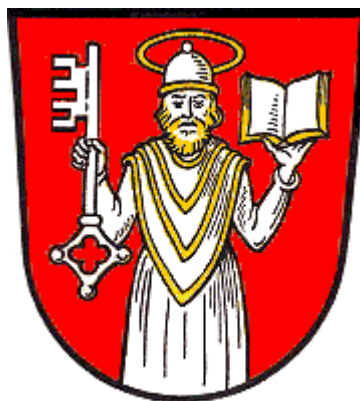




**Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 126
„Rhedenweg“**
(mit örtlicher Bauvorschrift)

Stadt Bremervörde

- Vorentwurf (Stand: 24.01.2022) -

Planungsanlass / Planungsziele

Für den Bereich des Plangebietes liegt ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor. Planungsziel ist die Sicherung der Eigenentwicklung der Ortschaft Nieder Ochtenhausen durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet sowie einen neuen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus.

Die zukünftige Bebauung soll sich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und ein bedarfsgerechtes Angebot ermöglichen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes schließt direkt an den vorhandenen Siedlungsbereich an und ergänzt diesen. Aufgrund der bereits vorhandenen Straße Rhedenweg ist der Aufwand für die Erschließung relativ gering, so dass dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen wird.

Städtebauliche Situation

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des locker strukturierten Siedlungsbereiches der Ortschaft Nieder Ochtenhausen der Stadt Bremervörde und dort nordöstlich des Rhedenwegs und östlich der Straße An der Chaussee (K106). Es wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und weist keine strukturierenden Gehölzbestände auf. Die im räumlichen Umfeld vorhandene Bebauung orientiert sich vorrangig an den vorhandenen Straßen und ist durch eine dörfliche Mischnutzung geprägt. Zudem ist Nieder Ochtenhausen auch ein Standort für die Freizeitnutzung, da sich in einiger Entfernung zum südlichen Ortsrand zwei Wochenendhausgebiete und an der Mühlherner Straße das „Freizeithaus Bremervörde“ der Diakoniewerke Essen e. V. befinden.

Die verkehrliche Erschließung kann direkt über die bereits ausgebaute Straße Rhedenweg erfolgen. Diese weist einen Anschluss unmittelbar westlich verlaufende Straße An der Chaussee und somit an das übergeordnete regionale und überregionale Verkehrsnetz auf.

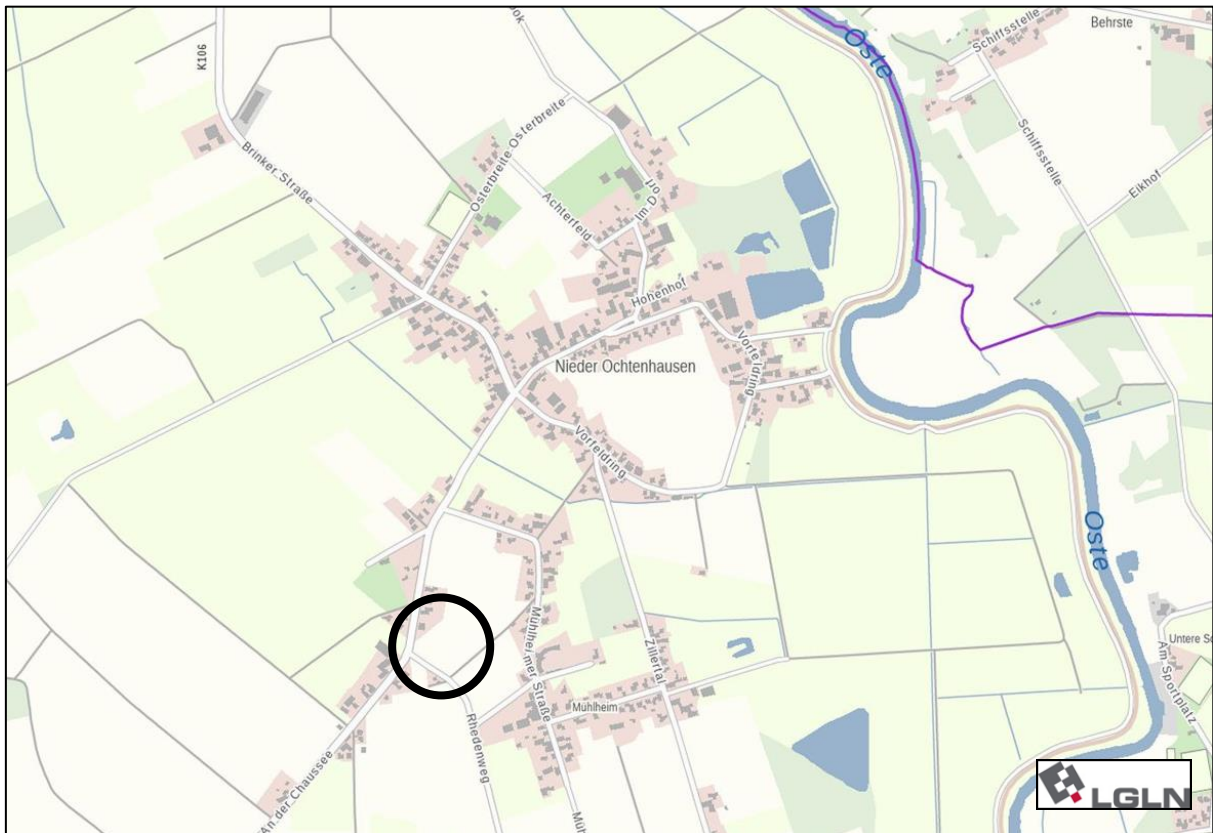


Abb. 1: Übersichtsplan (Lage des Plangebietes ist mit einem Kreis gekennzeichnet)

Planungsrechtliche Grundlagen

Auf der Ebene der Raumordnung und Regionalplanung sind die raumordnerischen Vorgaben des **Landes-raumordnungsprogramms Niedersachsen** aus dem Jahr 2008 / aktualisiert 2012 (**LROP**) sowie die des Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (RROP) konkretisiert.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms** werden für das Plangebiet keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen enthält im schriftlichen Teil folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen - die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,

- die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden,
- flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Informationen geschaffen und weiterentwickelt werden.

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,
- die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,
- die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“ (Grundsatz)

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Ergänzung des Siedlungsbereiches im Rahmen der Eigenentwicklung durch die Errichtung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden. Zur randlichen Eingrünung ist die Anpflanzung eines Gehölzstreifens vorgesehen.

Dem vorstehenden Grundsatz wird damit entsprochen.

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (Grundsatz)

Zur Vermeidung von Abwanderung von Personen aus der Ortschaft Nieder Ochtenhausen aufgrund aktuell fehlender Baumöglichkeiten soll der vorhandene Siedlungsbereich im Rahmen der Eigenentwicklung moderat ergänzt werden und damit den städtebaulichen Erfordernissen Rechnung getragen werden.

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogrammes** wird der Stadt Bremervörde die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Der Bereich des Plangebietes in der Ortschaft Nieder Ochtenhausen ist Teil eines größeren Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials -.

Bezüglich der Einschätzung des Ertragspotenzials der Böden im Plangebiet wurde die Themenkarte „Bodenfruchtbarkeit“ des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie herangezogen. Demnach weist der überwiegende Teil des Plangebietes eine mittlere Bodenfruchtbarkeit und der übrige Teil eine geringe bis sehr geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Insofern ist aus städtebaulicher Sicht

davon auszugehen, dass das *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* aufgrund des hohen wirtschaftlichen Leistungs- und Wettbewerbsdruckes, welcher generell auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landkreis lastet, ausgewiesen wurde. Insofern ist die wirtschaftliche Bedeutung der Flächen des Plangebietes, auch aufgrund der geringen Größe, als eher niedrig einzustufen. Bedingt durch die Lage am Siedlungsrand sowie der geringen Größe ist davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe entstehen.

Bezüglich der Entwicklung des Siedlungsstruktur enthält das RROP folgende Vorgaben:

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 „Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden.

Die historischen Siedlungsformen der sog. Findorff-Siedlungen in der Gemeinde Gnarrenburg und der Stadt Bremervörde sollen erhalten und als Ausdruck regionaler Identität bewahrt und gefördert werden.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.

Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.

Als Planungsinstrumente sollen neben der Bauleitplanung u.a. Städtebauförderungsprogramme, ländliche Entwicklungskonzepte, Dorfentwicklungs- und Flurbereinigungsverfahren dienen.“

2.1.04 „Um eine Zersiedlung der Landschaft und deren umweltbelastende Folgen zu vermeiden, ist in den übrigen Orten die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.“

Die Stadt Bremervörde ist bestrebt, die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den Zentralort zu konzentrieren. Für die übrigen Ortschaften soll eine bedarfsorientierte Eigenentwicklung ermöglicht werden. Diesem städtebaulichen Ziel entspricht die vorliegende Bauleitplanung.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bremervörde sind das Plangebiet sowie die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Bereich bereits als *Wohnbauflächen* dargestellt. Entlang der Straße Rhedenweg und dann ab der südöstlichen Plangebietsgrenze in Richtung Osten verlaufend, ist eine *öffentliche Grünfläche* dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Auf der Ebene der **verbindlichen Bauleitplanung** sind weder im Plangebiet noch in den unmittelbar angrenzenden Bereichen Bebauungspläne vorhanden.

Inhalt des Bebauungsplanes

Gemäß den städtebaulichen Zielen ist die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* sowie einer *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „*Feuerwehr*“ vorgesehen.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine verträgliche Eingliederung des neuen Wohngebietes in den Siedlungsbereich gewährleistet werden. Damit sich die zukünftigen Gebäude in die Umgebung einfügen, wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt und die Gebäudelänge auf 20,0 m für Einzelhäuser und 25,0 m für Doppelhäuser begrenzt. Die maximale Firsthöhe orientiert sich an der Umgebung und wird auf maximal 9,5 m festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes, um ein einheitliches Erscheinungsbild bezüglich der Gebäudehöhe zu erreichen. Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig, so dass die Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wird.

Zur verkehrlichen Erschließung des geplanten *Allgemeinen Wohngebietes* ist die Anlage einer neuen Stichstraße erforderlich. Aufgrund der Tatsache, dass eine konkrete Umsetzung der im Flächennutzungsplan nördlich an das Plangebiet anschließend dargestellten *Wohnbauflächen* derzeit noch nicht konkret absehbar ist, erfolgt die Festsetzung einer Wendeanlage, welche für Müll- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Die rückwärtigen Flächen des *Allgemeinen Wohngebietes* werden über einen privaten

Stichweg erschlossen. Dieser ist in der Planzeichnung als eine *mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche* festgesetzt.

Zur randlichen Eingrünung des neuen Baugebietes wird an dessen nordwestlichem und nördlichem Rand ein Pflanzstreifen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Die damit auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorgesehene Begrünung entlang des Rhedenweges wird somit verlagert. Die Anpflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Der neue Standort für das Feuerwehrgerätehaus wird als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „*Feuerwehr*“ festgesetzt. Auf weitere Festsetzungen wurde für diesen Bereich verzichtet, da es sich um ein kommunales Bauvorhaben handelt.

Die Verwendung von umweltfreundlichen und insektenfreundlichen Leuchtmitteln hat die vorsorgliche Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote nach §§ 39 Abs. 1 und 44 Abs. 1 BNatSchG zum Ziel. Die Errichtung bzw. der Betrieb einer Beleuchtungsanlage kann insbesondere gegen die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes verstoßen, da naturwissenschaftlich hinreichend belegt ist, dass besonders und streng geschützte Arten – insbesondere Vögel, Fledermäuse und Insekten – negativ auf künstliches Licht reagieren. Künstliches Licht kann direkt zum Tode führen, indem Tiere an den Beleuchtungsanlagen durch Hitze, Erschöpfung oder Prädation ums Leben kommen können. Indirekt können Beleuchtungsanlagen zu solchen Veränderungen im Verhalten führen, dass dies etwa den Störungstatbestand erfüllt, wenn Habitate durch Beleuchtung nicht mehr nutzbar sind. Im engeren Sinne sind diese Tatbestände in der Regel nur erfüllt, wenn signifikante Erhöhungen des Tötungsrisikos vorliegen oder der Erhaltungszustand der Arten negativ beeinflusst wird.

Aus naturwissenschaftlichen Grundsatzüberlegungen heraus wird dieser Nachweis jedoch nur in wenigen Einzelfällen tatsächlich möglich sein. Dem allgemeinen Vorsorgeprinzip folgend und da entsprechende Produkte inzwischen problemlos verfügbar sind, wird deshalb angenommen, dass die Verwendung von umweltfreundlichen Leuchtmitteln inzwischen dem Stand der Technik entspricht und als Teil allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen generell umsetzen ist.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung sowie der Vorgärten und Einfriedungen ist die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift in den Bebauungsplan vorgesehen. Diese soll folgende Aspekte beinhalten:

- **Dacheindeckung:** nur mit Tonziegeln oder Betondachsteinen (Farbspektrum: Rot / Rotbraun und Grau / Schwarz); Ausschluss von glänzend glasierten Tonziegeln oder glänzend engobierten Betondachsteinen; Ausnahmen für Solaranlagen, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile.
- **Dachform:** für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 22° zulässig; Ausnahmen sind für untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Wintergärten und Nebenanlagen zulässig.
- **Einfriedungen:** Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig; es sind nur Lebendhecken, Metallzäune ohne Sichtschutzstreifen, Mauern aus Natursteinen oder Ziegelsteinen und Holzzäune mit Senkrechtlattung zulässig.
- **Vorgärten:** Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und der Anteil an Vegetation muss überwiegen; Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen sind nur in deutlich untergeordnetem Maße zulässig.
- **Einstellplätze:** Es sind zwei Einstellplätze je Wohneinheit zu errichten.

Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet. Die Erarbeitung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Bremen, den 24.01.2022

instara
 Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
 Vahrer Straße 180
 28309 Bremen
 Tel.: (0421) 43 57 9-0
 Fax.: (0421) 45 46 84
 Internet: www.instara.de
 E-Mail: info@instara.de