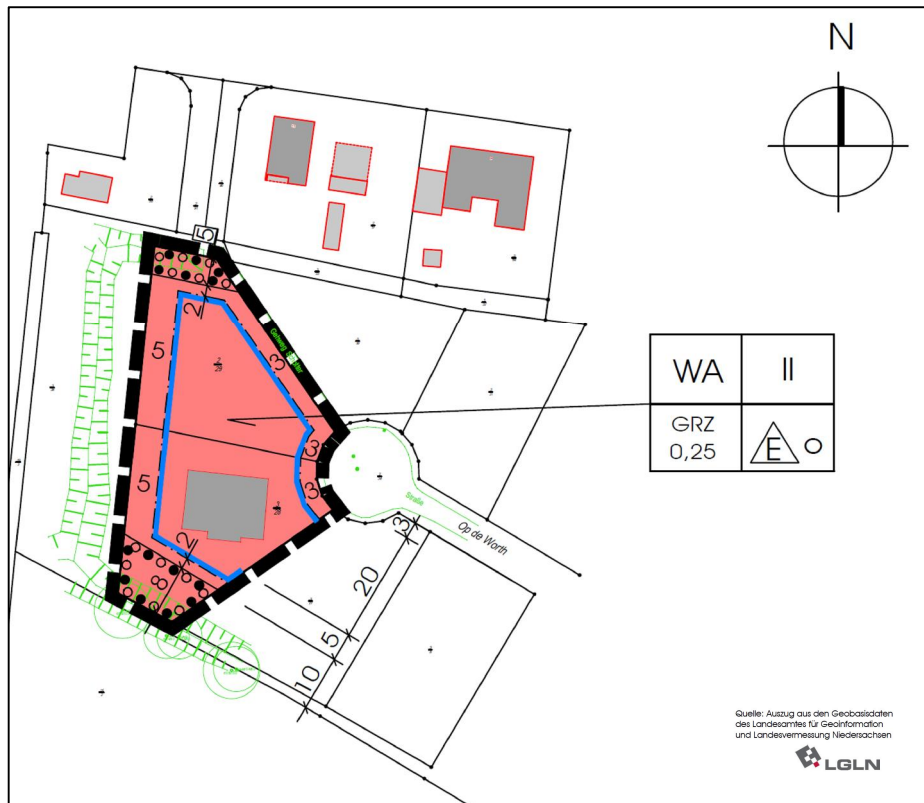


# GEMEINDE BALJE

SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN - LANDKREIS STADE

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. II-2 "FAULENHOFE"

- IM VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB -



### BEGRÜNDUNG

- ENTWURF -

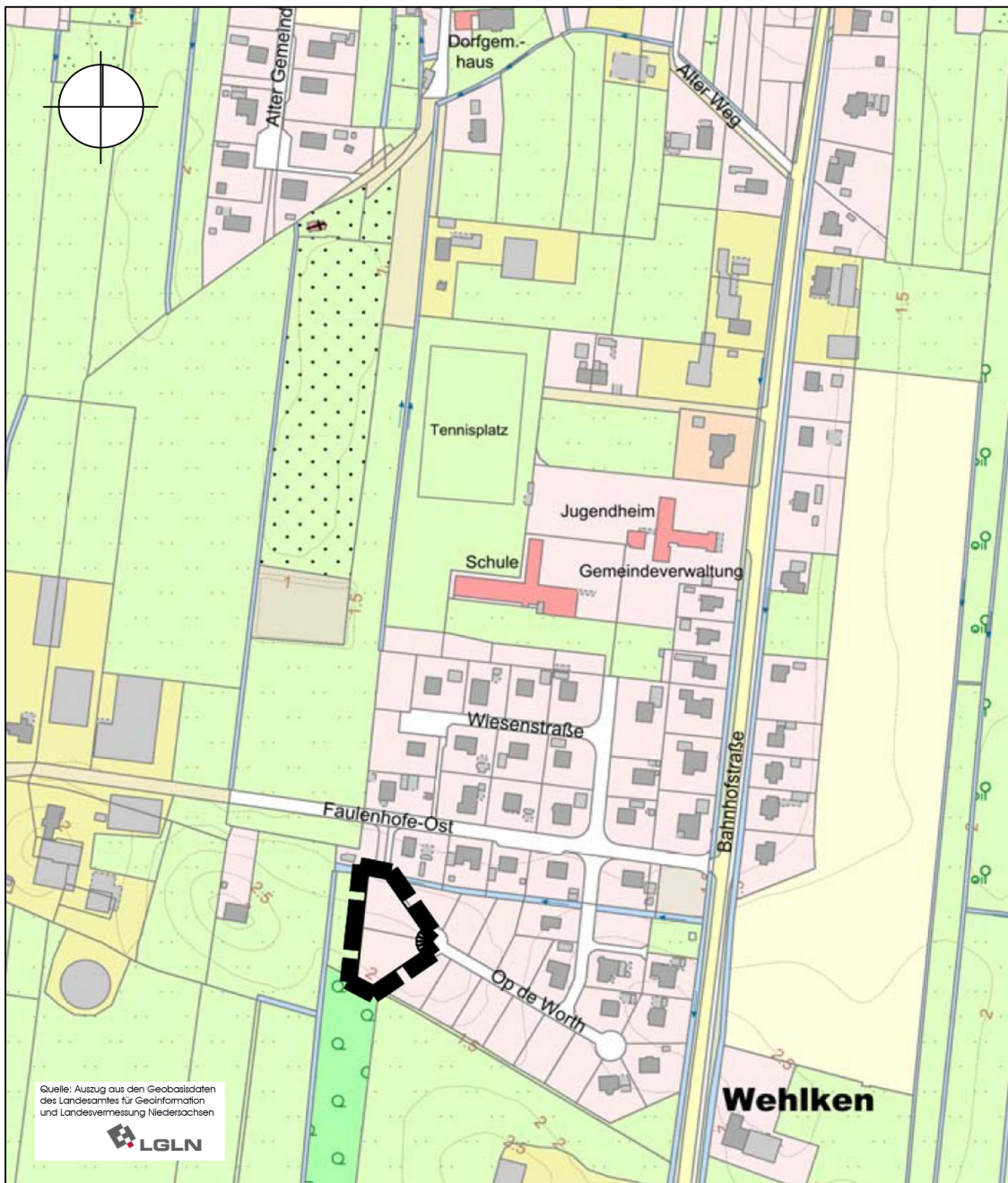
<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. EINFÜHRUNG</b>	<b>2</b>
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	3
2.2 RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN NR. II-2 "FAULENHOFE" SOWIE 1. UND 2. ÄN- DERUNG	3
2.3 BODENSCHUTZKLAUSEL UND UMWIDMUNGSPERRKLAUSEL	5
2.4 VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS NACH § 13 A BAUGB	5
<b>3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG</b>	<b>6</b>
<b>4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>6</b>
4.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4.2 STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION	6
4.3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	6
<b>5. STÄDTEBAULICHE INHALTE</b>	<b>7</b>
5.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
5.2 BAULICHE NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN	7
5.3 GRÜNBEREICHE	8
5.4 STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ	9
<b>6. UMWELTBELANGE</b>	<b>9</b>
6.1 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG PLANUNGSBEDINGTER EINGRIFFE	10
6.2 VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT	12
<b>7. BELANGE DER DENKMALPFLEGE</b>	<b>12</b>
<b>8. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT</b>	<b>12</b>
<b>9. ALTLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE</b>	<b>13</b>
<b>10. HOCHWASSERGEFÄHRDUNG UND HOCHWASSERSCHUTZ</b>	<b>13</b>
<b>11. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND</b>	<b>14</b>
<b>12. BODENORDNUNG</b>	<b>15</b>
<b>13. VERFAHREN</b>	<b>15</b>
<b>14. ANHANG</b>	<b>16</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• PLANZEICHNUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. II-2 "FAULENHOFE", BALJE (AUSZUG)</li> <li>• PLANZEICHENERKLÄRUNG</li> <li>• TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</li> </ul>	

Stand: 01.2023

## 1. EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Balje hat am ..... den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulen Hofe" gefasst. Die Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da die Planung der Innenentwicklung dient.

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulen Hofe" der Gemeinde Balje liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

Übersichtskarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulen Hofe" der Gemeinde Balje

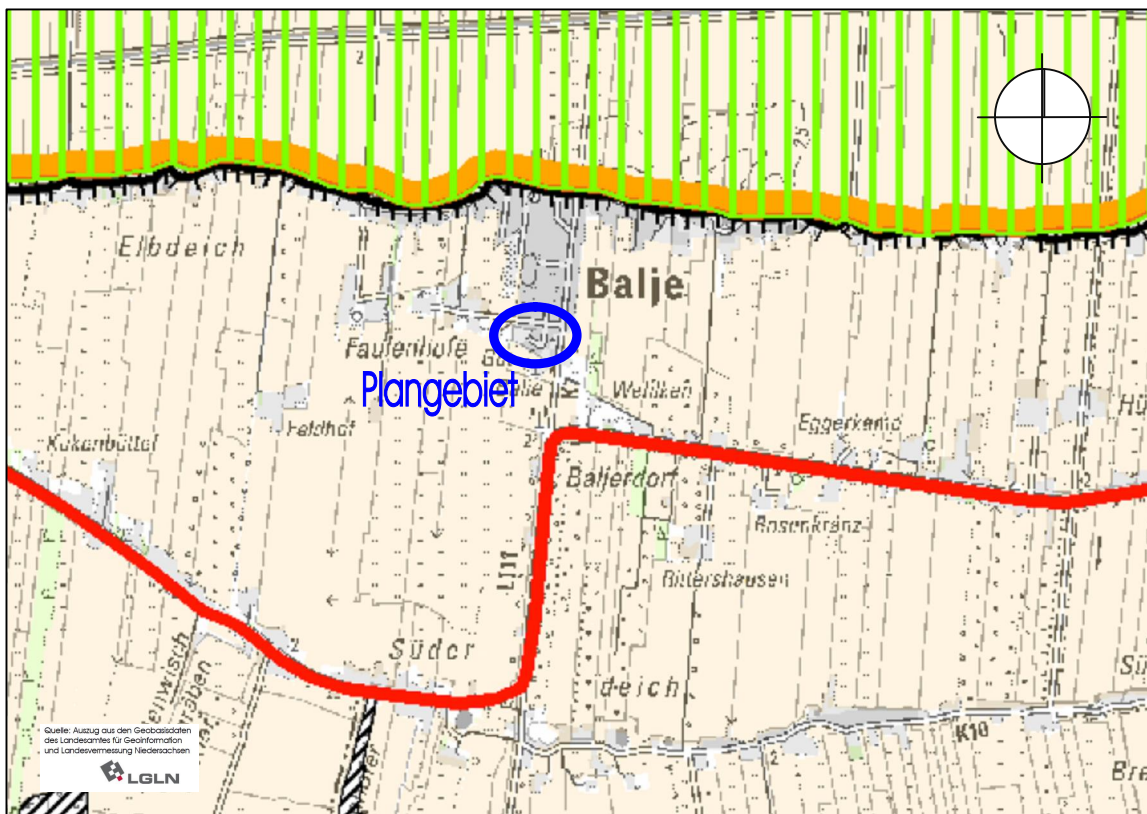
## 2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die verbindlichen Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Gemeinde Balje ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 des Landkreises Stade keine zentralörtliche Bedeutung zu gewiesen worden. Das Plangebiet selbst ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP als bauleitplanerisch gesicherter Bereich bzw. als Bereich mit vorhandener Bebauung dargestellt. Darüber hinaus sind keine weiteren zeichnerischen oder textlichen Darstellungen im RROP enthalten.

Da der Bereich des Plangebietes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II-2 "Faulenhofe" der Gemeinde Balje bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und diese Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Planung beibehalten wird, ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.



Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade

### 2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. II-2 "Faulenhofe" einschl. 1. und 2. Änderung

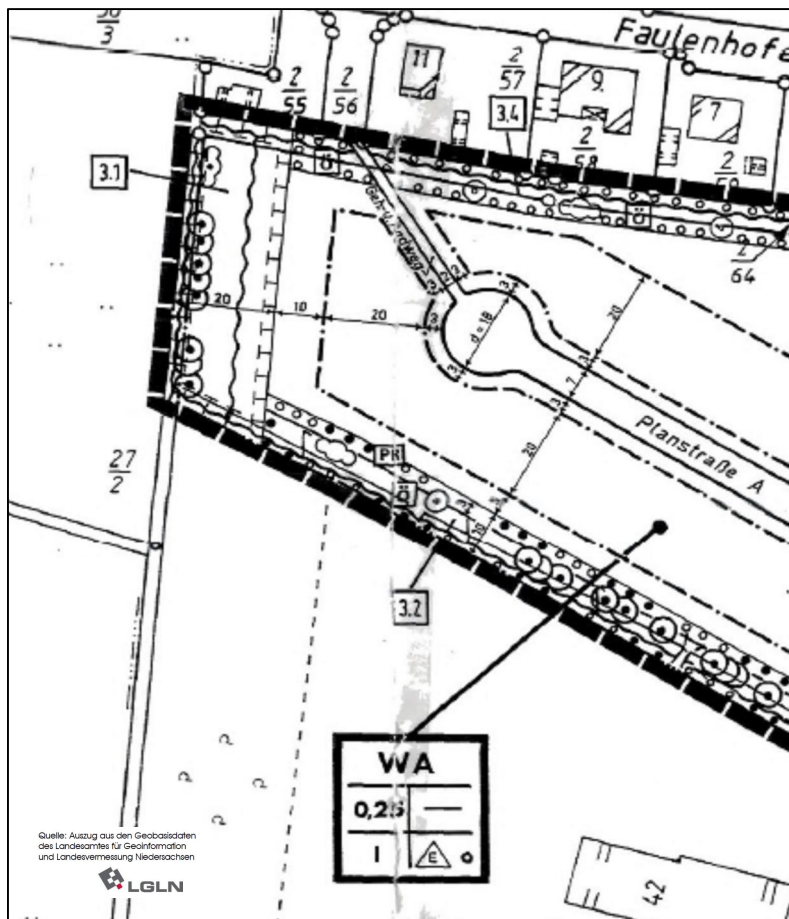
Für das Plangebiet sind der seit 1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II-2 "Faulenhofe" der Gemeinde Balje sowie seine 1. und 2. Änderung maßgeblich.

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest. Ausgeschlossen als Nutzungen sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 genannten Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) dürfen nur Einzelhäusern in

offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 errichtet werden. Die GRZ darf durch in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen/ Carports, Stellplätze, Zufahrten etc.) um max. 50 % überschritten werden. Eine First- oder Gebäudehöhe ist nicht festgesetzt worden. Es ist jedoch bestimmt worden, dass maximal 3 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Auf den Flächen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der Baugrenze dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht errichtet werden.

An die Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes grenzen im Norden 8,00 m breite öffentliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an, während sich im Süden 10,00 m breite teils öffentliche und teils private Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern befinden. Der öffentliche Teil der südlichen Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weist dabei eine Breite von 7,00 m und der private Anteil eine Breite von 3,00 m auf.

Die Baugrenzen halten zu den westlich liegenden öffentlichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft einen Abstand von 10,00 m und zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zum Geh- und Radweg einen Abstand von 3,00 m ein.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. II-2 "Faulenhofe"

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" sind die im Ursprungsplan festgelegten örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung aufgehoben worden.

In der 2. Änderung sind die Geschossigkeit und der Verlauf der Baugrenzen verändert worden. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei festgesetzt worden. Der Abstand der Baugrenzen zu den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf 2,00 m verringert worden. Der Abstand von 10,00 m zu den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurde beibehalten.

## 2.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Gemeinde Balje hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Bebaubarkeit der im Innenbereich verfügbaren Flächen verbessert. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen oder ein Flächenverbrauch im Außenbereich sind mit der Planung nicht verbunden. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen wird überdies dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Insofern werden im Rahmen der Planung sowohl die Bodenschutzklausel als auch die Umwidmungssperrklausel berücksichtigt.

## 2.4 Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB

Die Gemeinde Balje initiiert mit der vorliegenden Bauleitplanung gemäß § 13 a BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung, da die Bebaubarkeit der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen verbessert wird.

Unter Berücksichtigung der künftigen Größe des allgemeinen Wohngebietes von rd. 1.629 m<sup>2</sup> und der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 wird die bebaubare Grundfläche etwa 407 m<sup>2</sup> umfassen und damit unter dem in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) sind planungsbedingt nicht gegeben.

Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) werden durch die Planung nicht berührt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB im vorliegenden Fall erfüllt werden.

### 3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

In der 16. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Nordkehdingen ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" der Gemeinde Balje ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen entwickelbar.

### 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

#### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" der Gemeinde Balje umfasst die Flurstücke 3/28 und 2/29 sowie einen Teil des Flurstücks 3/356, Flur 35, Gemarkung Balje.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 0,163 ha auf.

#### 4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Balje innerhalb der gewachsenen Siedlungsstrukturen östlich der Bahnhofstraße und südlich der Straße "Faulenhofe-Ost".

Das Plangebiet, das am Westende der Straße "Op de Worth" liegt, ist Teil eines Neubaugebietes und umfasst ein noch unbebautes Grundstück sowie eine erst kürzlich mit einem Einzelhaus bebaute Fläche. Die unmittelbar benachbarte Neubebauung sowie die nördlich liegende Bebauung sind durch eine Wohnbebauung mit ein- und zweigeschossige Einzelhäusern und neuzeitlichen Hausgärten geprägt. Da die Bauformen, Dachformen sowie die Materialien der Fassaden und Dächer in einer großen Bandbreite variieren, ergibt sich im Bereich der Siedlungsstrukturen kein einheitliches Erscheinungsbild.

Östlich und südlich des Plangebietes finden sich teils dichtere, teils aufgelockerte Gehölzbestände sowie Grünlandflächen. Am Rand der Wohnbauflächen verlaufen ferner offene Gräben, die für die Entwässerung des Gebietes von Bedeutung sind. In einem Abstand von rd. 150 m befinden sich östlich des Plangebietes an der Straße "Faulenhofe-Ost" mehrere landwirtschaftliche Betriebsstandorte.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der öffentlichen Straße "Op de Worth" über private Grundstückszufahrten.

#### 4.3 Ziel und Zweck der Planung

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die im Plangebiet liegenden Grundstücke nur eingeschränkt bebaubar, da die Baugrenze zu der westlich liegenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einen großen Abstand von 10,00 m einhält. Die sich somit im Westen des Plangebietes ergebenden, nicht überbaubaren Flächen können von den Grundstückseigentümern daher weder für die Errichtung von Hauptbaukörpern noch für den Neubau von Nebengebäuden, Garagen oder Carports, insbesondere bei einem Anbau an die Hauptbaukörper, genutzt werden. Überdies ist der Bau von Nebengebäuden innerhalb der nicht überbaubaren Flächen im rückwärtigen Teil der Grundstücke erschwert, da diese Baumaßnahmen der expliziten Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde bedürfen.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofes" ist es daher, den Abstand der Baugrenze zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Westen zu verringern und damit die überbaubaren Grundstücksflächen zu erweitern. Mit der Vergrößerung der überbaubaren Flächen wird die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen verbessert. Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie die Maße baulicher Nutzung sollen dabei entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan einschl. seiner durchgeführten Änderungen beibehalten werden, so dass sich der Gebietscharakter nicht verändert.

Durch die vorgenommene Parzellierung der Baugrundstücke 2/29 und 3/28 liegen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II-2 "Faulenhofe" festgesetzten öffentlichen Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern jedoch weitgehend auf den privaten Grundstücksflächen. Lediglich im Bereich des Flurstücks 3/35 sind auf den nördlich und südlich des Plangebietes liegenden Arealen noch öffentliche Flächen in einer Breite von 3,00 m im Norden und 2,00 m im Süden vorhanden. Demzufolge soll mit der Bebauungsplan-Änderung auch die Zuordnung der Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als private Flächen festgesetzt werden. Mit den künftig privaten und den verbleibenden öffentlichen Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehenen Grünstrukturen im Umfang vollständig erhalten.

## **5. STÄDTEBAULICHE INHALTE**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt wie bisher über die öffentliche Straße "Op de Worth" über einzelne private Grundstückszufahrten. Veränderungen der Erschließung sind im Rahmen der Planung nicht vorgesehen.

Über die Straße "Faulenhofe-Ost" und die anschließende Bahnhofstraße (K 7) ist eine Anbindung an die Landesstraße L 111 damit an den überregionalen Verkehr gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr wird über den KVG-Busverkehr und das Anrufsammeltaxi mit entsprechenden Umstiegs- und Anschlussmöglichkeiten sichergestellt. Die nächstgelegenen fußläufig erreichbaren Haltestellen des Busverkehrs befinden sich rund 400 m nördlich des Plangebietes an der Bahnhofstraße sowie etwa 900 m südöstlich an der Straße "Baljerdorf".

### **5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen**

Unter Berücksichtigung des Charakters des bestehenden Wohngebietes sowie der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird im Plangebiet auch weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um Störungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Damit sich die Strukturen des nördlich und östlich liegenden Siedlungsbereiches im Plangebiet fortsetzen, bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu Bauweise, zur Geschossigkeit sowie zur Grundflächenzahl unverändert bestehen. Im Plangebiet dürfen somit nur Einzelhäuser in offener Bauweise (o) mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Zulässig ist ferner eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,25 die durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen dabei um bis zu 50% überschritten werden. Je Einzelhaus sind außerdem wie bisher drei Wohneinheiten zulässig.

Um die Bebaubarkeit der Grundstücksflächen für Hauptbaukörper und Nebengebäude wie z. B. Garagen/ Carports zu verbessern, sind die überbaubaren Flächen im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bauleitplan erweitert worden. Der Abstand zwischen der westlichen Baugrenze und



der an die Bauflächen im Westen anschließenden öffentlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird daher von bisher 10,00 m auf 5,00 m verringert. Auf die im Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung vorgesehene Reduzierung auf einen Abstand von 3,00 m ist nach Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stade verzichtet worden, um ein zu dichtes Heranrücken von baulichen Anlagen und eine damit verbundene Beeinträchtigung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu vermeiden. Des Weiteren halten die Baugrenzen im Norden und Süden der Grundstücksflächen aus ökologischen Gründen auch künftig, analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, einen Abstand von 2,00 m ein.

Zu den öffentlichen Straßenflächen sowie den Geh- und Radweg halten die Baugrenzen wie bisher einen Abstand von 3,00 m ein, so dass sich hier keine Veränderungen ergeben. Um zu verhindern, dass Nebenanlagen zu dicht an die öffentlichen Erschließungsanlagen heranrücken, sind die in § 14 BauNVO genannten Anlagen, entsprechend dem Ursprungsplan, in den nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsanlagen ausgeschlossen worden.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), der Durchführungsverordnung zur NBauO sowie den geltenden Technischen Baubestimmungen sind bei privaten Bauvorhaben, auch unabhängig von einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, zu beachten.

Aufgrund des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden ein Mindestwärmeschutz einzuhalten, ein sommerlicher Wärmeschutz vorzunehmen und der Wärme- und Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie) zu decken. Dabei ist der Jahres-Primärenergiebedarf zu berücksichtigen. Insofern sind mit dem GEG für Bauherren und Gebäudeeigentümer bereits verpflichtende gesetzliche Regelungen zur Verwendung erneuerbarer Energie und zum Klimaschutz bei der Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden gegeben. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, auf den Dächern der Gebäude Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen anzubringen. Das Plangebiet ist laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2022) zudem für die Energiegewinnung aus Erdwärme geeignet.

### 5.3 Grünbereiche

Zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Plangebietes bleiben die am nördlichen und südlichen Rand des Wohngebietes im Ursprungsplan bereits festgesetzten Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen grundsätzlich bestehen.

Allerdings liegen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II-2 "Faulenhofe" festgesetzten öffentlichen Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weitgehend auf den privaten Grundstücken 2/29 und 3/28. Daher ist im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung die Zuordnung der Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geändert worden, so dass im Norden des Plangebietes 5,00 m breite und im Süden 8,00 m breite, private Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Flächen festgesetzt werden. Nördlich und südlich des Plangebiets bleiben die im Bereich des Flurstücks 3/35 liegenden Areale jedoch als öffentliche Flächen in einer Breite von 3,00 m im Norden und 2,00 m im Süden unverändert erhalten. Bei einer Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Anteile ergibt somit eine Gesamtbreite der Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von 8,00 m im nördlichen Teil und 10,00 m südlichen Teil. Mit den künftig privaten und den öffentlichen Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehenen Grünstrukturen im Umfang somit vollständig erhalten. Damit wird auch erreicht, dass die an der Südseite des Plange-

bietes stehenden Bäume mit ihrem Wurzel- und Kronenbereich geschützt werden und die Uferzonen der am Rand verlaufenden Gräben gesichert werden.

Die Böschungen bzw. die Böschungsränder der nördlich und südlich des Plangebietes verlaufenden Gräben, die aufgemessen wurden, liegen auch weiterhin innerhalb der 5,00 m und 8,00 m breiten, aber künftig privaten Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" ist daher festgesetzt worden, dass auf den privaten Flächen an der Böschung bzw. am Böschungsränder der Gräben eine Anpflanzung von Kopfweiden in Abständen von ca. 10,00 m durchzuführen. Ergänzend ist teilweise eine Unterpflanzung mit dreireihigen Gehölzgruppen folgender Arten: Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose, Wasserschneeball und Schwarzer Holunder durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind einmal im Jahr zu mähen, die Kopfweiden sind alle 3 - 5 Jahre zu schneiden.

Die Pflanzmaßnahmen in den außerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Flächen sind dabei als ganzheitliche Maßnahme anzusehen.

Schotter- und Kiesgärten bieten kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten. Daher müssen auch im Plangebiet die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Ungenutzte Schotter, Kies- und Pflasterflächen sind aus ökologischen Gründen somit unzulässig. Auf diesen Sachverhalt wird in der Planzeichnung hingewiesen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II-2 "Faulenhofe" der Gemeinde Balje festgelegten Ersatzmaßnahmen (dauerhafte Pflege der Kopfweiden am Deichfuß im Gemeindegebiet) bleiben unverändert bestehen.

#### 5.4 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m <sup>2</sup> *
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> <i>darin private Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 208 m<sup>2</sup></i>	1.629
<b>Gesamt</b>	1.629

\* Angaben gerundet auf Grundlage der Plankarte (M. 1: 1.000) zum Bebauungsplan

#### 6. UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 a BauGB gelten planungsbedingte Eingriffe im Rahmen eines Bebauungsplanes für die Innenentwicklung als vorhanden oder als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig, so dass ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich ist. Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB nicht erforderlich. Die zu erwartenden planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch darzulegen. Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen darzustellen.

## 6.1 Ermittlung und Bewertung planungsbedingter Eingriffe

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Planung werden keine über das Maß des bestehenden Bebauungsplanes hinausgehenden Eingriffe ausgelöst, da im Plangebiet bereits eine Wohnbebauung zulässig ist, die festgesetzte Grundflächenzahl beibehalten wird und sich die Wohnbaufläche insgesamt nicht erhöht. Die mit der Verschiebung der Baugrenzen verbundene Inanspruchnahme von bislang nicht bebaubaren Grundstücksflächen im Westen des Plangebietes ist nur kleinflächig und nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbunden, zumal hier lediglich Hausgartenflächen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen werden. Im Norden und Süden des Plangebietes werden 5,00 m und 8,00 m breite, private Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, so dass sich in Verbindung mit den verbleibenden öffentlichen Flächen auf dem Flurstück 3/35 gegenüber dem Ursprungsplan keine Veränderung des Umfangs der Grünstrukturen ergeben wird und randlich existierende Gräben und Gehölze geschützt werden.

Der Abstand zwischen der westlichen Baugrenze und der an die Bauflächen im Westen anschließenden öffentlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird von bisher 10,00 m auf 5,00 m verringert. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen führt dazu, dass bauliche Anlagen künftig dichter an die westlich liegenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft heranrücken können. Auf die im Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung vorgesehene Reduzierung auf einen Abstand von 3,00 m ist nach Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stade jedoch verzichtet worden, um ein zu dichtes Heranrücken von baulichen Anlagen und eine damit verbundene Beeinträchtigung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu vermeiden.

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegte Abstand von 2,00 m zwischen den Baugrenzen und den Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bleibt bestehen, so dass die ökologische Funktion der Grünbereiche nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Die im Ursprungsplan im Bereich des Flurstücks 3/35 getroffenen Festsetzungen zu den öffentlichen Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur öffentlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bleiben bestehen.

Die Böschungen bzw. die Böschungsränder der nördlich und südlich des Plangebietes verlaufenden Gräben, liegen innerhalb der privaten Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhof" ist daher festgesetzt worden, dass auf den privaten Flächen an der Böschung bzw. am Böschungsrand der Gräben eine Anpflanzung von Kopfweiden in Abständen von ca. 10,00 m sowie eine Unterpflanzung durchzuführen ist. Die Pflanzmaßnahmen in den außerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zusammen mit den Pflanzmaßnahmen auf den privaten Flächen als ganzheitliche Maßnahme anzusehen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II-2 "Faulenhof" der Gemeinde Balje festgelegten Ersatzmaßnahmen (dauerhafte Pflege der Kopfweiden am Deichfuß im Gemeindegebiet) bleiben unverändert bestehen.

Kenntnisse zu Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten, die unter Aspekten des besonderen Artenschutzes relevant sind, liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der Vergleichbarkeit der umliegenden Biotopstrukturen ist ferner davon auszugehen, dass bei einer Umsetzung der Planung die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zu-

sammenhang weiterhin gewahrt ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden mit der Planung nicht ausgelöst.

Es wird daher nur rein vorsorglich darauf hingewiesen, dass aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor Beginn von Bau-maßnahmen auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitats besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Stade zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### **Schutzgut Boden**

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind planungsbedingt nicht zu erwarten, da die Grundflächenzahl nicht erhöht wird und somit keine über das bereits zulässige Maß hinausgehende Versiegelung erfolgen wird. Innerhalb des Plangebietes ist zudem eine Wohnbebauung bereits zulässig. Seltene oder naturnahe Böden sowie Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit sind im Plangebiet aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches und der damit verbundenen anthropogenen Einflüsse nicht anzutreffen.

#### **Schutzgut Wasser**

Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Am Rand der Bauflächen verlaufen Entwässerungsgräben. Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel rd. 0,80 bis 1,50 m unter der Geländeoberfläche. Die mittlere natürliche Grundwasserneubildung liegt bei rd. 100 mm/Jahr und ist damit als gering zu bewerten.

Erhebliche planungsbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind nicht erwarten, da die Gräben erhalten bleiben und keine über das bereits zulässige Maß hinausgehende Versiegelung erfolgen wird. Eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ist mit der Planung somit nicht verbunden. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung werden sich nicht ergeben, da das Plangebiet keine besondere Funktion für die Grundwasserneubildung aufweist.

#### **Schutzgut Klima**

Durch die geplante Neubebauung wird ein Teil des Siedlungsbereiches ohne Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentwicklung in Anspruch genommen, so dass sich planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima ergeben werden.

#### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Das Landschafts- und Ortsbild wird im Bereich des Plangebietes durch die angrenzende Neubebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern sowie die Wohnbebauung entlang der Straße "Faulenhefe-Ost" geprägt. Mit der Planung wird sich daher das Ortsbild nicht wesentlich verändern, da das Plangebiet im Umfang geringfügig ist und sich die Neubebauung aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in die Siedlungsstrukturen der Umgebung einfügen wird.

#### **Schutzgut Mensch**

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung nicht verbunden.

Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

#### **Schutzgut Fläche**

Planungsbedingt werden im Innenbereich liegende Flächen betroffen, so dass eine Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen im Außenbereich und damit ein Verbrauch an Flächenressourcen vermieden werden kann.

## 6.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Nachfolgend werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben:

- Festlegung einer nutzungs- und landschaftsgerechten Geschossigkeit und Grundflächenzahl - Ziel: Einfügen der Bebauung in die Umgebung, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes - Ziel: Verminderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden
- Erhalt eines ausreichenden Abstandes zwischen den Baugrenzen und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und den privaten Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen der Grünbereiche und des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften durch ein zu dichtes Heranrücken von Baukörpern
- Anlage naturraumtypischer Gehölzstrukturen aus heimischen Laubgehölzen im Bereich der privaten Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden und Süden des Plangebietes - Ziel: landschaftliche Einbindung des Plangebietes, Schaffung von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten, Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes, Erhalt und Schutz randlich verlaufender Gräben und randlich stehender Bäume
- Hinweis auf das Verbot von Schottergärten auf den privaten Grundstücken gem. Niedersächsischer Bauordnung - Ziel: Erhalt von Lebensgrundlagen für heimische Pflanzen- und Tierarten, Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

## 7. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

### Baudenkmale

Alle eventuell im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung befindlichen baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz.

### Archäologische Denkmalpflege

Zur Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege wird folgender Hinweis vorsorglich auf die Planzeichnung aufgebracht:

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade, unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

## 8. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Im Plangebiet selbst sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden.

Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebsstandorte mit Tierhaltung befinden sich rd. 150 m westlich des Plangebietes an der Straße "Faulenhofe-Ost".

Da sowohl im Plangebiet bzw. im Neubaugebiet an der Straße "Op de Worth" als auch an der Wiesenstraße sowie beidseits der Straße "Faulenhofe-Ost" bereits Wohnbebauungen in räumlicher Nähe zu den landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden sind, mussten die Betriebe bei ihrer Betriebsausübung und bei den in der Vergangenheit erfolgten Betriebserweiterungen auf dieses

nicht landwirtschaftliche und damit schutzwürdige Wohnen Rücksicht nehmen, damit es nicht zu Überschreitungen der für Wohn- und Mischgebiete geltenden Geruchsmissionswerte der GIRL Niedersachsen (in die TA Luft in Anhang 7 übernommen) von 10 % der Jahresstunden bzw. unzumutbaren Geruchsmissionen kommt. Insofern ist davon auszugehen, dass auch künftig nicht mit unzumutbaren landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen im Plangebiet zu rechnen ist.

Zugleich ist festzustellen, dass die existierenden landwirtschaftlichen Betriebe planungsbedingt nicht in ihrem Fortbestand bzw. der Betriebsausübung und der potenziellen Weiterentwicklung beeinträchtigt wird, da im Plangebiet aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" bereits eine Wohnbebauung zulässig ist und im Rahmen der vorliegenden Planung keine Veränderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen wird. Die zulässige Wohnnutzung wirkt somit erstlimitierend.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge innerhalb des Plangebietes zu tolerieren sind.

Bezüglich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange (Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel) wird auf Kapitel 2 "Planungsrechtliche Rahmenbedingungen" der Begründung verwiesen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die Bereitstellung von Kompensationsflächen ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Die Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist auch nach Realisierung der Planung über die vorhandenen öffentlichen Straßen und Wirtschaftswege sichergestellt.

## 9. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Der Gemeinde Balje sind für den Bereich des Plangebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Stade als untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

## 10. HOCHWASSERGEFÄHRUNG UND HOCHWASSERSCHUTZ

Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 des Landkreises Stade liegt der Bereich des Plangebietes nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich nach den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022) nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach §§ 76 und 78 WHG bzw. §§ 115 und 116 NWG und nicht in einem nach § 78 Abs. 2 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes existiert kein Risikogewässer gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL). Die als Risikogewässer eingestufte Oste verläuft rd. 3,3 km südlich des Plangebietes und das Risikogewässer Elbe etwa 4,0 km nördlich. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 wird das Plangebiet einem Gebiet zugeordnet, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit auftreten werden. Das Plangebiet befindet sich in einem durch die HWRM-RL festgestellten Küstengebiet, so dass eine potenzielle Gefährdung durch eindringendes Meerwasser nicht auszuschließen ist.

Das Gefahrenpotenzial einer Überflutung mit damit verbundenen Hochwasserschäden wird aufgrund des bestehenden Hochwasserschutzes durch den vorhandenen Ostedeich sowie die

Hauptdeiche an der Elbe und der Nordseeküste als eher gering eingeschätzt. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Hochwasserschutzmaßnahmen stetig verbessert sowie den aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden.

Da im Bereich des Plangebietes bereits eine Wohnbebauung zulässig ist und sich der Oberflächenwasserabfluss nicht erhöhen wird, sind planungsbedingt keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.

## 11. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, so dass sich mit Blick auf die Energie- und Trinkwasserversorgung, die Abwasser- und Abfallbeseitigung, die Löschwasserversorgung sowie die Telekommunikationseinrichtungen planungsbedingt keine Veränderungen zu erwarten. Die Entsorgung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers erfolgt wie bisher durch die Ableitung in den angrenzenden offenen Gräben, die erhalten bleiben. Die Unterhaltung dieser Gräben (oberirdische Gewässer) obliegt gem. § 40 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) den Eigentümern/Anliegern der Gewässer.

### Baugrund

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2022) finden sich im Untergrund des Plangebietes keine löslichen Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips), so dass keine Erdfallgefahr besteht. Bei Bauvorhaben kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Plangebiet steht nach Auskunft des LBEG (NIBIS-Kartenserver 2022) Baugrund mit sehr geringer Steifigkeit und mittlerer bis großer Setzungsempfindlichkeit an. Es ist daher zu empfehlen, für Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen einer Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die Vorgaben der DIN-Normen als gesetzlich geltende technischen Baubestimmungen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (NIBIS) entnommen werden.

Dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen sollte im Rahmen der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (z. B. schonender Abtrag von Oberboden, kein Vermischen von Böden unterschiedlicher Herkunft, Vermeidung von Verunreinigungen, schichtentreuer Auf- und Abtrag, Schutz verdichtungsempfindlicher Böden durch Nutzung von Stahlmatten) entgegengewirkt werden.

Laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2022) ist im Plangebiet im Tiefenbereich von 0,00 bis 2,00 m örtlich mit einem Vorkommen von sulfatsaurem Material bzw. sulfatsauren Böden (schluffig-tonige Ablagerungen der Uferwälle und deren Hinterländer, alte eingedeichte Gebiete und schwefelärmere lagunäre Ablagerungen im Bereich des Tiderückstaus) zu rechnen. Charakteristisch für sulfatsaure Materialien (SSM) sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen. Typische SSM sind tonreiche Materialien mit höheren Gehalten an organischer Substanz und/oder groben Pflanzenresten sowie über- und durchschlickte Niedermoor torfe. Eine Erkundung sollte daher bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie z. B. schwarzes Eisensulfid, Jarosit oder Eisenaufällungen erfolgen. Bei einem nachweislichen Vorkommen von sulfatsaurem Material ist eine Beachtung der "Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten" (Geofakten 25, LBEG), der Veröffentlichung "Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten" (Geofakten 24, LBEG) sowie des RdErl. des MU vom 12.02.2019 "Umlagerung von potenziell sulfatsaurem Aushubmaterial im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns" zu empfehlen.

## 12. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## 13. VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Balje hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" gefasst.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" der Gemeinde Balje ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt worden.

Den Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Der Rat der Gemeinde Balje hat 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe" in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Balje, den .....

.....  
Der Bürgermeister

erarbeitet durch:

**PLANUNGSBÜRO DÖRR**  
ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE  
AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN  
TEL. 04774- 991153 • FAX 04774- 991154

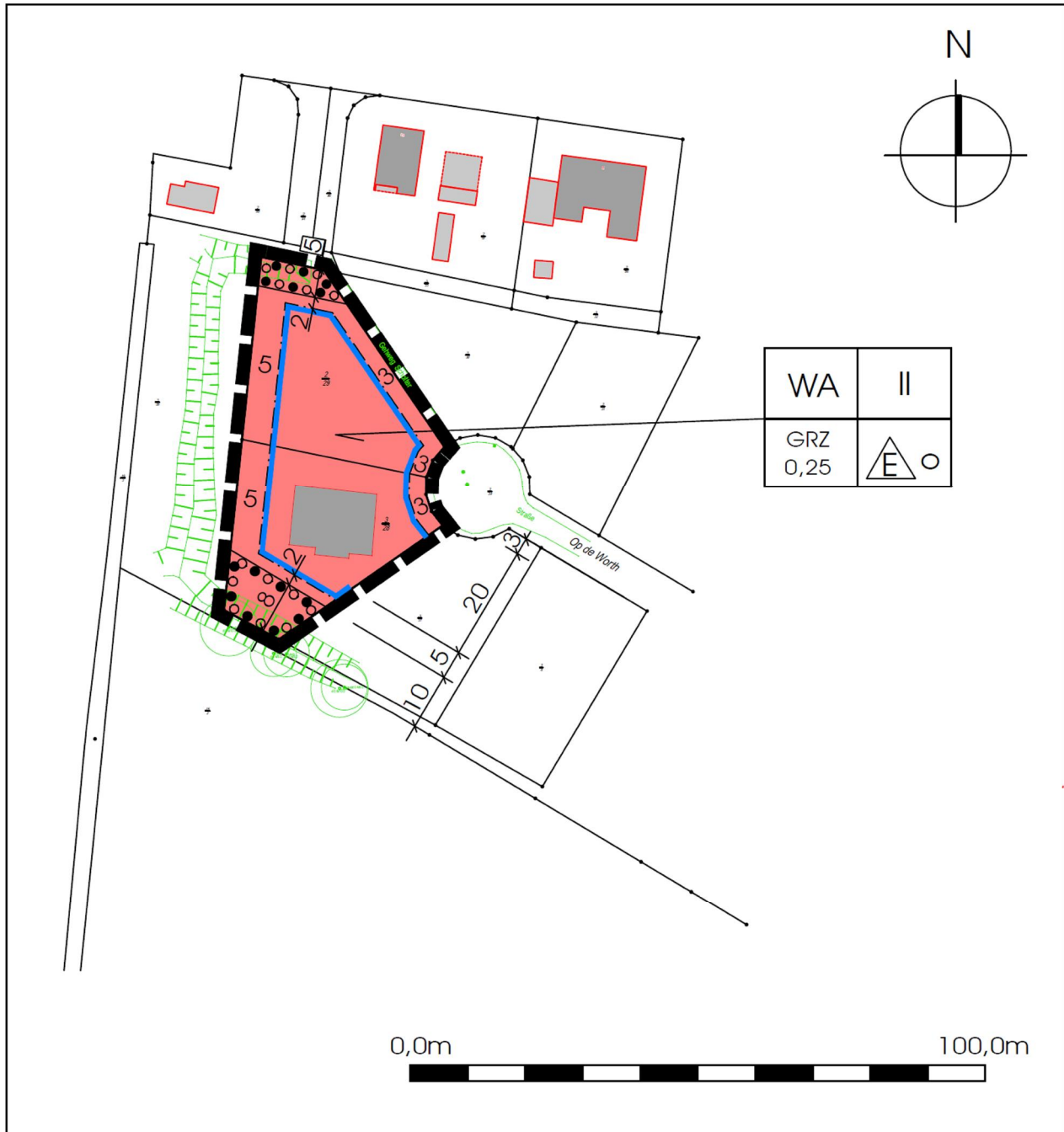
Hechthausen, den .....

.....



## 14. ANHANG

- Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II-2 "Faulenhofe", Balje (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen



WA	II
GRZ 0,25	



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen

**GEMEINDE BALJE**  
SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN - LANDKREIS STADE

# BEBAUUNGSPLAN NR. II-2

## "FAULENHOFE", 3. ÄNDERUNG

*im Verfahren gemäß § 13 a BauGB*

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN

# PLANZEICHEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25      2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

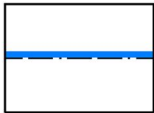
II        2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

○        3.1. offene Bauweise

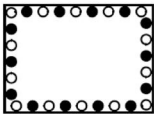


3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig



3.5. Baugrenze

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6, § 40 Abs.1 Nr. 14 BauGB)



13.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB) (§ 9 Abs.1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

## 15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

5                      Abstände in Metern

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (einschließlich des Geh- und Radweges) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

3. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Einzelhaus maximal drei Wohneinheiten zulässig.

4. In den festgesetzten Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern sind die vorhandenen Gräben zu erhalten. An der Böschung bzw. am Böschungsrand der Gräben ist eine Anpflanzung von Kopfweiden in Abständen von ca. 10,00 m durchzuführen. Ergänzend ist teilweise eine Unterpflanzung mit dreireihigen Gehölzgruppen folgender Arten: Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose, Wasserschneeball und Schwarzer Holunder durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind einmal im Jahr zu mähen, die Kopfweiden sind alle 3 - 5 Jahre zu schneiden.

## **HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 1.** Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade, unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- 2.** Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Stade als untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- 3.** Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Stade zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 4.** Mögliche landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung sowie die Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind angesichts der räumlichen Lage in einem ländlich geprägten Bereich auch im Bereich des allgemeinen Wohngebietes zu tolerieren.
- 5.** Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind somit daher unzulässig.
- 6.** Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II-2 "Faulenhofe" der Gemeinde Balje festgelegten Ersatzmaßnahmen (dauerhafte Pflege der Kopfweiden am Deichfuß im Gemeindegebiet) bleiben bestehen.