

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 123
„ELMER LANDSTRASSE /
EDELHOFF“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB



ENTWURF

für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

**STADT BREMERVÖRDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNG.....	4
2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches	4
2.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung	5
3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	5
3.1 Ziel und Zweck.....	5
3.2 Erforderlichkeit.....	6
4. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	6
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	6
4.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	6
4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020.....	7
4.1.3 Ziele der Raumordnung	8
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB	8
4.4 Zentrale Versorgungsbereiche.....	9
4.5 Bebauungspläne.....	9
5. PLANINHALT	9
5.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	9
5.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
5.1.3 Anpflanzung von Bäumen.....	11
5.1.4 Erhalt von Bäumen	12
5.1.5 Immissionsschutz.....	12
5.2 Örtliche Bauvorschriften.....	13
5.2.1 Dächer	13
5.2.2 Fassaden	14
5.2.3 Einfriedungen	14
5.2.4 Ordnungswidrigkeiten.....	14
5.3 Hinweise.....	14
5.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	14
5.3.2 Altlasten	15
5.3.3 Sichtdreieck	15
5.3.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen.....	15
5.3.5 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften	15
6. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG.....	16
6.1 Bodenordnung	16
6.2 Erschließung.....	16
6.3 Ver- und Entsorgung.....	16

Stadt Bremervörde
Bebauungsplan Nr. 123 „Elmer Landstraße / Eddelhoff“

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG	16
8. FLÄCHENBILANZ	16
9. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA.....	17
9.1.1 Bestand.....	18
9.1.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt	20
9.1.3 Artenschutz.....	20
10. IMMISSIONEN	25
11. VERFAHREN / ABWÄGUNG	26
11.1 Aufstellungsbeschluss.....	26
11.2 Auslegungsbeschluss	26
11.3 Öffentlichkeitsbeteiligung.....	26
11.4 Behördenbeteiligung	26
11.5 Satzungsbeschluss und Inkrafttreten.....	26
11.6 Chronologie des Verfahrens.....	27
12. LITERATUR UND QUELLEN.....	28

Stand: 14.05.2021

1. VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan Nr. 123 „Elmer Landstraße / Eddelhoff“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 123 „Elmer Landstraße / Eddelhoff“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Elm. Es wird begrenzt durch die B74 „Elmer Landstraße“ im Nordwesten und die Straße „Eddelhoff“ im Süden und Osten (s. Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 169/6, 169/9, 169/10, 169/11, 170/6, 170/7 und Teilbereiche des Flurstücks 373/3 (Straßenflurstück „Eddelhoff“) der Flur 1 der Gemarkung Elm. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Plangebiet gelegenen Flächen beträgt ca. 1,22 ha.

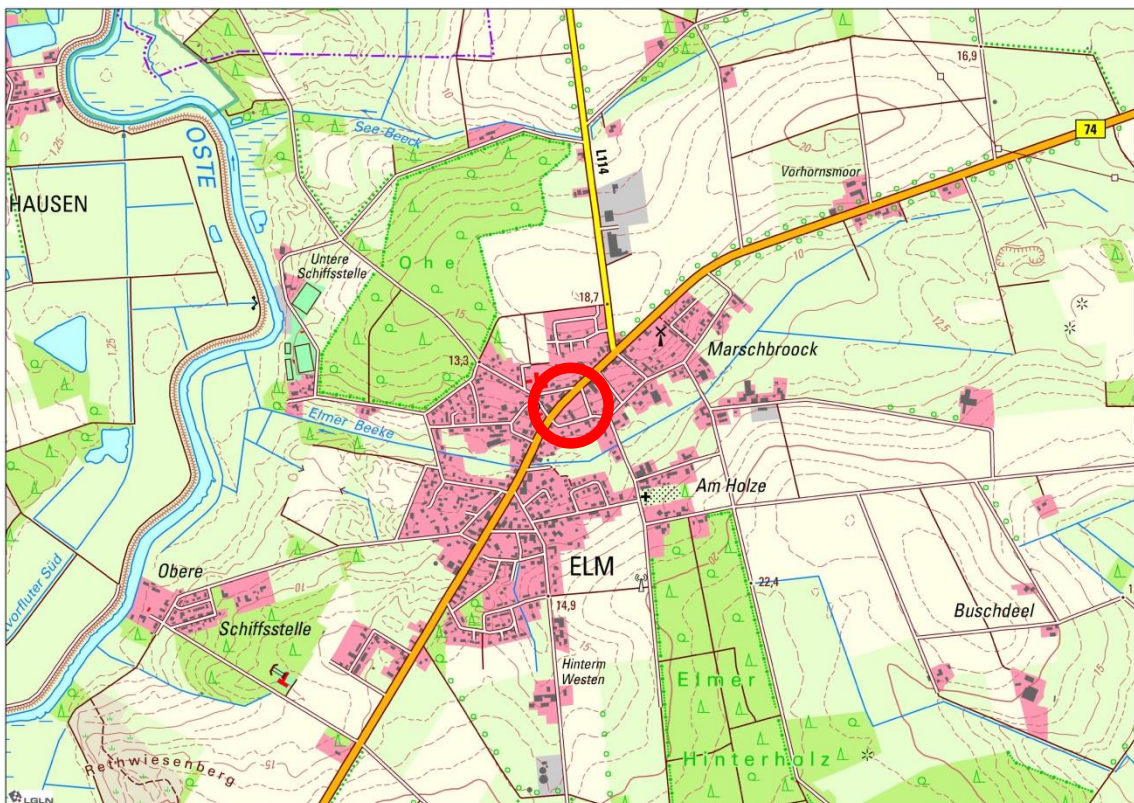


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2020

2.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit Stallgebäude und Wohnhaus. Ansonsten ist das Plangebiet unbebaut und weist Gartenflächen und Gehölzbestände auf. Die Umgebung ist durch aufgelockerte gemischte Nutzungen geprägt.

3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

3.1 Ziel und Zweck

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für die Errichtung von Wohnnutzungen geschaffen werden. Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut. Im südwestlichen Teilbereich befindet sich eine alte Hofstelle mit Wohngebäude. Im nordöstlichen Teilbereich befinden sich Grünflächen mit Gehölzen. Diese unbebauten Flächen konnten mittlerweile von einem Investor erworben werden, der hier Servicewohnungen errichten möchte. Als wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ist geplant, ein Wohnpark für Senioren zu entwickeln. Das Konzept des Wohnparks für Senioren sieht in der Ortsmitte eine Wohnstruktur vor, die auch barrierefrei von anderen Einwohnern der Ortschaft schnell und einfach zu erreichen ist. Unter anderem sind von hier aus für die zukünftigen Bewohner des Wohnparks in der Ortschaft Elm alle wichtigen Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe fußläufig zu erreichen. Das sind u.a. eine Bankfiliale, die Kirche mit dem Gemeindehaus, ein Bäcker mit einem Grundsortiment an Lebensmitteln, das Elmer Bürgerhaus für Seniorennachmittage, die Turnhalle für Seniorensport und ein Landgasthof/Restaurant für diverse Veranstaltungen. Im nordöstlichen Teilbereich ist in einem ersten Schritt die Entwicklung eines Seniorenzentrums geplant, in dem neben seniorengerechten Wohnungen mit Servicemöglichkeiten auch eine Tagespflege integriert ist. Im südöstlichen Teilbereich sind in einem zweiten Schritt zusätzliche Gebäude für seniorengerechte Wohnungen und weitere ergänzende Angebote wie etwa Krankengymnastik, Friseur, Café usw. geplant.

Es ist Ziel der Stadt Bremervörde, das Ortsbild in diesem Bereich aufzuwerten sowie den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB anzuwenden und im Sinne des § 13a BauGB eine Nachverdichtung zu ermöglichen, um einer Zersiedelung im Außenbereich entgegenzuwirken und innerörtliche Potenziale zu nutzen. Daher soll in diesem Bereich die Schaffung der geplanten Servicewohnungen und anderen nicht störenden Nutzungen ermöglicht werden. Dies wird an diesem Standort aufgrund seiner zentralen Lage und durch die Nähe zu allen wichtigen Versorgungseinrichtungen begünstigt. Im Sinne der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 3 BauGB ist weiteres Ziel, die Lebensqualität in Elm zu steigern und den Bewohnern des Ortes aber auch anderen Senioren zu ermöglichen, ihren Lebensabend in einem vertrauensvollen, ihnen bekannten nachbarschaftlichen Umfeld zu erleben und in Elm bleiben zu können.

Der Bebauungsplan soll im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden und folgt somit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der vorrangig durchzuführenden Maßnahmen der Innenentwicklung. Aufgrund der geänderten Zielsetzung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a BauGB an die neue Darstellung angepasst.

3.2 Erforderlichkeit

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes würde ein Großteil der Flächen im Plangebiet weiterhin ungenutzt bleiben. Die Flächen im Plangebiet befinden sich im unbeplanten Innenbereich und könnten ggf. auf Grundlage des § 34 BauGB bebaut werden. Dann wäre die zukünftige Bebauung jedoch gezwungen, sich an der Umgebung zu orientieren, die sich überwiegend aus einer aufgelockerten gemischten Nutzung mit Einfamilienhäusern zusammensetzt. Aufgrund der o.g. Zielsetzung für die Schaffung von seniorengerechten Wohnungen mit Servicemöglichkeiten wird jedoch eine verdichtete Bebauung erforderlich. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Elm. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit der Innenverdichtung und wird sinngemäß im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Ortes unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzung.

4. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

4.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

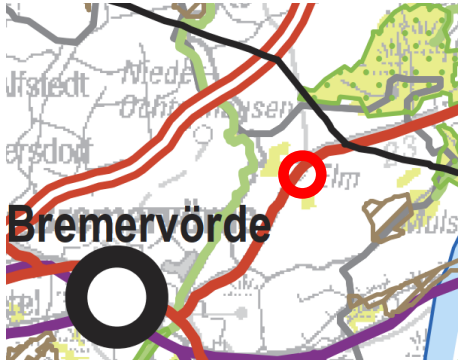


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Nordwestlich des Plangebietes ist die B74 „Elmer Landstraße“ als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt.

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020

Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt 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. Die Stadt Bremervörde ist als Mittelzentrum festgelegt. Der Ortsteil Elm befindet sich jedoch außerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Stadt. 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. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

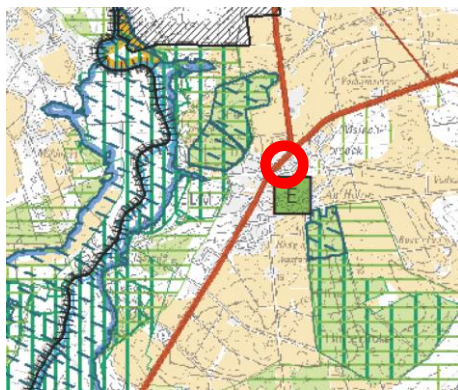


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2020

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Nordwestlich des Plangebietes ist die B74 „Elmer Landstraße“ als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Ort Elm ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

4.1.3 Ziele der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ca. 1,22 ha große, überwiegend ungenutzte, Fläche im Ortskern von Elm für eine Wohnbebauung, hier Allgemeines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Nutzungskonflikte bestehen auf Ebene der Raumordnung nicht. Das Plangebiet befindet sich direkt an der B74 „Elmer Landstraße“. Elmer Bürgerhaus, Kindergarten und Krippe sowie eine Bushaltestelle befinden sich jeweils in ca. 100 m Entfernung, sodass eine ideale Anbindung an die überörtliche Infrastruktur und den ÖPNV besteht. Die Stadt Bremervörde ist ca. 6 km entfernt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Der wirk-same Flächennutzungsplan der Stadt Bremervörde stellt im Plangebiet gemischte Bau-flächen dar. Somit stimmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit den Dar-stellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da der Bebauungsplan im beschleunig-ten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flä-chennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusam-menhang bebauten Ortslage von Elm. Das Planverfahren dient zur Anpassung der baulichen Nutzung an eine zeitgemäße Innenentwicklung des Ortes.
- Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen haben eine Größe von ca. 12.200 m². Die zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter 20.000 m².
- Mit dem Planverfahren wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeits-prüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarecht-licher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

- Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Es befindet sich keine entsprechenden Betriebe in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes. Innerhalb des empfohlenen Achtungsabstandes von 200 m gemäß Arbeitshilfe der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18) sind keine Biogasanlagen vorhanden.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

4.4 Zentrale Versorgungsbereiche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bremervörde oder der Nachbargemeinden zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO vor. In Allgemeinen Wohngebieten sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Das interkommunale Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn die Planung unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf das benachbarte Gemeindegebiet entfaltet. Bei der vorliegenden Planung ist dies nicht zu erwarten. Es sollten sich für die umliegenden Nachbarkommunen keinerlei merkliche Auswirkungen ergeben. Darüber hinaus werden die Belange der Nachbargemeinden im laufenden Planverfahren durch die Einholung von Stellungnahmen abgefragt.

4.5 Bebauungspläne

Im Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Ebenso sind keine unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne vorhanden.

5. PLANINHALT

5.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO durch unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung wie folgt gegliedert werden:

	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
WA1	0,4	II
WA2	0,4	II
WA3	0,4	I

Stadt Bremervörde
Bebauungsplan Nr. 123 „Elmer Landstraße / Eddelhoff“

Das vorhandene Stallgebäude wurde dabei vollständig in das mit WA2 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet einbezogen, da dieses bereits zwei Vollgeschosse aufweist und somit für das Ortsbild keine städtebauliche Anforderlichkeit besteht, die Maße der baulichen Nutzung in diesem Bereich zukünftig zu reduzieren. Der Bestand soll stattdessen in seiner Ausnutzbarkeit gesichert werden.

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Auf diese Weise sollen vorwiegend negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden. Die Gliederung wird wie folgt vorgenommen:

	Firsthöhe (FH)	Traufhöhe (TH)
WA1	13,0 m	-
WA2	13,0 m	8,0 m
WA3	10,0 m	5,0 m

In dem mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe baulicher Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 13,00 m nicht überschreiten. Die Festsetzung einer Traufhöhe (TH) ist in diesem Bereich nicht erforderlich, da entlang der Elmer Landstraße höhenteknisch durchaus eine massivere Bebauung als städtebauliche Raumkante sowie zur Abschirmung der hinteren Gebäude gewünscht ist. In dem mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe baulicher Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 13,00 m und eine Traufhöhe (TH) von 8,00 m nicht überschreiten. In dem mit WA3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe baulicher Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 10,00 m und eine Traufhöhe (TH) von 5,00 m nicht überschreiten. Durch diese Gliederung soll eine städtebauliche Raumkante entlang der Elmer Landstraße ermöglicht werden, die sich in zweiter und dritter Reihe jeweils etwas zurücknimmt. Die festgesetzte Traufhöhe gilt dabei nicht für Dachaufbauten. Bezugspunkt für die maximal zulässige FH und TH ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Durch das abfallende Gelände nach Süden werden die Gebäude in zweiter und dritter Reihe somit automatisch auch bei gleicher Firsthöhe aus Sicht der Elmer Landstraße durch die Bebauung in der ersten Reihe überragt. Letztere kann somit in diesem Zuge auch als Lärmschutz zugunsten der hinteren Bebauung dienen.

Die gemäß § 4 Abs. Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sie sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen würden oder durch diese Nutzung erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde.

5.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt. Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt, sodass auf die Festsetzung von Baulinien und eng gefasster Baufenster im Sinne der Baufreiheit verzichtet wird.

5.1.3 Anpflanzung von Bäumen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Baugrundstück 3 standortgerechte gebiets-typische Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auswahl der Arten:

Laubbäume	
<i>Quercus robur</i>	Eiche
<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Obstbäume	
Apfel	
Altländer Pfannkuchen	Boskoop
Bremervörder Winterapfel	Finkenwerder Prinz
Holsteiner Cox	Jakob Lebel
Pflaumen, Zwetschen und Renekloden	
Bühler Frühzwetsche	Hauszwetsche
Oullins Reneklode	Königin Victoria
Birnen	
Conferencebirne	Köstliche von Charneu
Petersbirne	Speckbirne
Süßkirschen	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Gr. Prinzessinkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	Kronprinz zu Hannover
Schneiders Späte Knorpelkirsche	Zum Feldes Frühe Schwarze

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung gemäß der obigen Artenliste und Pflanzqualität zu ersetzen.

5.1.4 Erhalt von Bäumen

Die in dem mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes im Plangebiet zu ersetzen (Artenauswahl siehe Kapitel 5.1.3 - Anpflanzung von Bäumen). Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

5.1.5 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Prüfung (T&H Ingenieure GmbH, 2020) ist der Verkehrslärm, verursacht durch den angrenzenden Straßenverkehr der Elmer Landstraße (B 74), im Plangebiet ermittelt und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau und der 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung beurteilt worden.

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

	1	2	3	4	5
Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	Raumarten			
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ähnliches	Bürräume ^a und Ähnliches	
		R' _{w,ges} des Außenbauteils dB			
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	^b	50	45
7	VII	> 80	^b	^b	50
^a	An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.				
^b	Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.				

Tab. 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von > 50 dB(A) der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Hausnahe Außenwohnbereiche sind in dem mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Abs. 3 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen über die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB hinaus das Ortsbild gestalten und dazu beitragen, dass sich das Baugebiet in die vorhandene Ortstruktur einfügt.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes sind örtliche Bauvorschriften an diesem Standort zur Erhaltung eines harmonischen Ortsbildes gerechtfertigt und folgerichtig.

5.2.1 Dächer

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Der Gebäudebestand im Ort ist durch geneigte Dächer geprägt. Dahingehend sind im Sinne einer geschlossen wirkenden Dachlandschaft in dem mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet als Dachform für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig. In den mit WA2 und WA3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind als Dachform für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Durch die geringere Mindestdachneigung entlang der Elmer Landstraße können dort großflächigere Gebäude bei vergleichsweise niedrigerer Höhe entstehen, um eine städtebauliche Raumkante zu bilden und zugleich das Ortsbild nicht durch unübliche Gebäudehöhen zu beeinträchtigen.

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten. Flachdachanteile auf Hauptgebäuden sind zulässig, wenn deren Fläche im Verhältnis zu der Gebäudegrundfläche maximal 30% beträgt. Auf diese Weise können durch Abtrennung des Firstes auch großflächigere Gebäude entstehen, ohne die maximale Firsthöhe zu überschreiten, und somit den städtebaulich gewollten Gesamteindruck nicht übermäßig zu beeinträchtigen.

5.2.2 Fassaden

Materialien und Farben sind für die Ortsbildqualität von außerordentlicher Wichtigkeit. Sie bestimmen den Gesamteindruck einer Straße oder eines Quartiers entscheidend mit. Gleiches Deckungsmaterial mit gleichen Strukturen und Farben überdeckt hierbei oft unterschiedlichste Gebäudeformen und -größen und bildet eine Konstante im Ortsbild. Dahingehend sind die Außenwände der Hauptgebäude in den Vollgeschossen nur in roten bis braunen Farbtönen (weitestgehend den Farbtönen Rotorange, Feuerrot, Weinrot, Braunrot, Ockerbraun, Signalbraun, Lehm Braun und Kupferbraun entsprechend, oder ähnlich) zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Außenwände der Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, sowie Fenster, Türen und Bauteile, die zur Gliederung und Proportionierung der Fassaden dienen.

5.2.3 Einfriedungen

Im Sinne eines harmonischen Ortsbildes sind in den Allgemeinen Wohngebieten entlang der Straßenverkehrsflächen nur Lebendhecken, Mauern aus Natursteinen oder Ziegelsteinen, Holzzäune oder Drahtzäune mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig. Die maximale Höhe gilt nicht für Lebendhecken. Als Bezugshöhe gilt jeweils die Mitte der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche.

5.2.4 Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen gemäß Nr. 1 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5.3 Hinweise

5.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

5.3.2 Altlasten

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf Weiteres einzustellen.

5.3.3 Sichtdreieck

Die Flächen der Sichtdreiecke sollen gemäß RAS 06 von jeder Sichtbehinderung über 0,80 m über Fahrbahnoberfläche freigehalten werden. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz eine Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.

5.3.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung müssen die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sowohl die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung und ist daher nicht gestattet. Für eine Bepflanzung der Grünflächen sollten vorzugsweise heimische Pflanzenarten verwendet werden.

5.3.5 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen. Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung von Januar 2018 im Rathaus der Stadt Bremervörde, Rathausmarkt 1, 27432 Bremervörde im Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, eingesehen werden.

6. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden ausgebauten Straßen „Elmer Landstraße“ und „Eddelhoff“. Die innere Erschließung der Baugrundstücke ist privatrechtlich zu sichern.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen und Leitungen sichergestellt. Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die EWE NETZ GmbH. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation. Die Beseitigung des Oberflächenwassers soll durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Ist eine Versickerung nicht oder nur eingeschränkt möglich, ist das Oberflächenwasser durch entsprechende Maßnahmen, wie etwa Rigolen-Systeme, auf den Grundstücken zu entwässern. Im äußersten Bedarfsfall ist ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation möglich. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EWE NETZ GmbH. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden vom Vorhabenträger getragen. Die Erschließung des Plangebietes ist privatrechtlich zu regeln. Auf die Stadt Bremervörde entfallen desbezüglich keine Aufwendungen.

8. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Allgemeine Wohngebiete	0,94	77
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,28	23
Bruttobauland	1,22	100

9. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung / Biototypenkartierung im Dezember 2020,
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

Landschaftsrahmenplan

Der *Landschaftsrahmenplan (LRP)* trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten ausschließlich Biototypen mit sehr geringer Bedeutung.

Karte II: Landschaftsbild

Nach dem LRP liegt das Plangebiet in einem Siedlungsbereich (> 40 ha) und hat keine Bewertung erfahren.

Karte III: Boden

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine schutzwürdigen Böden.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet beinhaltet keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention. Südlich des Plangebietes befinden sich im Verlauf der Elmer Beeke Bereiche mit entwässerten Nieder-, Übergangs- und Hochmoorböden sowie anmoorigen Böden.

Karte V: Zielkonzept

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zugeordnet und beinhaltet keine Zielvorgaben.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Der LRP stellt für das Plangebiet sowie für die umliegenden Flächen keine Schutzgebiete und -objekte dar.

9.1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Elm und besteht im Wesentlichen aus Scher- und Trittrassen (GR). Begrenzt wird das Plangebiet von öffentlichen Verkehrsflächen (OVS, OVW). Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich eine alte Scheune mit Lagerplatz, ein Wohnhaus mit Garten (ODL/PH) sowie ein Tiergehege mit Hühnern (PTG). Im gesamten Plangebiet verteilt befinden sich Einzelbäume und -sträucher (HBE, BE). An der östlichen und westlichen Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich darüber hinaus kleinere Flächen mit Ruderalfluren (UR) und Ruderalgebüsch (BR/UR) sowie Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten (BZN). Die Umgebung des Plangebietes ist durch locker bebaute Einzelhausgebiete mit Hausgärten (OEL/PH) sowie ländlich geprägte Dorfgebiete mit Gehöften und Hausgärten (ODL/PH) geprägt.

Durch die innerörtliche Lage mit den umliegenden Bebauungen und öffentlichen Verkehrsflächen ist das Plangebiet in Bezug auf Immissionen bereits vorbelastet. Demnach kann das Schutzgut Klima/Luft als beeinträchtigt angesehen werden. Beeinträchtigungen können sich durch die versiegelten und bebauten Flächen in Form von Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Die vorhandenen Gehölze, Hausgärten sowie die an den Ort angrenzende freie Landschaft wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Durch die Lage im Ortskern kann dem Plangebiet in Bezug auf das Landschaftsbild nur eine geringe Bedeutung zugeordnet werden. Durch den Erhalt des Baumbestandes an der Elmer Landstraße wird eine Durchgrünung in einem stark frequentierten Bereich sichergestellt, die das Ortsbild entsprechend aufwertet.

In den unbebauten Bereichen dürften die Funktion als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, noch nicht wesentlich eingeschränkt sein. Lediglich im Bereich der vorhandenen Bebauung handelt es sich um einen Boden, bei dem die Boden- und Bodenwasserfunktionen bereits nahezu vollständig verloren sind. Die vorkommende Bodenart nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) ist Mittlere Gley-Podsol-Braunerde. Dieser Bodentyp ist in Niedersachsen weit verbreitet und gehört nicht zu den schutzwürdigen Böden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den unbebauten Flächen nahezu ungehindert vor Ort versickern.

Stadt Bremervörde
 Bebauungsplan Nr. 123 „Elmer Landstraße / Eddelhoff“

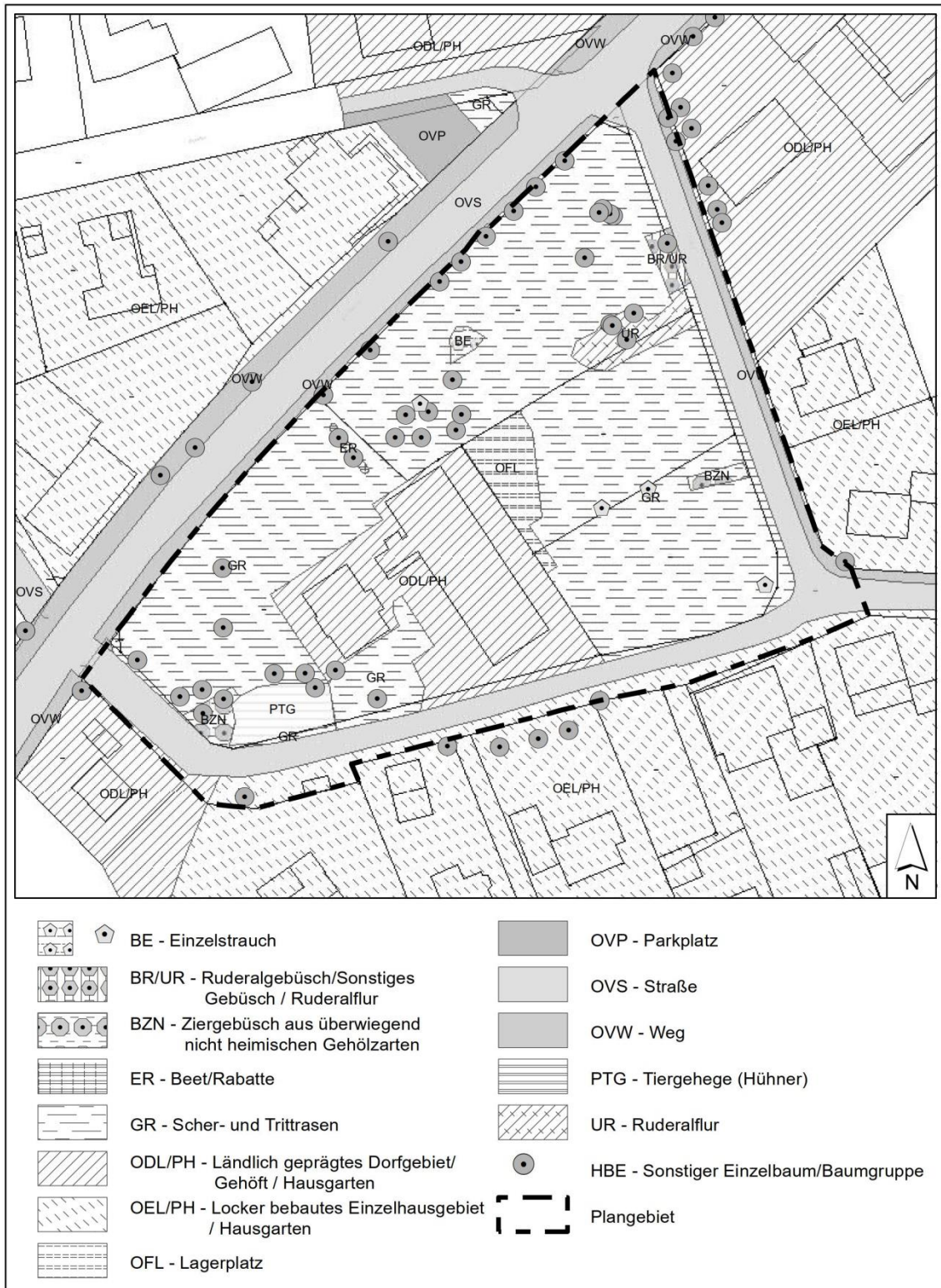


Abb. 2: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

9.1.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut. Aufgrund der zukünftig zulässigen Versiegelungs- und Bebauungsmöglichkeit durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ergeben sich grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Durch den zukünftig höheren Versiegelungsgrad kann das anfallende Niederschlagswasser nur noch eingeschränkt versickern. Durch die maximal zulässige Versiegelung von 40% der Flächen (60% mit Überschreitungsmöglichkeit) bleiben jedoch mindestens 40% der Flächen unversiegelt, auf denen weiterhin eine Versickerung erfolgen kann. Ist eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße möglich, ist das Oberflächenwasser durch entsprechende Maßnahmen, wie etwa Rigolen-Systeme, auf den Grundstücken zu entwässern. Im äußersten Bedarfsfall ist ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation möglich.

Im Plangebiet sind Gehölze vorhanden. Mit der geplanten Nachverdichtung ist eine Beseitigung des Bestandes nicht ausgeschlossen. Lediglich die Bäume entlang der Elmer Landstraße werden als zu erhalten festgesetzt. Die Stadt Bremervörde besitzt keine Baumschutzsatzung, somit kann der übrige Bestand, unter Berücksichtigung des Artenschutzes und der Sperrfrist, beseitigt werden. Durch Neuanpflanzungen in den zukünftigen Gärten können Beeinträchtigungen durch die abgängigen Bäume jedoch gemindert werden. Ansonsten werden ausschließlich Biotoptypen geringer Bedeutung überplant, die für Arten und Lebensgemeinschaften keine besondere Bedeutung besitzen.

Auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschafts-/Ortsbild sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet bereits baulich vorbelastet ist und die Bäume entlang der Elmer Landstraße erhalten bleiben. Artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Schutzgut Tiere können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient nach § 13a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen haben eine Größe von ca. 12.200 m². Demzufolge liegt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

9.1.3 Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen eher nicht zu erwarten. Der Gebäudebestand wird noch genutzt und ist dementsprechend in einem guten baulichen Zustand. Bei einer Begehung des Plangebietes konnten keine Nachweise von Quartierstandorte am Gebäudebestand festgestellt werden. Auch im vorhandenen Baumbestand gab es keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei der Beseitigung der Bäume sowie Abriss der Gebäude zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung und die Gebäude vor dem Abriss nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Bei Baumfällarbeiten von Gehölzen mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm sind diese ganzjährig unmittelbar vor den Fällarbeiten durch ggf. mittels Endoskop, Spiegel etc., auf vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Sind Tiere vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der günstigste Zeitpunkt für Baumrodungen ist der Oktober, da dann die Tiere eigenständig, nach der Wochenstubezeit und vor der Winterruhe, in der Lage sind, in andere Quartiere auszuweichen. Die Überprüfung ist zu dokumentieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Mit dieser Vorgehensweise sind Tötungen bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

Vögel

Mit der Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG kann eine Tötung von Vögeln ausgeschlossen werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Plangebiet unmittelbar vor den Fällarbeiten auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter zu kontrollieren. Die Überprüfung ist zu dokumentieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann demnach ebenfalls ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet ist bereits durch dessen Lage im innerörtlichen Bereich mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräuschen (Siedlung und Verkehr) sowie Lichtimmissionen deutlich vorbelastet. Diese Situation wird sich mit der zukünftigen Wohnbebauung in Bezug auf Fledermäuse nicht wesentlich verschlechtern. Mit den zukünftigen Hausgärten und den Anpflanzungen von Bäumen werden zudem neue Lebensräume geschaffen. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Rodung von Gehölzen stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dies betrifft jedoch Arten, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten. Ein gewisser Anteil der Einzelbäume im Plangebiet steht auch zukünftig als Brutplatz zur Verfügung. Darüber hinaus beinhalten die geplanten Neuanpflanzungen von Bäumen in den zukünftigen Hausgärten ebenfalls potentielle Brutstandorte. Zudem sind im näheren Umfeld der Planung zahlreiche ähnliche Grünstrukturen vorhanden, die als Ausweichlebensraum fungieren können. Die ökologische Funktion kann auch weiterhin erfüllt werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Der Gebäudebestand im Plangebiet wird noch genutzt und ist dementsprechend in einem guten baulichen Zustand. Ein Nachweis potentiell geeigneter Lebensräume konnte bei einer Begehung des Plangebietes nicht erbracht werden. Demnach ist derzeit eine Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht zu erwarten. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei der Beseitigung der Bäume sowie Abriss der Gebäude jedoch zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung und die Gebäude vor dem Abriss nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Sollten bei den Untersuchungen Quartiere festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind die Quartiere durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Plangebiet zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen eignen sich für einige Vogelarten des Siedlungsbereiches als Brutplatz. Dies dürfte jedoch Arten betreffen die umliegend sehr häufig vorkommen und jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Mit der Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, können Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Mit der Schaffung von Hausgärten werden zukünftig neue Lebensräume geschaffen, die für Vögel des Siedlungsbereiches genutzt werden könnten. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind folgende Punkte zu beachten.

Die Rodung der Gehölze und Abriss der Gebäude sollte außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie fledermausaktiven Zeit zu erfolgen. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzbeseitigungen nur im Zeitraum 01.10. bis 28/29.02. zulässig. Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Plangebiet unmittelbar vor den Fällarbeiten auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter zu kontrollieren. Die Überprüfung ist zu dokumentieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Bei Baumfällarbeiten von Gehölzen mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm sind diese ganzjährig unmittelbar vor den Fällarbeiten durch ggf. mittels Endoskop, Spiegel etc., auf vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Sind Tiere vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der günstigste Zeitpunkt für Baumrodungen ist der Oktober, da dann die Tiere eigenständig, nach der Wochenstubezeit und vor der Winterruhe, in der Lage sind, in andere Quartiere auszuweichen. Die Überprüfung ist zu dokumentieren und das Protokoll der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Bei positivem Besatz sind künstliche Nisthilfen für Fledermäuse fachgerecht im Plangebiet anzubringen.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

10. IMMISSIONEN

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Elmer Landstraße (B74), von der Verkehrslärmemissionen ausgehen. Im Rahmen einer schalltechnischen Vorabprüfung (T&H Ingenieure GmbH, 2020) wurden dahingehend die Machbarkeit des Vorhabens und entsprechende Schallschutzmaßnahmen ermittelt. Letztere werden in Kapitel 5.1.5 - Immissionsschutz - näher beschrieben.

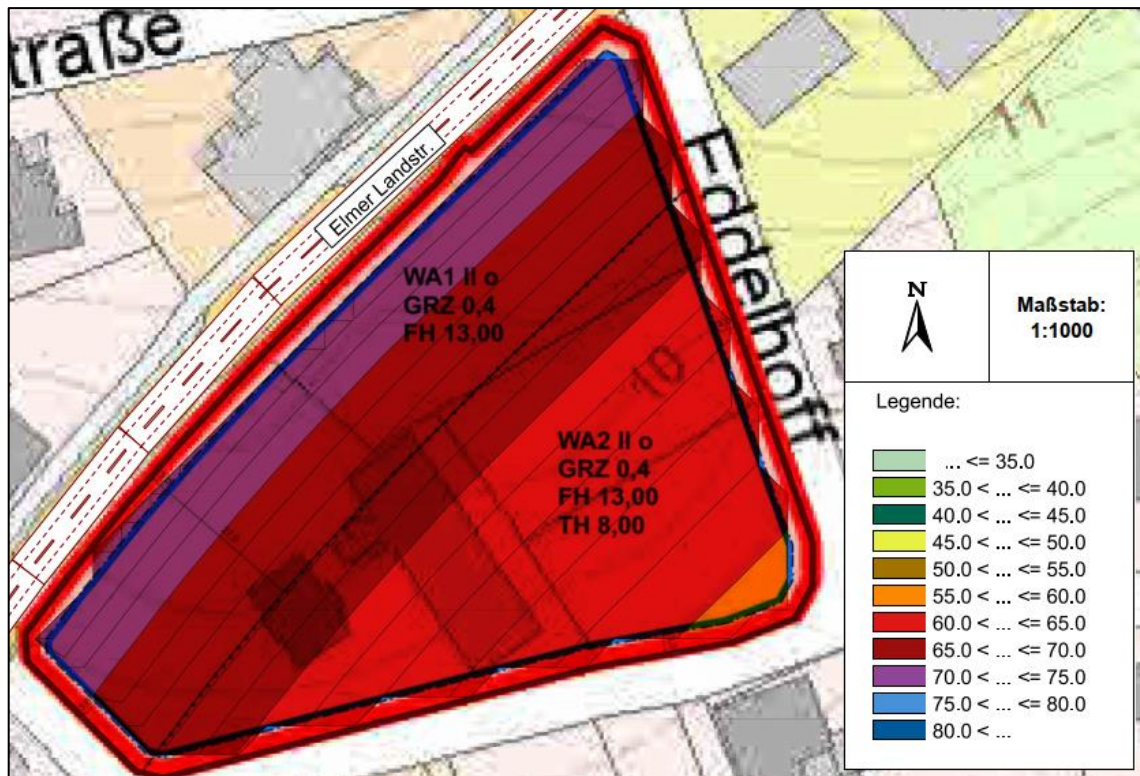


Abb. 5: Maßgeblicher Außenlärmpegel

An der Plangebietsgrenze entlang der Elmer Landstraße ergeben sich in der Nachtzeit Überschreitungen der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Walles kommen hinsichtlich der zentralen Lage des Plangebietes aus städtebaulichen Gründen und aufgrund des hohen Flächenbedarfs jedoch nicht in Frage. Auch eine zwingende durchgehende Riegelbebauung entlang der Elmer Landstraße zur Lärmabschirmung der hinteren Gebäude wäre aufgrund der erforderlichen Länge von ca. 120 m ortsunüblich und dahingehend im Sinne der Erhaltung eines harmonischen Ortsbildes nicht zu empfehlen. Durch einen ausreichenden Abstand der Baugrenze zur Elmer Landstraße kann jedoch erreicht werden, dass der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung nachts eingehalten wird. Der Grenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete wird hier jedoch weiterhin tags und nachts überschritten. Daher wird für das mit WA1 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet festgelegt, dass hausnahe Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind oder eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglasten Loggien vorzusehen ist. In den mit WA2 und WA3 gekennzeichneten

Allgemeinen Wohngebieten können die hausnahen Außenwohnbereiche uneingeschränkt angeordnet werden. Als Grundlage zur Festlegung von baulichen Schallschutzmaßnahmen wurde ein Raster für die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, Teil 2, Ausgabe 2018, berechnet. Anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel lässt sich nach DIN 4109, Teil 1, Ausgabe 2018, das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade ableiten.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden dahingehend ausreichend berücksichtigt.

11. VERFAHREN / ABWÄGUNG

11.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Auslegungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am _____ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

11.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplanes mit Frist vom _____ bis einschließlich _____.

11.4 Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben mit Frist vom _____ bis einschließlich _____.

11.5 Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am _____ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

11.6 Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	
Auslegungsbeschluss	
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	
Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremervörde, den

Der Bürgermeister

12. LITERATUR UND QUELLEN

DIE NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Stand: September 2017.

DRACHENFELS, O.v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Februar 2020.

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

LANDKREIS ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2020.

NIBIS (2019): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2019): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).

BImSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Teil 1 - Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002.

DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 zu Teil 1 - Grundlagen und Hinweise für die Planung, Mai 1987.

16. BImSchV - Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung, 06/90, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).

DIN 4109: Teil 1 - Mindestanforderungen, Januar 2018.

DIN 4109: Teil 2 - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018.