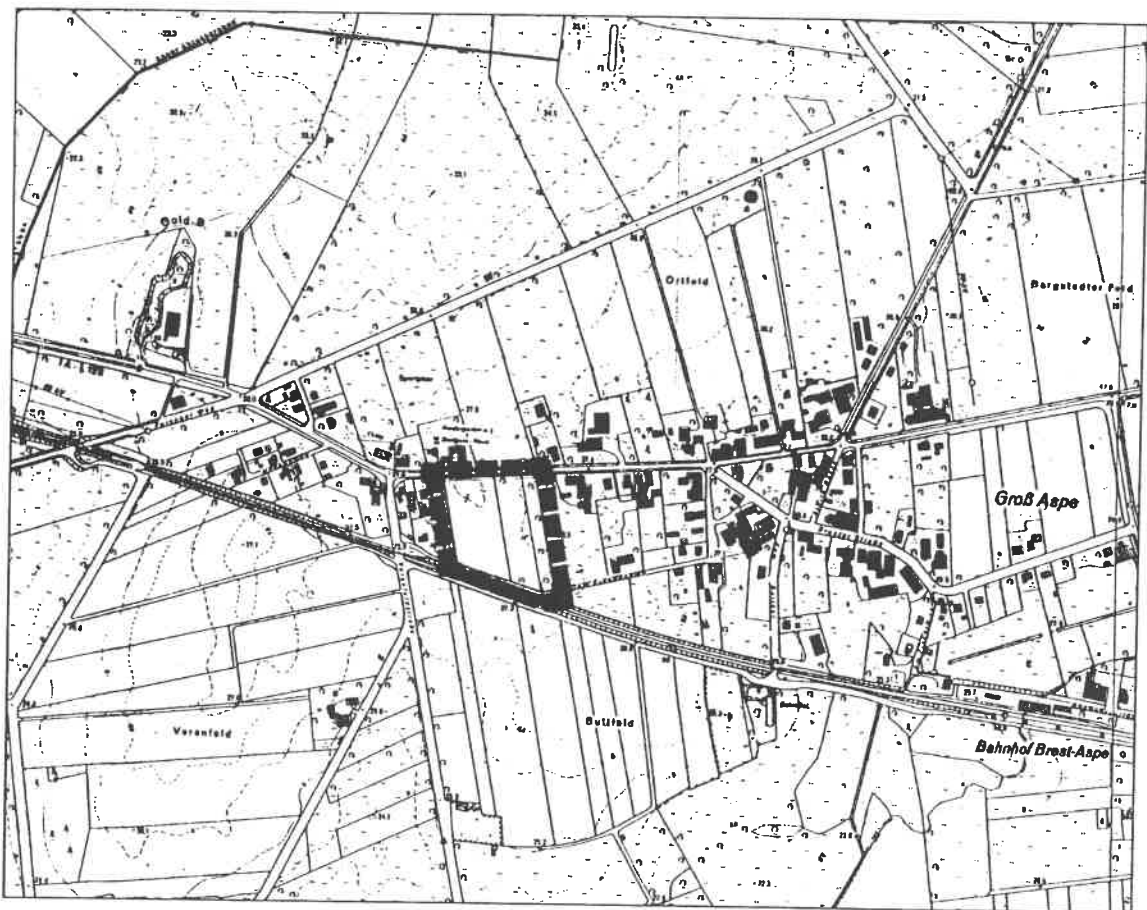


= URSCHRIFT =

Gemeinde Kutenholz  
Samtgemeinde Fredenbeck, Landkreis Stade

Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 15**  
der Gemeinde Kutenholz für das Gebiet  
**"Auf dem Krüschen"**  
im Ortsteil Groß Aspe  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Stand: April 1999

bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Kutenholz

cappel  
architekten + planer



Poststr. 27, 21709 Himmelforten  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. P. Kranzhoff

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Verkündung vom 22.01.1991
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996

### 1.2 Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fredenbeck wurde 1996 neu aufgestellt und ist inzwischen rechtswirksam. Die laufende 1. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft lediglich Flächen für die Nutzung der Windenergie.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden im Ortsteil Groß Aspe zwei kleinere Flächen für die weitere bauliche Entwicklung neu dargestellt, von denen die eine nun beplant werden soll. Im Rahmen des Flächennutzungsplans 1996 hat die Fläche die Bezeichnung „A3 - Am Eichenkamp“ getragen. Die Fläche liegt am südlichen Rand von Groß Aspe zwischen der Landstraße (L123) und der Bahnlinie.

Der Rat der Gemeinde Kutenholz hat am 28.07.1997 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Auf dem Krüschchen“ im Ortsteil Groß Aspe beschlossen.

Die beplante Fläche umfaßt die Flurstücke 107/7, 107/9, 107/10, 275/106 der Flur 4 der Gemarkung Groß Aspe. Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 2,03 ha, davon sind neue Baugebiete ca. 1,58 ha.

### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Im Ortsteil Groß Aspe soll auch künftig die Möglichkeit einer geordneten Wohnungsbauentwicklung zur Sicherung des Eigenbedarfes der ansässigen Bevölkerung gegeben sein. Da das Baulückenpotential in Groß Aspe durch die Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre weitgehend erschöpft ist, sollen nunmehr durch einen Bebauungsplan weitere Grundstücke bebaubar gemacht werden.

Das Plangebiet ist für die Erschließung einiger Bauplätze geeignet, da man hier durch die Schließung einer Lücke im bisherigen Siedlungsgefüge Bauland schaffen kann, ohne daß der Siedlungskörper weiter in die Landschaft vordringt.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde Kutenholz die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Auf dem Krüschchen“ beschlossen. Durch die Erschließung des Plangebietes können ca. 16 Baugrundstücke für Einzelhäuser geschaffen werden. Die Planung genügt dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### 1.4 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

- Erschließung von Bauplätzen

Die Planung soll der Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau dienen. Damit soll die örtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigt werden.

- Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

Unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft soll der Siedlungsbereich an geeigneter Stelle weiterentwickelt werden. Die von Bebauung und der Bahnlinie eingeschlossene Fläche stellt eine Lücke im Siedlungskörper dar,

die durch die Planung geschlossen werden kann. Durch diese „Innenentwicklung“ wird Bauland geschaffen, ohne daß freie Landschaft in Anspruch genommen werden muß.

## 2. Planung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

Auf dem anliegenden Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet liegt im Süden des Siedlungsgefüges von Groß Aspe und wird

im Westen und Osten von der Bebauung an der L 123,

im Süden von der Bahnlinie und

im Norden von der L 123 begrenzt.

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes hat einen dörflichen Charakter und ist durch gemischte Nutzungen geprägt, wobei heute die Wohnnutzung dominiert.

Die aufgrund des Bebauungsplanes neu zu bebauende Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der Landschaftsplan weist als Biototyp Acker (A) aus. Nur am östlichen Rand der Fläche stehen vier Reihen Birnbäume. Der Wert der Ackerfläche für den Naturhaushalt ist als vergleichsweise gering einzuschätzen. Die Birnbäume dagegen haben zwar einen relativ hohen Wert für den Naturhaushalt, sind jedoch aufgrund ihres Alters und aufgrund von Schäden und Erkrankungen ohnehin nicht mehr zu erhalten. Zu diesem Ergebnis kommt eine gutachterliche Stellungnahme, die der Eigentümer in Auftrag gegeben hat. Bedeutsame Gehölze sind darüber hinaus im Gebiet nicht vorhanden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird eine einheitliche Darstellung als **allgemeine Wohngebiete (WA)** vorgenommen. Damit wird eine für ländliche Siedlungen typische Durchmischung verträglicher Nutzungen angestrebt. Erwünschte Nutzungen sind neben dem Wohnen durchaus auch in Einzelfällen kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe, Freiberufler, Dienstleistungen und ähnliches. Im allgemeinen Wohngebiet sollen jedoch die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sein, da sie sich mit dem angestrebten Charakter als dörfliches Wohngebiet nicht vertragen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Hier gilt es, zwischen sparsamem Umgang mit Grund und Boden und übermäßiger, der typischen Siedlungssituation unangemessener Verdichtung abzuwägen. Das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend, aber nicht ganz ausgeschöpft, um sparsam und wirtschaftlich mit dem Boden umzugehen. Festgesetzt wird im gesamten Gebiet die Grundflächenzahl (**GRZ**) **0,3**. Bei generell eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Im Plangebiet sind **nur Einzelhäuser (E)** mit bis zu zwei Wohneinheiten zulässig, um eine der Lage und Umgebung angemessene Dichte zu erreichen. Die **Mindestgröße der Baugrundstücke** soll **800 m<sup>2</sup>** betragen. Dies wird textlich festgesetzt. Darin äußert sich ein im ländlichen Maßstab sparsamer Umgang mit Grund und Boden und der Wunsch nach kostengünstiger Erschließung.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** ist so weiträumig, daß den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Damit der Straßenraum einen offenen Charakter erhält und durch die Vorgärten geprägt ist, sollen **Garagen** nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig sein. Dies wird textlich festgesetzt.

Um dem steigenden Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, wird zudem textlich festgesetzt, daß je Wohneinheit **2 Stellplätze** auf dem Grundstück vorzusehen sind.

## 2.3 Erschließung

### 2.3.1 Verkehrliche Anbindung

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und dem Ausbaugrad und -standard nach ausreichend und auch für den Anschluß des Neubaubereichs geeignet. Die äußere Anbindung des Baugebietes erfolgt durch die Einmündung der Planstraße direkt in die L 123. Über den Bestand hinausgehend sollen neue Baugrundstücke jedoch nicht direkt an die L 123 angeschlossen werden. Dies wird durch die Lage der Anliegerwege berücksichtigt.

### 2.3.2 Innere Verkehrserschließung des Neubaubereichs

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über eine neue Erschließungsstraße als Stichstraße mit Wendeanlage. Je zwei Grundstücke in den Randbereichen werden über einen Anliegerweg erschlossen. Insgesamt sind drei solcher Anliegerwege vorgesehen.

Der Ausbau der Straße im Neubaugebiet soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Dabei sind statt der verbreiteten städtischen Verkehrsberuhigungselemente dörfliche Gestaltungsmittel zu wählen. Verkehrsberuhigung soll vor allem durch eine enge Fahrbahn erfolgen.

Eine starke Durchgrünung der Straßenräume ist angebracht. Die Empfehlungen der EAE 85/95 sollen Berücksichtigung finden. Die neuen Verkehrsflächen sind mit 8,00 m Breite für die Anliegerstraße und 5,00 m Breite für die Anliegerwege geplant. Von der Einmündung in die L 123 ausgehend soll die neue Straße auf mindestens 20 m Länge mindestens 5,50 m breit in bituminöser Bauweise Bauklasse IV befestigt werden. Die Ecken sollen mit  $R=8$  ausgerundet werden. Im übrigen Bereich sind 3,75 m bis 4,25 m für die Fahrbahn vorgesehen, der Rest ggf. für einen Seitenstreifen mit Straßenbäumen. Näheres soll der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Die Wendeanlage ist in Anlehnung an die EAE 85/95 entsprechend dem "Wendeanlagentyp 3" für Lkw bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22 t) mit Wendekreis für Pkw bemessen worden. Sie trägt vor allem der Bedeutung der Straße als schwach belastete Anliegerstraße (Wohnen) Rechnung. Um sparsam mit der Fläche umzugehen, wurde daher der Wendekreisradius für Pkw ( $r=6$  m) angenommen, zuzüglich ca. 1 m allseitiger Freihaltezone. Für Müllfahrzeuge wird daher ein einfaches Zurücksetzen erforderlich, was aber auch im Hinblick auf die Sicherheit als unproblematisch gesehen wird.

Das befahrbare Straßennetz wird durch einen straßenunabhängigen **Geh- und Radweg** ergänzt, der den Spielplatz erschließt und das Plangebiet im Süden an den Weg am Bahndamm anschließt. Solche Wege sind traditionelle Bestandteile dörflicher Siedlungen und ermöglichen eine bessere Einbindung und kürzere Wege für den nicht motorisierten Verkehr.

## 2.4 Wasserversorgung

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

Zwar ist die ausgesprochene Bewilligung für ein neues Wassergewinnungsgebiet in Heinbockel gegenwärtig noch nicht rechtskräftig, es wird für die Planung jedoch davon ausgegangen, daß in absehbarer Zeit eine Einigung zur Sicherung der Wasserversorgung im Versorgungsgebiet des TWV Stader Land erfolgen wird. Für den Bebauungsplan wird die Versorgung nicht als problematisch angesehen, da eine Erschließung und Bebauung des ohnehin nur relativ kleinen Geltungsbereiches nicht sofort und auch nur schrittweise erfolgen wird.

## 2.5 Abwasserbehandlung

Zur Regelung der Abwasserbehandlung wird die Gemeinde eine Satzung nach § 149 NWG aufstellen.

### 2.5.1 Regenwasser

Generell wird empfohlen, Regenwasser soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern oder zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen. Da jedoch der lehmige Untergrund im Plangebiet eine Versickerung nicht zuläßt, wird dies nicht in Form einer Festsetzung vorgeschrieben.

Auch sind im Plangebiet keine offenen Gräben vorhanden, in denen das anfallende unverschmutzte Regenwasser der Weiterführung oder Versickerung zugeführt werden kann. Insbesondere auch bei extremen Witterungsverhältnissen, wie z.B. Starkregen, kann die Entwässerung durch Versickerung daher nicht ausreichend gesichert werden.

Da sowohl eine Schmutz- als auch eine Regenwasserkanalisation in Groß Aspe fehlt, soll in Absprache mit dem Landkreis Stade für das Plangebiet eine Sonderregelung getroffen werden in Form eines Konzeptes, das ein gemeinsames Abführen von Regenwasser und gereinigtem Schmutzwasser vorsieht.

### 2.5.2 Schmutzwasser

Groß Aspe ist nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Der Ortsteil ist im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet. Neue Gebäude müssen daher über private Hauskläranlagen verfügen. Hierfür ist grundsätzlich der Bau einer Gemeinschaftsanlage - auch aus Kostengründen - zu empfehlen. Eine solche Anlage läßt sich jedoch aufgrund der notwendigen Vorfinanzierungen und der nur schrittweisen Entwicklung des Baugebietes nicht ohne weiteres realisieren, so daß für das Plangebiet eine dezentrale Klärung in Einzelanlagen erfolgen soll.

Aufgrund der Bodenverhältnisse (Lehm) ist eine Versickerung des geklärten Wassers auf den Grundstücken nicht möglich. Das bedeutet, daß die gereinigten Abwässer über Rohrleitungen einem örtlichen wasserführenden Grabensystem zugeführt werden müssen. Dies soll im vorliegenden Fall in Abstimmung mit dem Landkreis Stade und der EVB der bahnbegleitende Graben südlich des Plangebietes sein, der zumindest zeitweilig Wasser führt. Der Graben befindet sich im Eigentum der EVB. Der Wasser- und Bodenverband Aspe hat mit der EVB inzwischen Fragen der Einleitung in den Graben, der Grabenpflege und Störungsbeseitigungen des Abflusses vertraglich geregelt, so daß die Entwässerung des Plangebietes gesichert ist.

### 2.5.3 Rückhaltung und Abführung

Es ist in Abstimmung mit dem Landkreis Stade vorgesehen, daß im vorliegenden Fall entgegen der sonst üblichen Praxis ausnahmsweise die geklärten Abwässer von den einzelnen Grundstücken zusammen mit dem Oberflächenwasser sowohl der Grundstücke als auch des Straßenraums in einem gemeinsamen Rohrleitungssystem gesammelt werden.

Die Rohrleitung verläuft im Straßenraum und unter dem Geh- und Radweg im Süden des Plangebietes. Sie mündet in einem offenen Graben, der in ein Rückhaltebecken übergeht.

Das Rückhaltebecken soll mit Schilf bepflanzt werden, so daß hier zusätzlich eine reinigende Wirkung erzielt wird. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für das Regenrückhaltebecken ist ausreichend bemessen, um außer dem eigentlichen Becken und dem dorthin führenden Graben einen Pflegestreifen und Flächen für eine Randbegrünung einzuschließen. Die nähere Gestaltung soll jedoch der konkreten Ausbauplanung vorbehalten werden, daher erfolgt keine differenziertere Festsetzung in der Planzeichnung.

Für die Rückhaltung ist nach dem Bemessungsansatz des Landkreis Stade eine Wasseroberfläche von 140 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Tiefe des Beckens soll mindestens 1,00 m bemessen. Da das Becken als möglichst flachwandige Mulde mit Randbepflanzungen (Schilf) ausgelegt werden soll, vergrößert sich die notwendige Wasseroberfläche durch die Berücksichtigung von Kapazitäten für extreme Witterungsverhältnisse, wie z.B. Starkregen. Die Sicherung des Wasserabflusses bei Starkregen erfordert zusätzlich einen Spielraum von 50 cm in der Höhe, so daß von einer Gesamttiefe von ca. 1,50 m auszugehen ist.

Vom Rückhaltebecken aus erfolgt die Einleitung des Wassers in den bahnbegleitenden Graben der EVB. Weitere Details und ggf. auch abweichende Regelungen sind bei der konkreten Ausbauplanung der Entwässerungsanlagen mit dem Landkreis Stade abzustimmen.

Die Errichtung der Entwässerungsanlagen erfolgt durch die Erschließungsträgerin. Nach der Fertigstellung werden die Anlagen der Gemeinde übergeben. Dies ist im Erschließungsvertrag geregelt. Demnach entstehen der Samtgemeinde Fredenbeck und der Gemeinde Kutenholz weder Kosten noch sonstige Aufwendungen für die Herstellung der Entwässerungsanlagen. Auch durch die Inanspruchnahme des EVB-Grabens entstehen der Gemeinde Kutenholz keinerlei Verpflichtungen.

## 2.6 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde geht davon aus, daß der Planbereich in das örtliche Netz eingebunden werden kann. Inwieweit die Versorgung des Neubaugebietes aus dem vorhandenen Netz möglich ist, oder zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, ist mit dem zuständigen Träger im Rahmen des Verfahrens nach § 4 BauGB zu klären.

## 2.7 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet wird an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden der Deutschen Telekom frühzeitig, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich mitgeteilt, um die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sowie einen rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes zu gewährleisten.

## 3. Grünordnung

### 3.1 Natürliche Grundlagen

Naturraum:	Zevener Geest, grundwasserferne, ebene bis wellige Geest
Boden:	(225) mäßig trockene bis frische, örtl. staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtl. im Unterboden; Braunerden u. Pseudogley-Braunerden; örtl. Pseudogleye
HPNV:	Erlen-Birkenbruchwald-Gebiet
Wasser:	wichtiger Bereich für die Grundwasserneubildung (LRP)
Klima:	Großklima: maritim Kleinklima: Kaltluftentstehung (A)
Landschaftsbild:	von Bebauung und Bahnlinie umgeben, sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild
Biotopverbundfunktion:	keine besondere Funktion

### 3.2 Grünbestand

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerland intensiv bewirtschaftet. Die überwiegende Fläche weist daher insgesamt nur eine geringe Naturnähe auf. Am östlichen Rand des Plangebietes stehen jedoch vier Reihen Birnbäume, die einen relativ hohen Wert für den Naturhaushalt haben. Bei den Vorüberlegungen für den Entwurf des Bebauungsplans wurde zunächst eine Erhaltung zumindest eines Teils der Bäume in Betracht gezogen.

Ein vom Eigentümer beauftragter Gutachter rät jedoch zur Rodung der Bäume, da aufgrund von Winterfrostschäden an den Stämmen, Erkrankung durch das Birnensterben, Feuerbrandgefahr sowie eines altersbedingt (36 Jahre) hohen Ausfalls ihr wirtschaftlicher Wert gering und eine Erhaltung zweifelhaft erscheint. Die Birnbäume sind daher nach Angaben des Eigentümers ohnehin und unabhängig vom Bebauungsplan abgängig.

### 3.3 Beeinträchtigungen

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt überwiegend als vergleichsweise geringwertig einzustufen. Dennoch ist die Bebauung mit einer Bodenversiegelung und mit dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden. Hinsichtlich der einzelnen Faktoren ist festzustellen:

**Boden:** Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden als eingeschränkt wertvoll anzusehen. Es ist davon auszugehen, daß durch die intensive Bewirtschaftung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt, und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind. Die Bodenbearbeitung führt darüber hinaus durch stoffliche Einträge (Düngung, Kalkung) zur Störung der natürlichen Bodenfunktion. Daher wird von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgegangen.

Der wesentliche Eingriff im Rahmen der Realisierung des Baugebietes ist in der Versiegelung des Bodens zu sehen. Hierfür entstehen Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse, die weiter unten im einzelnen nachgewiesen werden.

**Wasser:** Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereichs Wasser anzunehmen, daß das Plangebiet als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen ist. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung birgt das Risiko der Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag.

Im Zusammenhang mit der Versiegelung ist mit erhöhtem Wasserabfluß zu rechnen.

**Klima:** Für das Klima hat das Gebiet trotz guter Voraussetzungen keine besondere Bedeutung. Die regional generell gute Luftqualität, das ländliche Umfeld und die relativ kleine Fläche des Plangebietes lassen nur unerhebliche klimatische Auswirkungen der Planung erwarten.

**Arten und Lebensgemeinschaften:** Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ist für die Ackerfläche im Plangebiet anzunehmen, daß sie als beeinträchtigtes Biotop mit geringem Entwicklungspotential anzusehen ist. Die Bestandsaufnahme sowie die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes ließ aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Besonderheiten erkennen, die eine vertiefende Bestandsaufnahme erforderlich machen würden.

Die Rodung der Birnbäume erfolgt aufgrund von Schäden, Erkrankung und altersbedingt hohem Ausfall im Vorwege der Bebauung und unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans. Für den Verlust wird daher keine besondere Wertigkeit angenommen. Statt dessen soll eine insgesamt großzügige Bemessung von Ausgleich und Ersatz erfolgen.

**Landschaftsbild:** Die Eingriffsfläche ist zum großen Teil von Bebauung umgeben und hat daher nur eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch eine Anpflanzung im Süden des Plangebietes wird der ohnehin geringe Eingriff vermieden.

### 3.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen sind folgende Aspekte zu nennen, die teilweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind, teilweise bei konkreten Bauvorhaben beachtet werden sollten:

- Das Plangebiet wird an bestehendes Siedlungsgebiet angegliedert.
- Erdmassenbewegungen sollten minimiert werden; ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag soll angestrebt werden.
- Soweit möglich, sollte Versiegelung vermieden werden.
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge bei Gehwegen, sowie möglichst auch auf den Grundstücken;
- Reduzierung von Versiegelung durch sparsame Straßenführung und geringe Straßenbreite;

- Eine naturnahe Oberflächenentwässerung und die Nutzung von Regenwasser in Brauchwasseranlagen wird angeregt.
- Höhenbegrenzung (Geschossigkeit);
- Einschränkungen für Materialverwendung;
- Wandbegrünungen werden soweit zweckdienlich angeregt;

### 3.5 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die SG ist 1996 parallel mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt worden. Zu der betroffenen Fläche wurde die Aussage getroffen, daß gegen die Bebauung keine Einwände bestehen, wenn die Birnbäume erhalten werden. Dieser Aspekt erübrigt sich, da die Bäume nun ohnehin abgängig sind. Für das übrige Plangebiet ist von einem geringen Konfliktpotential auszugehen, da es sich um Flächen mit geringem Wert für Naturhaushalt und Landschaftsbild handelt.

### 3.6 Grün - Planung

Die Planung sieht vor, im Plangebiet eine dorfgerichte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst zu etablieren. Damit soll der dörfliche Siedlungscharakter in dem Neubaugebiet sichergestellt werden. Zur Verwirklichung dieses Ziels sind im Plan verschiedene Flächen und Festsetzungen für die geplante Bepflanzung enthalten.

Südöstlich der Baugebiete soll eine Ortsrandeingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen geschaffen werden. Diese Fläche ist als Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ausgewiesen. Eine dem Standort entsprechende Gehölzliste ist textlich hierfür festgesetzt.

Da diese Fläche als Ausgleichsfläche für den Eingriff durch die Planung bestimmt ist, ist die Bepflanzung zeitlich im Zusammenhang mit der Bebauung der angrenzenden Flächen vorzunehmen. Dies ist vertraglich zwischen Eigentümern und Gemeinde zu sichern. Nähere Bestimmungen für die Bepflanzung (Gehölzarten, Pflanzdichte, dauerhafte Erhaltung und Pflege etc.) werden in den Vertrag aufgenommen.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein Pflanzgebot für einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück textlich festgesetzt. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der Textfestsetzung.

Im Straßenraum sind Baumpflanzungen in Abständen von bis zu 25 Metern festgesetzt, die der Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraums dienen sollen. Hierfür sollen heimische Laubbäume verwendet werden.

Die Planung zielt darauf, den Eingriff zu minimieren und möglichst viel Ausgleich innerhalb des Plangebietes zu verwirklichen. So bietet die Festsetzung der Flächen für Gehölzanpflanzungen wesentlich günstigere Voraussetzungen für den Naturhaushalt als die heutige Bewirtschaftung als Acker und stellen insofern eine Aufwertung dieser Fläche dar. Auch die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens hat einen vergleichsweise hohen Wert für den Naturhaushalt. Die Gestaltung dieser Fläche kann jedoch nicht als Ausgleich angerechnet werden.

Die Ausgleichserfordernisse lassen sich demnach wie folgt überschlagen:

### Eingriff und Ausgleich

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 2,03 ha. Davon sind knapp 1,6 ha als Baugebiete festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,3 ergibt sich daraus eine maximale Versiegelung von 4.800 m<sup>2</sup>. Die Versiegelung im Straßenraum wird mit 1.000 m<sup>2</sup> (Fahrbahn) angesetzt, so daß sich die mögliche Neuversiegelung durch die Planung wie folgt addiert:

Neue Versiegelung durch Bebauung max. ca.

4.800 m<sup>2</sup>

Neue Versiegelung durch Straßen ca.	1.000 m <sup>2</sup>
versiegelte Flächen insgesamt ca.	5.800 m <sup>2</sup>

Im Süden des Plangebietes werden Flächen für Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Zulässige Pflanzenarten und die Pflanzdichte werden textlich festgesetzt. Insgesamt werden so ca. 1.520 m<sup>2</sup> Anpflanzungen im Plangebiet vorgenommen.

Aufgrund des gegenüber der vorhandenen Biotopstruktur (Ackerfläche) erheblich höheren Wertes für Natur und Landschaft wird diese Fläche auf die erforderliche Kompensation doppelt in Ansatz gebracht. Der Bedarf an darüber hinausgehenden Ersatzmaßnahmen, die nicht im Plangebiet durchgeführt werden, errechnet sich danach wie folgt:

Kompensationserfordernis durch Bodenversiegelung insges.	5.800 m <sup>2</sup>
Ausgleich im Plangebiet 1.520 m <sup>2</sup> x Faktor 2	- 3.040 m <sup>2</sup>
Bedarf an Ersatzflächen (bei Extensivierung 1 : 1)	2.760 m <sup>2</sup>
<b>bei Aufforstung (Faktor 2)</b>	<b>1.380 m<sup>2</sup></b>

### Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Für den unvermeidbaren und im Gebiet nicht ausgleichbaren Eingriff werden eine Ausgleichsfläche und Entwicklungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgelegt. Die Wahl der Fläche und der Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Vorwege und vor Ort abgestimmt.

Es handelt sich um das Flurstück 153/13 der Gemarkung Aspe, Flur 1, das sich im Eigentum eines der Eigentümer befindet, denen auch die Flächen im Bebauungsplangebiet gehören.

Die Fläche liegt westlich von Groß Aspe in einem Bereich mit der Flurbezeichnung "Hinter dem Hollen". Sie wird gegenwärtig als Intensivgrünland bewirtschaftet. In direkter Angrenzung westlich befinden sich noch auf dem gleichen Flurstück Waldflächen (WV gem. Landschaftsplan) Die Fläche und ihre genaue Lage sind aus den anliegenden Kartenausügen erkennbar.

Der Landschaftsrahmenplan macht für diesen Bereich folgende Aussagen:

<b>Naturraum:</b>	Übergangsbereich zwischen Zeevener Geest grundwasserferne, ebene bis wellige Geestund Hochmoorstandort
<b>Arten u. Lebensgemeinschaften:</b>	Randlage von wichtigem Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften
<b>Boden:</b>	Übergangsbereich zwischen  (225) mäßig trockene bis frische, örtl. staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtl. im Unterboden; Braunerden u. Pseudogley-Braunerden; örtl. Pseudogleye  (021) feuchte bis nasse, örtlich frische, meist entwässerte, nährstoffarme Hochmoorböden, örtl. Sandmischkulturen oder Torfstichflächen, meist mit Sand, örtl. mit Lehm im Untergrund
<b>HPNV:</b>	Übergangsbereich zwischen  Stieleichen-Birkenwaldgebiet der geringen Quarzsandböden Erlen-Birkenbruchwald-Gebiet
<b>Wasser:</b>	wichtiger Bereich für die Grundwasserneubildung
<b>Landschaftsbild:</b>	Randlage von wichtigem Bereich: Eigenart, Vielfalt, Schönheit (Nr. 252)

Der Landschaftsplan stellt als Planungsziel hier die Sicherung wichtiger Bereiche für Natur und Landschaft dar. Die Fläche befindet sich zwischen einem Bereich, für den der Landschaftsplan eine Grünlandextensivierung vorsieht, und einem Hochmoorstandort im Norden, für den Pflegemaßnahmen und die Anlage von Pufferzonen vorgesehen sind.

Die Fläche soll aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden. Als Ausgleichsmaßnahme sollen im östlichen Randbereich und in direkter Angrenzung an die vorhandenen Waldflächen (Landschaftsplan-Kartierung: WV=Birkenwald entwässerter Moore) insgesamt **1.380 m<sup>2</sup>** auf dem Flurstück mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z.B.

Erlen, Eichen, standortheimische Büsche) in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m **aufgeforstet** werden. Die Anpflanzung soll durch fachgerechte Pflege dauerhaft gesichert werden, insbesondere eingegangene Pflanzen sollen umgehend ersetzt werden. Die Pflanzung wird zum Schutz eingezäunt (Mindesthöhe 1,60 m). Die Aufforstung wird mit dem Faktor 2 im Verhältnis zur Neuversiegelung angesetzt, so daß der Eingriff damit ausgeglichen ist.

Die Durchführung der Maßnahmen ist im Erschließungsvertrag geregelt. Zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Baulastsicherung durchzuführen bzw. ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen. Dies hat der Eigentümer vor dem Satzungsbeschluß nachzuweisen. Die Gemeinde wird daher erst dann den Satzungsbeschluß fassen, wenn der Eigentümer zugunsten des Landkreises Stade – Untere Naturschutzbehörde - eine Grunddienstbarkeit notariell einräumen lassen hat, eine entsprechende Verpflichtungserklärung abgibt oder eine vertragliche Sicherung mit dem Landkreis Stade nachweisen kann.

## **4. Immissionsschutz**

### **4.1 Gewerbliche oder landwirtschaftliche Immissionen**

Mit Belastungen durch gewerbliche Immissionen ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Die Erfordernisse des Immissionsschutzes spielen jedoch hinsichtlich der Nachbarschaft von Landwirtschaft und Wohnen eine Rolle. Durch die Bebauung der Nachbarschaft und die Bahnlinie wird ein gewisser Abstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten. Dennoch auftretende Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen oder Hofstellen (in einiger Entfernung nordwestlich und nordöstlich an der L 123 vorhanden) in Zusammenhang stehen, werden als typisch für den ländlichen Raum und zumutbar gewertet.

### **4.2 Verkehrslärm**

Das Plangebiet befindet sich im beschallten Bereich der L 123 und der Bahnlinie. Zur Bahnlinie wird durch die Anpflanzflächen, Regenrückhaltebecken und Kinderspielplatz sowie die Baugrenzen ein Abstand mit der Bebauung gehalten, so daß die auftretenden Lärmbelastungen für die neuen Baugrundstücke hierdurch reduziert werden.

Bei dem vorhandenen Verkehrsaufkommen und der Fahrgeschwindigkeit wird von einer mäßigen Vorbelastung durch Lärm ausgegangen, die nicht die Anlage von Lärmschutzbauwerken erfordert.

Dennoch sind Schallschutzmaßnahmen für Wohnräume und Außenwohnbereiche erforderlich. Denn auf der Grundlage einer Lärmabschätzung für das Gebiet, bei der sowohl der Straßenverkehr als auch der Zugverkehr berücksichtigt wurde, wurde festgestellt, daß (bei freier Schallausbreitung) im gesamten Baugebiet der Lärmpegelbereich 3 gilt.

Auf diesen Wert sind die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109 derzeit auszurichten. Daraus bestätigt sich auch, daß ausreichend Schallschutz ohne Schutzbauwerke erreichbar ist. Dies ist nicht zuletzt auch durch die genehmigten Wohngebäude an der L 123 im Plangebiet und seiner Nachbarschaft dokumentiert.

Um diesen Aspekten gerecht zu werden, wurde auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht. Soweit Wohnungen oder schutzbedürftige Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen in der Nähe der L 123 oder der Bahnlinie errichtet werden sollen, haben die Bauherren keinen Anspruch auf Lärmschutz gegen die Straßenbauverwaltung oder gegen die EVB. Dies gilt auch für den Fall eines zukünftig erhöhten Verkehrsaufkommens auf der Schiene. Vielmehr sind sie verpflichtet, auf eigene Kosten Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 durchzuführen.

## 5. Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Während der Bauphasen ist dennoch vor Ort das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen oder Altstandorten zu erkunden. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

## 6. Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung gibt es keine geschützten Baudenkmale nach § 3 (2) Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Belange des Denkmalschutzes durch eine Beeinträchtigung von Baudenkmalen werden durch die Planung daher nicht berührt.

Hinweise auf archäologische Fundstätten sind für das Plangebiet und seine nähere Umgebung nicht bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem LK Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

## 7. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Gemeinde Kutenholz hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Groß Aspe hat sein stark ländlich geprägtes Ortsbild bis heute erhalten. Das neue Baugebiet grenzt zwar nicht unmittelbar an den alten dörflichen Ortskern. Dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

- 1. Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in roten bis rot-braunen oder weißen Farbtönen zu verwenden. An Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordneten Bauteilen ist auch Holz zulässig. Diese Vorschriften gelten nicht für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen.*

Damit soll sichergestellt werden, daß die Wohngebäude durch die genannten Materialien und Farben geprägt werden. Gewisse Mindestanforderungen an die Gestaltung der Fassaden sollen im Plangebiet erfüllt werden.

- 2. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zugelassen. Für die Dächer sind als Farbtöne rot, braun oder anthrazit zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen bis zu 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche können auch mit Flachdächern versehen werden.*

Hiermit wird sichergestellt, daß die Wohngebäude durch geneigte Dächer geprägt werden. Die Farbfestsetzung erscheint angesichts der Farbvielfalt heutiger Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen zu verhindern.

## 8. Kinderspielplatz

Im Süden des Plangebietes wird ein Kinderspielplatz festgesetzt. Die hierfür vorgesehene Fläche umfaßt ca. 420 m<sup>2</sup>, so daß die Größe der Spielfläche den Mindestanforderungen nach dem Nieders. Spielplatzgesetz (im vorliegenden Fall 300 m<sup>2</sup>) entsprechend angelegt werden kann.

## 9. Bodenordnung

Die zusammenhängenden Baugebiete westlich und östlich der neuen Straße sind jeweils in der Hand eines einzelnen Eigentümers. Die Erschließungsträgerin hat Vorverträge über den Ankauf der Flächen geschlossen. Einer zweckdienlichen Parzellierung stehen nach Genehmigung des Bebauungsplanes somit keine Hindernisse im Weg. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

## 10. Kostenschätzung

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Plangebietes werden auf ca. 230.000 DM geschätzt - ohne Schmutz- und Regenwasserabführung, für die zusätzlich ca. 120.000 DM an Kosten anzusetzen wären. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

## 11. Finanzierung


Die Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

## 12. Flächenangaben

allgemeine Wohngebiete ca.	15.770 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche ca.	1.300 m <sup>2</sup>
Geh- und Radweg	170 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen	1.520 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltung	1.100 m <sup>2</sup>
Grünfläche Kinderspielplatz	420 m <sup>2</sup>
<hr/> Plangebiet insgesamt ca.	<hr/> 20.280 m <sup>2</sup>

Im April 1999

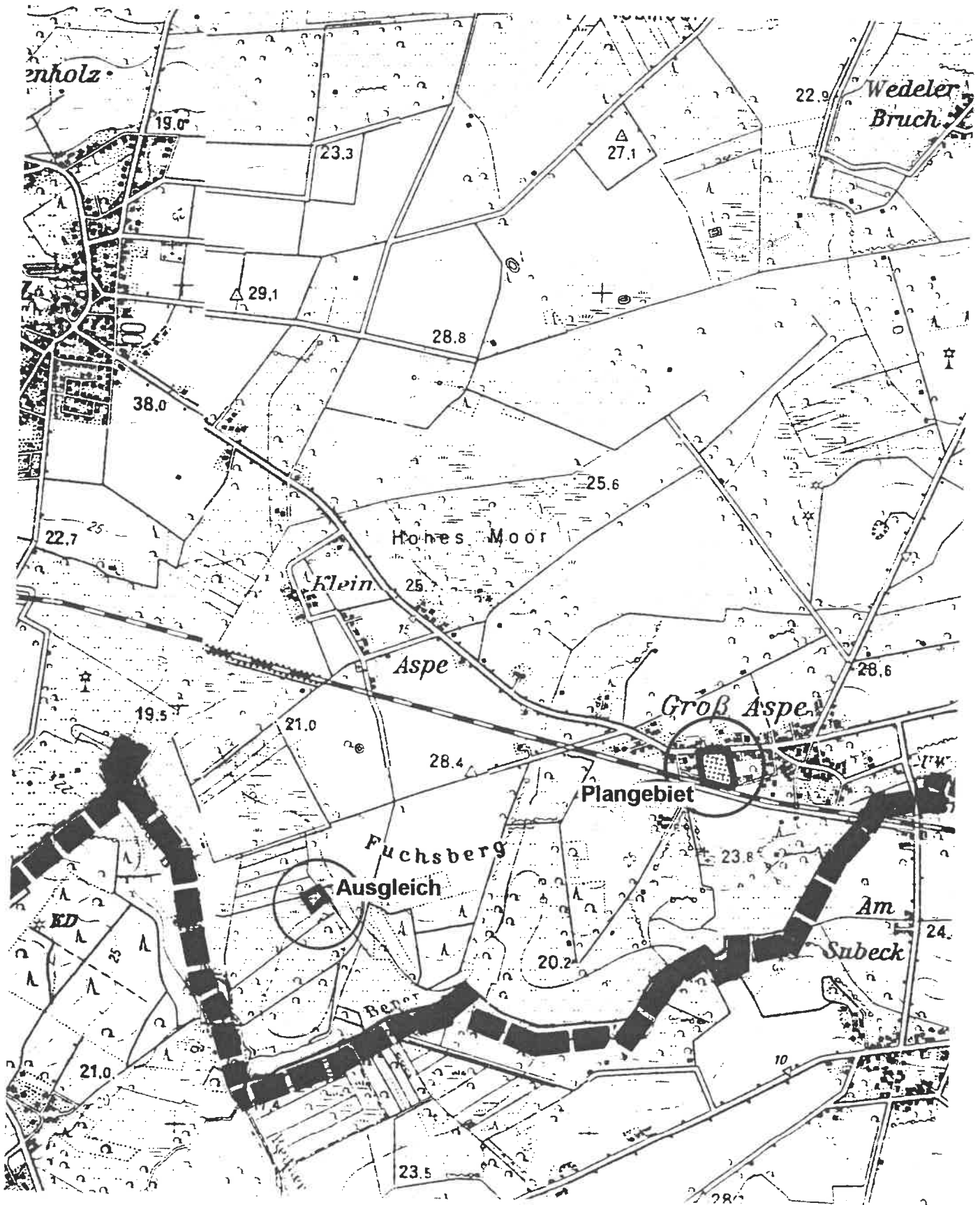
Kutenholz, den 15.03.1999

  
Dipl.-Ing. P. Kranzhoff  
Stadtplaner

  
  
Bürgermeister

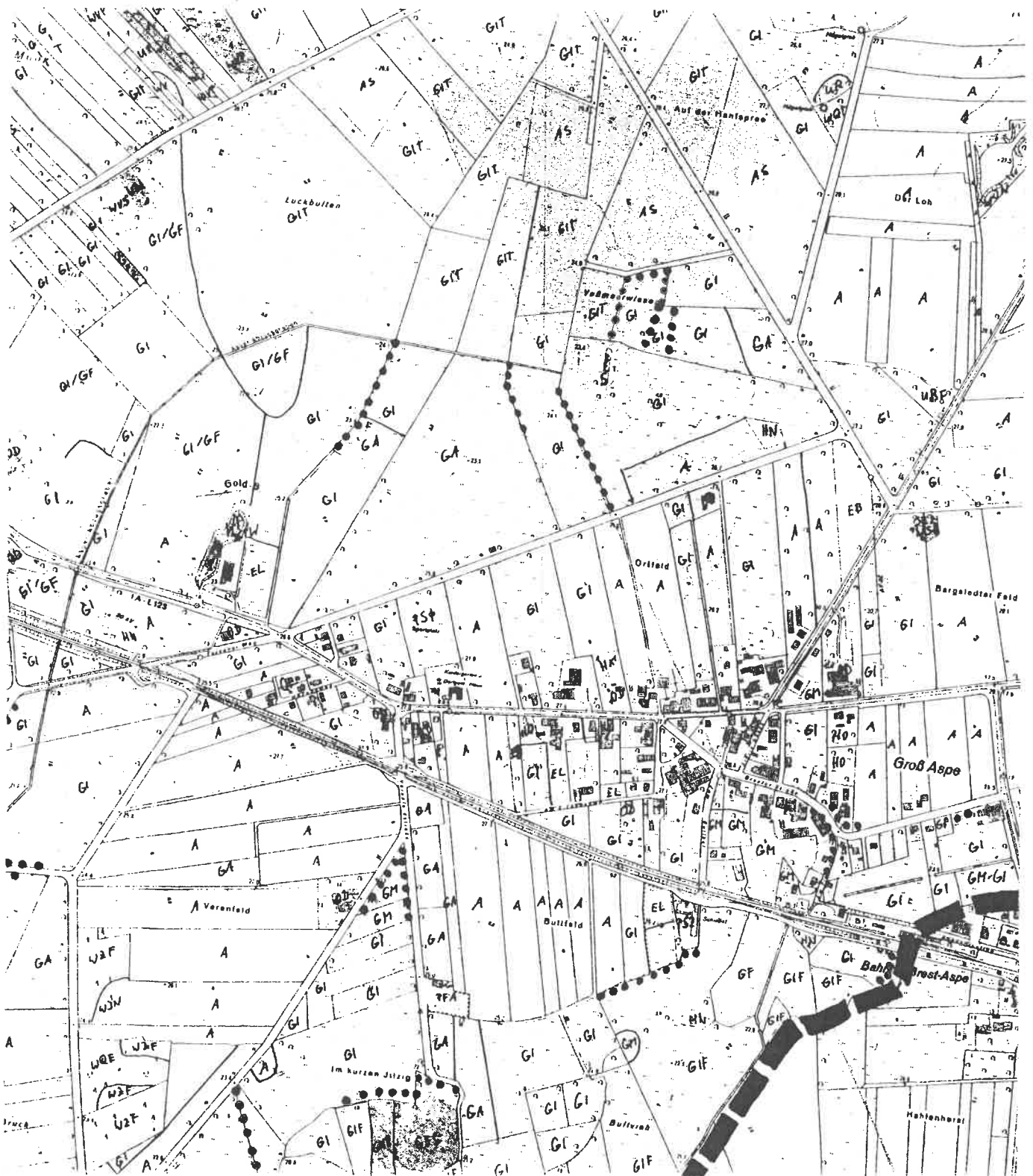
  
Gemeindefunktionär

Anlage 1 zum  
Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Kutenholz für das Gebiet „Auf dem Krüschchen“  
Übersichtsplan M 1 : 25.000



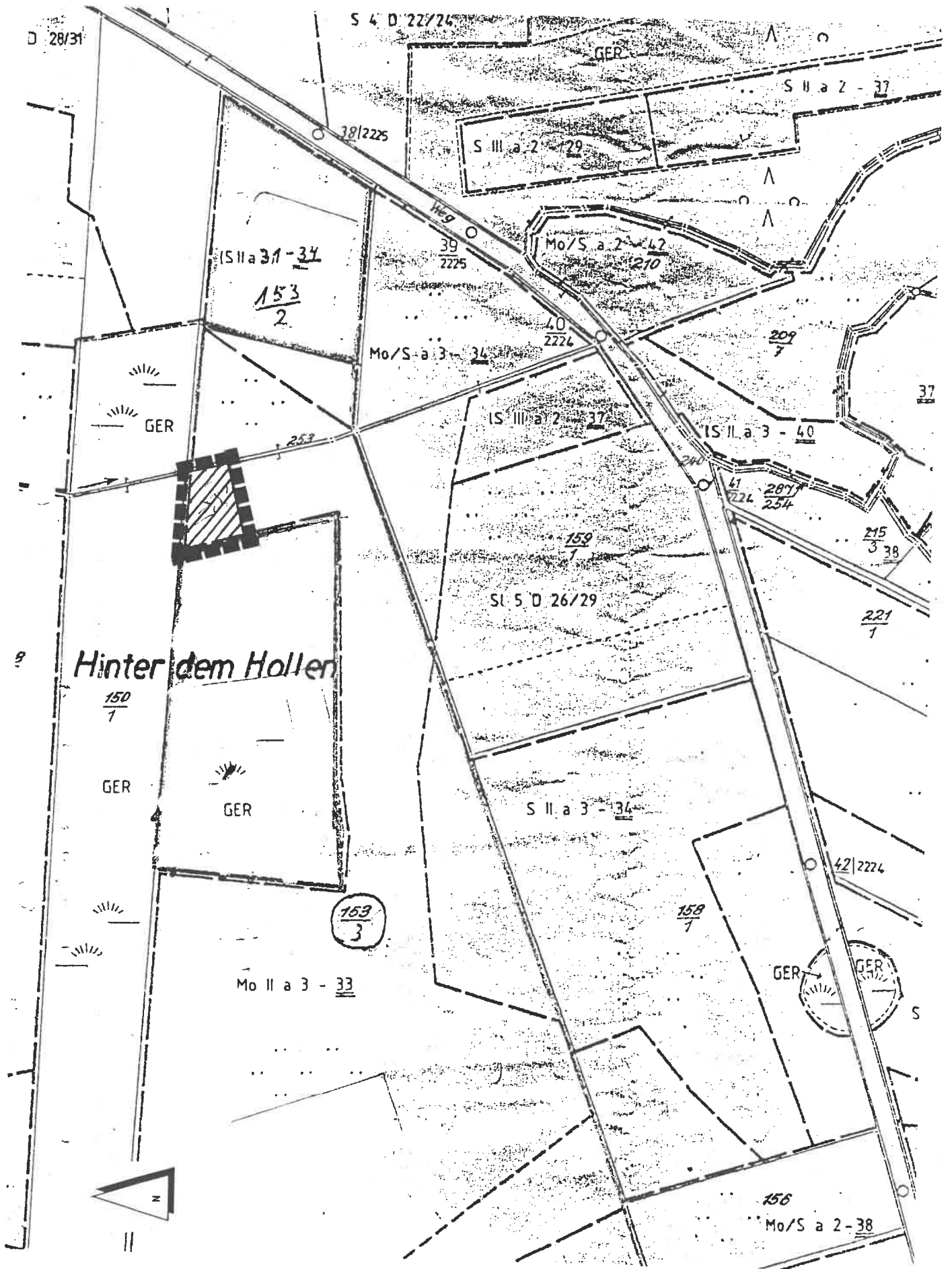
Anlage 2 zum  
Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Kutenholz für das Gebiet „Auf dem Krüschen“

Auszug der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplans (Inst. f. angewandte Biologie Freiburg/NE)



Anlage 3 zum  
Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Kutenholz für das Gebiet „Auf dem Krüschchen“

Ausgleichsfläche (Gemarkung Aspe, Flur 1, Flurstück 153/3; Auszug aus der Flurkarte, M 1 : 3.200)



## Anlage 4 zum

**Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Kutenholz für das Gebiet „Auf dem Krüschchen“**

Die folgende Pflanzenliste soll Hinweise geben auf die angemessene Auswahl von Pflanzenarten für öffentliche und private Frei- bzw. Grünflächen.

**Pflanzenliste**

## Großkronige Straßen- u. Hausbäume

Stieleiche  
Traubeneiche  
Kastanie  
Linde  
Buche

## Kleinkronige Straßen- u. Hausbäume

Feldahorn  
Eberesche  
Mehlbeere  
Röt- u. Weißdorn

Obstgehölze u. Gehölze mit  
verwendbaren Früchten

Haselnuß  
Walnuß  
Quitte  
Apfel  
Kirsche  
Birne  
Pflaume  
Schwarzer Holunder  
Hartriegel  
Berensträucher

## Freiwachsende, reichblühende Gehölze

Zierquitte  
Ranunkelstrauch  
Flieder  
Ginster  
Forsythie  
Strauchrose  
Spierstrauch  
Glockenstrauch  
Felsenbirne

Gehölze für freiwachsende und  
geschnittene Hecken

Feldahorn  
Buchsbaum  
Hainbuche  
Weißdorn  
Liguster  
Kornelkirsch  
Spindelstrauch  
Eibe  
Berberitze  
Schneeball

## Kletterpflanzen

Rebe  
Efeu  
Wilder Wein  
Winterjasmin  
Schlingknöterich  
Blauregen  
Jelängerjelieber  
Kletterrose

Anlage 5 zum  
Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Kutenholz für das Gebiet „Auf dem Krüschchen“  
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1996 (M 1 : 10.000)

