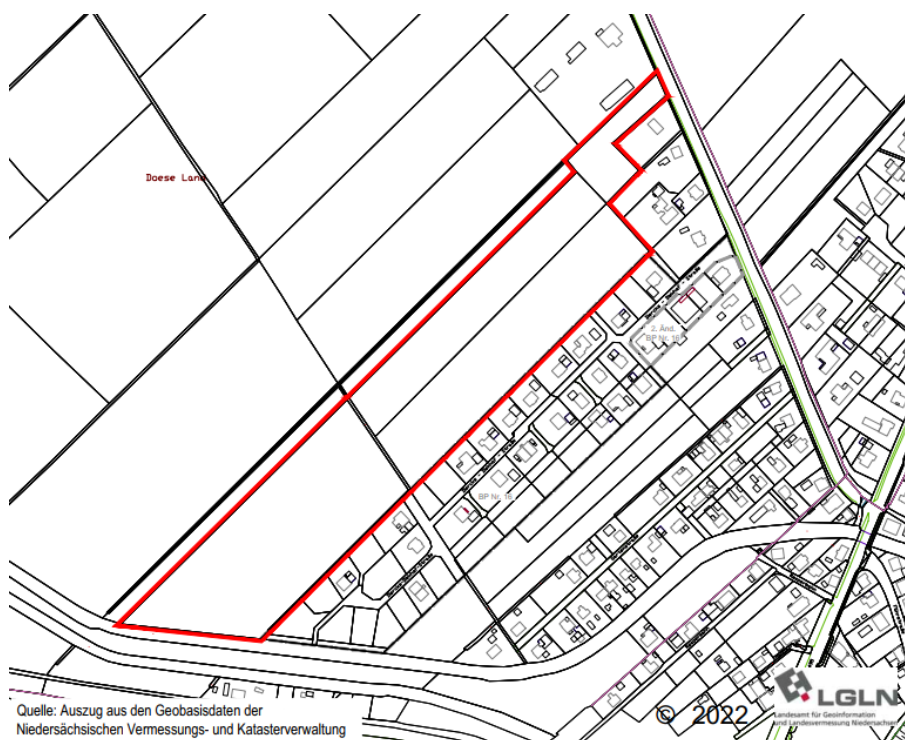


**Bebauungsplan Nr. 16a „Erweiterung Baugebiet
Diercks-Diekhof-Straße“**
mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung



Entwurf

Stand: 26.05.2025

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	Grundlagen der Planung	4
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung.....	4
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	4
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	5
2	Lage und Bestandsituation	5
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	7
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Angrenzender Bebauungsplan.....	9
3.4	Fachplanerische Grundlagen	10
3.4.1	Landschaftsrahmenplan	10
3.4.2	Natur- und Landschaft.....	10
3.4.3	Kultur- und Sachgüter	11
3.4.4	Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen.....	11
3.4.5	Kampfmittelbelastung.....	11
3.4.6	Baugrund und Bodenschutz	11
3.4.7	Landwirtschaft.....	13
3.4.8	Immissionsschutz.....	13
3.4.9	Trassenkorridore	15
3.4.10	Artenschutz und Eingriffsregelung	16
4	Planinhalt und Abwägung.....	19
4.1	Planungsalternativen.....	19
4.2	Aussagen zum städtebaulichen Konzept.....	19
4.3	Art der baulichen Nutzung.....	20
4.4	Maß der baulichen Nutzung	21
4.5	Bauweise	22
4.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
4.7	Überbaubare Grundstücksfläche.....	22
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
4.9	Grünordnung.....	23
4.10	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Räumstreifen)	24
4.11	Örtliche Bauvorschriften.....	24
4.12	Verkehrerschließung	25
4.13	Ver- und Entsorgung.....	26
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	29
5.1	Bodenordnung	29
5.2	Kosten und Finanzierung	29

6	Flächenangaben.....	30
---	---------------------	----

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung (separat)

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept (M 1:2.000; A3-Querformat)
- Schalltechnisches Gutachten, T&H Ingenieure GmbH, Bremen
- Erschließungsplanung, JL Ingenieure, Großenwörden
- Bodengutachten, Eurofins Umwelt Ost GmbH, Bobritzsch-Hilbersdorf

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (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 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der 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 räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen. 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).

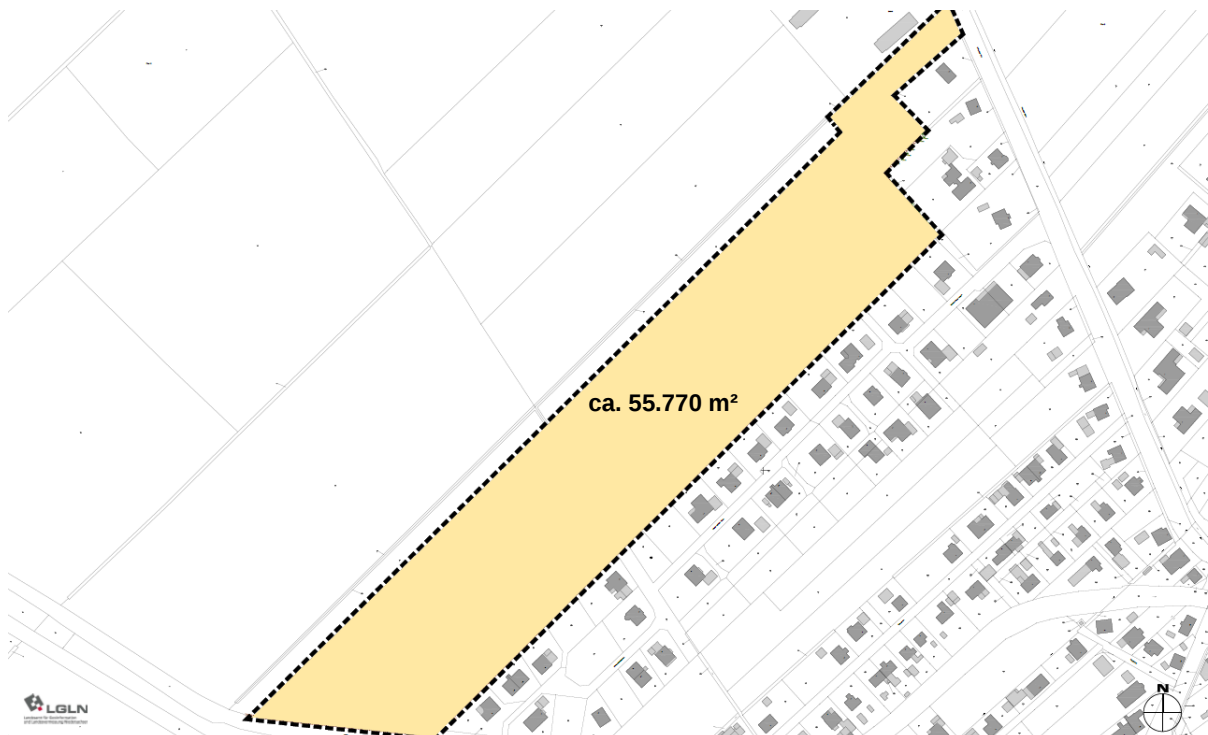


Abbildung 1: *Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.); © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung*

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wischhafen hat in seiner Sitzung am 16.08.2021 gemäß 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16a „Erweiterung Baugebiet Diercks-Diekhof-Straße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. 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.

2 Lage und Bestandsituation

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage von Wischhafen südwestlich der Straße „Hollerdeich“ (K 85).

Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Gehölze sind in Form von Einzelbäumen 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 Einzelbäume. 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. Durch die vorhandene Strauch-Baumhecke wird das Plangebiet in Landschaftsbild eingebunden.

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 Anschluss 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.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 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** (gem. Raumordnungsportal FIS-RO) **keine** zeichnerischen Festlegungen vorhanden. Entsprechend der Änderungsverordnung vom September 2022 (Downloadplanwerke des Nds. Ministerium) ist jedoch im Nahbereich des südwestlichen Plangebietes ein Vorranggebiet Kabeltrassenkorridor Gleichstrom festgelegt. Die vorgesehene Planung steht dem Ziele der Trassenfindung innerhalb dieses Korridors jedoch **nicht** entgegen. Es sind nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine Einschränkungen zu erwarten (siehe Kap. 3.4.9).

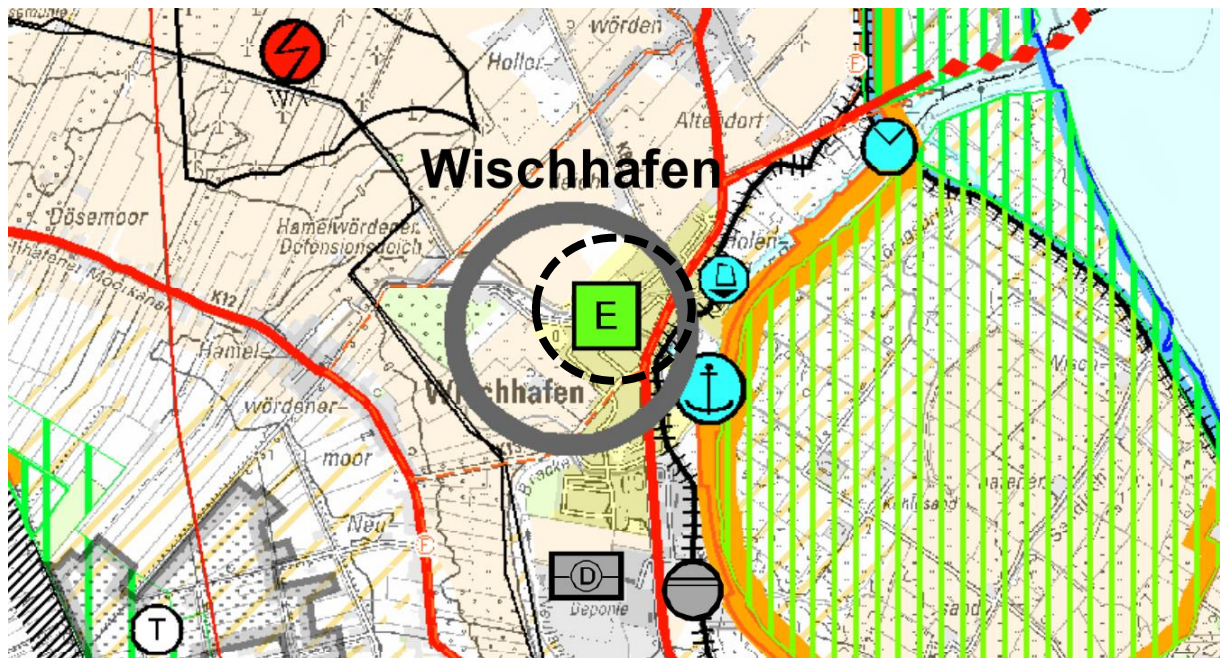


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade mit Verortung (schwarz gestrichelt) des Plangebietes (o. M.)

Im **RROP** ist Wischhafen als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines für Siedlungsentwicklung privilegierten Vorranggebiet zentrales Siedlungsgebiet des Grundzentrums. 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 Rahmen 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.

3.2 Flächennutzungsplan

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

Die Bauleitplanung ist nach § 1 Abs. 2 BauGB durch ein zweistufiges System gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan steckt als vorbereitender Bauleitplan den Rahmen für die verbindliche Planung durch Bebauungspläne ab. Wie sich aus § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergibt, ist in ihm für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen darzustellen. Das für diese Planungsebene besondere Merkmal ist das gemeindegebietsumfassende Gesamtkonzept. Hieraus sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Bebauungspläne zu entwickeln. Der Bebauungsplan folgt somit den Grundsätzen des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich weitere Flächenpotenziale (Wohnbauflächen) – nördlich der Weidenstraße sowie ein schmaler Streifen nördlich der Gartenstraße. Diese Flächen Potenziale können jedoch kurzfristig für eine wohnbauliche Entwicklung nicht aktiviert werden. Die angesprochenen Flächen sowie das Plangebiet selbst, sind für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet/vorgesehen und im Rahmen der Aufstellung des FNP entsprechend vorbereitet. Eine Priorisierung der einzelnen Flächen für die wohnbauliche Entwicklung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist daher nicht erforderlich.

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.

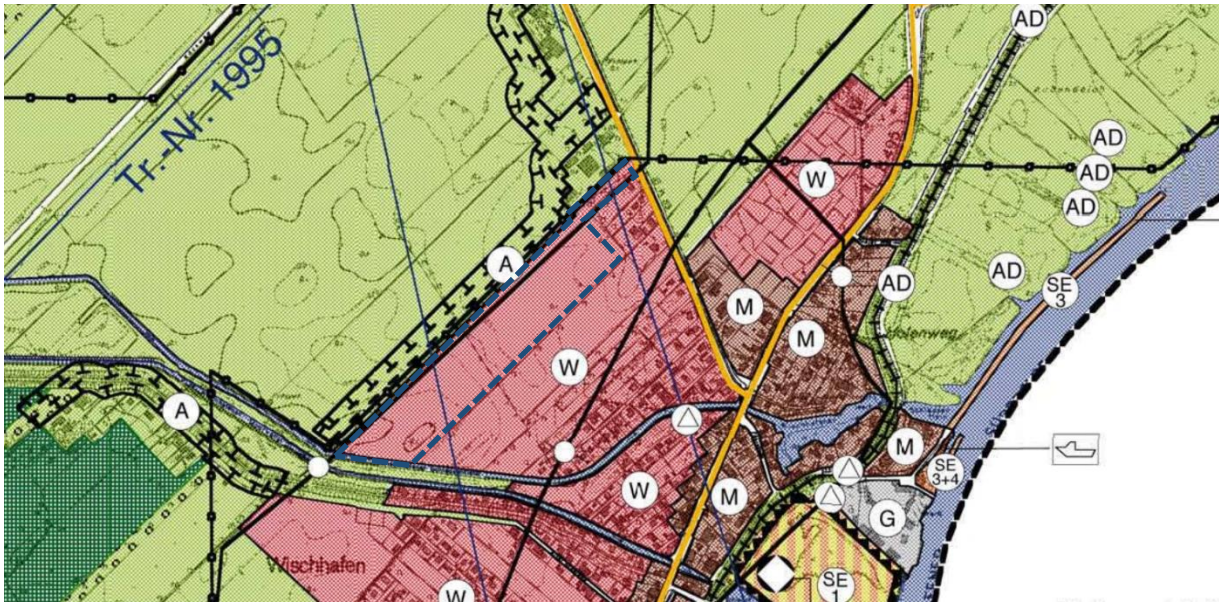


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, mit Abgrenzung (blau) des Plangebietes (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung

3.3 Angrenzender Bebauungsplan

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 m². Der Bebauungsplan regelt zudem die Anzahl der notwendigen Stellplätze (2 Stellplätze je Wohneinheit).

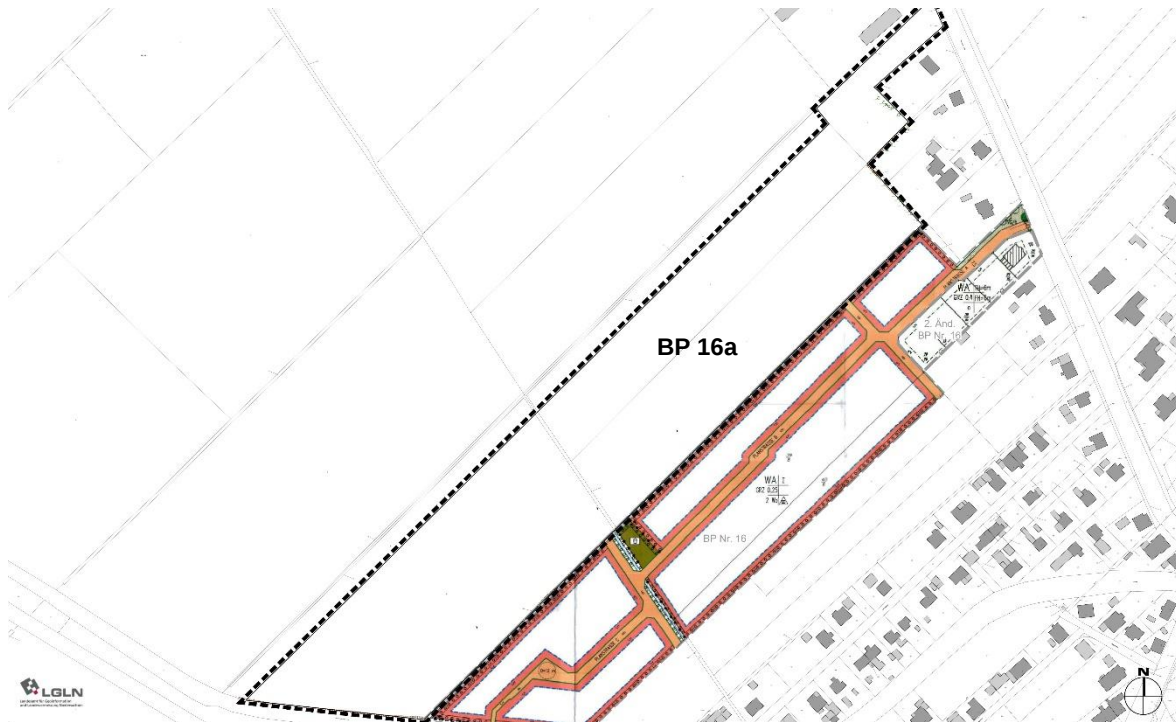


Abbildung 5: Ausschnitt aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen, mit Abgrenzung (schwarz) des Plangebietes (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung

3.4 Fachplanerische Grundlagen

3.4.1 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 Strauch-Baumhecke 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.

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).

3.4.2 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 "Unterelbe" 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 wurden betrachtet (siehe Umweltbericht Teil B).

Die überschlägige fachliche Abschätzung auf Grundlage des Umfanges der Baumaßnahmen und der Auswirkungen der Planung auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele im FFH-Gebiet 003 „Untereibe“ (DE-20 18-331) durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird damit aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich.

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

3.4.3 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten **Baudenkmale** bekannt, die nach § 8 NDSchG in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine **Bodendenkmale** bekannt oder zu vermuten. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird aber in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4.4 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.

3.4.5 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.

3.4.6 Baugrund 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 werden bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs entsprechend berücksichtigt sowie die verschiedenen Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden aufgezeigt.

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.

Hier sind darüber hinaus sulfatsaure Böden (Inhalt: kalkfreies toniges Material; örtlich mit sulfatsaurem Material der niedersächsischen Küstengebiete (Tiefenbereich 0-2 m) kartiert.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weist vorsorglich auf folgende Maßnahme hin:

Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum.

Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit) in den Böden. Probleme treten dann auf, wenn diese z.B. im Rahmen von Bauvorhaben entwässert und/oder das Material aus dem natürlichen Verbund herausgenommen wird. Bei der daraus resultierenden Belüftung des Bodens bzw. des Bodenmaterials wird Pyrit oxidiert und erhebliche Mengen an Sulfat und Säure (bis $\text{pH} < 4$ im Boden) werden freigesetzt. Durch die Entwässerung und Umlagerung sulfatsaurer Böden ergeben sich erhebliche Gefährdungspotenziale für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke. Wir weisen auf die erschienenen LBEG Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ Geofakten 24 und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ Geofakten 25 hin. Zudem liegt der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt. Unsere Auswertungskarten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.

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.

Im Rahmen der Planung wurde das Ingenieurbüro Ingenieurgruppe Jörg Schwitzgebel, Bremerhaven, damit beauftragt, eine chemische Analyse der o.g. potenziell auftretender Böden durchzuführen. Eine detaillierte Beschreibung der Ergebnisse ist dem als Anlage beigefügten Prüfbericht zu entnehmen.

Fazit:

Im Rahmen von Bodenuntersuchen wurde eine Mischprobe, bestehend aus 12 Einzelproben, verteilt aus dem Plangebiet, erstellt und analysiert. Nach Laboranalyse der Mischprobe ist der Sulfat-Wert der Mischprobe mit 6,0 mg/l sehr viel geringer als der niedrigste Parameter der EBV (BM-0 $< 250,0$ mg/l). Der Verdacht kann damit entkräftet, jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Wie vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie aufgezeigt, sind gesonderte Erkundungen bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum zu veranlassen.

Weitere Einzelheiten sind dem beigelegten Bodengutachten zu entnehmen. Planungsrechtliche Festsetzungen ergeben sich hierdurch nicht und sind dem nachgelagerten Verfahren vorbehalten.

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 freizuhaltenen 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 ortsnahe, 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. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden

3.4.7 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.

3.4.8 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 Verkehrseraumimissionen 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. BLMschV /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 Schutzzanspruch näher an den Standorten der Windenergieanlagen.

Gewerbelärm

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein in der Handwerksrolle eingetragener Zimmerereibetrieb. Der Zimmereibetrieb (Nebenerwerb – Büro/Lagerfläche – kein produzierender Handwerksbetrieb) befindet sich in einem faktischen Dorfgebiet (MD) i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m § 5 BauNVO. Planungsrechtlich wäre, nach den Bestimmungen des Gebietscharakters (Nutzungskatalog), dort auch Wohnen und (das Wohnen) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Somit ist hinsichtlich der Immissionen vorauszusetzen, dass es sich um einen das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb handelt.

Das nächstgelegene Wohngebäude Hausnummer 27 (südlich direkt angrenzend) befindet sich in einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet (WA) i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4 BauNVO. Hier gelten geringere lärmtechnische Werte als im MD. Der „Betrieb“ muss daher bereits heute diese Immissionswerte einhalten.

Das mit diesem Bebauungsplan geplante WA, welches sich deutlich weiter entfernt befindet, stellt somit keine heranrückende Nutzung dar, so dass hier keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Es ist daher auch nicht mit unzumutbaren Einschränkungen auf der betrieblichen oder Wohngebietsseite zu rechnen. Überschreitungen der gebietstypischen Immissionswerte an den Grenzen des WA-Gebietes zu einem MD-Gebiet sind auch nichts Ungewöhnliches. Sie können aufgrund der Gebietstypik des MD-Gebietes und den dort zulässigen Betriebsarten jedoch nur in einer Höhe liegen, die das Wohnen nicht wesentlich stört und somit auch nicht unzumutbar ist

Geruch und sonstige Immissionen

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sowie mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen Stall- und Nebenanlagen sowie den landwirtschaftlichen Flächen gehen regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus. Es besteht die Gefahr der Entstehung von Emissions- und Immissionsschutzkonflikten. Das Erfordernis einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung wird **nicht** gesehen. Nach derzeitigem Planungsstand sind keine unzumutbaren Emissions- und Immissionsschutzkonflikte erkennbar. Das Plangebiet befindet sich in einer ausreichenden Entfernung (ca. 600 m) von den genannten Nutzungen. Im Hinblick auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld (Moorchaussee 32 sowie Hollerdeich 39) stellt die Ausweisung des geplanten Wohnbaugebietes keine heranrückende und damit in ihren Bestandsschutzrechten möglicherweise einschränkende Planung dar, weil sich im Umfeld der Betriebe bereits nähergelegene vorhandene Wohnbebauung be-

findet, die bei einer immissionsrelevanten Änderung der Betriebe bereits jetzt zu berücksichtigen wären. Durch die nun vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird demzufolge auch eine Einschränkung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht bewirkt, geschweige denn unzumutbar beschnitten.

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.

Hinweis:

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silage-lagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

Durch diese ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es somit 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.

Anmerkung – nicht Gegenstand der Bauleitplanung:

Zu Verminderung erheblicher Belästigung, insbesondere bei nur vorübergehend betriebenen Anlagen (Baustellenanlagen) sind unterschiedliche Maßnahmen (z.B. Beweissicherungsverfahren, Gutachten zur Messung sowie deren Beurteilung bezüglich der Einwirkung auf Menschen und Gebäude) möglich, die jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden. Baustellen sind nach den gesetzlichen Vorgaben u.a. so zu errichten und so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Hierzu sind die entsprechenden Regelwerke im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung/Ausbau- und Erschließungsplanung zu beachten.

3.4.9 Trassenkorridore

Im Zuge der Energiewende wurde mit dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) ein neues Planungsinstrument geschaffen, das zu einem beschleunigten Ausbau der Übertragungsnetze in Deutschland beitragen soll. Dem im NABEG verankerten Planungs- und Genehmigungsregime, für das die Bundesnetzagentur zuständig ist, unterliegen

alle Vorhaben, die in der Anlage zum Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG) als länderübergreifend und/oder grenzüberschreitend gekennzeichnet sind. Ihre Realisierung ist aus Gründen eines überragenden öffentlichen Interesses erforderlich. Die Bundesnetzagentur führt für die Vorhaben auf Antrag der verantwortlichen Betreiber von Übertragungsnetzen die Bundesfachplanung durch. Zweck der Bundesfachplanung ist die Festlegung eines raumverträglichen Trassenkorridors, eines Gebietsstreifens, in dem die Trasse einer Höchstspannungsleitung voraussichtlich realisiert werden kann, als verbindliche Vorgabe für die nachfolgende Planfeststellung. Mit der Planfeststellung, die die Bundesnetzagentur wiederum auf Antrag der verantwortlichen Übertragungsnetzbetreiber durchführt, wird der genaue Verlauf der Trasse innerhalb des festgelegten Trassenkorridors bestimmt und das Vorhaben rechtlich zugelassen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16a „Erweiterung-Diercks-Diekhof-Straße“ der Gemeinde Wischhafen kommt eine Realisierung der folgenden BBPlG-Vorhaben in Betracht:

- BBPlG-Vorhaben Nr. 3, Höchstspannungsleitung Brunsbüttel – Großgartach (SuedLink)
- BBPlG-Vorhaben Nr. 4 Höchstspannungsleitung Wilster – Berg Rheinfeld/West (SuedLink)
- BBPlG-Vorhaben Nr. 48, Höchstspannungsleitung Heide West – Polsum (Korridor B)

Nach derzeitigem Verfahrensstand verläuft der verbindlich festgelegte Trassenkorridor für die Abschnitte A der Vorhaben Nrn. 3 und 4 im Trassenkorridorsegment 13 unter anderem im geplanten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16a „Erweiterung-Diercks-Diekhof-Straße“ der Gemeinde Wischhafen. Der jeweils beabsichtigte Verlauf der Trasse für die Vorhaben Nrn. 3 und 4 wird zwar nicht direkt von dem geplanten Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bauleitplans überlagert, befindet sich jedoch in Entfernungen zwischen etwa 150 Metern bis etwa 500 Metern von diesen. Bei der Realisierung der drei hier gegenständlichen Vorhaben sind somit räumliche Konflikte möglich. Nach derzeitigem Verfahrensstand verläuft die Alternative zum Vorschlagstrassenkorridor für den Abschnitt Nord 2 des Vorhabens Nr. 48 im Trassenkorridorsegment 13 unter anderem im geplanten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16a „Erweiterung-Diercks-Diekhof-Straße“ der Gemeinde Wischhafen. Bei der Realisierung beider Vorhaben sind somit räumliche Konflikte möglich.

Die Bundesnetzagentur hat daher angeregt die für die Abschnitte A3 der Vorhaben Nrn. 3 und 4 federführend zuständige Vorhabenträgerin TenneT TSO GmbH sowie die für den Abschnitt Nord 2 des Vorhabens Nr. 48 zuständige Vorhabenträgerin Amprion GmbH in vorliegender Angelegenheit noch zu beteiligen.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange die o.g. Vorhabenträger:in um Stellungnahme gebeten. Entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen, konnten **keine Betroffenheiten** festgestellt die der Vorhabenplanung entgegenstehen.

Amprion GmbH: *“ im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Es besteht keine Betroffenheit bezüglich unseres Gleichstromnetzprojektes „Korridor B“. (Stellungnahme vom 23.01.2024)*

TenneT TSO GmbH: *„[...] Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16a „Erweiterung Baugebiet Diercks-Diekhof-Straße“ der Gemeinde Wischhafen überschneidet sich räumlich teilweise mit dem von der Bundesnetzagentur festgelegten Trassenkorridor für die Vorhaben Nr. 3 und Nr. 4 gemäß BBPlG im Abschnitt A (siehe Anlage). Ein Konflikt zwischen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16a „Erweiterung Baugebiet Diercks-Diekhof-Straße“ der Gemeinde Wischhafen und dem von der Bundesnetzagentur festgelegten Trassenkorridor für die Vorhaben Nr. 3 und Nr. 4 gemäß BBPlG im Abschnitt A (siehe Anlage) ist aktuell hingegen nicht erkennbar. [...]“ (Stellungnahme vom 23.01.2024)*

3.4.10 Artenschutz und Eingriffsregelung

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit europarechtlich

geschützter Arten bei Realisierung der Planung erfolgt (siehe **Teil B**: Umweltbericht und Eingriffsregelung, Bearbeitung: Landschaftsarchitekt Klaus Ebler).

Hierzu wurde die artenschutzfachliche Potenzialabschätzung für das Untersuchungsgebiet (UG) auf Grundlage einer Ortsbegehung vorgenommen. Begutachtet wurde insbesondere die potenzielle Eignung des Plangebiets (PG) als Lebensraum von Fledermäusen und Brutvögeln. Die Begehung erfolgte am 23.10.2023 am Vormittag.

Zusätzlich wurde vertiefende Fachliteratur herangezogen sowie die digital verfügbaren Kartierungen der zuständigen Kreis- und Landesbehörden ausgewertet.

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs sind die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten relevant, es erfolgte eine Prüfung möglicher Verbotstatbestände.

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens ist festzustellen, dass mit dem Vorhaben kein erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB geplant wird. Eine Natura 2000-Vorprüfung wurde vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich ist.

Im Rahmen der Biotoptypenerfassung sind im Untersuchungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG / § 24 NAGBNatSchG festgestellt worden.

Auf Grundlage der erfassten Biotoptypen und durch die anthropogene Überprägung aller Biotope im Plan- und Untersuchungsgebiet fanden sich zum Zeitpunkt der Biotopkartierung keine Hinweise auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tierarten nachgewiesen und nach sorgfältiger Prüfung auch nicht zu erwarten. Auch für die Ansiedlung streng geschützter Brutvögel finden sich im Plangebiet keine Anhaltspunkte.

Die Potenzialprüfung führt zum Ergebnis, dass Fledermausvorkommen nicht ausgeschlossen werden können. Für alle anderen Artgruppen sind Vorkommen von FFH-Arten aufgrund der Habitatstrukturen und Verbreitung nicht zu erwarten. Auch für die Ansiedlung streng geschützter Brutvögel finden sich im Plangebiet keine Anhaltspunkte.

Durch die Art des Vorhabens und den damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Plangebiet lassen sich die Vorkommen für die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppe der gehölz- und gebäudebrütenden Vögel und Fledermäuse beschränken. Ihr Vorkommen ist dabei nur in den Gebäuden und Gehölzbeständen im Umfeld des Plangebiets relevant.

Bei geschützten Arten anderer Gruppen (z.B. Amphibien und Reptilien) ist das Eintreten von Verbotstatbeständen unter Berücksichtigung der Biotopausstattung und des Verbreitungsgebiets nicht zu erwarten.

Die Eignung des eigentlichen Plangebiets als Bruthabitat auch für Offenlandbrüter kann insgesamt als minimal eingestuft werden.

Das Vorkommen gefährdeter und geschützter Pflanzenarten kann zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls nahezu ausgeschlossen werden.

Fazit:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes besteht ein sehr geringes Risiko, dass für Brutvögel oder Fledermäuse Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) eintreten, sofern Eingriffe in die Gehölze am Rande des Plangebietes erfolgen. Das Risiko kann durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt der heimischen Laubbäume, Bauzeitenregelung für Gehölzbeseitigung) minimiert werden.

Das Natura 2000-Gebiet "Untere Elbe" befindet sich zwar in räumlicher Nähe zum Plangebiet, dessen Wirkung auf die außendeichs gelegenen Schutzzonen ist aber minimal. Eine Vorprü-

fung über die Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG wurde vorgenommen: Da kein erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB stattfindet, wird mit Bezug auf § 1a Absatz 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich.

Bei den geplanten Bauvorhaben können folgende Maßnahmen mögliche erhebliche Auswirkungen der Eingriffe vermeiden bzw. minimieren:

- Im Zuge der Bauarbeiten kann es zu Schäden an vorhandenen Gehölzbeständen kommen. Hinsichtlich dessen ist bei der Durchführung der Baumaßnahme die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ und die R SBB 2023 „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- Zur Verbesserung des Angebotes an Nistmöglichkeiten sind westlich der Planstraße im Umfeld der Gebäude insgesamt 20 Nistkästen für Haussperling oder Halbhöhlenbrüter anzubringen, geschützt unter Dachvorsprung, Balkon oder Sims, in mindestens 3 m Höhe, mit Ausrichtung nach Osten oder Südosten und mit freiem An- und Abflug.
- Zur Verbesserung des Lebensraumes für Fledermäuse sind nach Ende der Baumaßnahmen an den Strauch-Baumhecke zugewandten Gebäuden insgesamt 20 Fledermauskästen in geeigneter Höhe und Ausrichtung anzubringen.
- Als Maßnahme zum Insekten- und Fledermausschutz ist die Reduzierung der Beleuchtung an den Gebäuden und auf den Parkplätzen auf ein Minimum anzustreben. Die Lichtquellen sollten möglichst niedrig angebracht werden, so dass eine großräumige Anlockwirkung von Insekten verhindert wird. Es sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen und nur den gewünschten Raum beleuchten. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße Lampen zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder Teil- bzw. Nachtabschaltung gesteuert werden.

Bauzeitenregelung: Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungs- und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen.

- Als Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Tieren im Bereich der Gräben ist eine Bauzeitenregelung für Bauarbeiten im Bereich der Gräben / Gräben, hier insbesondere für den Ausbau des Regenrückhaltegrabes einzuhalten. Die Arbeiten dürfen nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März bis 30. September erfolgen. Dieser Zeitraum liegt innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Amphibien und Vogelarten.

Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen: Bei der Beseitigung von Bäumen und weiterer Gehölzbestände ist die gesetzlich vorgeschriebene Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung zu berücksichtigen, um die Tötung und Verletzung potenziell anwesender Brutvögel sowie deren Gelege und Jungvögel zu vermeiden. Unvermeidliche Rodungsarbeiten bzw. erforderlicher Rückschnitt von Gehölzbeständen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

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 (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

Als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt ist die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksfläche zu bewerten. Mit der Planung wird eine Neuversiegelung von **3,07 ha** ermöglicht. Bei Böden von besonderer Bedeutung ist dies im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Die Ausgleichserfordernisse von **3,07 ha** werden entsprechend der Eingriffsregelung auf externen Kompensationsflächen in der Gemarkung Wischhafen, Flur 25, Flurstücke 9/5, 28/5 und 63/6 ausgeglichen.

Die Eignung und Verfügbarkeit der externen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Eingriffsregelung nachgewiesen; die Maßnahmen werden ausführungsfähig erläutert. Die externe Kompensation wird nach den Vorgaben der UNB gesichert werden. Der entsprechende Nachweis wird vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung sowie Maßnahmen zum Ausgleich sind in den entsprechenden **Abschnitten des Umweltberichtes** ausführlich beschrieben, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter **Teil B** der Begründung ebenfalls Bestandteil der Planungsunterlagen ist.

Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Planvorhaben verbleiben und die Eingriffe kompensiert sind.

Entsprechende Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz Rechnung zu tragen.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 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 "Untere Elbe" 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.

4.2 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 Randsituation gerecht werden soll.

Den räumlichen Abschluss zu den nordwestlich anliegenden landwirtschaftlichen Flächen bildet bereits heute ein prägender mit aufgereihten und ausgewachsenen Bäumen (Strauch-Baumhecke) 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 4.13).

4.3 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 Bebauungsstruktur 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.

4.4 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. Beim Wohnhaus (Diercks-Diekhof-Straße 8) mehr als 33 m und bei den Wohnhäusern entlang des Hollerdeich über 50 m. 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.

4.5 Bauweise

In dem südlichen allgemeinen Wohngebiet (WA 2) wird gemäß 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o)**, in der **nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig sind, festgesetzt. 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, wird hier eine offene Bauweise festgesetzt.

4.6 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) wird 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.

4.7 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 Grundstücken 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.

4.8 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 mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonpflaster, 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.

4.9 Grünordnung

Im Plangebiet sind – ausgenommen von den Einzelbäumen im nordöstlichen Bereich - keine Grünstrukturen vorhanden. Im Plangebiet soll daher eine dorfgerechte 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.

Der Verlust der Bäume bzw. Gehölze schließt den natürlichen Abgang der Bäume oder Gehölze mit ein. Mit dem Verlust der Bäume/Gehölze ist auch der „unnatürliche“ Abgang gemeint, der z.B. durch ggf. unvermeidbare Baumfällung erfolgt. Die Erhaltungsfestsetzung dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Baumbestandes im Plangebiet bzw. im Gemeindegebiet und soll eine ungeplante Rodung von Bäumen im Sinne der Nachhaltigkeit verhindern. Der/Die jeweilige Grundstückseigentümer:in ist daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur fachgerechten Anpflanzung, Pflege und Unterhaltung der Bäume/Gehölze verpflichtet.

Sollten Pflanzen eingehen / absterben bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend zu ersetzen. Mit dem Bebauungsplan wird somit eine rechtliche Verbindlichkeit i.S.d. Naturschutz geschaffen, die einzuhalten ist. Für den Fall, dass Gehölze im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben beseitigt werden müssen, sind die Verluste durch Neupflanzungen zu kompensieren.

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 Anlage (Pflanzgebot), 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. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

Auf die geltende Ausschlussfrist für etwaige Gehölzbeseitigungen im gesamten Plangebiet wird hingewiesen: Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

Während der Bauphase sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten und die R SBB 2023 „Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten, um somit weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden.

4.10 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 entsprechenden Ausführung bleibt hiervon unberührt. Abweichend davon sollen erforderliche technische und bauliche Anlagen für eine ggf. vorgesehene Brückenkonstruktion für die Erweiterung des Fuß- und Radweges 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.

4.11 Örtliche Bauvorschriften

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich. 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 durchgrünten 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.

4.12 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. Bei der Planung der Straßen und Verkehrsflächen sind generell die Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (Rast06) zu beachten.

Die äußere Anbindung des Plangebietes kann über die Kreisstraße „Hollerdeich“ (K85) erfolgen. Die geltenden Vorschriften, insbesondere für die Planung des Einmündungsbereiches, werden für die Bauphase und für den Endausbau im Entwurf berücksichtigt und mit dem Amt für Kreisstraßen des Landkreises Stade abgestimmt. Die Ablösung für die Einmündung der Erschließungsstraße gemäß §35 (3) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger geregelt.

Hinweis LK Stade, Abt. Kreisstraßen:

Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße 85 (K85) ist fachgerecht in hinreichender Breite herzustellen, damit im Einmündungsbereich ein gefahrloses Begegnen von Fahrzeugen ermöglicht wird. Die Ausführung (Breite, Radien, Länge der Aufweitung, Sichtweiten, Aufbau) der Zufahrtsstraße im Anschlussbereich an die Kreisstraße hat nach den jeweils geltenden Vorschriften zu erfolgen, z.B. RAL/ RAST / RStO und ist anhand derer nachzuweisen. Eine frühzeitige Abstimmung der vollständigen Straßenfachplanung im Einmündungsbereich mit dem Amt Kreisstraßen des LK Stade ist erforderlich.

Sofern geplant ist, die Einmündung erst nach Abschluss der Bebauung vollständig fertigzustellen, so ist diese vor Beginn der Erschließungsarbeiten zumindest auf einer Länge von 10 m und einer Breite von 7 m als asphaltierte Baustraße herzustellen, um Verschmutzungen auf der Kreisstraße zu reduzieren.

Die durch die Einmündung der Erschließungsstraße erhöhte Unterhaltungslast für den Landkreis Stade ist gemäß § 35 (3) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) abzulösen. Nach Fertigstellung der Einmündung der Erschließungsstraße ist dem Landkreis Stade hierzu eine prüffähige Ablöseberechnung vorzulegen.

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. Anderslautende Bedenken seitens der Behörden wurden nicht geäußert.

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.

Allgemein gilt:

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist mindestens das aktuelle Äquivalent zur RStO 01 anzuwenden.

Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. Hier werden auch die Belange der Richtlinien über Flächen der Feuerwehr berücksichtigt. Dieses betrifft die Bewegungs- bzw. Aufstellflächen sowie die Fahrspuren in Kurvenbereichen und bei Einmündungen.

4.13 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 konkreten Ausbauplanung zu beantragen sein.

Allgemeine Hinweise:

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch 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.

Allgemeiner Hinweis:

Für das B-Plan-Gebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus Einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Für den Fall, dass eine Weicheindeckung (z. B. Reet) in dem o. g. B-Plan-Gebiet nicht ausgeschlossen ist, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m³/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

Hierfür werden Hydranten in einem Abstand von höchstens 120 m zueinander als Löschwasserentnahmestelle bereitgestellt. Deren Standorte sollen im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Trinkwasserverband bestimmt werden. Näheres wird im Zuge der weiteren Planungsschritte unter Beteiligung der örtlichen Feuerwehr festgelegt. Dieser ist ebenfalls im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung zu bestimmen und nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung soll das Trinkwassernetz zur Löschwasserentnahme genutzt 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. Die Gemeinde sieht die Löschwasserversorgung zum jetzigen Planungs- und Kenntnisstand als gesichert an.

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 (Erschließungsplanung) 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 allgemeinen Wohnbauflächen 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 sollen die vorhandenen Entwässerungsgräben an den Grenzen des Plangebietes zu einem gemeinsamen Regenrückhaltebecken aufgeweitet werden. Zurzeit leitet der Graben das gesammelte Regen- und Oberflächenwasser aus dem alten Baugebiet ungedrosselt über einen freien DN400-Ablauf in den Fleth ein.

Die angeschlossenen Flächen aus dem alten Baugebiet sowie die vorhandene Bebauung an der Straße K85 Hollerdeich sollen ebenfalls bei der Planung des neuen Regenrückhaltebeckens berücksichtigt werden. Gemäß den hydraulischen und abwassertechnischen Berechnungen wird ein Rückhaltevolumen von 2.128 m³ für ein 10-jähriges Regenereignis erforderlich.

Das geplante Regenrückhaltebecken soll aus 4 Abschnitten bestehen. Abschnitt 1 bis 3 stellt die Grabenaufweitung zum bestehenden Baugebiet dar. Es ist geplant, den alten Grabenquerschnitt wiederherzustellen, sodass die Grabensohle eine Höhe von -0,80 bis -1,00m NHN hat. Durch die Grabenaufweitung soll eine Sohlbreite von 5,08m und eine Böschungsoberkantenbreite von 8,00m entstehen. Dabei ist die vorhandene Böschung zum bestehenden Baugebiet als Bestand zu erhalten.

Die Drosselrohrleitung soll eine Höhe von ca. -0,70m NN haben und mit einer Rückschlagklappe ausgestattet sein. Damit entsteht in den Abschnitten 1 und 2 (Sohlhöhe -1,00m NHN) im Regenrückhaltebecken ein 30cm Dauereinstau. Im Abschnitt 3 (Sohlhöhe -0,80m NHN) ist das ein Dauereinstau von 10cm.

Der Abschnitt 4 des Regenrückhaltebeckens stellt den Anschluss und die Aufweitung des vorhandenen Grabens zur bestehenden Bebauung an der Straße K85 Hollerdeich dar.

Mit der Notüberlaufhöhe von -0,13m NHN ergibt sich eine Speicherlamelle von 57cm und ein geplantes Rückhaltevolumen von 2.131 m² für das gesamte Rückhaltebecken.

Damit ist eine gesicherte Oberflächenentwässerung 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 (siehe Anlage) sichergestellt.

Der Betreiber der Kläranlage Wischhafen (EWE Wasser GmbH) wurde im Rahmen der Planung beteiligt. Gemäß der Stellungnahme der EWE Wasser GmbH ist eine Überlastung der Kläranlage nicht zu erwarten. Die EWE Wasser GmbH hat bereits bestätigt, dass die Kläranlage Wischhafen die Abwassermenge noch aufnehmen kann. Die Abwasserentsorgung wird somit als gesichert betrachtet. Die Abwasserentsorgung wird im Rahmen der konkreten Ausbauplanung mit der EWE Wasser GmbH weiter abgestimmt. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

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.

Durch die Zulässigkeit von Solardächern werden im Übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt. Neben Photovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf oder in den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z. B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich. Es wird auf die jeweils geltenden Vorgaben des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) verwiesen. Beim Umbau bzw. bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gemäß den jeweils geltenden Vorgaben des GEG zu verwenden.

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 Ausbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Gemeinde sieht die Abfallbeseitigung als gesichert an, wenn Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an der erschließenden Straße zur Abholung aufgestellt werden können.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

6 Flächenangaben

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

Nutzung	Fläche in m² (ca.-Angaben)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	40.007
Straßenverkehrsfläche	7.030
Fuß- und Radwege	1.833
Öffentliche Grünfläche	3.645
Regenrückhaltebecken	3.255
Gesamtfläche	55.770

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² 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, 2022/2023