

## Bebauungsplan Nr. 16a „Erweiterung Baugebiet Diercks-Diekhof-Straße“

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB



### Erläuterungen der Planung

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidender Lösungen und der voraussichtlichen Auswirkungen

Stand: 23.11.2023

#### Gemeinde Wischhafen

Hauptstraße 31, 21729 Freiburg / Elbe  
Tel.: 04779 / 9231-0, Fax -34

#### cappel + kranzhoff

stadtentwicklung und planung gmbh

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



## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	3
2	Grundlagen der Planung .....	3
2.1	Rechtsgrundlagen der Planung .....	3
2.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	3
2.3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3	Bestandsituation.....	5
4	Planerische Rahmenbedingungen.....	6
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan .....	7
4.3	Bebauungspläne .....	8
4.4	Fachplanerische Grundlagen .....	8
4.4.1	Landschaftsrahmenplan .....	8
4.4.2	Artenschutz .....	9
4.4.3	Natur- und Landschaft.....	9
4.4.4	Kultur- und Sachgüter .....	9
4.4.5	Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen.....	9
4.4.6	Kampfmittelbelastung.....	9
4.4.7	Boden und Bodenschutz .....	10
4.4.8	Landwirtschaft.....	11
4.4.9	Immissionsschutz.....	11
5	Planungskonzept.....	12
5.1	Aussagen zum städtebaulichen Konzept.....	12
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.4	Bauweise .....	15
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	15
5.6	Überbaubare Grundstücksfläche .....	15
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
5.8	Grünordnung .....	16
5.9	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Räumstreifen).....	16
5.10	Örtliche Bauvorschriften .....	17
5.11	Verkehrerschließung .....	18
5.12	Ver- und Entsorgung .....	18
6	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	21
7	Planungsalternativen.....	22
8	Flächenangaben.....	22

## 1 Vorbemerkungen

*Nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.*

*Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern (Scoping). Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.*

## 2 Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

### 2.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage von Wischhafen südwestlich der Straße „Hollerdeich“ (K 85). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Gemarkung Wischhafen, Flur 11 mit den Flurstücken 31/11, 34/1, 35/3, 136/6 und 45/4 und 45/5 eine Fläche von ca. 5,6 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nordosten durch die Kreisstraße K 85 „Hollerdeich“ und vorhandene Wohnbebauung,
- im Nordwesten durch eine Strauch-Baumhecke und rückwärtig angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch das „Wischhafener Schleusenfleth“ und
- im Südosten durch das Wohngebiet „Südwestlich Hollerdeich“ (Bebauungsplan Nr. 16).

Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

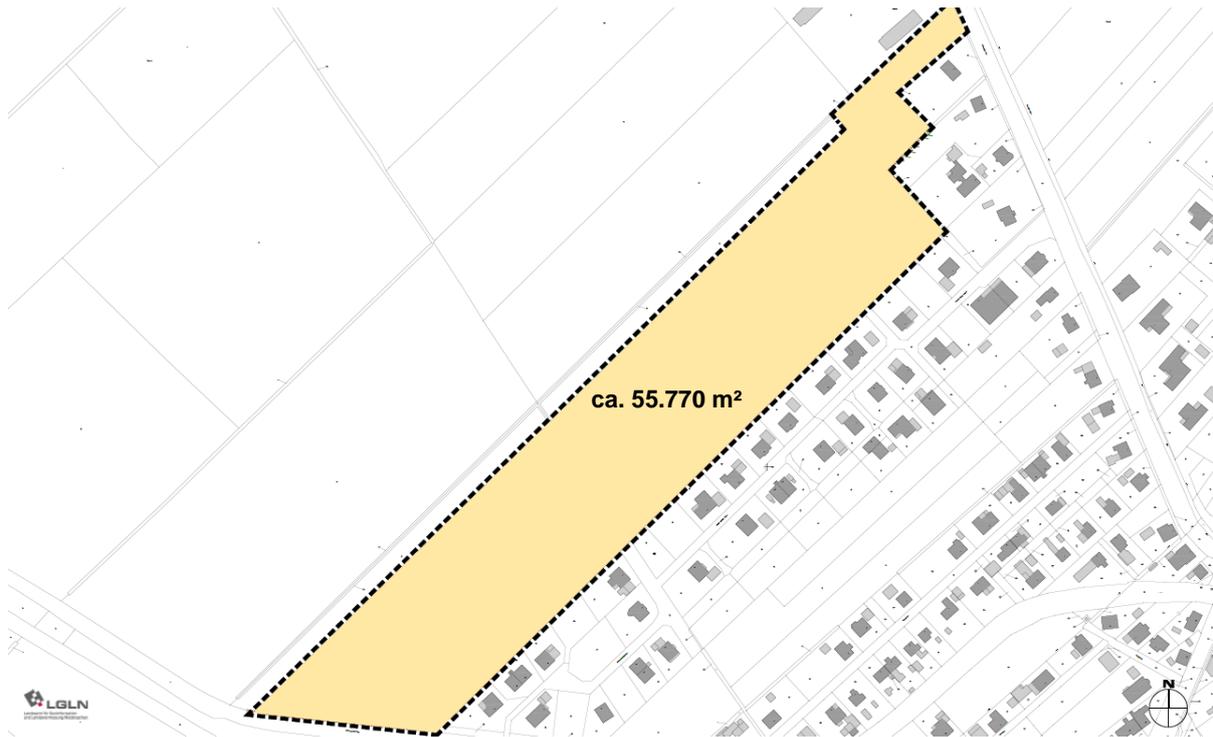


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.); © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

### 2.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Gemeinde Wischhafen hat in seiner Sitzung am ..... gemäß 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16a „Erweiterung Baugebiet Diercks-Diekhof-Straße“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde Wischhafen der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine wohnbauliche Nutzung im betroffenen Bereich nachkommen. In Wischhafen besteht ein stetiger Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken. Die Grundstücke des unmittelbar angrenzenden Baugebiets „Südwestlich Hollerdeich“ sind nahezu alle verkauft bzw. reserviert. Die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und der bereits erfolgte Verkauf von Baugrundstücken zeigen auf, dass ein entsprechender Bedarf nach weiterem Wohnbauland in der Gemeinde Wischhafen besteht. Zudem besteht in der Region Kehdingen-Oste ein geringes Wohnungsangebot, insbesondere von altengerechten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll diesem Bedarf und dem zu beobachteten Trend zu alternativen und nachhaltigen Wohnformen nachgekommen werden.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Nordkehdingen wurde für die Fläche dieses Bebauungsplanes die Entwicklung weiteren Wohnbaulands in der Gemeinde planungsrechtlich vorbereitet, um attraktive Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können. Der vorliegende Bebauungsplan dient somit der Umsetzung der im FNP verankerten Planungsziele.

Ziel und Zweck dieser Planaufstellung ist die Erweiterung des vorhandenen Baugebietes „Südwestlich Hollerdeich“ (Bebauungsplan Nr. 16) und damit die Erweiterung des Wohnangebotes in der Gemeinde Wischhafen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16a verfolgt die Gemeinde Wischhafen insbesondere die folgenden Ziele und Zwecke:

- Umsetzung/ Konkretisierung der im FNP verankerten Planungsziele,
- Bereitstellung von Wohnbauland zur Sicherung der kurz- bis langfristigen Wohnentwicklung
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für wohnbauliche Entwicklung
- insgesamt Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage

Ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind weitere maßgebliche Ziele der Planung. Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 3 Bestandsituation

#### Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Gehölze sind in Form von zwei lückenhaften Baumreihen im nordöstlichen Bereich des Plangebiets vorhanden. Im Nordwesten schließen sich rückwärtig einer Strauch-Baumhecke weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Entlang der südlichen Grenze verläuft das „Wischhafener Schleusenfleth“. Der südöstlich angrenzende Bereich (Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16) ist durch Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und mit zugehörigen privaten Gartenflächen geprägt. Im Nordosten grenzt die Kreisstraße „Hollerdeich“ (K85) und vorhandene Wohnbebauung an. Nördlich des „Hollerdeich“ schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.); © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

#### Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befinden sich zwei Baumreihen. Höherwertige Strukturen, wie Gehölze, sind – davon abgesehen - im Plangebiet nicht anzutreffen. Entlang des nordwestlichen Rands grenzt das Gebiet an eine Strauch-Baumhecke. Der Wert für das Landschaftsbild ist aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der landwirtschaftlichen Nutzung als gering einzustufen.

#### Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt südwestlich der Kreisstraße 85 „Hollerdeich“ und soll über diese erschlossen werden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Haltepunkte „Wischhafen, Hüttenweg“ in ca. 500 m Entfernung. Über die Straße „Hollerdeich“ (K85) besteht der direkte An-

schluss an die Bundesstraße 495 (B495) und an die L113 und somit an das überörtliche Straßennetz. Über die B495 ist das Mittelzentrum Hemmoor mit ihrer Anbindung an den Bahnverkehr gut erreichbar. Zwischen Wischhafen und Glücksstadt besteht zudem eine Fährverbindung über die Elbe (Elbfähre).

### Infrastruktur

Wischhafen ist ein Grundzentrum mit allen Angeboten der grundzentralen Versorgung. Wischhafen verfügt über ein vielfältiges Angebot an Vereinen und Sportanlagen. Als Betreuungsangebot kann die Gemeinde einen Kindergarten und eine Grundschule bieten. Wischhafen zeichnet sich durch eine gute Nachversorgungsstruktur aus. Durch zwei Verbrauchermärkte und andere Geschäfte ist die tägliche Grundversorgung direkt im Ort gesichert.

## 4 Planerische Rahmenbedingungen

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 17.09.2022 (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023, S. 103) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH). Insbesondere folgende Festlegungen sind relevant für die Planung:

Für das Plangebiet selbst sind im **LROP** keine zeichnerischen Festsetzungen vorhanden.

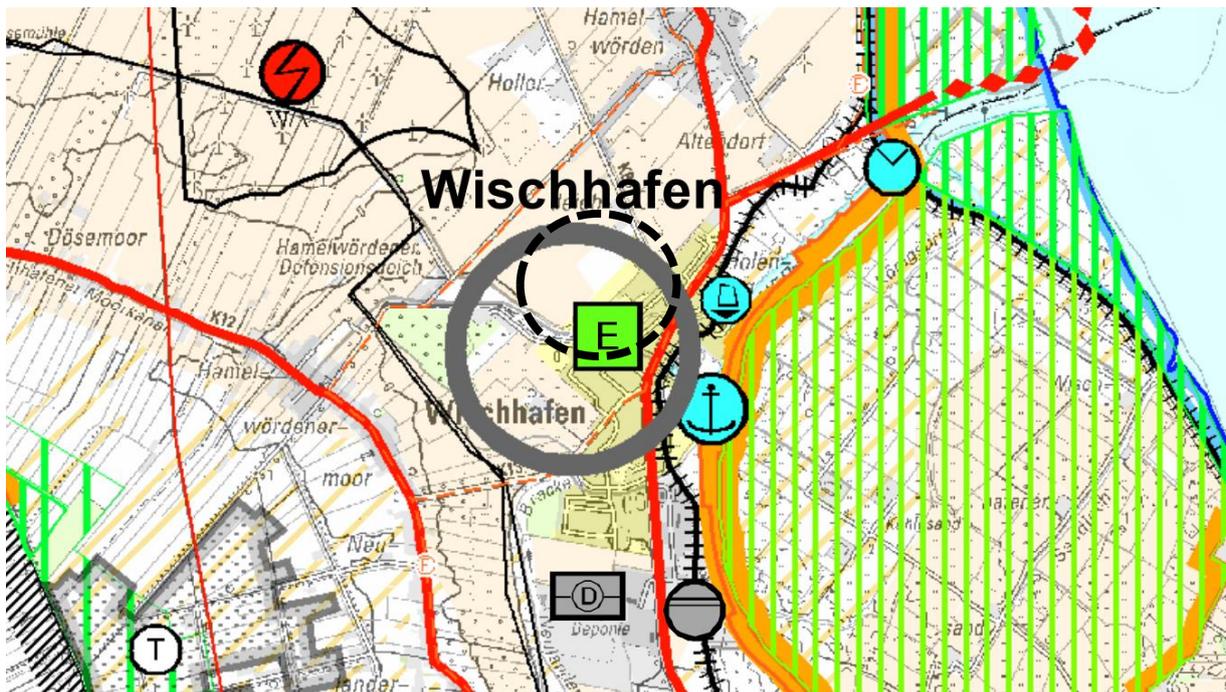


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade mit Verortung (schwarz gestrichelt) des Plangebietes (o. M.)

Im **RROP** ist Wischhafen als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Im Westen und Nordosten des Plangebiets grenzt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials an, welches durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Diese Planung dient der Entwicklung städtebaulich angemessener Wohnformen im Grundzentrum Wischhafen. Eine detaillierte Herleitung des Bedarfs an Wohnbauland in Wischhafen und eine detaillierte Begründung zur Inanspruchnahme der Fläche sind im Rah-

men der Neuaufstellung des FNP der Samtgemeinde Nordkehdingen hinreichend dokumentiert worden. Die mit der Planung vorbereitete Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch Wohnbauflächen ist im Zuge dessen auch bereits hergeleitet und begründet worden.

Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Im näheren Umfeld des Plangebietes befindet sich das Wischhafener Schleusenfleth, das in die Wischhafener Süderelbe entwässert.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Die Fläche befindet sich jedoch in Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG).

Die Nutzung für Wohnbau ist grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen. Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Nordkehdingen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Entlang des nordwestlichen Rands wird eine HD-Leitung der EWE als oberirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung dargestellt. Eine Strauch-Baumhecke grenzt an die nordwestliche Gebietsgrenze und wird im FNP als Fläche zum Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft (A) dargestellt. Die Fläche wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

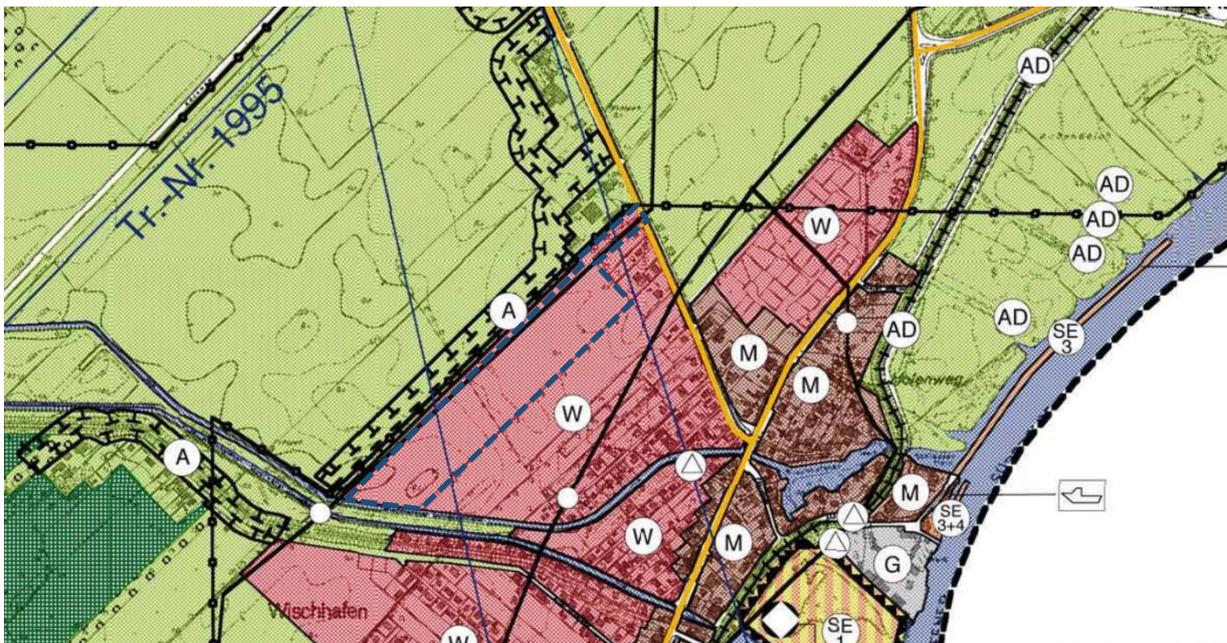


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, mit Abgrenzung (blau) des Plangebietes (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung

### 4.3 Bebauungspläne

Südöstlich an das Plangebiet grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 „Südwestlich Hollerdeich“, mit seiner 1. Änderung und 2. Änderung (Teilbereich). Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen dieser Bebauungspläne wiedergegeben, da sich die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes aufgrund der räumlichen Nähe an diesen orientieren sollen.

Der Bebauungsplan setzt hier ein allgemeines Wohngebiet (WA), zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß und eine maximale Traufhöhe von 6 m und eine maximale Firsthöhe von 8 m fest. Der Bebauungsplan Nr. 16 setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine offene Bauweise (o), in der nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind (ED), fest. Im Teilbereich der 2. Änderung ist eine GRZ von 0,4 und eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, mit einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche. Die Zahl der Wohneinheiten je Hauseinheit (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) ist auf max. 2 WE beschränkt. Die Mindestgrundstücksgrößen beträgt mit 600 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan regelt zudem die Anzahl der notwendigen Stellplätze (2 Stellplätze je Wohneinheit).

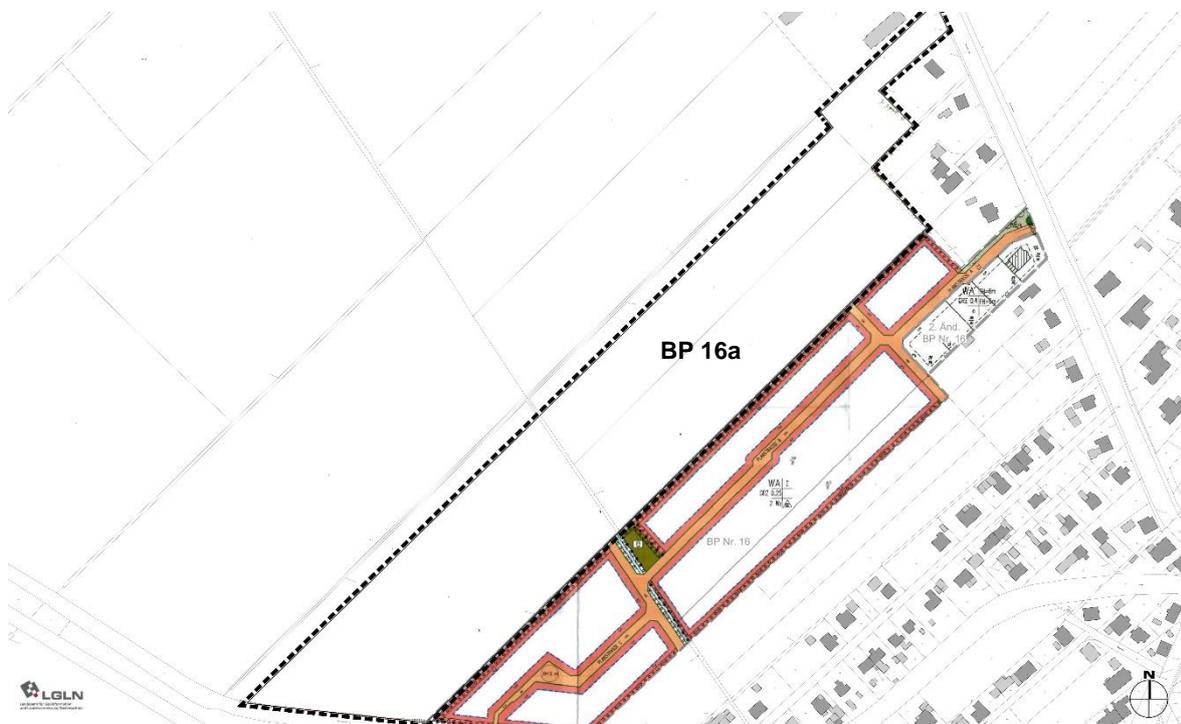


Abbildung 5: *Ausschnitt aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen, mit Abgrenzung (schwarz) des Plangebietes (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung*

### 4.4 Fachplanerische Grundlagen

#### 4.4.1 Landschaftsrahmenplan

Der **Landschaftsrahmenplan** 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT) dar und weist die Zielkategorie 5 für Arten und Biotope „Siedlungsgebiet mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün /-vegetation“ zu.

Das Wischhafener Schleusenfleth, der Wischhafener Moorkanal sowie das nördlich parallel zur Straße „Hollerdeich“ fließende Fließgewässer „Hollerdeicher Wettern“ sind im LRP als linear ausgeprägte Fließgewässerbiotope dargestellt. In diesem Zusammenhang wird südlich des Plangebiets, entlang des Wischhafener Schleusenfleths und Moorkanals, ein Gebiet mit erhöhter Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz (AuB-LK-096) dargestellt.

Die Baumreihe westlich des Plangebiets wird als naturnah wirkendes Biotop ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich zudem in der Beeinträchtigungszone von Straßen, Bahnstrecken und Landebahnen sowie in der Beeinträchtigungszone von Windkraftanlagen und Türmen und hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Plangebiet besitzt erkennbar keine besondere Bedeutung für Arten und Biotope bzw. den Biotopverbund.

#### **4.4.2 Artenschutz**

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten vor. Weder der Landschaftsrahmenplan noch die Niedersächsischen Umweltkarten weisen auf eine mögliche Betroffenheit hin. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur (Acker) besteht ebenso kein Verdacht auf die Betroffenheit besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebietes. Lediglich die vorhandenen Bäume kommen als Lebensräume für geschützte Arten in Betracht.

Es besteht aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Tierarten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach derzeit als gering einzuschätzen.

Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es zu Konflikten mit dem Artenschutz bei der Umsetzung der Bauleitplanung kommen wird. Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

#### **4.4.3 Natur- und Landschaft**

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

Etwa 800 m östlich des Plangebiets schließt das FFH-Gebiet 003 / VS 18 "Untere Elbe" an den Siedlungskörper von Wischhafen an. Dieses wird ergänzt durch das Natura 2000-Gebiet "Schleswig-holsteinischer Elbästuar und angrenzende Flächen" und setzt sich flussaufwärts mit weiteren FFH-Schutzgebieten fort. Mögliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet werden im weiteren Verlauf der Planung vertieft betrachtet.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

#### **4.4.4 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird aber in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.4.5 Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während der Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

#### **4.4.6 Kampfmittelbelastung**

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht

jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.4.7 Boden und Bodenschutz**

Das Plangebiet ist als Ackerland anzusprechen und liegt auf dem Küstenholozän. Als Bodentyp ist gemäß Bodenkarte (BK50) Tiefe Kleimarsch mit Marschhufenbodenauflage kartiert. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist als „gering“ zu bewerten. Die Sickerwasserrate liegt bei >300 – 350mm/a. Die Böden haben ein sehr hohes Ertragspotenzial (Bodenfruchtbarkeit), eine sehr hohe nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraums und eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Suchräume für schutzwürdige Böden. Der Böden haben eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit (BFR 6). Böden, die mit einer sehr hohen Bodenfruchtbarkeit ausgestattet sind, werden als besonders schützenswert erachtet. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus dem Potenzial des Bodens zur Produktion von Biomasse sowie deren natürliche Funktionen sowie Archivfunktion. Nach Bodenschutzrecht sind im Sinne des § 1 BBodSchG eine Beeinträchtigung dieser Funktionen zu vermeiden. Die schutzwürdigen Böden sind bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs entsprechend zu berücksichtigen sowie die verschiedenen Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist zu beachten.

Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die geplante Nutzung als Wohngebiet zusätzlich beeinträchtigt werden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt worden sein können. Der Gemeinde sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

Im Plangebiet sind, entsprechend den Informationen des öffentlichen Portals für die Geodaten des Nds. Bodeninformationssystems (NIBIS), Lockergesteine mit sehr geringer Steifigkeit mittlere bis große Setzungsempfindlichkeit aufgrund sehr geringer Steifigkeit (fluviatile, brackische, marine Sedimente wie z. B. Klei) kartiert.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind darüber hinaus folgende allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen zu beachten:

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt

werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

#### **4.4.8 Landwirtschaft**

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Diese wurden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP bereits aufgezeigt. Die mit der Planung vorbereitete Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch Wohnbauflächen ist im Zuge dessen auch bereits hergeleitet und begründet worden. Eine Abstimmung und die entsprechende Genehmigung durch den Landkreis sind bereits auf der Ebene der vorbereitenden Planung erfolgt.

Durch die Planung werden etwa 5,6 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen und stehen einer dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung des Wohngebiets dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Die Inanspruchnahme wurde bereits durch die Darstellung als Wohnbauflächen im Rahmen des FNP vorbereitet. Das Plangebiet darüber hinaus ist im RROP als zentrales Siedlungsgebiet festgelegt.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet.

#### **4.4.9 Immissionsschutz**

##### **Lärm**

Das Plangebiet liegt westlich der Straße „Hollerdeich“ (Kreisstraße K85). Zur Ermittlung und Beurteilung der potenziellen Lärmimmissionen durch den öffentlichen Verkehr der K85 sowie der schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des zukünftigen Wohngebiets auf die Umgebung liegt ein Gutachten der Firma T&H Ingenieure GmbH, Bremen (Stand Februar 2023) vor. Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der Untersuchung werden im Folgenden wiedergegeben. Eine detaillierte Betrachtung ist dem vorliegenden Gutachten (siehe Anlage) zu entnehmen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Geräusche des öffentlichen Verkehrslärms innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes in 8 m Höhe berechnet und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau /1/, bzw. 16. BLmSchV, Verkehrslärmschutzverordnung /3/ beurteilt. Die Untersuchung ergibt, dass die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten werden und entsprechend keine Schallschutzmaßnahmen bezüglich der Verkehrsgeräuschimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Des Weiteren wurden im Gutachten die schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebiets auf die Umgebung bewertet. Im Ergebnis stehen die Geräuschbelastung durch den zukünftigen Ziel- und Quellverkehr nicht im Konflikt mit den Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 /2/ bzw. mit den Grenzwerten der 16. BImSchV /3/. Es sind daher keine weiteren Maßnahmen zu treffen.

##### **Windenergieanlagen**

Die vorhandenen und zukünftig möglichen Windenergieanlagen des weiter westlich liegenden Windparks auf dem Gebiet der Gemeinde Wischhafen liegen in ausreichender Entfernung (mindestens ca. 1 km). Es befindet sich bereits Wohnbebauung mit demselben Schutzanspruch näher an den Standorten der Windenergieanlagen.

##### **Geruch und sonstige Immissionen**

Sonstige emittierenden Nutzungen, die erhebliche Einwirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Geruch oder sonstige Immissionen verursachen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht zu erwarten. Es ist somit von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen. Die Schutzansprüche und

sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind weiterhin unverändert zu beachten. Erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden mit der Planung nicht ausgelöst.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Es kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden.

#### HINWEIS:

Für die Aufstellung und den Betrieb von stationären Geräten wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuellen Fassung, Stand: 24.04.2020, zu beachten. Die Geräte sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben.

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Das städtebauliche Konzept erweitert das vorhandene Baugebiet „Südwestlich Hollerdeich“ (Bebauungsplan Nr. 16) und orientiert sich somit weitestgehend und sinngemäß an dessen Bebauungs- und Erschließungsstrukturen, bzw. greift diese auf, bindet an den entsprechenden Schnittstellen der vorhandenen Erschließung an und vernetzt sich mit diesen. Dabei soll die angrenzende und unbebaute ca. 5,6 ha große Fläche im Übergang zur freien Ackerlandschaft zu einem Wohngebiet für ca. 62 (Wohn-)Baugrundstücke entwickelt werden. Das Konzept sieht in Anlehnung an den benachbarten Bebauungsplan und an den Charakter der angrenzenden Bereiche ebenfalls eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Gemäß den bereits gewachsenen und ortstypischen Bebauungsstrukturen im Sinne von Einfamilienhäusern oder auch Doppelhaushälften sollen diese auch für dieses Plangebiet vorrangig angenommen werden, sodass insgesamt mit der Erweiterung ein stimmiges und für das Ortsbild verträgliches Gesamtbild entsteht.

Um künftig jedoch auch weitere Zielgruppen anzusprechen und eine dementsprechende größere Bandbreite an Wohnformen (z.B. Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser) anbieten zu können, sieht das Konzept eine Gliederung in zwei Bereiche oder Abschnitte vor. Dabei reicht der erste Abschnitt vom nordöstlichen Auftakt mit Anbindung an die Straße „Hollerdeich“ bis etwa zur Hälfte des längs gestreckten Plangebietes hin zum mittigen Anschlusspunkt der „Diercks-Diekhof-Straße“ aus dem Nachbarquartier. Der zweite Abschnitt reicht von dort aus in Richtung Südwesten bis hin zum Abschluss, der an den Wasserlauf des Wischhafener Schleusenfleht mündet. Während für den zweiten Bereich ausschließlich nur eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen ist, sollen übrigen Bereich keine bestimmten Hausformen festgesetzt werden, um entsprechend der Nachfrage auch kleinere Einheiten an Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäuser sowie auch so benannte Tiny-Häuser zusammen, bzw. in Mischung mit den gewünschten Einzel- und Doppelhausbebauungen realisieren zu können. Dabei setzt das städtebauliche Konzept im nordöstlichen Auftakt des Plangebietes auf eine Gruppe Mehrfamilienhäuser, die sich somit in nächster Nähe zur Straße „Hollerdeich“ befinden, so dass sich das damit verbundene Mehraufkommen von An- und Abfahrtsverkehren gegenüber den Einzelhaustypologien nicht in die Tiefe des künftigen Quartiers zieht, sondern sich auf kurzem Wege in Richtung „Hollerdeich“ verteilen kann. Weiter fortlaufend in Richtung Südwesten zeigt das vorliegende mögliche Baukonzept eine Durchmischung von Reihen-, Einzel- sowie Tiny-Haustypologien, die sich zu einer vielfältigen und abwechslungsreichen Nachbarschaft formieren können.

Mit der vorgeschlagenen Körnung und typologischen Durchmischung im Sinne einer offenen Bauweise (o) soll hinsichtlich der Bebauungsdichte eine dem Umfeld angemessene Verträglichkeit erzielt werden. Dies gilt auch für die Geschossigkeit und die Höhe baulicher Anlagen, die mit maximal zwei Vollgeschossen (II) und einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 12,00 m eine behutsame Einbettung des Baugebietes in seine Umgebung gewährleisten und ebenso der örtlichen Randlage gerecht werden soll.

Den räumlichen Abschluss zu den nordwestlich anliegenden landwirtschaftlichen Flächen bildet bereits heute ein prägender mit aufgereihten und ausgewachsenen Bäumen bestandener Grünstreifen, der dem künftigen Wohngebiet eine begrünte Fassung verleiht und dabei gleichzeitig schon eine das Orts- und Landschaftsbild schützende Randeingrünung mit sich bringt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt grundsätzlich durch den Anschluss an die Kreisstraße „Hollerdeich“ (K85). Von der Straße „Hollerdeich“ abgehend ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit mehreren davon abgehenden Stichstraßen geplant, die als Stichweg mit Wendemöglichkeit der Erschließung der Baugrundstücke dienen soll. Darüber hinaus ist ein zusätzlicher Fuß- und Radweg geplant, um das Angebot und die Durchlässigkeit des Gebietes für den nicht-motorisierten Verkehr zu verbessern und um im Süden eine Verbindung zu dem benachbarten Wohngebiet zu schaffen.

Die Fläche des zur geregelten Entwässerung des Plangebietes absehbar erforderlichen Regenrückhaltebeckens (RRB) wurde im Vorfeld des Verfahrens näher bestimmt. Im Ergebnis ist für das Plangebiet ein naturnaher Entwässerungsgraben geplant und bildet mit dem vorhandenen Entwässerungsgraben den Übergang in das neue Baugebiet (siehe Kapitel 5.12).

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen und unter Berücksichtigung der planerischen Grundlagen erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung eines **allgemeinen Wohngebietes (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass die Grundstücke in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügen. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden. Dies entspricht auch der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16 „Südwestlich Hollerdeich“, mit seiner 2. Änderung, sodass hier auch eine Einbettung in die Umgebung sichergestellt wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sollen jedoch die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO genannten **Ausnahmen nicht zulässig** sein, da sie zum einen mit dem angestrebten Charakter eines ruhigen Wohngebietes nicht vereinbar sind (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) und zum anderen an anderen Standorten im Gemeindegebiet (Anlagen der Verwaltung) angesiedelt werden sollen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig und lassen sich mit dem dörflichen Umfeld und den geplanten Nutzungen vereinbaren.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Z) sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) bestimmt werden.

Im Plangebiet wird gemäß § 16 BauNVO eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festgesetzt. Der Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit im gesamten allgemeinen Wohngebiet eingehalten, um damit eine größere Flexibilität bei der Gebäude- und Grundrissentwicklung zu ermöglichen und somit entsprechend der Nachfrage/Bedürfnisse neben Einzel- und Doppelhäuser noch weitere Wohnformen, insbesondere Geschosswohnungen, zu ermöglichen. Nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO kann die

GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 ergibt sich daraus eine maximal mögliche Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird im **WA** auf **zwei Vollgeschosse (II)** festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16 mit seinem 2. Änderungsbereich und ermöglicht auch andere Wohnformen.

Die Gemeinde hat sich auch aufgrund der gegenwärtigen unterschiedlichen Bautypologien im Wohnungsbau zudem entschlossen, neben verbindlichen Aussagen zur Geschossigkeit eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper dem dörflichen Maßstab entsprechend durch die Festsetzung von maximal zulässigen **Gebäudehöhe (GH)** zu sichern. Die Gebäude dürfen eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 12,00 m nicht überschreiten.

Darüber hinaus darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen eine Höhe von 50 cm, gemessen in der Straßenmitte an der Grundstückszufahrt des jeweiligen Baugrundstücks, nicht überschreiten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die baulichen Anlagen in etwa das gleiche Höhenniveau wie die umliegenden Bereiche und insbesondere die Erschließungsstraßen aufweisen, um das Einfügen der Baukörper in das Umfeld zu gewährleisten. Durch die Vorschrift kann auch einer übermäßigen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Baukörper mit überhöhtem Sockel entgegengewirkt werden.

Dadurch wird insgesamt sichergestellt, dass sich die Bebauung hinsichtlich der Ausmaße dem dörflichen Umfeld anpasst und ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe, durch, dass das Orts- und Landschaftsbild unverhältnismäßig beeinträchtigt werden würde, verhindert wird. Vor dem Hintergrund zeitgemäßer Bauformen ist es jedoch auch von Bedeutung, Bauwilligen einen gewissen Gestaltungsspielraum zuzugestehen. Dieser ist durch die vorgegebene Höhenbeschränkung in verträglichem Maße gegeben. Somit ist sichergestellt, dass die städtebauliche Maßstäblichkeit im Plangebiet erhalten bleibt und konsequent fortgeführt wird.

Mit den festgesetzten Gebäudehöhen wird somit hinreichend auf die jeweils im nahen Umfeld gelegenen Bestandsgebäude Rücksicht genommen. Von einer erdrückenden Wirkung der Bauvorhaben kann nur dann ausgegangen werden, wenn ein durch seine Ausmaße und seine Gestaltung als außerordentlich zu qualifizierender Baukörper den Bewohner:innen des Nachbargrundstücks den Eindruck des „Eingemauertseins“ vermittelt. Dies kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht. Solche Baukörper sind aufgrund der gewählten Festsetzungen im Rahmen dieser Planung nicht vorgesehen.

Durch die festgesetzten Baugrenzen (siehe nachstehende Kapitel) werden zudem ausreichende Abstände der geplanten Gebäude zu den Grenzen des Plangebietes und zu benachbarten Gebäuden eingehalten. Auch werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten. Zum nächstgelegenen Wohnhaus (z.B. Diercks-Diekhof-Straße 8) wird beispielsweise ein Abstand von über 25 m eingehalten. Eine erdrückende Wirkung oder bedrängende Optik der geplanten Neubauten ist daher nicht zu erwarten. Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch die geplanten Wohngebäude auf angrenzende Bereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme wird somit hinreichend Rechnung getragen.

Es werden keine von den Anforderungen der NBauO abweichenden Abstandsvorschriften getroffen; die Vorschriften der §§ 5 bis 7 NBauO bleiben somit unberührt. Im Rahmen der Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung sind die erforderlichen Grenzabstände und Abstände innerhalb der Baugrundstücke bei der Realisierung der vorgesehenen Neubauten einzuhalten.

## 5.4 Bauweise

In dem südlichen allgemeinen Wohngebiet (WA 2) soll gemäß 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o)**, in der **nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig sind, festgesetzt werden. D. h. die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung zur Bauweise entspricht der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes sowie der tatsächlichen Bebauung im Umfeld. Um im nördlichen allgemeinen Wohngebiet (WA 1) auch andere Wohnformen zu ermöglichen, soll hier eine offene Bauweise festgesetzt werden.

## 5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Die Anzahl der Wohnungen im südlichen allgemeinen Wohngebiet (WA 2) soll auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** und **je Doppelhaushälfte** auf maximal **eine Wohnung** festgesetzt. Damit wird sich an der Festsetzung des benachbarten Bebauungsplans orientiert und der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

Im nördlichen Bereich (WA 1) soll eine größere Brandbreite von Wohnformen ermöglicht werden. Entsprechend dem Ziel der verdichteten Bebauung wird in diesem Bereich keine höchstzulässige Zahl der Wohnungen festgelegt. Dadurch soll auch im dörflichen Umfeld dem wachsenden Bedarf an kleineren (Miet-)Wohnungen an geeigneter Stelle Rechnung getragen werden.

## 5.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt.

Die Festsetzung soll so weiträumig erfolgen, dass den BauherrInnen und ihren ArchitektInnen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird sowie ausreichende Abstände zu angrenzenden Nutzungen gehalten werden. Angesichts der geplanten Gebäudehöhen und der Abstände zu benachbarten Gebäuden ist nicht von einer unzumutbaren Verschattung bestehender Nachbargrundstücke auszugehen. Gesunde Wohnverhältnisse sind im Regelfall schon dann gesichert, wenn Gebäude die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände einhalten. Dies ist mit der Planung gesichert.

Bauliche **Nebenanlagen** i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** i. S. d. § 12 BauNVO sind **nur innerhalb der Baugrenzen zulässig**. Damit wird das Ziel, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün-/Gartenflächen gestaltet werden, unterstützt.

## 5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Herstellung von Fußwegen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zusätzliche Bodenbeeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen, kann der Versiegelungsgrad minimiert werden und die lokale Grundwasserneubildung gefördert werden. Daher wird festgesetzt, dass Wegeflächen der Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

Durch diese Vorgaben wird sichergestellt, dass die angestrebte Bodenfunktion (z.B. Versickerung, Verdunstung von Regenwasser) weiterhin, wenn auch nur eingeschränkt, möglich bleibt. Hierdurch wird mit den durchlässigen Oberflächenbelägen ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung, das Mikroklima sowie die optische Attraktivität des Plangebietes angestrebt.

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind darüber hinaus Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächer von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Hierdurch wird auch dem vorsorgenden Umgang mit Niederschlagswasser Rechnung getragen sowie ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung, das Mikroklima sowie die optische Attraktivität des Plangebietes erwartet. Ein dauerhaft begrüntes Dach kann in vielen Varianten und Aufbauformen hergestellt werden. Im Plangebiet muss jedoch eine allgemein anerkannte Variante mit einer Mindestaufbauhöhe von 10 cm gewählt werden, um die dauerhafte Begrünung und die Speicher- und Verdunstungsfunktion des Gründaches sicherzustellen. Die Statik der baulichen Anlagen muss auf die zusätzlichen Lasten ausgerichtet sein. Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

## 5.8 Grünordnung

Im Plangebiet sind – ausgenommen die Baumreihen im nordöstlichen Bereich - keine Grünstrukturen vorhanden. Im Plangebiet soll daher eine dorfgerichte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden.

Die vorhandenen heimischen Laubbäume im Plangebiet werden als zu erhalten festgesetzt und sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust im Plangebiet zu ersetzen (**Erhaltungsgebot**). Eine entsprechende Festsetzung zum Erhalt und Pflege von Gehölzen einschließlich einer Pflanz- und Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Zur Gestaltung der privaten Gartenflächen wird ein **Pflanzgebot** für einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück festgesetzt. Eine entsprechende Pflanz- bzw. Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Alternativ dürfen auch Obstbäume (Liste regionaltypischer Obstsorten des Landkreises Stade) gepflanzt werden. Ergänzend wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung einen höheren ökologischen Wert erhält.

Des Weiteren sind zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet mindestens 15 standortgerechte, heimische Laubbäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche und 15 standortgerechte, heimische Laubbäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche zu pflanzen.

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

## 5.9 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Räumstreifen)

Zur Unterhaltung des Wischhafener Schleusenfleths wird im westlichen Bereich ein 5 Meter breiter Räumstreifen festgesetzt. Hier sollen bauliche Anlagen sowie Gehölzpflanzungen unzulässig sein. Hierdurch wird die maschinelle Unterhaltung bzw. Räumung des Flethes gewährleistet. Das Anlegen eines Fuß- und Radweges in einer wassergebundenen Ausführung bleibt hiervon unberührt. Abweichend davon sollen erforderliche technische und bauliche Anlagen für eine ggf. vorgesehene Brückenkonstruktion für die Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes zulässig sein. Die Gemeinde Wischhafen hat hierzu über die Dorfentwicklung zwei Brückenbauwerke über die Flethe hinter dem Baugebiet Diercks-Diekhof beantragt. Die Brücken sollen für Fahrradfahrer und Fußgänger eine kurze Anbindung an den Ort schaffen und bieten die Möglichkeit eines Rundweges. Eine verbindliche Entscheidung ist jedoch noch nicht getroffen worden.

## 5.10 Örtliche Bauvorschriften

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich. Um darüber hinaus den hohen Motorisierungsgrad gerecht zu werden, ist es notwendig Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu machen. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Im Einzelnen sollen folgende Regelungen getroffen werden:

### Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sollen einen naturnahen und ortsüblichen Charakter des Straßenraums, der durch Vorgärten geprägt ist, sicherstellen. Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen sind deshalb nur als Laubhecken zulässig. Metallzäune dürfen nur in Verbindung mit Hecken in höchstens gleicher Höhe an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden. Auf diese Weise wird das Ziel, einen durchgrüneten Straßenraum zu realisieren, unterstützt.

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Höhenbegrenzung soll den optischen Eindruck eines nicht zu stark eingeeengten Straßenraumes fördern und den Blick in die Vorgärten nicht verhindern. Die offene Gestaltung trägt somit wesentlich zur „Wohnlichkeit“ des Straßenraumes bei. Damit soll u.a. der Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum erkennbar bleiben.

### Werbeanlagen

Zur Vermeidung störender Fernwirkungen wird hinsichtlich Werbeanlagen festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Aus dem gleichen Grund sind Werbeanlagen mit glänzenden reflektierenden Oberflächen, Wechsellichteffekten oder beweglichen Teilen unzulässig.

### Einstellplätze

Die erforderliche Anzahl der Einstellplätze wird durch die örtliche Bauvorschrift festgelegt und ist durch diese Festlegung maßgeblich (§ 47 Abs. 1 NBauO).

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Das allgemeine Ziel ist es, möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen. Auf diese Weise wird der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet. Für Besucher sind Parkplätze im öffentlichen Raum vorgesehen.

Aus dem Grund wird vorgeschrieben, dass im allgemeinen Wohngebiet **(WA 2) je Wohnung zwei Stellplätze** auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind. Da im nördlichen allgemeinen Wohngebiet (WA 1) auch andere Wohnformen geplant sind, wird die erforderliche Anzahl der Einstellplätze ausnahmsweise reduziert. Im **WA 1** wird daher festgesetzt, dass dort je Wohnung, mit einer Wohnfläche von über 65 m<sup>2</sup>, mindestens **1,5 Stellplätze** auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen sind. Hierdurch wird auch, im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, der Versiegelungsgrad minimiert. Dieser Nachweis ist jeweils im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Diese Regelung ist so zu verstehen, dass bei Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohnungen 6 Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen geschaffen werden müssen. Eine höhere Anzahl an Einstellplätzen wird seitens der Gemeinde als nicht notwendig erachtet und entsprechend der Nachweis von min. 1,5 Stellplätzen je Wohnung auf privaten Grundstücken als ausreichend gesehen.

## 5.11 Verkehrserschließung

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden, hinsichtlich des Ausbaugrads und der Ausbaustandards ausreichend bemessen und auch für den Anschluss des Neubaubereichs geeignet. Die im Plangebiet vorgesehene Planstraße mit mehreren Stichstraßen wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Die äußere Anbindung des Plangebietes kann über die Kreisstraße „Hollerdeich“ (K85) erfolgen.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Verkehrsmengen können über die noch zu realisierende Erschließung des neuen Wohngebiets sowie die bestehenden Erschließungswege aufgenommen werden. Aufgrund von Erfahrungswerten aus anderen Verkehrsuntersuchungen zu deutlich größeren Wohngebieten ist anzunehmen, dass die aufgrund dieses Wohngebietes zu erwartenden Verkehrsmengen über die Straßen problemlos abgeführt werden können. Der Bebauungsplan hat absehbar keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

Die zwei festgesetzten Straßenverkehrsflächen mit Anbindung an die Diercks-Diekhof-Straße im angrenzenden Neubaugebiet sollen nicht als Erschließungsstraßen für den motorisierten Individualverkehr dienen. Für die konkrete Ausbauplanung ist vorgesehen, dass auf den beiden Verkehrswegen an der Gebietsgrenze im Übergangsbereich zur Diercks-Diekhof-Straße jeweils Poller errichtet werden und somit ausschließlich als Zufahrtsstraßen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge fungieren.

Für FußgängerInnen und RadfahrerInnen ist im Plangebiet ein zusätzlicher Fuß- und Radweg geplant. Mit der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „**Fuß- und Radweg**“ soll die Durchlässigkeit des Gebietes für den nicht-motorisierten Verkehr verbessert und das Wohnumfeld für FußgängerInnen und RadfahrerInnen attraktiver werden.

Um die Erschließung zu der nordwestlich angrenzenden Ausgleichsfläche mit Baumbestand zu sichern, wird zusätzlich am nordwestlichen Rand eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche vorgesehen. Diese Fläche soll die Zugänglichkeit für das rückwärtig gelegene Grundstück gewährleisten.

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

Gem. § 1 Abs. 2 Satz 2 DVO-NBauO i.V.m. § 4 NBauO muss für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, eine Zu- oder Durchfahrt vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist. Sofern die Feuerwehr für die geplanten Gebäude den zweiten Rettungsweg sicherstellen soll, ist die Zu- / Durchfahrt gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Maßgebend ist der „Laufweg“ von der öffentlichen Fläche bis zur anleiterbaren Stelle.

Im Rahmen der Erschließungsplanung soll eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen.

## 5.12 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen und ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein. Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig ge-

fährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

### **Trinkwasserversorgung**

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Die entsprechenden Leitungstrassen können im Straßenraum untergebracht werden.

### **Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Der erforderliche Löschwasserbedarf (Grundversorgung) ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu bemessen. Hierfür sind Hydranten in einem Abstand von höchstens 120 m zueinander als Löschwasserentnahmestelle bereitgestellt werden. Deren Standorte sollen im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Trinkwasserverband bestimmt werden. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

### **Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung**

Für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro JL Ingenieure, Großenwörden, ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet. Hinsichtlich der geregelten Ableitung von entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser aus dem Gebiet sind bereits detaillierte Vorbemessungen der abwassertechnischen Anlagen und Angaben zum Flächenbedarf für die erforderlichen Entwässerungsgräben erfolgt. Das Entwässerungskonzept soll nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geplant und umgesetzt werden.

Eine detaillierte Betrachtung ist der vorliegenden Anlage (Entwässerungskonzept) zu entnehmen. Zum aktuellen Stand des Entwässerungskonzeptes werden folgende Aussagen des beauftragten Ingenieurbüros wiedergegeben:

*Durch die zu erwartenden bestehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Regen- und Oberflächenwasser nicht möglich, deshalb sollen für die öffentlichen Erschließungsflächen und die Bauflächen ein ineinandergreifendes Regenwasserentwässerungssystem vorgesehen werden.*

*Das Erschließungsgebiet soll über Einzelkanalabschnitte und den vorhandenen südlichen Graben in den im Südwesten angrenzenden Wischhafener Schleusenfleth entwässern. Nach Rücksprache mit dem UHV Kehdingen ist aufgrund der maximal ausgelasteten Pumpen des Wischhafener Schleusenflethes eine Einleitmenge von max. 1,5 l/(sxha) zulässig, sodass eine Regenwasserrückhaltung mit Drosselung zwingend erforderlich ist.*

*Dafür soll der vorhandene südliche Entwässerungsgraben zu einem Regenrückhaltebecken aufgeweitet werden. Zurzeit leitet der Graben das gesammelte Regen- und Oberflächenwasser aus dem alten Baugebiet ungedrosselt über einen freien DN400-Ablauf in das Fleth ein. Die angeschlossenen Flächen aus dem alten Baugebiet sollen ebenfalls bei der Planung des neuen Regenrückhaltebeckens berücksichtigt werden.*

*Die Rückhaltungsmengen wurden für ein 5-(Bemessungsregenereignis), 10- und 30-jähriges Regenereignis (Überflutungsfall) berechnet.*

*Die Grabenlänge beträgt ca. 450,00 m. Die Sohltiefe wurde wie der vorhandene Graben mit 1,00 m festgelegt. Eine Vertiefung > 1,00 m wird aufgrund der zu erwartenden hohen Grundwasserstände und dem geplanten Ablauf im Freigefälle in den Wischhafener Schleusenfleth ohne Pumpen als problematisch angesehen.*

*Die Böschungsneigung des Regenrückhaltebeckens wurde analog zum vorhandenen Graben mit 1:1,5 berücksichtigt. Bei einer gewählten Sohlbreite von 7,50 m würden sich folgende Wasserstände für die jeweiligen Rückhaltevolumina etwa einstellen:*

- 5-jähriges Regenereignis: ca. 2.200 m<sup>3</sup> → ca. 0,60 m Einstauhöhe
- 10-jähriges Regenereignis: ca. 2.900 m<sup>3</sup> → ca. 0,75 m Einstauhöhe
- 30-jähriges Regenereignis: ca. 3.925 m<sup>3</sup> → ca. 1,00 m Einstauhöhe

*Damit wurde das Büro die Größe des Regenrückhaltebeckens so ausgelegt, dass im Überflutungsfall (30-jähriges Regenereignis) das Regenrückhaltebecken komplett bis zur Oberkante einstaut.*

*Die Flächendrainage des Ackerlandes (Erschließungsfläche) und der nördlich liegenden Flächen entwässern in eine tieferliegende Polderleitung, die im neuen Erschließungsgebiet liegt und Richtung Norden verläuft. Die Polderleitung muss im Bereich der allgemeinen Wohnfläche umgelegt oder durch Leitungsrechte vor Überbauung gesichert werden.*

*Zusammenfassend wird durch das neue Regenrückhaltebecken und die Sicherung der Polderleitung eine Regen- und Oberflächenwasserentwässerung der Erschließungsfläche und der angrenzenden entwässerungstechnisch relevanten Flächen gewährleistet.*

Unabhängig von dem vorgesehenen Entwässerungskonzept ist es grundsätzlich auch möglich das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Das gesonderte wasserrechtliche Verfahren nach §§ 8 und 60 WHG sowie erforderliche wasserrechtliche Anträge und Regelungen werden der nachgelagerten, konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Das benachbarte Baugebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluss des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz der zentralen Abwasserreinigungsanlage Wischhafen erweitert werden. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt. Im Zuge dieser Planungen werden die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage geprüft.

### **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Sollte zur Versorgung des Baugebiets eine neue Trafostation erforderlich sein, kann diese an geeigneter Stelle im Plangebiet untergebracht werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Ergänzend wird hier auch auf den § 32a der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

### **Telekommunikation**

Die Telekommunikationsinfrastruktur kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bis zum Gebäude mitverlegt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

### **Müllentsorgung**

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind im Rahmen der konkreten Planung zu berücksichtigen. Die Gemeinde sieht die Abfallbeseitigung als gesichert an, wenn Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an der erschließenden Straße zur Abholung aufgestellt werden können.

## **6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Zu dem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind vertieft zu betrachten.

Der Bestand in dem bislang unbebauten Bereich stellt sich ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Im Plangebiet sind darüber hinaus erkennbar keine weiteren besonders schützenswerten **Biotope** betroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf **Tier- und Pflanzenwelt** werden aufgrund der vorhandenen Nutzung und der bestehenden Vorbelastungen nicht erwartet. Sie können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verhindert bzw. vermindert werden. Es besteht aktuell kein Verdacht, dass negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten im Planbereich zu erwarten sind. Durch die vorhandene Nutzung bestehen bereits Einschränkungen.

Infolge der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich Flächen für die Bebauung neu versiegelt und der **Boden** entsprechend beansprucht. Dafür sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes erforderlich. Die Erheblichkeit der Eingriffe wird im nächsten Verfahrensschritt geprüft. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt ebenfalls im nächsten Verfahrensschritt.

Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung und Nutzung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch die Planung nicht erwartet. Die möglichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Höhenbegrenzung minimiert.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** und menschliche Gesundheit, insbesondere hinsichtlich Lärm, wurde im Rahmen einer Untersuchung der Firma T&H Ingenieure GmbH (Stand Februar 2023) geprüft. Im Ergebnis ist keine erhebliche Beeinträchtigung auf die menschliche Gesundheit durch die Planungen zu erwarten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat für die übrigen Schutzgüter **Wasser, Luft und Klima** eine geringe Bedeutung. Negative Auswirkungen durch die Neuplanung werden hier nicht erwartet. Mittelfristig werden durch die Anpflanzung neuer Bäume und Sträucher im Plangebiet kleinklimatische Verbesserungen erzielt.

## 7 Planungsalternativen

Aufgrund der grundlegenden planerischen Zielsetzungen ergeben sich keine wesentlich anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten. Das Planungsziel, Wohnbaugrundstücke im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden, jedoch stehen in Wischhafen keine alternativen Flächen oder Baulücken zur Verfügung, was nicht zuletzt an der unmittelbaren Nachbarschaft zum Natura 2000-Gebiet " Unterebbe" liegt, die der baulichen Entwicklung enge Grenzen setzt.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche zur Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke für Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser ist insofern gegeben. Darüber hinaus ist die Fläche im FNP als Wohnbaufläche dargestellt und stellt als solche eine konsequente Fortführung der Siedlungsentwicklung (zentrales Siedlungsgebiet gem. RROP) im Grundzentrum dar. Der aktuelle Bebauungsplan orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten, bzw. resultiert aus den vorhandenen Bebauungsstrukturen und -nutzungen im näheren Umfeld.

Für die Erschließung der Flächen wurden bereits unterschiedliche Optionen betrachtet. Andere Erschließungsoptionen (z.B. über das bestehende Baugebiet) wurden zugunsten der mit dem städtebaulichen Konzept in der aktuell verfolgten Variante verworfen.

## 8 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,6 ha.

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.-Angaben)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	40.451
Straßenverkehrsfläche	6.907
Fuß- und Radwege	1.556
Öffentliche Grünfläche	4.161
Regenrückhaltebecken	2.695
<b>Gesamtfläche</b>	<b>55.770</b>

*(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m<sup>2</sup> gerundet)*

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

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2023

### Anlagen:

- Städtebauliches Konzept (M 1:2.000; A3-Querformat)
- Schalltechnisches Gutachten, T&H Ingenieure GmbH, Bremen
- Entwässerungskonzept, JL Ingenieure, Großenwörden