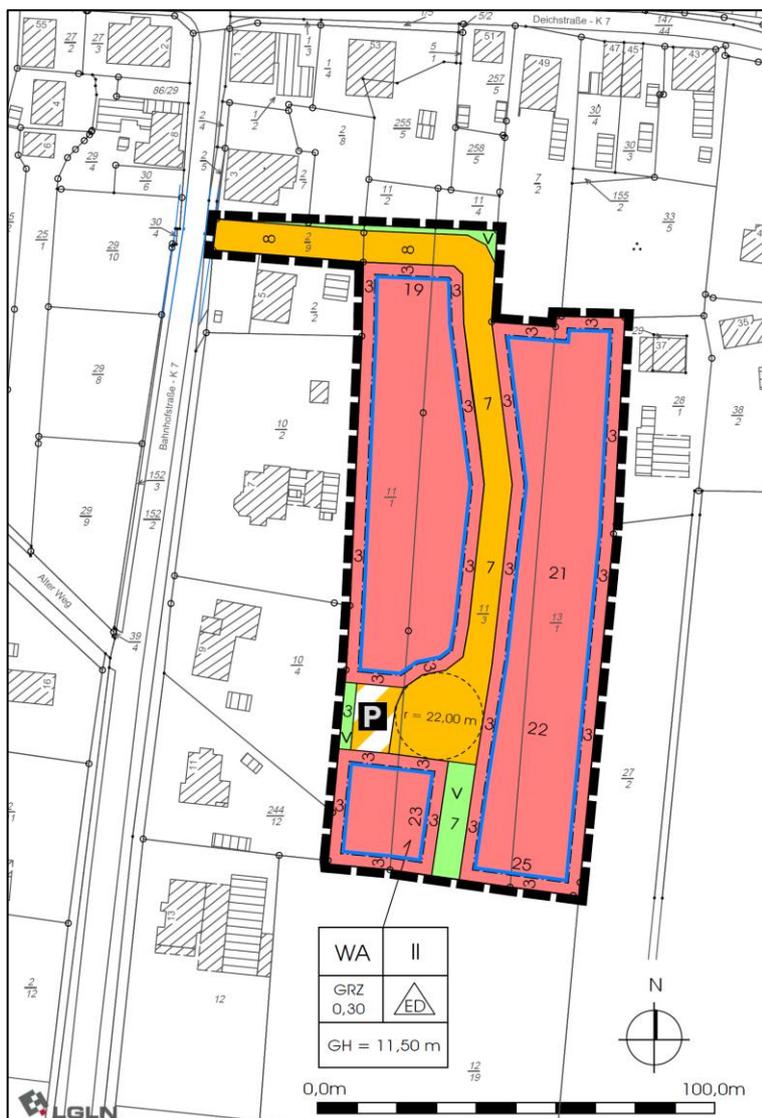


# GEMEINDE BALJE

SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN - LANDKREIS STADE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „ÖSTLICH DER BAHNHOFSTRASSE“

EINSCHLIEßLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN



BEGRÜNDUNG

- ENTWURF -

INHALT	SEITE
<b>1. EINFÜHRUNG</b>	<b>2</b>
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1 Raumordnung	3
2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	7
<b>3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG</b>	<b>7</b>
<b>4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>9</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	9
4.2 Städtebauliche Gesamtsituation	9
4.3 Ziel und Zweck der Planung	9
<b>5. STÄDTEBAULICHE INHALTE</b>	<b>10</b>
5.1 Verkehrliche Erschließung	10
5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	11
5.3 Örtliche Bauvorschriften	13
5.4 Grünstrukturen	13
5.5 Städtebauliche Flächenbilanz	14
<b>6. UMWELTBERICHT</b>	<b>14</b>
6.1 Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung	14
6.2 Übersicht über das Plangebiet	15
6.3 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft - Basisszenario	16
6.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
6.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
6.6 Geprüfte Planungsvarianten	22
6.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	23
6.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	23
6.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	24
6.10 Zusammenfassung	24
<b>7. EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ</b>	<b>27</b>
<b>8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG</b>	<b>27</b>
<b>9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE</b>	<b>28</b>
<b>10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT</b>	<b>29</b>
<b>11. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT UND DES HOCHWASSERSCHUTZES</b>	<b>30</b>
<b>12. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE</b>	<b>32</b>
<b>13. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND</b>	<b>32</b>
<b>14. BODENORDNUNG</b>	<b>35</b>
<b>15. VERFAHREN</b>	<b>35</b>
<b>16. ANHANG</b>	<b>37</b>
• Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Bahnhofstraße“, Balje (Auszug)	
• Planzeichenerklärung	
• Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	

Stand: Oktober 2023

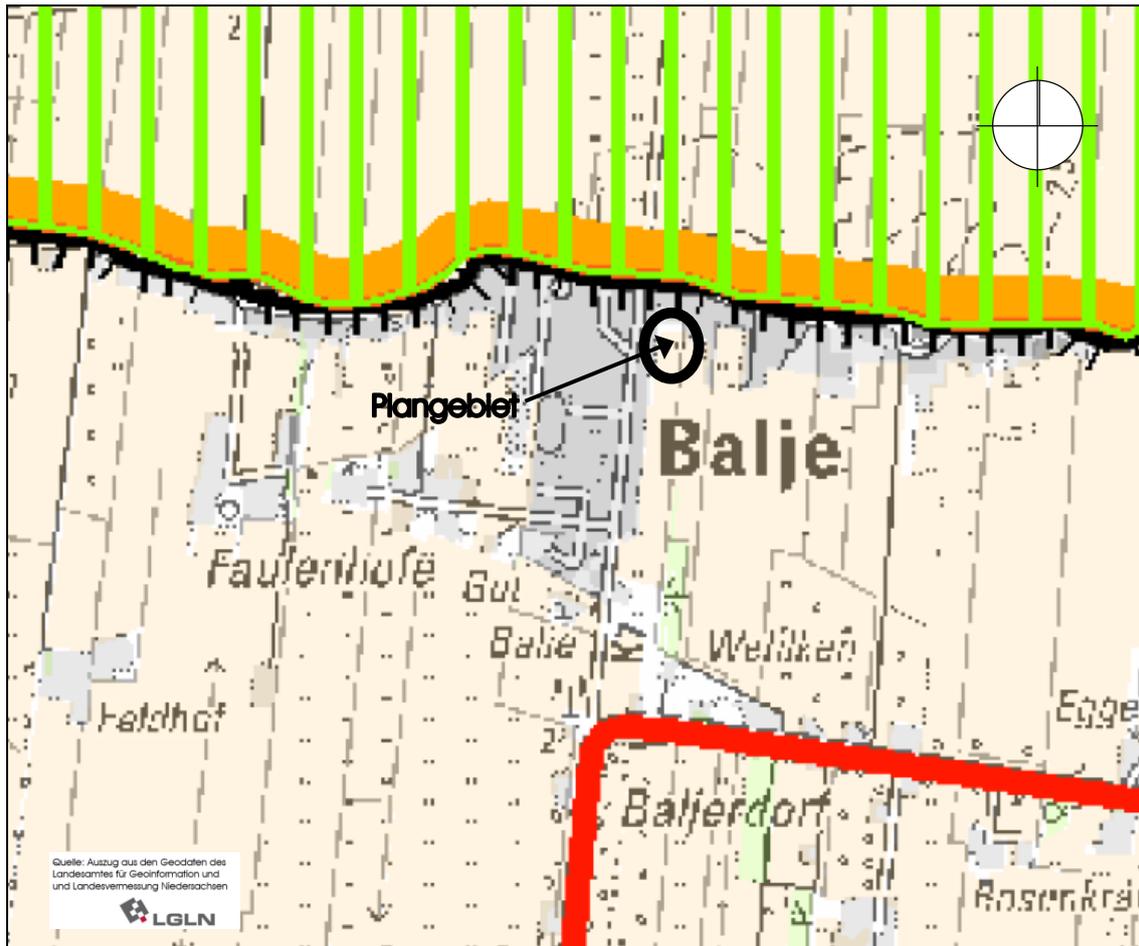


## 2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Stade – RROP 2013 ist der Gemeinde Balje keine zentralörtlich Bedeutung zugewiesen worden. Die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Balje ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt.

Das Plangebiet selbst liegt laut der zeichnerischen Darstellung des RROP am Rand eines Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft".



Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade

Die Entwicklung des geplanten Wohngebietes dient der Eigenentwicklung von Balje sowie der Ab- und Rundung des Siedlungsbereiches.

Die Gemeinde Balje konnte seit 2019 laut Niedersächsischem Landesamt für Statistik einen Einwohnerzuwachs von rd. 5,8% auf 1.020 Einwohner im Jahr 2022 verzeichnen. Der Anteil jüngerer Einwohner im Alter zwischen 15 und 35 Jahren, die als potenziell Bauwillige einzustufen sind, lag im Jahr 2022 dabei bei rd. 16%.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kann für Balje ein Orientierungswert von 1,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr pro Tausend Einwohner für die Eigenentwicklung von Wohnbauflächen als angemessen angenommen werden. Für Balje mit 1.020 Einwohnern im Jahr 2022 (Landesamt f. Statistik Niedersachsen) lassen sich somit rd. 1,53 Wohneinheiten pro Jahr (1.020 Einwohner \* 1,5 WE/ Jahr und 1.000 Einwohner = 1,53 WE) als Eigenentwicklung ermitteln.

Damit würde sich für die nächsten 15 Jahre ein Bedarf von rd. 15 Wohnbaugrundstücken für die Gemeinde ergeben.

Im Rahmen der Planung hat die Gemeinde Balje daher eine Überprüfung der freien Wohnbaulandreserven durchgeführt. Dabei sind verfügbare Flächen in bestehenden Bebauungsplänen, Baulücken im Innenbereich, Gebäudeleerstände sowie im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen untersucht worden.

Die Alternativflächenprüfung kommt dabei zu folgendem wesentlichen Ergebnis:

in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. IV "Alte Gemeinde" stehen keine freie Baugrundstücke mehr zur Verfügung.

Im Baugebiet "Faulenhofe" (B-Plan Nr. 2/ II) sind mittlerweile alle Baugrundstücke veräußert worden, so dass auch hier keine Kapazitäten mehr frei sind.

in Innenbereich nach § 34 BauGB

Die entlang der Bahnhofstraße befindlichen Baulücken sind in jüngerer Vergangenheit veräußert worden und sollen zeitnah einer Bebauung zugeführt werden. Nördlich des Standortes mit Grundschule, Jugendheim und Gemeindeverwaltung sind derzeit noch zwei freie Grundstücke vorhanden. Ferner ist ein Grundstück westlich der Straße „An der Kirche“ frei.

Nachverdichtungspotenziale entlang der Deichstraße sind aufgrund mangelnder Erschließungsmöglichkeiten, ökologisch hochwertigen Gehölzbestände oder anderweitiger Nutzungen von Grundstücksflächen, z. B. für den Reitsport, als Garten oder für die Hobbytierhaltung, nicht gegeben.

Weitere im Innenbereich von Balje existierende Baulücken stehen für die Realisierung einer Wohnbebauung nicht zur Verfügung, da diese Baulücken durch Geruchsimmissionen der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung (Elbdeich-Ost, Faulenhofe-Ost, Faulenhofe-West, zwei Betriebe nördlich der Deichstraße, Deichstraße 23, südlich der Deichstraße/ westlich der Straße „Alter Weg, Bei der Kirche 11) so belastet sind, dass keine schutzwürdige Wohnbebauung möglich ist. Darüber hinaus würde eine heranrückende Wohnnutzung zur Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten führen, so dass die Baulücken aus Sicht der Gemeinde nicht in Anspruch genommen werden können.

Insofern stehen im Innenbereich derzeit noch drei Baugrundstücke zur Verfügung.

im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind keine freien Wohnbauflächen (W) mehr verfügbar.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan westlich der Bahnhofstraße zwischen „Alter Weg“ und „Bei der Kirche“ ausgewiesenen gemischten Bauflächen sind noch unbebaut. Aufgrund der Vorgaben der Baunutzungsverordnung darf im Bereich gemischter Bauflächen die Wohnnutzung nicht dominieren, so dass nur ein Teil der Baufläche für eine Wohnbebauung genutzt werden könnte. Aufgrund von zwei unmittelbar benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung „Bei der Kirche 11“ sowie westlich „Alter Weg“ ist die gemischte Baufläche jedoch mit Geruchsimmissionen so belastet, so dass hier auch eine partielle Wohnbebauung nicht realisierbar ist. Eine Heranrückende Wohnbebauung würde überdies zur einer Einschränkung der Betriebsausübung und -entwicklung der Hofstellen führen. Dies auch unter dem Aspekt, dass die Landwirtschaftsbetriebe die angrenzenden Grünlandflächen für ihren Betrieb nutzen. Des Weiteren ist eine Erschließung der Flächen sowohl über die Straße „Bei der Kirche“ als auch über die Straße „Alter Weg“ kaum möglich, da für den erforderlichen Ausbau der bislang schmalen Verkehrswege keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen. Aus den genannten Gründen stehen die gemischte Bauflächen für die Realisierung von Wohngebäuden nicht zur Verfügung. Die

Gemeinde Balje wird daher eine Reduzierung oder Herausnahme der gemischten Flächen im Rahmen einer separaten Flächennutzungsplan-Änderung prüfen.

#### Gebäudeleerstände

Signifikante Gebäudeleerstände, die sich für eine Wohnnutzung eignen, sind in Balje nicht vorhanden, da auch leerstehende Häuser in der Regel zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass in Balje weder in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen noch im Innenbereich ausreichende Baugrundstücke für die Deckung des Wohnbaulandbedarfes der nächsten 15 Jahre zur Verfügung stehen. Die im wirksamen Flächennutzungsplan liegenden gemischten Bauflächen sind aufgrund von landwirtschaftlicher Geruchsmissionen und mangelnder Erschließungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung nicht nutzbar.

Um die positive Entwicklung weiter fortzusetzen, eine Abwanderung von vor allem jüngeren Einwohnern mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (z. B. Grundschule, Kindergarten, Vereine, Feuerwehr) zu vermeiden und möglichen Folgen des demografischen Wandels entgegenzuwirken, ist aus Sicht der Gemeinde auch zukünftig eine moderate Siedlungsentwicklung zur Bindung von Einwohnern erforderlich. Darüber hinaus möchte sich die Gemeinde auch im Hinblick auf die sich verändernden Wohnbedürfnisse (z. B. selbstbestimmtes Wohnen im Alter, Wohnen mit hoher Lebensqualität) als attraktiver Standort positionieren.

Da die Gemeinde Balje Eigentümerin der Flächen des Plangebietes ist, wird sie Vergabe der Grundstücke an die ortsansässige Bevölkerung eigenhändig steuern, um so ausschließlich den örtlichen Bedarf zu decken. Hierzu wird die Gemeinde Balje einen entsprechenden Beschluss fassen.

Die im Plangebiet vorgesehene Bereitstellung von etwa 10 Baugrundstücken mit je einer Wohneinheit dient somit mit der Eigenentwicklung der Gemeinde Balje sowie der Abrundung des Siedlungsbereiches.

Da das Plangebiet aufgrund der konkretisierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zudem eine eindeutig definierte, räumlich begrenzte Ausdehnung hat und somit von den planungsbedingten Veränderungen nur ein räumlich begrenzter Bereich betroffen wird, ist eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes "Landwirtschaft", auch angesichts der Großflächigkeit des Vorbehaltsgebietes, nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist somit davon auszugehen, dass die Planung mit der Raumordnung vereinbar ist.

#### Länderübergreifender Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz

Bezüglich der Prüfvorgaben und der Feststellungsaufträge im Länderübergreifenden Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz vom 19.08.2021 (BGBl. I S. 3712) wird auf Kapitel 11 "Hochwassergefährdung und Hochwasserschutz" verwiesen.

## 2.2 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.

Für die Gemeinde Balje ergibt sich für die nächsten 15 Jahre ein Wohnbaulandbedarf von ca. 15 Baugrundstücken. Im Rahmen der Planung hat die Gemeinde Balje eine Überprüfung der freien Wohnbaulandreserven durchgeführt. Dabei sind verfügbare Flächen in bestehenden Bebauungsplänen, Baulücken im Innenbereich, Gebäudeleerstände sowie im Flächennutzungsplan ausgewiesene Bauflächen untersucht worden. Die Alternativflächenprüfung kommt dabei zu dem wesentlichen Ergebnis, dass in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB keine Baugrundstücke mehr verfügbar sind. Im Innenbereich nach § 34 BauGB stehen nur noch 3 freie Grundstücke zur Verfügung. Die entlang der Bahnhofstraße liegenden Baulücken sind in der jüngeren Vergangenheit bereits veräußert worden, so dass sich hier kein Baulandpotenzial mehr ergibt. Im Flächennutzungsplan ausgewiesene gemischte Bauflächen westlich der Bahnhofsstraße und südlich des „Alten Weges“ sowie südlich der Deichstraße sind aufgrund benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe mit Geruchsimmissionen belastet und können damit für eine Wohnbebauung nicht genutzt werden. Signifikante Leerstände von Gebäuden sind nicht zu verzeichnen. Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die verfügbaren Grundstücke zur Deckung des Baulandbedarfes der nächsten Jahre nicht ausreichen.

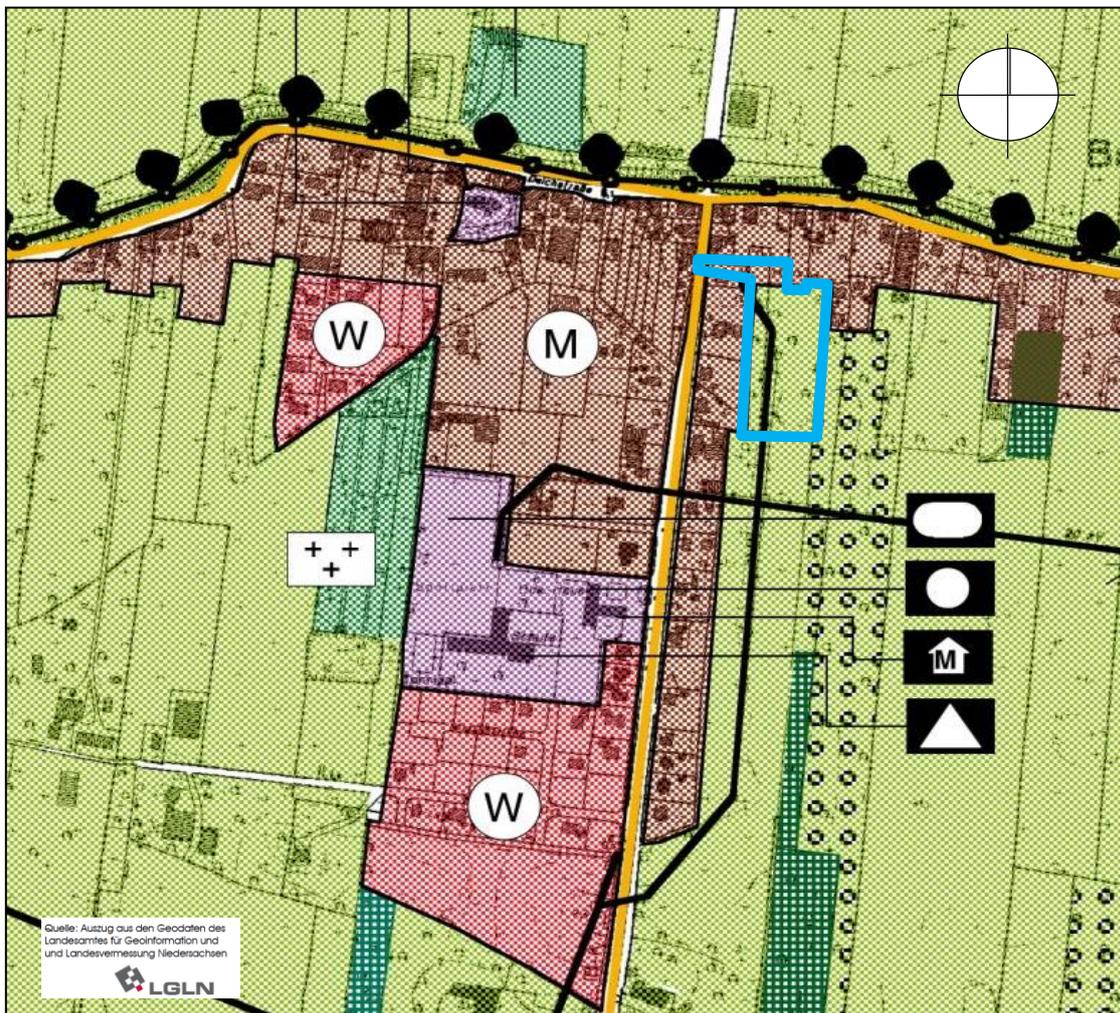
Insofern es aus Sicht der Gemeinde Balje gerechtfertigt, zur Deckung des Baulandbedarfes die Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland bedeuten würde.

Im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung werden landwirtschaftliche Flächen überdies nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die Planung unbedingt erforderlich ist. Die Hergebe der Flächen basiert zudem auf Freiwilligkeit.

## 3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Nordkehdingen weist für den überwiegenden Teil des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft aus. Im Bereich der Zufahrt sind kleinflächig gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Die Bebauungsstrukturen entlang der Bahnhofstraße und der Deichstraße liegen innerhalb gemischter Bauflächen (M). Südlich und westlich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan weitere Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen mit Abgrenzung des Plangebietes (blau)

Aufgrund des in § 8 Abs. 2 BauGB verankerten Entwicklungsgebotes bedarf es für die angestrebte Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordkehdingen. Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden daher die bislang ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche (W) umgewandelt.

Da die Samtgemeinde Nordkehdingen das erforderliche Verfahren für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Östlich der Bahnhofstraße", Gemeinde Balje durchführt, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen entwickelbar.

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Bahnhofstraße“ der Gemeinde Balje umfasst die Flurstücke 2/9, 11/1, 11/3 und 13/1 Flur 36 der Gemarkung Balje.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Bahnhofstraße“, Balje hat insgesamt eine Fläche von rund 1,300 ha.

### 4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet, das durch Grünlandflächen und Offenbodenbereiche geprägt wird, schließt sich im Osten an die entlang der Bahnhofstraße vorhandene einzeilige Bebauung an und grenzt im Norden an die südlich der Deichstraße vorhandenen Siedlungsstrukturen. Charakteristisch für den Siedlungsbereich ist eine Durchmischung von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Betrieben und einzelnen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Kennzeichnend sind ferner ein- und zweigeschossige Gebäude sowie ein Wechsel von älteren Gebäuden, die teilweise umgebaut und erweitert wurden, mit modernen Neubauten und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Die bauliche Dichte variiert dabei, da neben einigen größeren Gartengrundstücken auch kleinere, stärker bebaute Grundstücke und verdichtete landwirtschaftliche Hofstellen vorkommen. Eine höhere städtebauliche Dichte ist außerdem im Bereich der in der jüngeren Vergangenheit entstandenen Wohngebiete (z. B. "Faulenhofe") erkennbar. Aufgrund der sehr heterogenen Altersstruktur der Bebauung und der verschiedenen Nutzungsfunktionen variieren die Baustile, Dachformen- und -neigungen, verwendeten Baumaterialien und Farbgebungen in einer relativ großen Bandbreite, so dass sich kein einheitliches Erscheinungsbild ergibt. Östlich des Plangebietes befinden sich Ostanbauflächen, die von randlichen Windschutzstreifen begleitet werden. Im Süden schließen sich Grünlandflächen an. Erschlossen wird das Plangebiet ausgehend von der Bahnhofstraße über eine zwischen der Bebauung Bahnhofstr. Nr. 3 und Nr. 5 hindurchführende Grundstückszufahrt.

Die Gemeinde Balje verfügt mit der Grundschule, einem Kindergarten, einem Dorfgemeinschaftshaus, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, der Kirchengemeinde, Gastronomie, Finanzdienstleistern, medizinischen und tiermedizinischen Angeboten, Feuerwehr und aktiven Vereinen über eine gute Infrastrukturausstattung und bietet aufgrund der ortsansässigen Gewerbe-, Landwirtschafts- und Handwerksbetriebe Arbeitsmöglichkeiten vor Ort. Die Grundschule und die Kindertagesstätte sind vom Plangebiet zudem nur rd. 400 m entfernt und daher gut erreichbar. Darüber hinaus ist Balje durch den KVG-Busverkehr und das Anrufsammeltaxi sowie den Elbe-Radwanderbus an den ÖPNV angeschlossen.

### 4.3 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Balje möchte eine behutsame Weiterentwicklung des Ortes ermöglichen, um dem Funktionswandel ländlicher Siedlungsbereiche Rechnung zu tragen und um mit Blick auf den demografischen Wandel eine Abwanderung von Einwohnern und ein damit verbundenes "Ausbluten" der Ortschaft zu verhindern. Da in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB keine Baugrundstücke mehr verfügbar sind, im Innenbereich nach § 34 BauGB nur noch 3 freie Grundstücke zur Verfügung stehen und die entlang der Bahnhofstraße liegenden Baulücken in der jüngeren Vergangenheit bereits veräußert worden, ist in Balje kein Baulandpotenzial mehr für die Deckung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vorhanden. Dies auch unter dem Aspekt, dass die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen westlich der Bahnhofstraße und südlich des „Alten Weges“ sowie südlich der Deichstraße aufgrund benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe mit Geruchsimmissionen belastet sind und damit für eine Wohnbebauung nicht genutzt werden können.

Um ortsansässigen Einwohnern, insbesondere jungen Familien, auch künftig Baumöglichkeiten in Balje zu eröffnen und die bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu decken, sollen mit dem Bebauungsplan daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen werden. Die Planung dient dabei der Eigenentwicklung von Balje. Mit der Abgrenzung des Plangebietes wird zudem eine sinnvolle Abrundung des Ortsteiles erreicht. Innerhalb des Plangebietes können etwa zehn Baugrundstücke mit einer ortsüblichen Grundstücksgröße entstehen.

Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass Balje aufgrund der Ausstattung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, den Versorgungsmöglichkeiten, den wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten sowie der intakten Dorfgemeinschaft mit einem aktiven Vereinsleben für Bauinteressenten, insbesondere für junge Familien, attraktiv ist.

## 5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße über eine neu zu errichtende öffentliche Straße, die zwischen den Grundstücken Bahnhofstraße 3 und 5 hindurchführt. Diese Planstraße erhält entsprechend ihrer Erschließungsfunktion für ein Wohngebiet eine Breite von 7,00 m und wird mit einer für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensionierten Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,00 m ausgestattet. Mit Blick auf die problemlose Ableitung des Ziel- und Quellverkehrs im direkten Zufahrtsbereich zur Bahnhofstraße ist eine Parzellenbreite von 8,00 m vorgesehen worden. Aufgrund der Schleppkurven von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sind zudem entsprechende Aufweitungen in den Kurvenbereichen konzipiert.

Nach der für die Anlage der Planstraße geltenden Rast06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße“ ist für den Begegnungsverkehr Pkw-Lkw eine Fahrbahnbreite von 5,55 m und für das Begegnen von Lkw-Lkw (z. B. bei Ver- und Entsorgungsfahrzeugen) eine Breite von 6,35 m anzusetzen. Die Planstraße weist mit einer Parzellenbreite von 8,00 m im nördlichen Teil somit eine hinreichende Breite für den Ausbau der Einmündung nach Rast06 und damit für ein gefahrloses Begegnen von Fahrzeugen auf. Auch im weiteren Verlauf ist im Bereich der Planstraße ein problemloser Begegnungsverkehr möglich. Die Planstraße besitzt mit einer festgesetzten Parzellenbreite von 7,00 m und 8,00 m außerdem eine hinreichende Breite, um bei der Erschließungsausbauplanung die Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m für Müllfahrzeuge realisieren zu können. Der Erschließungsausbau der Planstraße erfolgt nach den geltenden gesetzlichen Richtlinien. Eine Behinderung von Müllfahrzeugen durch parkende Fahrzeuge nicht zu erwarten ist. Um eine Behinderung von Entsorgungsfahrzeugen durch parkende Fahrzeuge zu verhindern, wird die Gemeinde Balje ein Parkverbotszone im direkten Wendebereich vorsehen.

Das Amt für Kreisstraßen des Landkreises Stade hat darauf hingewiesen, dass die Einmündung der Planstraße in die Bahnhofstraße (K 7) zumindest auf einer Länge von 10,00 m als asphaltierte Baustraße hergestellt werden sollte, sofern die Einmündung erst nach Abschluss der Bauarbeiten im Plangebiet fertiggestellt wird. Ziel ist es, Verschmutzungen auf der Kreisstraße zu reduzieren.

Die Gemeinde Balje wird vor Beginn der Baumaßnahmen mit dem Landkreis Stade Kontakt aufnehmen, um die Erschließungsausbauplanung abzustimmen.

Auf der Westseite der Wendeanlage sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden, um hier öffentliche Parkplätze bereitzustellen. Eingegrünt wird die Parkplatzfläche im Westen durch eine verkehrsbegleitende Grünzone. Darüber hinaus können im Rahmen der Erschließungsausbauplanung im Bereich der Planstraße weitere öffentliche Parkplätze bereitgestellt werden. Die nach NBauO für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze sind jedoch auf den privaten Grundstücksflächen bereitzustellen.

Im Hinblick auf eine mögliche Fortsetzung der baulichen Entwicklung in südliche Richtung ist im Erschließungskonzept im Süden der Planstraße eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitendes Grün" vorgesehen worden, so dass die Erschließung bei Bedarf künftig fortgeführt werden kann.

Die Bahnhofstraße weist eine befestigte Fahrbahnbreite von rd. 5,80 m bis 6,00 m sowie beidseitig straßenbegleitende Fuß- und Radweg auf. Insofern ist von einer problemlosen Ableitung des planungsinduzierten Ziel- und Quellverkehrs über die Bahnhofstraße auszugehen.

Die Erreichbarkeit der angrenzender landwirtschaftlichen Flächen ist auch nach Realisierung der Neubebauung über die öffentlichen Straßen und die Wirtschaftswege gewährleistet.

Über die Bahnhofstraße (K 7) sowie die anschließende L 111 ist eine Anbindung an den überregionalen Verkehr gegeben. Mit dem KVG-Busverkehr, dem Anrufsammel-Taxi sowie dem Elbe-Radwanderbus mit entsprechenden Umstiegs- und Anschlussmöglichkeiten, auch an den schienengebundenen Nahverkehr in Stade, ist eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich ca. 200 m südwestlich des Plangebietes an der Bahnhofstraße sowie in ca. 1,0 km Entfernung an der Straße "Baljerdorf".

#### Belange der Feuerwehr

Nach den in Niedersachsen geltenden "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Nds. MBl. Nr. 37 v. 30.10.2012) muss die lichte Breite der Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr mindestens 3,00 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Zu- und Abfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen so befestigt sein, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen bis zu 16 Tonnen befahren werden können, mindestens jedoch der Straßenbauklasse IV entsprechen. Die Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der Baugrundstücke für die Feuerwehr ist somit über die Bahnhofstraße und die daran anschließenden Planstraße grundsätzlich sichergestellt.

Die o. g. Mindestanforderungen an die Zugänglichkeit des Baugrundstückes nach § 4 NBauO i. V. m. § 1 DVO-NBauO (Zuwegung) sind bei privaten Bauvorhaben – auch unabhängig von einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren – zu beachten.

Zu- und Durchfahrten sind außerdem nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" mit der Aufschrift "Feuerwehr" zu kennzeichnen. Auf den Grundstücksflächen sind außerdem die notwendigen Feuerwehrezufahrten sowie die Bewegungsflächen für die Feuerwehr unter Beachtung der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - anzulegen und im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen mind. 7,00 m x 12,00 m groß sein. Die Flächen sind mit Hinweisschildern "Feuerwehrezufahrt" nach DIN 4066 zu kennzeichnen, um die jederzeitige und uneingeschränkte Benutzung der Feuerwehrflächen zu gewährleisten.

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

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da zum einen die Wohnnutzung im Vordergrund stehen sollen. Zum anderen soll mit Blick auf die Erschließungssituation ein übermäßiger planungsinduzierter Verkehrs vermieden werden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur ausnahmsweise zulässig. Sie müssen sie sich nach § 15 BauNVO hinsichtlich der Lage, der Größe und der Art der gewerblichen Nutzung sowie des

Verkehrsaufkommens in das Wohngebiet einfügen, um erhebliche Störungen oder Belästigungen der Wohnnutzungen zu vermeiden.

Um sowohl heutigen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse Rechnung zu tragen und die Errichtung verschiedener Bautypen zu ermöglichen als auch ein Einfügen in den Siedlungsraum zu erreichen, ist eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäuser und zwei Vollgeschossen vorgesehen worden. Die Gebäudehöhe der Neubebauung orientiert sich an den Gebäudehöhen im benachbarten Siedlungsbereich und darf eine Höhe von maximal 11,50 m nicht überschreiten. Damit wird zugleich ein hinreichender Gestaltungsspielraum für die zweigeschossige Bebauung gewährleistet. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Baugrundstück.

Im Bereich des Plangebietes ist ferner eine nutzungs- und ortsbildgerechte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt, die durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Carports, Nebenanlagen, Zufahrten etc.) um max. 50 % überschritten werden darf. Insofern ergibt sich eine hinreichend Bebaubarkeit der Grundstücke. Gleichzeitig trägt die GRZ zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses bei.

Pro Grundstück ist nur eine Wohneinheiten pro Hauptgebäude und Grundstück zulässig, um zum einen den planungsinduzierten Verkehr zu reduzieren. Zum anderen werden damit die raumordnerischen Vorgaben hinsichtlich der Eigenentwicklung berücksichtigt.

Ferner wird für die Baugrundstücke im Hinblick auf die Ortstypik und die heutigen Wohnbedürfnisse (z. B. altersgerechtes Wohnen) eine Mindestgrundstücksgröße von 770 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mit der Festsetzung wird auch dem flächensparenden Bauen Rechnung getragen.

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.

Die überbaubaren Flächen sind so festgelegt worden, dass sich ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Neuerrichtung von Gebäuden und die Parzellierung von Grundstücken bietet. Zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und den öffentlichen Grünflächen halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,00 m ein, um ein zu dichtes Heranrücken von Hauptbaukörpern, Garagen/Carports und Nebengebäuden zu verhindern. Daher ist auch bestimmt worden, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen bauliche Anlagen unzulässig sind. Ausgenommen sind jedoch Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Die überbaubaren Flächen lassen außerdem eine überwiegend südliche Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Das Plangebiet ist zudem für die Nutzung von Geothermie und Erdwärmekollektoren geeignet (LBEG 2023). 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, Biomasse) zu decken. 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.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Balje hat unter ökologische Aspekten folgende örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO zur Oberflächenentwässerung und zum Ausschluss von Schottergärten in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

1. Die nicht überbauten der Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbeeten ist unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m.
2. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Baugebiet nicht möglich. Die Verminderung von Abflussspitzen ist mittels Regenrückhaltung durch Regenwasserspeicherung mit Drosselung auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen. Die Dimensionierung des jeweiligen Regenwasserspeichers (Rückhaltevolumen) richtet sich den Regelwerken des ATV. Der zulässige Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf max. 1,5 l/s je ha erreichen.
3. Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 und 5 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

#### Begründung:

Da Schotter- und Kiesgärten kaum Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten bieten, werden diese auf den Baugrundstücken aus ökologischen Gründen ausgeschlossen. Lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Gebäudefassaden sind erlaubt.

Um eine geordnete Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten, eine Überlastung der Regenwasserkanalisation und des Gewässersystems bei der Ableitung von Oberflächenwasser sowie Schäden durch Starkregenereignisse zu vermeiden, sind die Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung zwingend einzuhalten.

Der Hinweis in der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 erfolgt, um die Pflicht zur Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften zu verdeutlichen.

Auf die Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und Fassaden ist jedoch verzichtet worden, da bei den Siedlungsstrukturen in der Umgebung unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen anzutreffen und sich aufgrund der verschiedenen Bauweisen, Materialien und Farbgebungen ein heterogenes Erscheinungsbild bietet und daher für das Plangebiet keine örtlichen Bauvorschriften für die Dachlandschaft oder die Fassadengestaltung ableitbar sind.

### 5.4 Grünstrukturen

Innerhalb des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitendes Grün“ festgesetzt worden, um zum einen die öffentliche Stellplatzfläche und die Planstraße zur bestehenden Bebauung hin einzugrünen und zum anderen im Süden des Plangebietes eine Fläche für die Fortsetzung der baulichen Entwicklung in südliche Richtung ist vorzuhalten.

Außerdem ist auf jedem privaten Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet ortstypisch zu gestalten und zu durchgrünen.

Auf eine Eingrünung des Plangebietes im Süden ist verzichtet worden, da die Gemeinde Balje eine mögliche Fortsetzung der baulichen Entwicklung in südliche Richtung im Erschließungskonzept bereits angedacht hat. Da sich die Bebauung in südliche Richtung fortsetzen soll und somit Siedlungsstrukturen unmittelbar an das Plangebiet angrenzen werden, wird am südlichen Rand des Plangebietes künftig kein Übergang in den freien Landschaftsraum vorhanden sein, der eine Eingrünung

erfordert. Durch die Lage im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung an der Bahnhofstraße sowie durch die landschaftliche Einbindung durch die Obstanbauflächen im Osten tritt das Plangebiet zudem visuell kaum in Erscheinung. Insofern ist eine Eingrünung der im Süden des Baugebietes liegenden zwei Baugrundstücke nicht erforderlich.

## 5.5 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m <sup>2</sup> *
allgemeines Wohngebiet (WA)	8.007
öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.769
öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	175
öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitendes Grün“	348
<b>Gesamt</b>	<b>10.299</b>

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

## 6. UMWELTBERICHT

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG, BNatSchG, NNatSchG) entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist der vorliegende Umweltbericht nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) erarbeitet worden.

### 6.1 Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung

Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich der Bahnhofstraße“ der Gemeinde Balje ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen.

Im Folgenden sind die wesentlichen städtebaulichen Parameter der Bauleitplanung dargelegt:

Größe des Geltungsbereiches:	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 1,029 ha</li> </ul>
Art der baulichen Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>allgemeines Wohngebiet (WA) – Fläche: ca. 0,800 ha</li> </ul>
Bauweisen und Baudichten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen</li> <li>Gebäudehöhe max. 11,50m</li> <li>Grundflächenzahl (GRZ) 0,30</li> <li>Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um max. 50 %</li> </ul>
Verkehrerschließung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung ausgehend von der Bahnhofstraße über eine neu zu errichtende Planstraße - öffentliche Straßenverkehrsfläche: ca. 0,177 ha</li> <li>Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche – ca. 0,017 ha</li> </ul>
Ökologische Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> <li>öffentlichen Grünflächen "Verkehrsbegleitendes Grün" - Fläche: ca. 0,038 ha</li> <li>Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange</li> <li>gedrosselte Ableitung von Oberflächenwasser</li> <li>Bereitstellung einer externen Ausgleichsmaßnahme</li> </ul>

**Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind:**

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
– Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB)	⇒ keine Beanspruchung von seltenen Böden ⇒ schonender Umgang mit Grund und Boden durch optimale Nutzung der Flächen für bauliche Maßnahmen ⇒ Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nur in dem Umfang, der für die Planung erforderlich ist ⇒ Durchführung einer Bodenfunktionsbewertung
– Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	⇒ Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen
– Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenarten und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG)	⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmalen, Naturparkflächen, geschützten Landschaftsbestandteilen, geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG, Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“, Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensräumen ⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen für Natur und Landschaft ⇒ Bereitstellung von Kompensationsmaßnahmen

## 6.2 Übersicht über das Plangebiet

**Räumliche Lage:** Das Plangebiet liegt im Osten von Balje, östlich der Bahnhofstraße und südlich der Deichstraße.

**Landschaftsraum:** Das Plangebiet gehört naturräumlich zur „Untereifelbenederung“ sowie zur Untereinheit „Land Kehdingen“.

**Flächennutzungen:** Grünlandflächen, Offenbodenareale

**Denkmale:** Innerhalb des Plangebietes sowie der unmittelbaren Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden.

### **Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:**

Im Plangebiet sind weder Natur- u. Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden. Darüber hinaus existieren weder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ noch Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Der Planbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen.

### **Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade (2014) sind für das Plangebiet keine besonderen Anforderungen oder Zielmaßnahmen formuliert worden.

## 6.3 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Informationsquellen /Methodik

Biotoptypenkartierung (April 2023), Landschaftsrahmenplan Landkreis Stade (2014), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie u. Naturschutz 2023), Luftbilder (DOP Viewer 2023)

Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (v. Drachenfels 2021). Die Bewertung der Biotoptypen basiert auf der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN, korrigierte Fassung 2019).

Das Plangebiet, das im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Bahnhofstraße liegt, ist durch artenarmes sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) mit mäßig ausgeprägten Beet- und Gruppenstrukturen gekennzeichnet. Im Bereich der von der Bahnhofstraße ausgehenden Zufahrt sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes sind sonstige Offenbodenbereiche (DOZ) vorhanden.

Die westlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung (OEL/ PH) ist durch ein- und zweigeschossige Gebäude und Hausgartenflächen gekennzeichnet. Im Süden grenzen weitere intensiv genutzte Grünlandflächen an, während sich im Osten Obstanbauflächen (EOB) mit schmalen randlichen Windschutzstreifen an das Plangebiet anschließen.

#### Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kürzel*	Biotoptyp*	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften*
GIF	sonstiges feuchtes Intensivgrünland	II
DOZ	Sonstiger Offenbodenbereich	I
*nach v. Drachenfels (2021)		
<u>Bewertung für Arten und Lebensgemeinschaften</u>		
Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung		

#### Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten

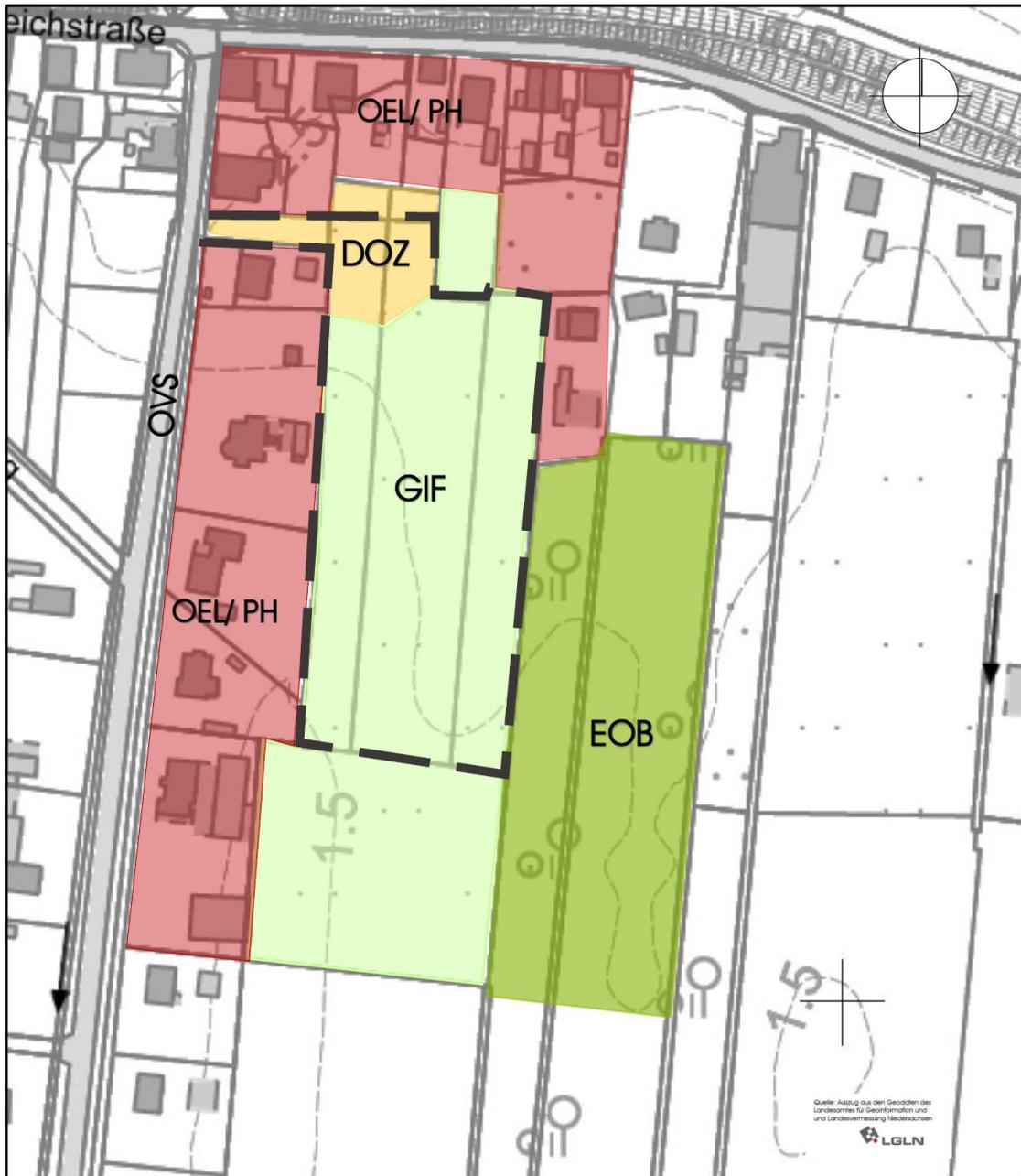
Während der Biotopkartierung sind im Plangebiet weder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten nach Bundesartenschutzverordnung festgestellt worden.

#### Brut- und Gastvögel, Amphibien, Fledermäuse

Das Plangebiet liegt laut den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz - Brutvögel wertvolle Bereiche 2010, ergänzt 2013 und Gastvögel wertvolle Bereich 2006, ergänzt 2013; 2018) weder in einem Brut- noch in einem Gastvogelgebiet mit lokaler bis internationaler Bedeutung

Im Plangebiet sind bedingt durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die landwirtschaftliche Nutzung hauptsächlich störungstolerante Vögel zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Vogelgemeinschaft ganz überwiegend aus einem Spektrum weit verbreiteter und im Bestand nicht gefährdeter Arten zusammensetzt. Als Brutvögel sind potenziell u. a. Amsel, Buchfink, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Rotkehlchen, Singdrossel, Ringeltaube und Zaunkönig sowie weitere Singvogelarten zu erwarten. Bedingt durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen, die Nutzung durch Haustiere und den Baumbestand ist das Plangebiet für Bodenbrüter des Offenlandes aufgrund ihres Meidungsverhaltens zu vertikalen Strukturen und Störungsempfindlichkeit gegenüber Bewegungen eher ungeeignet. Aus den vorgenannten Gründen ist der Bereich des Plangebietes auch für Großvogelarten mit höheren Meidungsdistanzen sowie Rastvögel eher unattraktiv.

Das Plangebiet weist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie z. B. höhlenreiche Altbäume, keine besondere Bedeutung als potenzieller Lebensraum für Fledermäuse auf.



**BIOOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN**

- sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)
- sonstiger Offenbodenbereich (DOZ)
- Obstbaumplantage (EOB)
- Straße (OVS)
- Einzel- u. Doppelhausgebiet mit Hausgärten (OEL/ PH)
- räumlicher Geltungsbereich

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „ÖSTLICH DER BAHNHOFSTRASSE“  
GEMEINDE BALJE**

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE  
AM HEUBERG 22 - 21755 HECHTHAUSEN - TELEFON 04774-991153

## Schutzgut Boden

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April 2023), Landschaftsrahmenplan Landkreis Stade (2014), NIBIS Kartenserver (LBEG 2023), Umweltkarten Niedersachsen (2023)

Im Planbereich kommen laut des NIBIS-Kartenserver (LBEG 2023) schluffig-tonige Kleinmarschen vor, die nicht als seltene Böden eingestuft sind.

Im Bereich der Grünlandflächen sind bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Entwässerung überprägte Böden mit mittlerer Natürlichkeit und allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut vorhanden. Die Offenbodenbereiche weisen aufgrund der Veränderungen der Bodenstruktur eine geringe Bodennatürlichkeit auf. Darüber hinaus zeichnen sich die im Plangebiet anzutreffenden Böden laut NIBIS-Kartenserver (2023) durch eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) aus, so dass es sich laut LBEG um schutzwürdige Böden handelt. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist sehr hoch (NIBIS 2023) aus. Im Tiefenbereich zwischen 0,00 bis 2,00 m ist zudem ein Vorkommen sulfatsaurer Materialien nicht auszuschließen.

Natürliche Böden, Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung, Böden mit besonderen Standorteigenschaften (z. B. Nährstoffarmut, Extremstandorte) sowie Bodendenkmale kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Gemeinde Balje hat im Rahmen der Planung eine Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt. Dabei sind neben Informationen aus der Bodenübersichtskarte BK 50 auch die Daten und Themenkarten aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt und ausgewertet worden.

### Bodenfunktionsbewertung

	<b>Bestand</b>	<b>Bewertung der Böden</b>
<b>Besondere Standort-eigenschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine herausragend feuchten Standortbedingungen</li> <li>- keine herausragend trockenen Standortbedingungen</li> <li>- Entwässerung des Standortes</li> <li>- keine Nährstoffarmut</li> </ul>	- keine besondere oder herausragende Bedeutung als Lebensraum
<b>Naturnähe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünlandflächen - Böden mit mittlerer Natürlichkeit</li> <li>- Offenboden mit geringer Natürlichkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine besonderen Lebensraumfunktionen</li> <li>- keine Böden mit hoher oder sehr hoher Naturnähe</li> </ul>
<b>natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sehr hohe Bodenfruchtbarkeit</li> </ul>	- besondere Bedeutung für die Ertragsfähigkeit
<b>Regelungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserneubildung: gering</li> <li>- Retentionsvermögen: mittel</li> </ul>	- keine besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion
<b>Filter- und Pufferfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch</li> </ul>	- Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
<b>Archivfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistor. Bedeutung</li> <li>- keine Bodendenkmale</li> <li>- keine seltenen Böden</li> </ul>	- keine besondere Archivfunktion

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden eine besondere Bedeutung für die Ertragsfähigkeit sowie die Filter- und Pufferfunktion aufweisen. Die Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktionen ist jedoch zu relativieren, da das Plangebiet weder eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung noch für die Grundwasserentnahme oder die Trinkwassergewinnung aufweist.

## Schutzgut Wasser

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April 2023), NIBIS Kartenserver (LBEG 2023), Umweltkarten Niedersachsen (2023)

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der mittlere Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers liegt bei etwa 0,80 bis 1,50 m unter der Geländeoberfläche. Die natürliche Grundwasserneubildungsrate liegt bei weniger als 50 mm pro Jahr und ist damit als gering zu bewerten. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch.

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutz- oder einem Heilquellenschutzgebiet noch in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

## Schutzgut Klima und Luft

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April 2023), topograph. Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Stade (2014), Umweltkarten Niedersachsen (2023)

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion auf. Nennenswerte klimatische Belastungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ausgleichswirkungen für den angrenzenden Siedlungsbereich sind nicht zu erwarten, da die durchgrünte Bebauung keinen klimatischen oder lufthygienischen Belastungsraum darstellt.

## Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

### Informationsquellen

Biotoptypenkartierung (April 2023), örtliche Erhebungen, topographische Karten, Landschaftsrahmenplan Landkreis Stade (2014), Luftbilder (DOP Viewer 2023)

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet und dessen Umgebung wird durch das Zusammenspiel der vorhandenen Siedlungsstrukturen entlang der Bahnhofstraße und der Deichstraße, die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Erwerbsobstanbauflächen geprägt. Durch die Lage im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung sowie durch die landschaftliche Einbindung durch die Obstanbauflächen im Osten wird das Plangebiet in das Ortsbild eingebunden. Nach Norden, Osten und Westen schirmen der vorhandene Gebäudebestand und die von Obstbäumen bestandenen Flächen das Plangebiet ab, so dass es nur begrenzt einsehbar ist und somit auch visuell wenig in Erscheinung tritt. Auch aus südwestlicher Richtung wirkt die Bebauung entlang der Bahnhofstraße blickbegrenzend. Lediglich nach Südosten sind vom Plangebiet aus Blickbeziehungen in die Marsch vorhanden. Insgesamt weist der Bereich des Plangebietes eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild auf.

## Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

### Informationsquellen

Eigene örtliche Erhebungen (April 2023), topograph. Karten, Luftbilder (DOP Viewer 2023), Umweltkarten Niedersachsen (2023)

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht vorhanden, da das Plangebiet nicht bebaut ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Boden- und Baudenkmale.

## Schutzgut Fläche

### Informationsquellen

Biotopkartierung (April 2023), topographische Karten, Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen

Im Plangebiet finden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen sowie Offenbodenbereiche.

### **6.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die derzeitigen Nutzungsstrukturen bestehen bleiben, so dass sich der gegenwärtig vorhandene Zustand von Natur und Landschaft nicht wesentlich verändern wird.

### **6.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Ausgehend von der Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie den bestehenden Beeinträchtigungen werden die planungsbedingten Eingriffsfolgen im Folgenden dargestellt und beurteilt.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase sind als baubedingte Auswirkungen visuelle Störungen im Baustellenbereich sowie Störungen durch Baustellengeräusche und den Baustellenverkehr zu erwarten. Da diese baubedingten Auswirkungen jedoch zeitlich und räumlich begrenzt sind, ist nicht von dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen auszugehen.

Negative Auswirkungen auf Brut- und Gastvögel sowie Amphibien können vorsorglich durch zeitliche Regelungen zur Baustelleneinrichtung und zur Durchführung Baumaßnahmen vermieden werden.

In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf § 7 des Bundes-Bodenschutz-Gesetz sowie § 202 BauGB hingewiesen.

#### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

#### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Mit der im Plangebiet vorgesehenen Wohnbebauung sowie der Anlage von Verkehrs- und Grünflächen werden Intensivgrünlandflächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe II) betroffen, so dass sich Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben. Die Inanspruchnahme von Offenbodenbereichen (Wertstufe I) führt jedoch nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für Brut- und Gastvögel sowie Fledermäuse aufweist, sind für diese Artengruppen planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Planung sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Natur- und Nationalparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch geschützte Biotop- oder Biotop- der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ oder Wasser-/ Heilquellenschutzgebiete betroffen.

#### **Schutzgut Boden**

Durch die geplante Neubebauung und die Anlage neuer Straßen und Wege ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen in den künftig bebauten und versiegelten

Bereichen erheblich beeinträchtigt werden. Planungsbedingt werden allerdings weder Böden mit besonderen Standorteigenschaften noch besonderer Naturnähe betroffen. Seltene Böden oder Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung werden nicht in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Planung werden schutzwürdige Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen. Da es sich jedoch um im Gebiet der Gemeinde häufig vorkommende Böden handelt, die in der Regel an den Siedlungsbereich angrenzen, ist und war eine Siedlungsentwicklung nur unter Inanspruchnahme dieses Bodentyps zu realisieren. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind zudem zu relativieren, da die Flächeninanspruchnahme im Vergleich zum Gesamtvorkommen im Gemeindegebiet gering ist. Die Eingriffe in die Filter- und Pufferfunktion sind als gering zu bewerten, da das Plangebiet weder in einem Wasserschutzgebiet liegt noch eine besondere Funktion für die Grundwasserneubildung aufweist.

### **Schutzgut Wasser**

Mit der Neubebauung und der damit verbundenen Versiegelung verliert der Boden in den versiegelten Arealen die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen. Infolgedessen führt die mit der Neubebauung und Erschließung verbundene Flächenversiegelung zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Angesichts der geringen Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung werden sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ergeben. Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind planungsbedingt nicht betroffen.

Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden, wird das auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser über eine Regenwasserkanalisation in die angrenzenden Gräben abgeleitet. Um dabei eine Überlastung der oberirdischen Gewässer zu vermeiden, darf das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser nur gedrosselt mit max. 1,5 l\*s/ha abgeleitet werden. Insofern sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind mit der Planung nicht verbunden, da der Planbereich keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftbildung aufweist. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass aufgrund der aufgelockerten Bebauung im Plangebiet kein klimatischer Belastungsraum entstehen wird.

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

Mit der im Plangebiet vorgesehenen Neubebauung werden sich Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung an der Bahnhofstraße und der Deichstraße sowie der Eingrünung durch die östlich liegenden Obstanbauflächen ist das Plangebiet in den Siedlungs- und Landschaftsraum eingebunden. Insofern sind die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild als weniger erheblich einzustufen. Durch die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen sowie durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit erfolgt zudem eine ortsbilgerechte Neugestaltung des Plangebietes.

Auf eine Eingrünung des Plangebietes im Süden wird verzichtet, da die Gemeinde Balje eine mögliche Fortsetzung der baulichen Entwicklung in südliche Richtung im Erschließungskonzept bereits angedacht hat. Da sich die Bebauung in südliche Richtung fortsetzen soll und somit Siedlungsstrukturen unmittelbar an das Plangebiet angrenzen werden, wird am südlichen Rand des Plangebietes künftig kein Übergang in den freien Landschaftsraum vorhanden sein, der eine Eingrünung erfordert. Durch die Lage im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung an der Bahnhofstraße sowie durch die landschaftliche Einbindung durch die Obstanbauflächen im Osten tritt das Plangebiet zudem visuell kaum in Erscheinung.

### **Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter**

Planungsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Bau- und Bodendenkmale werden planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

### **Schutzgut Fläche**

Mit dem geplanten Wohngebiet erfolgt eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen.

Für die Gemeinde Balje ergibt sich für die nächsten 15 Jahre ein Wohnbaulandbedarf von ca. 15 Baugrundstücken. Im Rahmen der Planung hat die Gemeinde Balje eine Überprüfung der freien Wohnbaulandreserven durchgeführt. Die Alternativflächenprüfung kommt dabei zu dem wesentlichen Ergebnis, dass in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB keine Baugrundstücke mehr verfügbar sind. Im Innenbereich nach § 34 BauGB stehen nur noch 3 freie Grundstücke zur Verfügung. Die entlang der Bahnhofstraße liegenden Baulücken sind in der jüngeren Vergangenheit bereits veräußert worden, so dass sich hier kein Baulandpotenzial mehr ergibt. Im Flächennutzungsplan ausgewiesene gemischte Bauflächen westlich der Bahnhofstraße und südlich des „Alten Weges“ sowie südlich der Deichstraße sind aufgrund benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe mit Immissionen belastet und können damit für eine Wohnbebauung nicht genutzt werden. Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die verfügbaren Grundstücke zur Deckung des Baulandbedarfes der nächsten Jahre nicht ausreichen. Insofern es aus Sicht der Gemeinde Balje gerechtfertigt, zur Deckung des Baulandbedarfes die Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland bedeuten würde.

### **Wechselwirkungen**

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **Kumullierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Vorhaben oder Planungen bekannt, durch die es zu einer Kumulation von Umweltauswirkungen mit den Auswirkungen der hier in Rede stehenden Planung kommen könnte.

### **Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Der Gemeinde Balje liegen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen vor.

## **6.6 Geprüfte Planungsvarianten**

Auf die Anlage einer Ringerschließung ist verzichtet worden, um im Plangebiet das Entstehen eines Durchgangsverkehrs zu vermeiden.

Auf die Eingrünung des Plangebietes im Süden wurde verzichtet, da die Gemeinde Balje eine mögliche Fortsetzung der baulichen Entwicklung in südliche Richtung im Erschließungskonzept bereits angedacht hat und sich somit die Bebauung künftig in südliche Richtung fortsetzen soll.

## **6.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

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

- Festlegung einer nutzungs- und ortsbildgerechten Gebäudehöhe und Geschossigkeit - Ziel: Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, Neugestaltung des Ortsbildes.

- Pflanzung heimischer Laub- und Obstbäume auf den privaten Grundstücken - Ziel: Durchgrünung des Plangebietes, Schaffung von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten, ortstypische Gestaltung, Verbesserung des Kleinklimas.
- Begrenzung der Grundflächenzahl - Ziel: Verringerung des Versiegelungsgrads und Verminderung des Oberflächenwasserabflusses (Vermeidungsvorkehrung für die Schutzgüter Boden/Wasser).
- Ausschluss von Schottergärten/ -flächen auf den privaten Grundstücken - Ziel: Verminderung von Flächen, die keine Lebensraumfunktionen für heimische Tier- und Pflanzenarten aufweisen.
- Drosselung des Oberflächenwasserabflusses - Ziel: Vermeidung von Schäden bei Starkregen und einer Überlastung der Regenwasserkanalisation und der Gewässer
- Beachtung artenschutzrechtliche Belange - Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten

Für das Abstellen von Baumaschinen, die Lagerung von Baumaterialien und den Baustellenverkehr sollten ausschließlich die geplanten Bauflächen sowie die vorhandenen Straßenverkehrsflächen genutzt werden.

Zum Schutz des Bodens wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Es wird ferner im Rahmen der vorliegenden Planung empfohlen, dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen 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) entgegenzuwirken.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **6.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung sollen folgende Maßnahmen seitens der Gemeinde Balje ergriffen werden:

- Prüfung der Einhaltung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen
- Kontrolle der Umsetzung und Entwicklung der externen Ausgleichsmaßnahmen

### **6.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Informationen zu den Schutzgütern Boden, Klima/Luft, Wasser, Landschafts- und Ortsbild sowie Mensch sind dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade, dem NIBIS-Kartenserver des LBEG sowie den Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klima entnommen worden. Für das Plangebiet wurden außerdem eine Geländebegehung sowie eine Biotoptypenkartierung im April 2023 durchgeführt.

Bei der Zusammenstellung der für die vorliegende Planung notwendigen Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zur Unvollständigkeit der Unterlagen geführt hätten.

## 6.10 Zusammenfassung

Die Gemeinde Balje stellt den Bebauungsplan Nr. 3 „Östlich der Bahnhofstraße“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes zu schaffen und damit die Nachfrage nach Bauland zu decken.

Mit der Planung und der baulichen Entwicklung sind Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften und das Schutzgut Boden verbunden. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser und des Orts- und Landschaftsbildes sind weniger erheblich. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft sowie Mensch/ sonstige Sachgüter sind planungsbedingt nicht zu erwarten. Der Ausgleich der planungsbedingten Eingriffsfolgen erfolgt vorwiegend über eine externe Kompensationsmaßnahme.

## 7. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Ausgehend vom vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft einschl. der Beeinträchtigungen, den Eingriffsfolgen sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe soll nachfolgend die Ausgleichbarkeit der Eingriffsfolgen aufgezeigt werden.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Beurteilung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung anhand des Bewertungsmaßstabes des "Osnabrücker Modells 2016".

<b>Blotopbestand</b>	<b>Fläche (ha) x Wert (WE)</b>	<b>Summe (WE)</b>
Intensivgrünland	0,829 x 1,30	1,077
Offenbodenbereich	0,200 x 0,80	0,160
<b>Eingriffswert</b>		<b>1,237</b>

WE = Werteinheit

<b>Planung - intern</b>	<b>Fläche (ha) x Wert (WE)</b>	<b>Summe (WE)</b>
Allgemeines Wohngebiet (OEL) - bebaute Flächen bei einer GRZ gesamt von 0,45	0,360 x 0,00	0,000
Allgemeines Wohngebiet (OEL) - Hausgärten mit Pflanzung von Laub- und Obstbäumen (PHZ)	0,440 x 1,00	0,440
Straße (OVS)	0,177 x 0,00	0,000
Öffentliche Parkplatzfläche (OVP)	0,017 x 0,00	0,000
öffentliche Grünflächen (PZ)	0,035 x 0,80	0,028
<b>Kompensationswert</b>		<b>0,468</b>

WE = Werteinheit

### Bilanzierung

Kompensationswert	1,237 WE
- Eingriffsflächenwert	- 0,468 WE
<b>Summe</b>	<b>-0,769 WE</b>

WE = Werteinheit

Das Bilanzierungsmodell ergibt ein Kompensationsdefizit von ca. 0,769 Wertpunkten.

### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der externe ökologische Ausgleich planungsbedingter Eingriffe erfolgt über die Begrünung des östlichen Straßenseitenraumes der Hunkenbütteler Straße, die ca. 2,50 km südwestlich des Plangebietes verläuft. Der östliche Seitenraum weist eine Breite von ca. 4,00 m auf und wird durch eine unbefestigte Grasfläche geprägt. Die Ausgleichsfläche liegt im Naturraum „Land Kehdingen“.

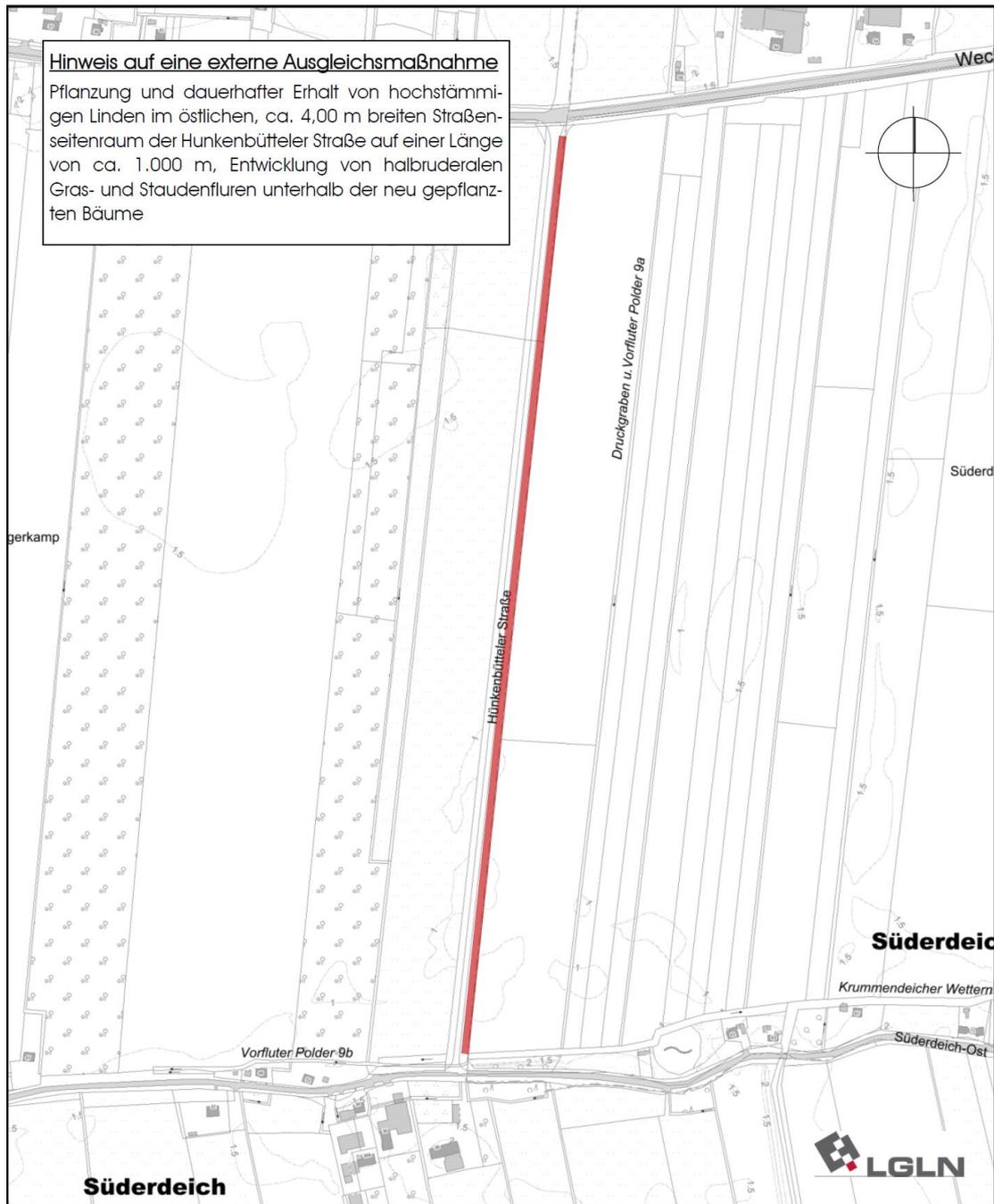
Auf einer Länge von ca. 1.000 m ist im östlichen Straßenseitenraum für die Neuanlage einer Baumreihe eine durchgängige Pflanzung von Winter- und Sommerlinden durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammdurchmesser 14 bis 16 cm zu verwenden. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 12 bis 14 m zu setzen. Für die Pflanzung ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen. Gehölze sind in den ersten fünf Jahren nach der Pflanzung bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Die Pflanzung ist durch eine ortsübliche Einzäunung vor Vieh- und Wildverbiss oder durch Stammmanschetten zu schützen. Die unter den Gehölzpflanzungen Flächen sind als halbruderale Gras- und Staudenfluren sukzessiv zu entwickeln und können alle drei Jahre einmal jährlich ab August gemäht werden. Das Ausbringen von Düngemitteln, Pflanzschutzmitteln, Herbiziden oder Bioziden ist nicht zulässig.

Wesentliche Ziele der Ausgleichsmaßnahme sind:

- eine Erhöhung der Arten- und Lebensraumvielfalt zu erreichen
- durch die Anlage der Baumreihe Strukturverbesserungen für Fledermäuse und Brutvögel zu erreichen sowie Jagd-, Brut- und Nahrungshabitate zu entwickeln und zu verbessern
- durch die Nutzungsextensivierung eine Verbesserung bzw. Revitalisierung der Bodenfunktionen zu erreichen
- die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes durch die Anlage von Gehölzstrukturen zu fördern

Die Gemeinde Balje ist Eigentümerin der Ausgleichsfläche. Die Kompensationsmaßnahme ist in der Planzeichnung über einen Hinweis gesichert.





Mit der externen Ausgleichsmaßnahme können die planungsbedingten Eingriffsfolgen kompensiert werden.

## 8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten i.S. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Diese Arten stehen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG unter besonderem Schutz; es ist verboten,

*„1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.*

*3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. „Östlich der Bahnhofstraße“ der Gemeinde Balje sind im Rahmen der Biotopkartierung keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, so dass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nicht ausgelöst.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise hinsichtlich des Vorkommens gefährdeter oder geschützter Vögel vor. Ferner ist zu erwarten, dass in der Umgebung des Plangebietes Lebensräume in entsprechender oder besser geeigneter Ausprägung vorhanden sind und somit die ökologische Funktionsfähigkeit gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG auch künftig gewahrt wird. Insofern ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass durch die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücken Lebensraumfunktionen für heimische Brutvögel und Fledermäuse entstehen.

Des Weiteren sollten rein vorsorglich folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsvorkehrungen beachtet werden:

⇒ Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten ist der Schutz von Gehölzbeständen im baustellenahen Bereich gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) zu gewährleisten.

⇒ Um mögliche Konflikte hinsichtlich besonders geschützter Brutvögel zu vermeiden, sollten Baumaßnahmen (inkl. Baustelleneinrichtung) sowie Abrissmaßnahmen erst nach Beendigung der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (zwischen Mitte März und Mitte Juli) durchgeführt werden.

⇒ Es ist ferner zu empfehlen, dass während der Bauzeit keine unnötigen Tierfallen (beispielsweise ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.) ent- bzw. bestehen, um Individuenverluste oder ungeplante Brutstätten im Baubereich zu vermeiden.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der 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 Rotenburg (Wümme) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass eine artenschutzverträgliche Umsetzung der Planung erfolgt und planungsbedingt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## 9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

### Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine baulichen Anlagen, die unter Denkmalschutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) stehen.

In einer Entfernung von ca. 200 bis 250 m östlich, nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich folgende unter Denkmalschutz nach dem stehende Objekte:

- Wohn-/ Wirtschaftsgebäude - Deichstr. 27
- Alte Schule - Deichstr. 73
- Kirche St. Maria - Bei der Kirche
- Altes Pfarrhaus - Bei der Kirche 4
- Pfarrhaus - Bei der Kirche 5
- Wohnhaus - Bei der Kirche 12
- der alte Deich nördlich der Deichstraße

Aufgrund des Umgebungsschutzes dürfen gemäß § 8 NDSchG in der Umgebung der Baudenkmale Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Bahnhofstraße und der Deichstraße, der existierenden Grünstreifen mit hochgewachsenen Gehölzbestände sowie des Abstandes zwischen dem Plangebiet und den Baudenkmalen, werden die denkmalgeschützten Objekte hinreichend abgeschirmt. Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der Baudenkmale sind somit nicht zu erwarten. Denkmalpflegerisch sind gem. § 8 NDSchG daher keine nachfolgenden Detailabstimmungen vorzunehmen.

### Archäologische Denkmalpflege

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird nachfolgender Hinweis auf die Planzeichnung aufgebracht:

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Knochen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 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 v. 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
---

## 10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet ist nicht mehr vorgesehen. Die Hergabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auf Freiwilligkeit.

In einem nach der TA Luft 2021, Anhang 7 zu betrachtenden Umkreis von 600 m um das Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Hierbei handelt es sich um zwei Betriebe nördlich der Deichstraße, einen Betrieb im Osten von Balje südlich der Straße "Elbdeich-Ost", vier Betriebe im Bereich "Faulenhofe-Ost" sowie um zwei Betriebe und eine Biogasanlage im Bereich „Faulenhofe-West“, um einen Betrieb Deichstraße 23, einen Betrieb südlich der Deichstraße/ westlich der Straße „Alter Weg sowie um einen Betrieb „Bei der Kirche 11.

Da sich beidseits entlang der Bahnhofstraße, im Bereich der Baugebiete "Faulenhofe" und „Wiesenstraße“ sowie im Bereich "Alter Gemeindeweg" sowie entlang des Deichweges schutzwürdige Wohnnutzungen befinden, mussten die landwirtschaftlichen Betriebe bereits bei der Betriebsausübung und bei den in Vergangenheit erfolgten Betriebserweiterungen auf dieses nicht landwirtschaftliche und damit schutzwürdige Wohnen Rücksicht nehmen, damit es nicht zu Überschreitungen der für Wohn- und Mischgebiete geltenden Immissionswerte der TA Luft, Anhang 7 von 10 % der Jahresstunden bzw. unzumutbaren Geruchsmissionen kommt. Insofern ist zu erwarten, dass im Plangebiet keine unzumutbaren Geruchsbelastungen vorhanden sein werden, zumal der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung außerhalb der Hauptwindrichtung liegt. Eine Beeinträchtigung der Betriebsausübung und -entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung ist planungsbedingt nicht zu erwarten, da bereits vorhandene schutzwürdige Wohnnutzungen (z. B. im Bereich Wiesenstraße, Alter Gemeindeweg, Bahnhofstraße) näher an den Betrieben liegen als das Plangebiet und daher erstlimitierend wirken.

Grundsätzlich 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 Umwidmungssperkklausel) wird auf Kapitel 2 "Planungsrechtliche Rahmenbedingungen" der Begründung verwiesen.

Planungsbedingt werden jedoch Böden mit hoher bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen. Da es sich jedoch um im Gebiet der Gemeinde Balje sehr häufig vorkommende Böden handelt, die in der Regel an den Siedlungsbereich angrenzen, ist und war eine Siedlungsentwicklung nur unter Inanspruchnahme dieses Bodentyps zu realisieren. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind zudem zu relativieren, da die Flächeninanspruchnahme im Vergleich zum Gesamtvorkommen fruchtbarer Böden im Gemeindegebiet gering ist.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird zudem nur so viel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wie für die Realisierung des geplanten Wohngebietes erforderlich ist. Für die Bauleitplanung wird ein Kompensationsmaßnahmen im östlichen Straßenseitenraum der Hunkenbütteler Straße durchgeführt, die geeignet sind, die planungsbedingten Eingriffe sachgerecht auszugleichen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden dabei nicht in Anspruch genommen. Die agrarstrukturellen Belangen sind die bei der Bereitstellung der Kompensationsflächen somit berücksichtigt worden.

Zum Schutz des Bodens wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Die Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist auch nach Realisierung der Planung über die vorhandenen öffentlichen Straßen und Wirtschaftswege sichergestellt. Eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungsflächen ist planungsbedingt nicht zu erwarten.

## **11. BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT UND DES HOCHWASSERSCHUTZES**

### **Belange der Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Unterhaltungsverbandes UHV 18 Nordkehdingen sowie des Entwässerungsverbandes Nordkehdingen. Verbandsgewässer oder -anlagen sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Um die Oberflächenwasserentsorgung sicherzustellen und eine Überlastung der Regenwasserkanalisation und des angeschlossenen Grabensystems zwingend zu vermeiden, ist als örtliche Bauvorschrift festgelegt worden, dass die Verminderung von Abflussspitzen mittels Regenrückhaltung durch Regenwasserspeicherung mit Drosselung auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen ist. Die Dimensionierung des jeweiligen Regenwasserspeichers (Rückhaltevolumen) richtet sich den Regelwerken des ATV. Der zulässige Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf max. 1,5 l/s je ha erreichen.

### **Hochwassergefährdung und Hochwasserschutz**

Der Länderübergreifende Raumordnungsplan zum Hochwasserschutz vom 19.08.2021 (BGBl. I S. 3712) hat zum Ziel, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge zur Anwendung kommt. Dabei sind folgende Prüfvorgaben und Feststellungsaufträge im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

### **Hochwasserrisikomanagement**

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

I.1.2 (G) Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.

### **Klimawandel und -anpassung**

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

### **Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG**

II.1.2 (Z) In Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Gleichmaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz

zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird. Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.

#### **Ergänzende Festlegungen für Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 1 WHG**

II.2.3 (Z) In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Absatz 5, 6 oder 7 oder § 78a Absatz 2 WHG zugelassen werden:

1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,
2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,
3. Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.

#### **Ergänzende Festlegung für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG**

### **III. Schutz vor Meeresüberflutungen**

III.1 (Z) Der Raum, der für eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht später notwendig werdende, rechtlich mögliche Verstärkung von technischen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen erforderlich sein wird, ist binnenseitig von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

III.2 (Z) Seewärts der Schutzanlagen gelegenes Vorland ist von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, soweit es Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Überflutungsschutzkonzeptes ist.

#### **Berücksichtigung der Prüfvorgaben und Feststellungsaufträge in der Bauleitplanung**

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, 2023) 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 nach den Umweltkarten (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2023) 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. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb der Überschwemmungsgebiete. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) 2. Zyklus 2016 - 2021 wird das Plangebiet jedoch einem Gebiet zugeordnet, in dem signifikante Schäden durch Hochwasser nur mit niedriger

Wahrscheinlichkeit auftreten werden. Das Plangebiet ist laut Umweltkarten Niedersachsen bis zu einem Wasserstand von maximal 4,00 m zudem geschützt.

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. Gesonderte Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch eindringendes Hochwasser sind daher im Bereich des geplanten Baugebietes aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Die Hochwasserschutzanlage entlang der Elbe (Hauptdeich) wird durch die Planung nicht berührt. Da sich nördlich an das Plangebietes weitere bebaute Flächen anschließen, die näher an der Hochwasserschutzanlage liegen, wird planungsbedingt der erforderliche Raum für eine notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlage oder eine Deichrückverlegung nicht weiter eingeschränkt. Darüber hinaus geht die Gemeinde Balje davon aus, dass im Bereich des mehr als 3,00 km nördlich des Plangebiets liegenden Elbdeich ausreichende Flächen für die Deichverstärkung oder -rückverlegung zur Verfügung stehen (Plansatz II. I. 2 (Z)).

Das Plangebiet liegt nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet (Plansatz II.2.3). Die Errichtung von kritischen Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzüberschreitender Bedeutung oder Anlagen und Betriebsbereichen, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III Richtlinie fallen, ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig.

Durch das Plangebiet wird der Raum, der ggf. für eine Verstärkung von technischen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen erforderlich sein wird, nicht beeinträchtigt (Plansatz III 1.) Das seewärtig liegende Vorland vor den Schutzanlagen wird planungsbedingt nicht in Anspruch genommen (Plansatz III.2).

Um bei Starkregenereignissen eine Überlastung der Regenwasserkanalisation und des oberirdischen Gewässersystems zu vermeiden, ist im Rahmen der Planung festgelegt worden, dass das im Plangebietes auf den privaten Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser nur gedrosselt mit 1,5 l\*s/ha in die Kanalisation abgeleitet werden darf. Die hierfür notwendige Regenrückhaltung (Retentionsmaßnahmen) sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten und gemäß ATV-Regelwerk zu bemessen.

## 12. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

### Altablagerungen 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.

## 13. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

### Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom/ Gas) des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Stromnetz sichergestellt. Zur Versorgung des Wohngebietes werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Versorgungsleitungen verlegt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Sollte für das Plangebiet seitens des Grundversorgers keine Gasversorgung mehr vorgesehen werden, müssen die Grundstückseigentümer für die Wärmeversorgung dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken Anlagen für die Nutzung und Speicherung alternativer oder regenerativer Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Erdwärme, Wärme-Tauscher) vorsehen. Zeiträume mit

Verbrauchsspitzen oder Minder-Produktion regenerativer Energie können über die Stromversorgung abgefangen werden. Die EWE Netz GmbH sollte zudem informiert werden, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt oder im Schwerpunkt auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichtet wird.

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung befinden sich laut der Leitungsauskunft der EWE Netz GmbH (2023) Versorgungsleitungen (Gas, Strom) des Unternehmens. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Durchführung der Baumaßnahmen vor Ort zu erkunden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas) nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu errichten sind. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß den VDE- und DVGW-Regelwerken eingehalten werden. Gleiches gilt für die Änderung oder die Anpassung der Anlagen. Die notwendige Breite der Trassenkorridore für die Versorgungsleitungen wird in der nachfolgenden Erschließungsausbauplanung nach den gültigen Rechtsvorschriften festgelegt.

Darüber hinaus sind Oberflächenbefestigungen im Bereich von Versorgungsleitungen so zu planen und auszuführen, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos möglich ist. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

Der Beginn und der Ablauf der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sollten rechtzeitig mit den Versorgungsträgern und den Planungsbeteiligten abgestimmt werden.

#### **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz sichergestellt. Im Bereich des Wohngebietes erfolgt ein entsprechender Ausbau der Wasserversorgungsleitungen. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trinkwasserverband Stader Land.

#### **Löschwasserversorgung**

Für das geplante Wohngebiet ist nach dem Merkblatt DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-2 von einem Löschwasserbedarf im Mittel von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden auszugehen.

Für die Löschwasserversorgung steht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine Löschwasserentnahmestelle auf Höhe Bahnhofstraße 5 zur Verfügung. Ein Hydrant DIN 125 ist ferner an der Bahnhofstraße/ Ecke Alter Weg in einer Entfernung von rd. 120 m vorhanden.

Sollte für die Sicherung der Löschwasserversorgung die Installation einer weiteren Löschwasserentnahmestelle erforderlich sein, sind die Art der Löschwasserentnahmestellen (z. B. Überflurhydrant, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220), der Standort sowie die notwendige Entnahmekapazität mit der örtlichen Feuerwehr und zuständigen Wasserversorger abzustimmen. Auf die Empfehlungen des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen zur Löschwasserversorgung (VB-Info 8, Stand: Juni 2016) wird hingewiesen.

#### **Telekommunikation**

Die fernmeldetechnische Versorgung und die Breitbandversorgung des Planbereiches können über die Deutsche Telekom Technik GmbH und die EWE Netz GmbH erfolgen. Das öffentliche Netz der Telekommunikationslinien wird für die Versorgung des Plangebietes entsprechend ausgebaut.

Im Planbereich sowie der unmittelbaren Umgebung können sich Telekommunikationsanlagen der Telekommunikationsunternehmen befinden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den

Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes stehen die vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Verfügung. Der Beginn und der Ablauf der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sollten rechtzeitig mit den Versorgungsträgern und den Planungsbeteiligten abgestimmt werden.

Ferner sollte bei möglichen Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, beachtet werden. Der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationseinrichtungen dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

#### Richtfunk

Eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken ist durch neue Bauwerke mit Bauhöhen bis zu 20,00 m nicht zu erwarten. Aufgrund der im Plangebiet zulässigen Höhe baulicher Anlagen von maximal 11,50 m ist daher davon auszugehen, dass mit der Planung keine Störungen des Richtfunks verbunden sein werden.

#### Oberflächenwasserbewirtschaftung

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Baugebiet aufgrund der anstehenden Böden nicht möglich. Das im Plangebiet im Bereich der privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Straßen anfallende Oberflächenwasser wird daher über die Regenwasserkanalisation abgeleitet und anschließend dem angeschlossenen Grabensystem zugeführt. Um eine Überlastung der Regenwasserkanalisation und der Vorfluter zu vermeiden, ist für die Verminderung von Abflussspitzen eine Regenrückhaltung durch Regenwasserspeicherung mit Drosselung auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen. Die Dimensionierung des jeweiligen Regenwasserspeichers (Rückhaltevolumen) richtet sich den Regelwerken des ATV. Der zulässige Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf 1,5 l/s je ha nicht überschreiten.

Die für die Oberflächenwasserbewirtschaftung ggf. erforderlichen Anträge auf Einleitungserlaubnisse sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stade abzustimmen und dort zu stellen.

#### Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Stade und wird durch diesen bzw. dessen Auftragnehmer sichergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer auf ihren Grundstücken eine ausreichende Fläche für die Lagerung von Abfalltonnen und gelben Säcken vorhalten müssen. Abfalltonnen und Sperrmüll sind an der Grundstücksgrenze so zu platzieren, dass Fußgänger und Fahrzeuge nicht behindert werden.

Die gesetzlichen Vorschriften bei der Abfallentsorgung sind zu beachten.

Die Gemeinde Balje wird vor Beginn der Baumaßnahmen mit dem Landkreis Stade und den zuständigen Entsorgungsunternehmen Kontakt aufnehmen, um die Erschließungsausbauplanung abzustimmen.

#### Baugrund

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver 2023) 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 2023) 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.

Zum Schutz des Bodens wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder derjenige, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Es wird ferner im Rahmen der vorliegenden Planung empfohlen, dem Entstehen von Bodenbeeinträchtigungen 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) entgegenzuwirken.

Laut NIBIS-Kartenserver (LBEG 2023) ist im Plangebiet im Tiefenbereich von 0,00 bis 2,00 m örtlich mit einem Vorkommen von sulfatsaurem Material bzw. sulfatsauren Böden zu rechnen. Eine Erkundung sollte daher bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie z. B. schwarzes Eisensulfid, Jarosit oder Eisenausscheidungen 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 Geofakten 24 "Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten" (LBEG) sowie des RdErl. des MU vom 12.02.2019 "Umlagerung von potenziell sulfatsaurem Aushubmaterial im Bereich des niedersächsischen Küstenhohenzäns" zu empfehlen.

Laut der Themen- und Auswertungskarte "Bergbau" des NIBIS-Kartenservers (LBEG 2023) existieren im Plangebiet weder Bergbaurechte, Salzabbaugerechtigkeiten, Bergwerkseigentum, Einwirkungsbereiche von bergbaulichen Maßnahmen noch Altverträge oder Erlaubnisse nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung von volkswirtschaftlich bedeutenden Bodenschätzen.

## 14. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## 15. VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Balje hat in seiner Sitzung am 20.12.2021 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 3 „Östlich der Bahnhofstraße“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist am 17.07.2023 erfolgt.

Des Weiteren hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Balje in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 3

„Östlich der Bahnhofstraße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Für den Bebauungsplan Nr. 3 „Östlich der Bahnhofstraße“ der Gemeinde Balje ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt worden.

Der Rat der Gemeinde Balje hat den Bebauungsplan Nr. 3 „Östlich der Bahnhofstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Balje, den .....

.....  
Bürgermeisterin Rike Feil

.....  
Gemeindedirektor Ernst Hülsen

erarbeitet durch:

ARCHITEKTUR  
STÄDTEBAU  
ÖKOLOGIE  
DÖRR GBR

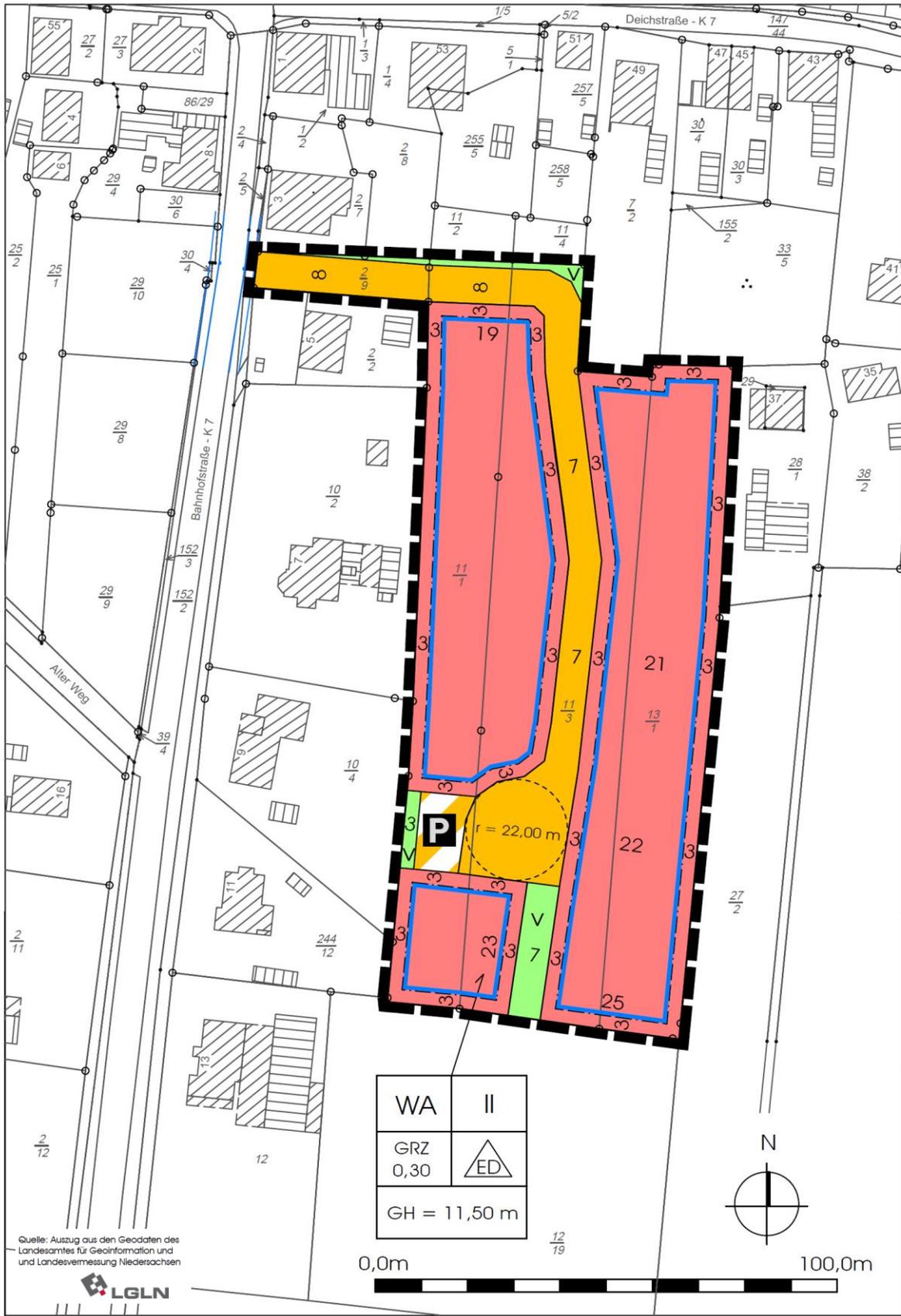
**PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR**

Am Heuberg 22  
21755 Hechthausen  
E-Mail: [planungsbuero.doerr@t-online.de](mailto:planungsbuero.doerr@t-online.de)  
Tel: 04774-991153  
[www.planungsbuero-doerr.de](http://www.planungsbuero-doerr.de)

Hechthausen, den .....

## 16. ANHANG

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Südlich der Bahnhofstraße“, Balje (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



**GEMEINDE BALJE**  
 SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN - LANDKREIS STADE

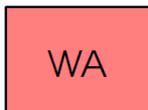
**BEBAUUNGSPLAN NR. 3**  
 "ÖSTLICH DER BAHNHOFSTRASSE"

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTBAU • 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)

0,30 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

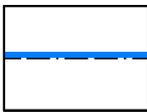
II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

$\frac{GH}{11,50\text{ m}}$  2.8. Höhe baulicher Anlagen (GH) in Metern über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß

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



3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.5. Baugrenze

### 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

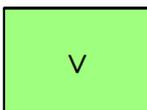


6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen



6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **P** Öffentliche Parkfläche

### 9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



9. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: verkehrsbegleitendes Grün

### 15. Sonstige Planzeichen

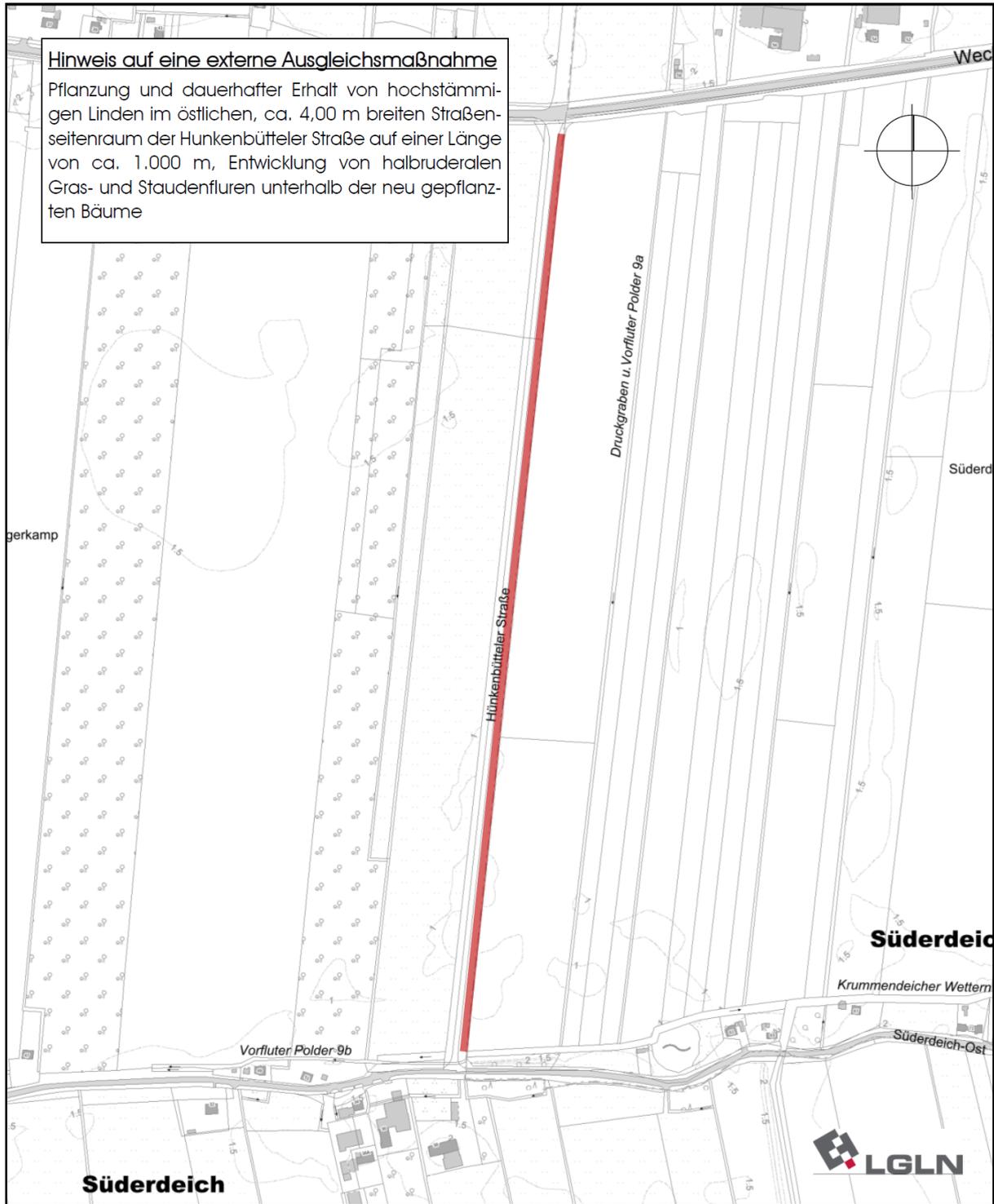


15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

5 Abstände in Metern

**Hinweis auf eine externe Ausgleichsmaßnahme**

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von hochstämmigen Linden im östlichen, ca. 4,00 m breiten Straßen-seitenraum der Hunkenbütteler Straße auf einer Länge von ca. 1.000 m, Entwicklung von halbruderalen Gras- und Staudenfluren unterhalb der neu gepflanzten Bäume



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen.
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist 1 Wohneinheit pro Hauptbaukörper und Grundstück zulässig.
3. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.
4. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen bis maximal 1,50 m Höhe, bauliche Anlagen unzulässig.
5. Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger traditioneller Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche, Sandbirke, Vogelbeere, Winterlinde, Ahorn und Ulme sowie als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Altländer Pfannkuchen, Gravensteiner, Gute Luise, Bürgermeisterbirne, Schattenmorelle und Hauszwetsche. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kies- und Schotterbeeten ist unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Drainage- und Spritzschutzstreifen entlang der Fassaden mit einer Tiefe bis zu 0,50 m.
2. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Baugebiet nicht möglich. Die Verminderung von Abflussspitzen ist mittels Regenrückhaltung durch Regenwasserspeicherung mit Drosselung auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen. Die Dimensionierung des jeweiligen Regenwasserspeichers (Rückhaltevolumen) richtet sich den Regelwerken des ATV. Der zulässige Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf max. 1,5 l/s je ha erreichen.
3. Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 und 5 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

## **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 unterer Bodenschutzbehörde zu informieren.
- 3.** Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn der 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.