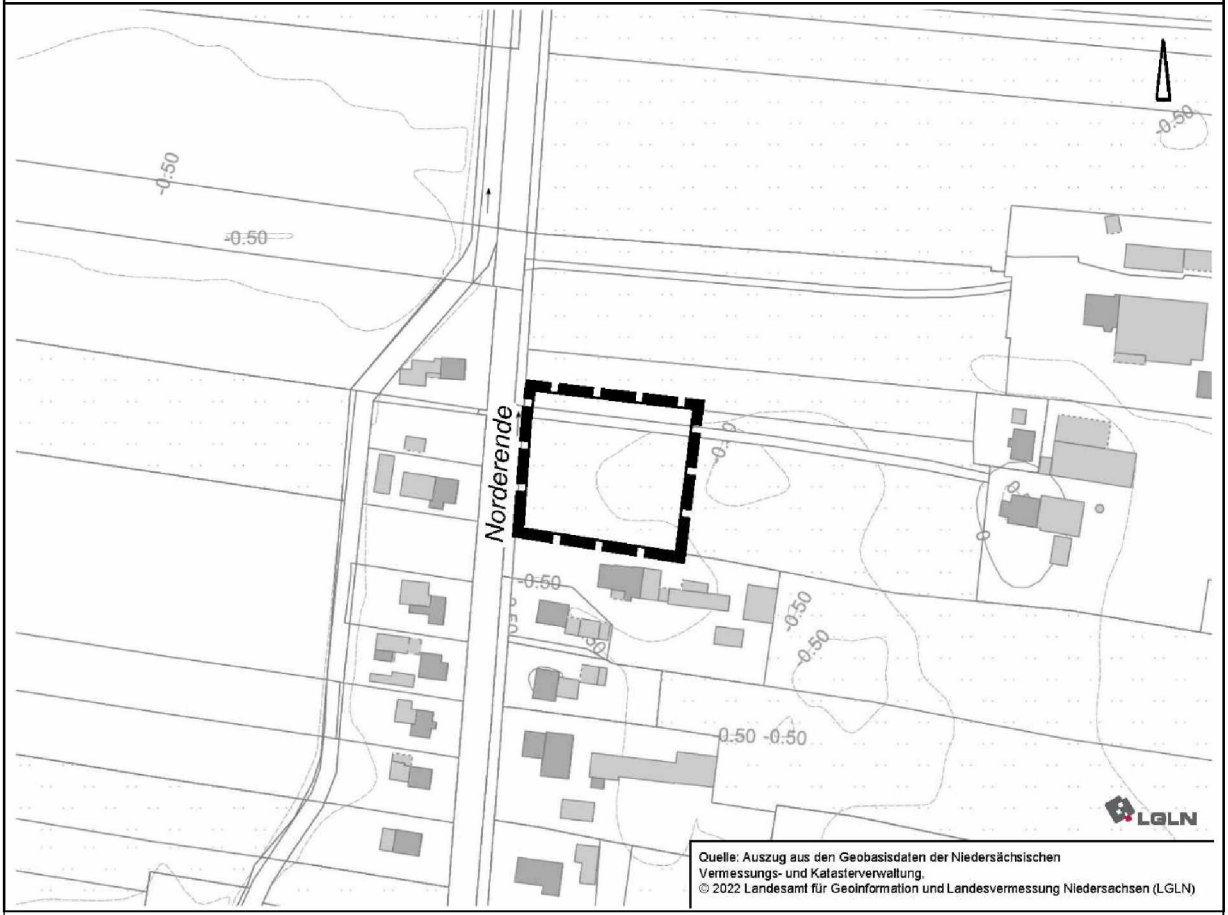
Gemeinde Steinau

Samtgemeinde Land Hadeln

Innenbereichssatzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Begründung **Entwurf** **Januar 2023**

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung 1

0 Vorbemerkung 1

1 Einleitung 2

1.1 Planungsanlass 2
1.2 Rechtsgrundlagen 2
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches 2
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung 2

2 Kommunale Planungsgrundlagen 2

2.1 Flächennutzungsplan 2
2.2 Bebauungspläne 3

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung 3

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung 4

4.1 Belange der Raumordnung 6
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel 7
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung 8
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 9
4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung 10
4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung 10
4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile 11
4.8 Belange des Orts- und Landschaftsbildes 11
4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 11
4.10 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung 15
4.11 Oberflächenentwässerung 15
4.12 Belange des Verkehrs 15
4.13 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge 15
4.14 Private Belange 16

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 16

5.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 16

5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 16

6 Inhalte der Planung 16

7 Örtliche Bauvorschriften 17

8 Ergänzende Angaben 17

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 17

8.2 Daten zum Verfahrensablauf 17

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Steinau liegt im südlichen Gebiet der Samtgemeinde Land Hadeln. Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung grenzt an das nördliche Gebiet des Ortskernes. Der Ortskern ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil. In diesen im Zusammenhang bebauten Ortsteil können gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen mit einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Steinau mit der vorliegenden Innenbereichssatzung Gebrauch.

Es wird eine einzelne Fläche von etwa 3.573 m^2 in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die derzeit als Bereich nach § 35 BauGB einzustufen ist und über die Straße Norderende erschlossen ist. Die Fläche liegt östlich der Straße Norderende und grenzt im Süden und Osten an bebaute Grundstücke. Der Bereich westlich der Straße Norderende ist ebenfalls auf Höhe des Geltungsbereiches bereits bebaut. Die Planung sieht eine Arrondierung im städtebaulichen Kontext vor.

Für eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB zu beachten. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Ziel der Planung ist die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich, um die Realisierung von Wohnhäusern planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Erweiterung soll den Siedlungsansatz der Gemeinde Steinau stärken. Westlich der Straße Norderende stehen Wohnhäuser, östlich ist eine Nutzungsmischung von Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Hofstellen zu finden. Die geplante Nutzung fügt sich in den Bestand ein. Der Bereich ist zudem erschlossen und auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Durch die Planung erfolgt eine verbesserte Ausnutzung der Erschließungsstraße Norderende. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Aufstellung der Satzung ist zudem möglich, weil

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Aufstellung sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden.

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Steinau möchte den bestehenden Siedlungsansatz stärken und Entwicklungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau schaffen. Der Gemeinde ist zudem die Absicht eines Vorhabenträgers zur Realisierung von sonstigem Wohnen, ggf. auch von einer Betriebsleiterwohnung für einen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb bekannt. Da sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit noch nach § 35 BauGB beurteilt, wird eine Innenbereichssatzung aufgestellt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Innenbereichssatzung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die Straße Norderende, im Norden und Osten an Grünland sowie im Süden an ein Grundstück, welches wohnbaulich genutzt wird. Das Flurstück befindet sich derzeit in einem Flurbereinigungsverfahren der Gemeinde Steinau.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit als Grünland dar. Parallel zur Straße Norderende sowie zur südlichen Flurstücksgrenze verlaufen Gräben. Die südliche Flurstücksgrenze, außerhalb des Geltungsbereiches, ist von einer Baumreihe gesäumt. Im Norden des Gebietes verläuft die Zufahrt zu der zurückliegenden Hofstelle.

Der angrenzende Siedlungsansatz besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern sowie gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Die Baustruktur der Wohnhäuser stellt sich homogen mit einem Vollgeschoss, geneigten, überwiegend Satteldächern, anthrazitfarbener bzw. roter Dacheindeckung und großen Hausgärten dar. Zudem stehen größere Hallenbauten im Umfeld der Innenbereichssatzung. Die weitere Umgebung ist ländlich geprägt mit landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen. Der Ortskern Steinau befindet sich südöstlich in etwa 420 m Entfernung vom Geltungsbereich aus.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Südlich und westlich der Straße Norderende sind gemischte Bauflächen mit Geschossflächenzahlen von 0,3 dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan steht der Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht entgegen.

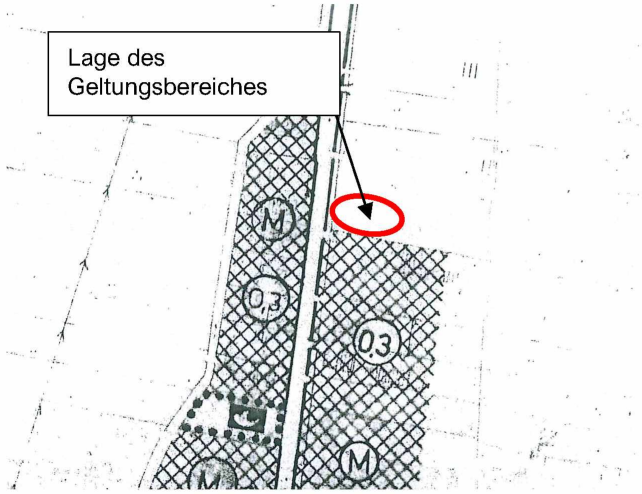


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Teilflächennutzungsplan Sietland der Samtgemeinde Land Hadeln mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

2.2 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Ziel der Planung ist es, den bestehenden Siedlungsansatz Steinau zu stärken und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Mit Aufstellung der Innenbereichssatzung können in dem nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgesetzten Bereich Grundstücke für Wohnhäuser in geringem Umfang planungsrechtlich geschaffen werden. In Hinblick auf eine zukunftsgerichtete Siedlungsentwicklung hält es die Gemeinde Steinau für geboten, ein örtlich angepasstes Kontingent an Wohnbaugrundstücken dem Grundstücksmarkt zur Verfügung zu stellen. Es ist Ziel der Gemeinde Steinau, einer Überalterung der Einwohnerstruktur vorzubeugen und auch der jüngeren Generation Perspektiven für ein Verbleiben in der Gemeinde zu bieten. Nur eine Einwohnerstruktur, die alle Altersgruppen beinhaltet, ermöglicht ein lebendiges und zukunftsweisendes Dorfgemeinschafts- und Vereinsleben. Um die nachwachsende Generation halten zu können, ist die Schaffung von Wohngrundstücken ein wichtiger Faktor. Durch die Schaffung von Bauplätzen soll die Eigenentwicklung der Gemeinde gesichert und ein Abwandern von Bauwilligen verhindert bzw. einer Überalterung der Bevölkerung vorgebeugt werden.

Der Gemeinde Steinau ist bekannt, dass der Betreiber des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes im Geltungsbereich Wohnraum, ggf. für die Eigennutzung, realisieren möchte. Die Gemeinde Steinau unterstützt das Vorhaben vor dem Hintergrund, landwirtschaftliche Betriebe durch die Schaffung von weiteren Einkommensmöglichkeiten in der Gemeinde zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist es, die örtlichen Gegebenheiten bei der Planung zu berücksichtigen und ein Einfügen von neuen Vorhaben in den Bestand zu gewährleisten. Grundsätzlich beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Da die Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt wird, können darüber hinaus Festsetzungen für den Geltungsbereich getroffen werden, die ein Einfügen sichern. In der vorliegenden Planung werden in Anlehnung an den Bestand der angrenzenden Grundstücke Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu Photovoltaik-Anlagen gemacht sowie örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung, zu Einfriedungen und zu Vegetationsfläche in den Vorgärten getroffen.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigefügt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffenheit der öffentlichen und privaten Belange durch die Planung

Betroffenheit	**Keine Betroffenheit, weil …**
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
siehe Kapitel 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
siehe Kapitel 4.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
siehe Kapitel 4.6	
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
siehe Kapitel 4.7	Zentrale Versorgungsbereiche sind nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 4.8	Geschützte Anlagen oder sonstige Kulturgüter sind nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Bei der Planung handelt es sich um die Schaffung von Wohnbaugrundstücken in geringem Umfang. Die Belange sind daher nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 4.9	

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.9	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.3, 4.4, 4.11, 4.12, 4.13	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 4.8	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 4.3, 4.4, 4.10, 4.12	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 4.3, 4.12	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 4.9	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
	Die Planung liegt nicht in einem solchen Gebiet.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
Die Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt.	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
	Die Planung ermöglicht keine solchen Vorhaben.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
	Bei der Planung handelt es sich um die Schaffung von Wohnbaugrundstücken in geringem Umfang. Die Belange sind daher nicht betroffen.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
	Forstwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen. Landwirtschaftliche Flächen, hier Grünland, sind nur in geringem Umfang betroffen. Da die Initiative zur Aufstellung der Innenbereichssatzung u.a. vom Flächeneigentümer ausgegangen ist, geht die Gemeinde von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Landwirtschaft aus.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
	Bei der Planung handelt es sich um die Schaffung von Wohnbaugrundstücken in geringem Umfang. Die Belange sind daher nicht betroffen.
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 4.10	

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 4.10	

f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
	Es sind keine Rohstoffvorkommen bekannt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 4.12	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Bei der Planung handelt es sich um die Schaffung von Wohnbaugrundstücken in geringem Umfang. Die Belange sind daher nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
	Zu berücksichtigende Entwicklungskonzepte oder Planungen liegen nicht vor.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.13	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Bei der Planung handelt es sich um die Schaffung von Wohnbaugrundstücken in geringem Umfang. Die Belange sind daher nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
	Bei der Planung handelt es sich um die Schaffung von privaten Wohnbaugrundstücken im Einfamilienhaussektor im ländlich geprägten Umfeld. Es stellen sich keine Fragen nach einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.9	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.3	

Weitere Belange sind nicht betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen. Das Landes-Raumordnungsprogramm formuliert Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige

Siedlungsentwicklung. Insbesondere sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Für den Geltungsbereich gilt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Cuxhaven aus dem Jahr 2012. Der Geltungsbereich wird als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

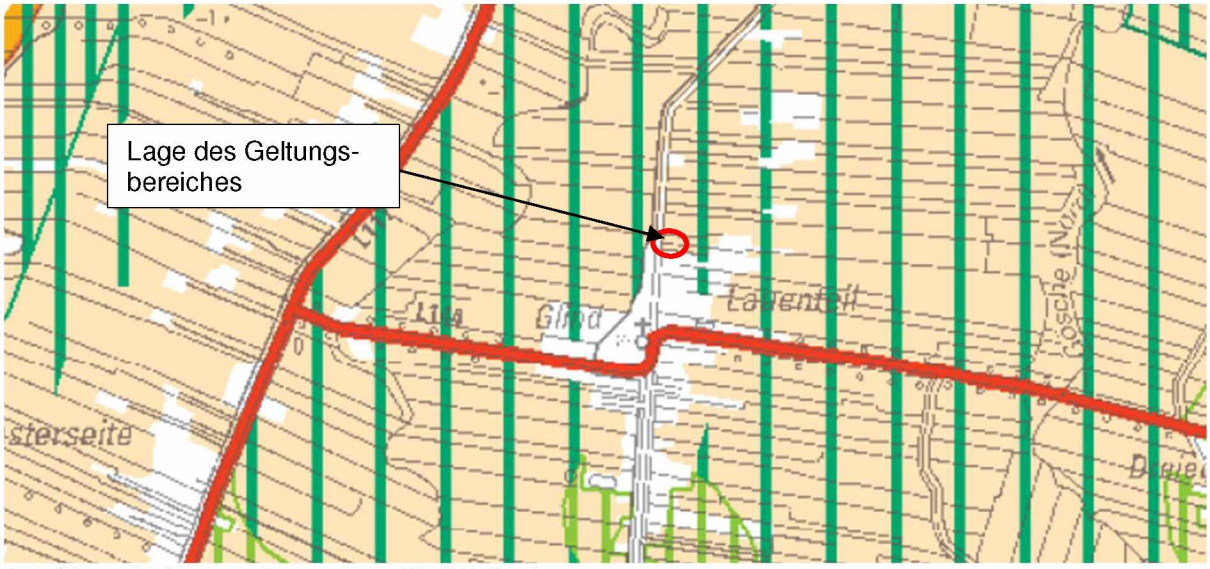


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP Cuxhaven

Das RROP legt fest, dass die weitere Entwicklung der Dörfer unter dem Gesichtspunkt zu gestalten ist, dass historisch Gewachsenes möglichst bewahrt und gleichzeitig dem Funktionswandel ländlicher Siedlungen und der demographischer Entwicklung Rechnung getragen wird (2.1 02). Dabei soll sich die Siedlungsentwicklung in Steinau grundsätzlich nur auf den Rahmen der Eigenentwicklung bezogen vollziehen (2.1 07).

Die Innenbereichssatzung hat zum Ziel, Entwicklungsmöglichkeiten für den Siedlungszusammenhang Steinau sowie gleichzeitig für die wohnbauliche Entwicklung im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben zu schaffen. Die Regelungsinhalte orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung sowie an ökologischen und klimatischen Anforderungen. Die Planung steht im Einklang mit den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Für die Gemeinde Steinau ergibt sich ein Planungserfordernis aufgrund der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortsteilentwicklung Steinau. Dies ist für die gesamtgemeindliche

Entwicklung von Bedeutung (s. Kapitel 3). Planungsrechtlich wird eine Außenbereichsfläche in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die bereits durch die umgebende Bestandsbebauung vorbelastet und über die Straße Norderende erschlossen ist. Andere für den Naturhaushalt weniger bedeutsame Flächen stehen nicht zur Verfügung. Aufgrund dieser Voraussetzungen wägt die Gemeinde Steinau zu Gunsten der geplanten Siedlungserweiterung ab und gewichtet die Belange höher als die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert. Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystem. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Den Belangen von Klimaschutz und Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Fläche in den Innenbereich einbezogen wird, die bereits erschlossen und durch die angrenzende Wohnnutzung vorbelastet ist. So werden andere Flächen im Außenbereich vor einer Inanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr geschützt. Zudem wird eine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaik- oder anderen Solaranlagen getroffen. Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Um die Grundstückseigentümer/innen nicht zu stark einzuschränken, werden diese allerdings bewusst durch örtliche Bauvorschriften nicht ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden eine weitere Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz bietet.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Die Planung ermöglicht die Umsetzung von neuen Wohngebäuden für sonstiges wie auch Betriebsleiterwohnen. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches stehen weitere Wohnhäuser, sodass sich die Planung in den Bestand einfügt. Das Grundstück ist über eine nördlich im Satzungsgebiet liegende Zuwegung zur Straße Norderende erschlossen und zugänglich.

Die Straße Norderende übernimmt eine Erschließungsfunktion für das nördliche Siedlungsgebiet Steinaus. Eine übergeordnete Erschließungsfunktion nimmt die Landesstraße L 144 ein, die südlich des Geltungsbereiches von West nach Ost verläuft. Die Landesstraße befindet sich in einem Abstand von etwa 300 m vom Geltungsbereich aus. Die Erschließungssituation lässt keine störenden Lärmimmissionen vermuten.

Im Umfeld befinden sich zudem landwirtschaftliche Hofstellen, die potenziell Geruchsimmissionen verursachen können. Der Gemeinde Steinau liegt dazu ein Gutachten zum „Neubau eines Liegeboxenlaufstalles für Milchvieh“ am Standort in der Gemarkung Steinau, Flur 23, Flurstücke 20/4 und 26 vor (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, 18. März 2011). Obwohl das Gutachten bereits vor 12 Jahren erstellt wurde, spiegelt es die Geruchssituation im Satzungsbereich zutreffend wieder, da der Gemeinde seit Erstellung des Gutachtens keine weiteren Veränderungen in den landwirtschaftlichen Strukturen bekannt sind.

Das Gutachten hat die Geruchssituation im nördlichen Bereich der Siedlungslage von Steinau im Hinblick auf das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen untersucht. Für den Satzungsbereich ist festzustellen, dass hier relevante Immissionshäufigkeiten von kleiner 10 % ermittelt wurden, die eine verträgliche Wohnsituation gewährleisten.

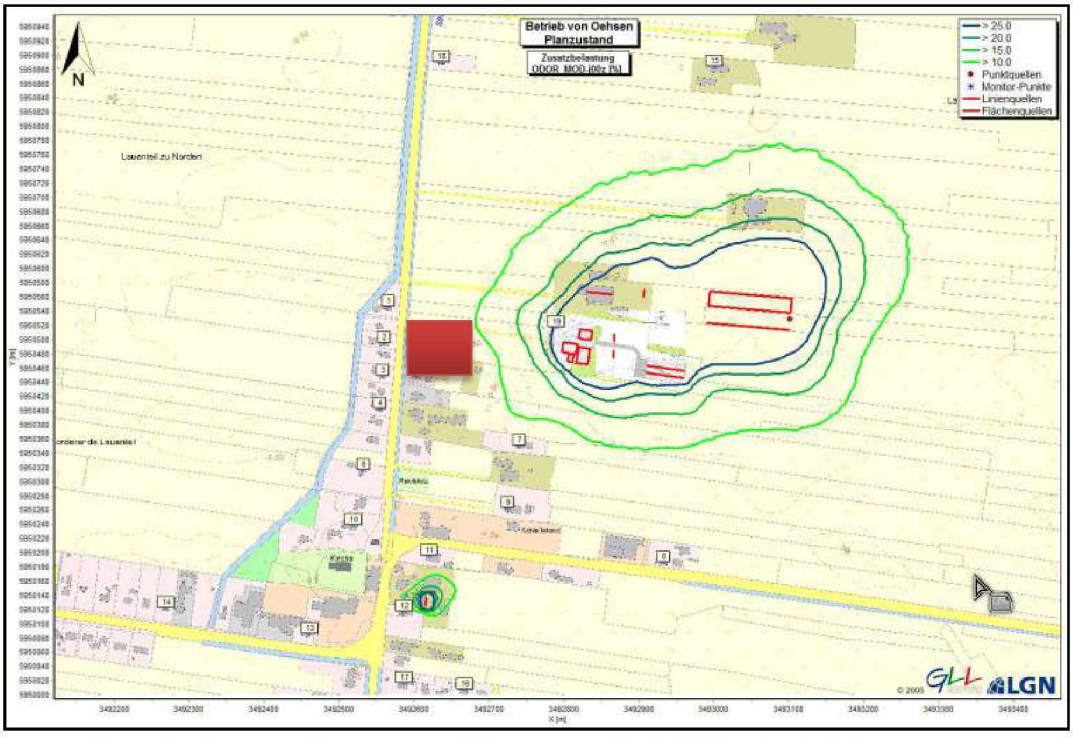


Abb. 5: Darstellung der Immissionsorte in der Umgebung des Vorhabens sowie Isolinien der Geruchshäufigkeiten im Planzustand (siehe auch Spalte B der Tab. 5) **bei Immissionshäufigkeiten von 10 %, 15 %, 20 % und 25 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit** (interpoliert aus einem 10m-Raster (AKS Bremerhaven); Maßstab: 1 : ~8.500)

Abbildung 3: entstammt dem o.g. Gutachten, das rote Rechteck wurde zur Kennzeichnung des Plangebietes ergänzt

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können insgesamt gewährleistet werden.

4.5 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung

Die Planung stärkt die Wohnfunktion und fügt sich in den Bestand ein. Sie ermöglicht es der jüngeren Generation, im Ort Steinau bleiben zu können. Den Anforderungen an kostensparendes Bauen wird insoweit Rechnung getragen, als dass der Erweiterungsbereich eine flexible Grundstücksaufteilung ermöglicht.

4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

In der Gemeinde Steinau sind ein Sportplatz sowie ein Kindergarten vorhanden, weitere Sportangebote sowie Einrichtungen des Bildungswesens sind in der näheren Umgebung, insbesondere in Bad Bederkesa vorhanden.

4.7 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die Planaufstellung wird mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet. Die Wohnfunktion in Steinau wird gestärkt. Die Planaufstellung dient somit der Aktivierung von Flächenpotentialen im Bestand. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

4.8 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der Innenbereichssatzung wird eine Lücke im städtebaulichen Kontext geschlossen. Die Planung fügt sich in den Bestand ein; dies wird insbesondere auch durch die textlichen Festsetzungen gewährleistet. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sind berücksichtigt und stehen der Planung nicht entgegen.

4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 3.573 m².

Es handelt sich weitgehend um eine unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Fläche im Siedlungsrandbereich von Steinau, die als feuchtes Intensivgrünland ausgeprägt ist. Es herrschen Arten des Wirtschaftsgrünlandes wie Weidelgras, Knaulgras, Rispengräser und Honiggras vor sowie kriechender Hahnenfuß, stumpfblättriger Ampfer und gewöhnliche Vogelmiere. Vereinzelt kommt auch Flatterbinse und Brennnessel auf sowie auch Wiesen-Schaumkraut. Das Weide-Grünland wird noch von einzelnen Grüppen durchzogen - mit einer größeren Grüppe im Norden im Übergang zu der höher liegenden, versiegelten Zufahrt zur weiter östlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle. Im Westen verläuft straßenparallel zur Norderender Straße ein breiterer Entwässerungsgraben (Straßdeichwettern), der auch den südlichen Rand des Grundstücks markiert. Südlich schließt daran zum Nachbargrundstück eine Strauch-Baumhecke aus Eichen und Buchen mit Rhododendron im Unterwuchs an.

Der Bodentyp definiert sich als flache Organomarsch mit Erdniedermooraufage und wird der Bodenlandschaft Moore und lagunäre Ablagerungen zugeordnet. Es handelt sich um kohlenstoffreiche Böden, die eine Bedeutung für den Klimaschutz aufweisen. Zudem handelt es sich um Böden sehr geringer Bodenfruchtbarkeit und aufgrund der extrem nassen Ausprägung auch um Böden mit besonderen Standorteigenschaften.[1]

Es besteht am Standort eine Grundwasserzehrung und keine Grundwasserneubildung. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird hoch bewertet. Der Grundwasserleiter ist vollständig oder fast vollständig versalzt (>250 mg/l Chlorid), Trinkwassergewinnung ist in der Regel nicht möglich. Die Tiefenstufen der Salz- und Süßwassergrenze liegt in <-5 bis -10 m.[2]

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.[3]

Das Landschaftsbild stellt sich als Freifläche dar, eingerahmt von den lockeren Siedlungsstrukturen Steinaus mit der Straße Norderende im Westen, an die sich eine Wohnbebauung mit Einzelhausgrundstücken anschließt. Im Norden begrenzt die Zufahrtsstraße zu der rückwärtigen Hofstelle das Gebiet. Südlich besteht eine Hofstelle mit Wohnnutzung und umgebender Freiflächengestaltung. Dadurch, dass die nähere Umgebung des Plangebietes bereits durch Wohnbebauung geprägt ist,

[1] NIBIS Kartenserver (2021): Bodenkunde - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
[2] NIBIS Kartenserver (2021): Hydrogeologie- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
[3] NIBIS Kartenserver (2021): Altlasten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

fügt sich die geplante Errichtung von Wohngebäuden gut in die Nutzstruktur ein. Das Landschaftsbilderleben ist als gering einzustufen.

Abgeleitet vom Potenzial der vorliegenden Biotoptypen liegt keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt vor.

Auswirkung der Planung

Für das Plangebiet existiert noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es werden etwa 3.573 m² Freifläche überplant, die bis auf die bestehende Zufahrt unversiegelt ist. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden durch die Flächeninanspruchnahme und Umwandlung in ein Wohngebiet und insbesondere durch die zu erwartende Versiegelung von Grundflächen vorbereitet.

Während die Umnutzung des Grünlandes insbesondere in individuell gestaltete Gärten eine Änderung der Biotoptypen bedingt, aber die Naturhaushaltsfunktionen des Bodens- und des Grund- und Oberflächengewässer sowie des Klimas im Grundsatz noch erhalten bleiben, werden die Funktion versiegelungsbedingt dauerhaft verändert.

So verliert der Boden seine natürliche Funktionen, u.a. als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil von Wasser- und Nährstoffkreislauffen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium. Auch die Biotop- und Lebensraumstrukturen gehen versiegelungsbedingt verloren.

Dies ist als erheblicher Eingriff der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie des Bodens zu werten.

Eine wesentliche Zunahme von Luftverunreinigungen durch Staub etc. ist bei dem Vorhaben jedoch nicht zu erwarten, auch wird durch die kleinflächige Versiegelung keine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und des Klimas angenommen. Zudem wird aufgrund der umgebenden Siedlungsstrukturen und der bestehenden Hofstelle im Übergang zur freien Landschaft keine erhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigung abgeleitet.

Somit verbleiben zusammenfassend erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden- und Pflanzen und Tiere durch die direkte Flächeninanspruchnahme.

Eingriffsregelung

Der Umfang der erforderlichen, innergebietlichen Ausgleichsmaßnahmen hängt vom Umfang der versiegelten Flächen und der Ausprägung bzw. Wertigkeiten der betroffenen Flächen ab. Dementsprechend liegen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung folgende Faktoren zugrunde:

- Im Satzungsgebiet ist für die Wohnbebauung ein maximaler Versiegelungsanteil von 450 m² anzusetzen, incl. Nebenanlagen, Zufahrt etc.
- Bei dem betroffenen Biotoptyp handelt es sich um beweidetes Intensivgrünland, welches mit der Wertstufe 2 (gemäß Niedersächsischem Städtetag) zu bewerten ist.[4]

Aus der Flächeninanspruchnahme von Grünlandflächen und einem dauerhaften versiegelungsbedingten Boden-, Biotop und Wertverlust ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 900 Werteinheiten, der durch Umsetzung vom Pflanzmaßnahmen auf einer entsprechend großen Fläche auszugleichen ist. Somit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 900 m².

Der Ausgleich der Eingriffsfolgen soll innerhalb des Satzungsgebietes erfolgen. Hierfür werden Pflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubbaum- und Straucharten oder mit Obstgehölzen festgelegt, um zum einem am Pflanzstandort eine ungestörte Bodenentwicklung zu fördern und zum anderen Biotop- und Lebensraumstrukturen zu entwickeln und zu ergänzen.

---

[4] **Niedersächsischer Städtetag (2013):** Arbeitshilfe für die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen kann entweder durch

- freiwachsende **Laubgehölzhecken** aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen in einem Pflanz- und Reihenabstand von bis zu 2 m erfolgen, oder durch
- Anpflanzungen von **Obstbäumen in alten Sorten**, wobei je Baum 25 m² angerechnet werden.

Die Pflanzung ist spätestens in der auf den Baubeginn innerhalb des Satzungsgebietes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind entsprechend nachzupflanzen.

Pflanzliste / Auswahlliste

Für freiwachsende Laubgehölzhecke (Strauch-Baumhecke, Feldgehölz)			
Haselnuss	*(Corylus avellana)*	Feldahorn	*(Acer campestre*
Weißdorn	*(Crataegus monogyna)*	Eberesche	*(Sorbus aucuparia)*
Grau-Weide	*(Salix cinerea)*	Schlehe	*(Prunus spinosa)*
Bruch-Weide	*(Salix fragilis)*	Traubenkirsche	*(Prunus padus)*
Purpur-Weide	*(Salilx purpurea)*	Stieleiche	*(Quercus robur)*

Obstbäume (beispielhaft, Regionale Obstsorte beachten):			
Apfel	Birnen	Pflaume, Zwetsche	Kirsche
Alantapfel	Gute Luise	Emma Leppermann	Büttners Rote Knorpel
Finkenwerder Herbstprinz	Frühe aus Trévaux	Hauszwetsche	Große Schwarze Knorpel
Grahams Jubiläumsapfel	Gellerts Butterbirne	The Czar	Knauffs Schwarze
Boikenapfel	Neue Poiteau	Wagenheims Frühzwetsche	Werdersche Braune
Roter Eiserapfel	Doppelte Philippsbirne	Ontariopflaume	Werdersche Frühe
Altländer Pfannkuchenapfel	Großer Katzenkopf		Schattenmorelle
Ausgleichswert = 25 m² pro Baum			

Auch eine Kombination aus den o.g. Pflanzmaßnahmen ist möglich.

Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Plangebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Satzungsgebietes. Es wird jedoch auf der Planungsebene bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch Intensivgrünland. Im westlichen und südlichen Randbereich befindet sich ein nährstoffreicher Graben. Im Norden begrenzt die Zufahrt zu der östlich gelegenen Hoffläche das Gebiet, während der südliche Rand des Plangebietes von der Strauch-Baumhecke des Nachbargrundstücks eingerahmt wird.

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Allerdings lassen sich anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableiten.

- Vögel

Auf dem feuchten Intensivgrünland liegt aufgrund der intensiven Nutzung ein verhältnismäßig geringes Potential für Bodenbrüter vor. Ebenso ist aufgrund der Straßennähe und der angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie der Gehölze das Nistpotential gering.

Gehölzstrukturen kommen nur im Umfeld vor. Wegen der umliegenden anthropogenen Nutzungen und den dadurch verursachten Störungen durch den Menschen ist jedoch lediglich von Vorkommen störungstoleranten Arten auszugehen.

- Fledermäuse

Gehölze oder Gebäude als potentielle Quartiere für Fledermäuse sind im Plangebiet nicht ausgeprägt und sind somit im Gebiet nicht relevant.

Den linearen Gehölzen im Siedlungszusammenhang von Steinau kann aber eine Funktion als Nahrungshabitat und Flugleitlinie zukommen. Durch die anthropogene Nutzung und den dadurch verursachten Störungen ist jedoch lediglich von Vorkommen störungstoleranter Arten auszugehen.

- Sonstige Artgruppen

Sonstige Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie können anhand des Habitatpotenzials der örtlich ausgeprägten Biotoptypen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Prüfung der Verbotstatbestände

- Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Für die potentiell vorkommenden Brutvögel können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allgemein ist der Verbotstatbestand zu vermeiden, wenn die Baufeldfreimachung oder die Bauphase außerhalb der Brutzeiten (nicht in der Zeit vom 1. März bis 1. Juli) erfolgt. Gehölzverluste ergeben sich nicht. Falls dieser Zeitraum auf der Umsetzungsebene nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

- Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten oder jagende Fledermäuse kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt, da vergleichbare Nutzungen und Strukturen im Umfeld bestehen.

- Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Dauerhafte Brutstätten sind im Plangebiet nicht ausgeprägt. Vor dem Hintergrund des im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen vergleichbaren Habitatangebotes ist davon ausgegangen, dass die Bedeutung und ökologische Funktion im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Artenschutzrechtliches Fazit

Unter Beachtung der vorstehenden Maßgaben werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Es stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Änderung des vorliegenden Bauleitplanes dauerhaft entgegen.

Natura 2000

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht berührt. Westlich befindet sich in einer Entfernung von 2,7 km das FFH Gebiet „Ahlen-Falkenberger Moor, Seen bei Bederkesa“ (EU Kennzahl 2218-301). Aufgrund der Entfernung und der dazwischen ausgeprägten Strukturen werden die Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht beeinflusst.

4.10 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch private und öffentliche Betreiber sichergestellt.

4.11 Oberflächenentwässerung

Die Gemeinde Steinau geht davon aus, dass der Bereich an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden kann und diese ausreichend Kapazitäten für eine geringfügige Erhöhung der Einleitmenge aufweist.

4.12 Belange des Verkehrs

Der Geltungsbereich ist über die Straße Norderende erschlossen. Dieser bindet an die Landesstraße L 144 an. Der Geltungsbereich ist an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Etwa 450 m südlich im Ortskern liegt die Bushaltestelle Steinau (Niederelbe) Mitte. Diese wird von den Linien 544 und 1083 angefahren, sodass der Geltungsbereich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist.

4.13 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{häufig}$)

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

4.14 Private Belange

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung umfasst Flächen in privatem Eigentum. Private Belange stehen der Planung nach Kenntnisstand der Gemeinde aber nicht entgegen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Steinau führt im Zuge dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

Der sich aus der Anlage zu dieser Satzung ergebende Bereich der Gemeinde Steinau wird als einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die beigefügte Karte und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung. Demnach wird der Geltungsbereich zukünftig auf Genehmigungsebene nach § 34 BauGB beurteilt.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB sowie zusätzlich nach den folgenden textlichen Festsetzungen:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, um die Wohnfunktion in Steinau zu stärken. Zudem soll sich die Planung in den Bestand einfügen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist eine Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von maximal 300 m² zulässig. Eine Überschreitung z.B. durch Nebenanlagen und Stellplätze ist um bis zu 50 vom Hundert zulässig. Die Festsetzung der Grundfläche orientiert sich an dem städtebaulichen Bestand, insbesondere an den südlich gelegenen Wohnhäusern.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Planung soll sich in den Bestand einfügen. Die umliegenden Wohnhäuser weisen ebenfalls maximal ein Vollgeschoss auf.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass zur Kompensation der Eingriffsfolgen innerhalb des Satzungsgebietes auf 900 m² standortgerechte heimische Laubbaum- und Straucharten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Der Pflanz- und Reihenabstand darf 2 m nicht überschreiten. Ergänzend können Obstbäume als Einzelpflanzung mit 25 m2

angerechnet werden. Die Pflanzung ist spätestens in der auf den Baubeginn innerhalb des Satzungsgebietes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind entsprechend nachzupflanzen.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind zur Förderung der erneuerbaren Energien die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Der gemäß dieser Festsetzung erforderliche Anteil an Photovoltaik- bzw. Solarwärmekollektoren kann auch auf Nebenanlagen in Form von Gebäuden realisiert werden. Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

7 Örtliche Bauvorschriften

Innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO):

- Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Planung soll sich in den Bestand einfügen. Die umliegenden Wohnhäuser weisen ebenfalls nur geneigte Dächer auf.
- Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO sind entlang öffentlicher Verkehrsfläche nur Einfriedungen bis in eine Höhe von 1,20 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken mit heimischen Arten, Holz- und Metallzäune (mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen), Stabmattenzäune nur ohne Sichtschutzstreifen, gemauerte Einfriedungen sowie entsprechende Kombinationen. Die örtliche Bauvorschrift soll gewährleisten, dass das Ortsbild nicht durch abschirmende Einfriedungen beeinträchtigt wird.
- Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO sind die Vorgartenflächen der privaten Baugrundstücke (entspricht dem Bereich von der angrenzenden Erschließungsstraße und bis auf die Höhe der straßenseitigen Fassade des jeweiligen Hauptgebäudes) zum Schutz von Natur und Landschaft als Vegetationsflächen auszubilden. Unzulässig sind Schüttungen von z. B. Kies, Schotter oder Steinen. Ausgenommen von der Regelung ist die Anlage von Zufahrten, Stellplätzen und Garagen, Nebenanlagen und Wegebeziehungen.
- Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 3.573 m^2 auf.

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der Innenbereichssatzung beigefügt.

Steinau, den

_____

Der Bürgermeister