

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7
"VORM HOLZ"



Abschrift

GEMEINDE SCHEEßEL
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN..... | 3 |
| 1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches..... | 3 |
| 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung | 3 |
| 2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG | 4 |
| 2.1 Städtebauliche Zielsetzung | 4 |
| 2.2 Aufstellung als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren..... | 6 |
| 3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN | 7 |
| 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation | 7 |
| 3.2 Landesraumordnungsprogramm | 7 |
| 3.3 Regionales Raumordnungsprogramm | 8 |
| 3.4 Flächennutzungsplanung | 10 |
| 4. PLANINHALT | 10 |
| 4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes | 10 |
| 4.1.1 Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen..... | 11 |
| 4.1.4 Immissionsschutz | 12 |
| 4.1.5 Verkehrsflächen..... | 13 |
| 4.1.6 Festsetzungen zu Natur und Umwelt..... | 13 |
| 4.2 Örtliche Bauvorschriften | 16 |
| 4.3 Hinweise | 17 |
| 5. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG..... | 18 |
| 5.1 Erschließung | 18 |
| 5.2 Ver- und Entsorgung | 18 |
| 6. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT, KLIMA UND UMWELT..... | 20 |
| 7. IMMISSIONEN | 28 |
| 8. ATLASTEN, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE | 31 |
| 9. FLÄCHENBILANZ..... | 31 |
| 10. QUELLENVERZEICHNIS..... | 32 |

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN

1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan setzt nach § 9 Abs. 7 BauGB seine Grenzen selbst fest. Das Plangebiet befindet sich am östlich Rand des Ortsteils Westerholz. Es grenzt westlich an die Straße „Vorm Holz“ und östlich an die Straße „Röhberg“ (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 165/9 und das Teilflurstück 165/10 der Flur 3 der Gemarkung Westerholz.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,28 ha.

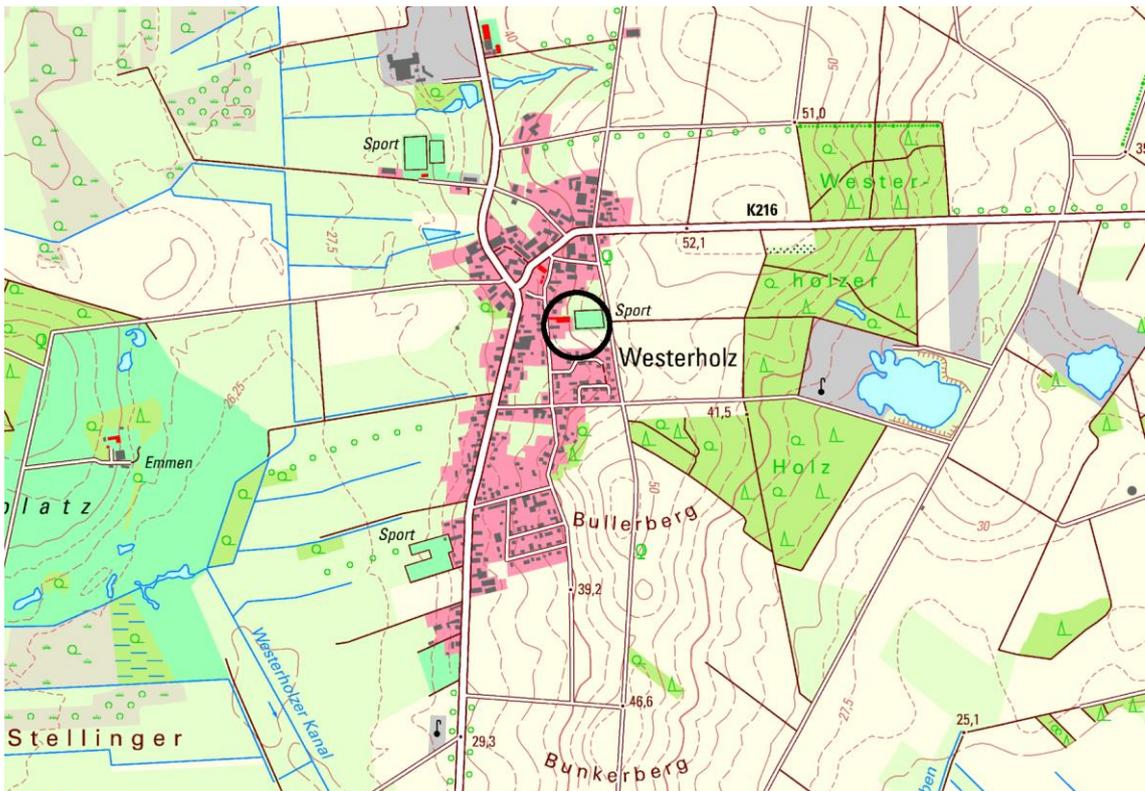


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit im südlichen Bereich ackerbaulich genutzt, der nördliche Bereich dient als Sportplatz. Südlich grenzt das Plangebiet an die vorhandene eingeschossige Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Röhberg“. Westlich des Geltungsbereiches, direkt angrenzend an die Straße „Röhberg“ befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus mit einem Festsaal und einem Schießstand. Eine schalltechnische Untersuchung gibt Aufschluss über mögliche Beeinträchtigungen (siehe Punkt 7 der Begründung). Die wohnbauliche Nutzung sowie landwirtschaftliche Betriebe setzen

sich entlang der Straße „Röhberg“ weiter fort. Nördlich an das Plagebiet angrenzend befindet sich eine als Weide / Grünfläche genutzte Fläche, die Bestandteil des westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes mit Tierhaltung ist. Von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben ist mit einer Geruchsbelastung zu rechnen, die im Rahmen einer immissionsrechtlichen Untersuchung näher betrachtet wurde (siehe Punkt 7 der Begründung). Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Straße „Vorm Holz“, an welche in östliche Richtung landwirtschaftliche Flächen anschließen.

2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Scheeßel treibt die Entwicklung im zentralen Siedlungsgebiet sowie in den umliegenden Ortschaften an mehreren Bereichen voran, sodass in den letzten Jahren an zahlreichen Stellen im Gemeindegebiet die Siedlungsbereiche aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum erweitert werden konnten.

Auch in den Dörfern der Gemeinde besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dieser Nachfrage kann bereits seit längerer Zeit nicht nachgekommen werden, sodass 2016/2017 eine Ortsentwicklungsplanung für einige Ortschaften durchgeführt wurde, mit dem Ziel, das Baulandpotenzial darzustellen und Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung in Westerholz wurden im ersten Schritt Baulücken im Zuge einer Ortsbegehung kartiert, da gemäß den Rahmenbedingungen aus übergeordneten Fachplanungen sowie den Vorgaben des Baugesetzbuches vor Ausweisung eines Baugebietes das Potenzial der innerörtlichen Nachverdichtung in Form von Baulücken zu prüfen ist. Festgestellt wurden 14 Baulücken die ggf. gem. § 34 BauGB bebaubar wären sowie 7 Baulücken, die innerhalb eines Bebauungsplanes liegen. Die Eigentümer der kartierten Baulücken wurden nach der Bestandserhebung kontaktiert und hinsichtlich der Verfügbarkeit der Flächen befragt, mit dem Ergebnis, dass lediglich zwei der insgesamt 21 Baulücken zur Verfügung stehen. Durch die Inanspruchnahme der 2 Baulücken kann zum einen die vorhandene Nachfrage nach Bauland in Westerholz nicht gedeckt werden und zum anderen kann sich der Ort durch diese geringe Anzahl im Sinne der Eigenentwicklung nicht weiterentwickeln. Daraus resultierend wurden im Rahmen einer Potenzialflächenanalyse 4 mögliche Potenzialflächen für eine Wohnbauentwicklung betrachtet. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm sind Flächen im Innenbereich vorrangig in Anspruch zu nehmen, bevor eine Außenentwicklung stattfindet. Im Ortsteil Westerholz kommt eine im Innenbereich gelegene Potenzialfläche zwischen der „Westerholzer Dorfstraße“, der Straße „Röhberg“ und der Straße „Zum Heidhorst“ aufgrund von Geruchsimmissionen, die von den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen, nicht in Frage. Eine weitere, etwas südlicher gelegene Fläche kann aufgrund einer nicht gesicherten Erschließung ausgeschlossen werden. Die Flächen im Innenbereich kommen somit für eine Wohnbauentwicklung nicht in Betracht. Eine im Südwesten an die vorhandene Ortslage an-

grenzende Potenzialfläche, angrenzend an die „Westerholzer Dorfstraße“, kann aufgrund von Immissionsüberschreitungen durch Gerüche ebenfalls ausgeschlossen werden, sodass letztlich nur noch die im Osten an die vorhandene Ortslage angrenzende Potenzialfläche zwischen den Straßen „Vorm Holz“ und „Röhberg“ für eine Wohnbauentwicklung herangezogen werden kann.

Die Gemeinde Scheeßel hat sich dazu entschieden, diese Potenzialfläche der Wohnbauentwicklung zuzuführen, um der aktuellen Nachfrage junger Bauwilliger, die in ihrem Heimatort bleiben oder in ihn zurückkehren oder dort bauen wollen, entgegenzuwirken. Die Gemeinde möchte mit der Bereitstellung von Bauplätzen eine Abwanderung, insbesondere der jüngeren Bevölkerungsschicht, verhindern und die bestehenden Versorgungseinrichtungen im Sinne der Daseinsvorsorge sichern und ggf. weiterentwickeln.

Aufgrund der innerhalb der Ortschaft gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe sowie des direkt an das Plangebiet angrenzenden Dorfgemeinschaftshauses mit Schießstand wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl ein Geruchsgutachten erstellt als auch eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese haben zum Ergebnis, dass es teilweise zu Überschreitungen der Richtwerte im Plangebiet kommt (siehe Punkt 7 der Begründung). Da innerhalb der Ortschaft Westerholz keine alternativen Flächen zur Verfügung stehen, spricht sich die Gemeinde Scheeßel weiterhin für die Entwicklung dieser Fläche aus. Entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzung für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes mit ca. 17 Baugrundstücken geschaffen werden. Dem Ziel des RROP, die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen, kann nachgekommen werden. Durch die Entwicklung kann eine am östlichen Siedlungsrand von Westerholz vorhandene Lücke weitestgehend geschlossen werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes werden gewährleistet.

Die Lage des Plangebietes ist dem Außenbereich zuzuordnen. Die Gemeinde Scheeßel hat sich dafür entschieden, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Anwendung des § 13 b BauGB durchzuführen, da das Areal sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und die Grundfläche weniger als 10.000 m² aufweist. Damit können Außenbereichsflächen zur Zulassung von Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die vorhandene Bebauung kann am östlichen Ortsrand somit abgerundet werden. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen weiter hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Gemeinde Scheeßel sieht hier das Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungspotenzial im Hinblick auf das anliegende bereits bebaute Wohngebiet „Am Röhberg“ an diesem Standort.

Ziel der Gemeinde Scheeßel ist es, durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Vorm Holz“ eine bauliche Entwicklung zu erreichen, die sich in Art und Maß an die in der Umgebung

vorhandene Bebauung anpasst. Um im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Baugebiet „Am Röhberg“ (Bebauungsplan Nr. 5, Ortsteil Westerholz) eine möglichst einheitliche bauliche Entwicklung zu erreichen, werden auch örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 7 aufgenommen.

2.2 Aufstellung als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vorm Holz“ soll gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 einbezogenen Flächen schließen sich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Gemeinde Scheeßel, Ortsteil Westerholz an.
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 einbezogene überbaubare Fläche hat eine Größe von ca. 13.400 m², die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche liegt mit ca. 4.020 m² unter 10.000 m².

Die zulässige Grundfläche ist im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

In der folgenden Tabelle ist die Flächenübersicht des gesamten Plangebietes aufgeführt. Die Grundfläche ergibt sich aus der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes multipliziert mit der festgesetzten Grundflächenzahl.

| Flächenbezeichnung | m ² |
|------------------------------------|---|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 13.400 x 0,3 = 4.020 m² |
| - davon Fläche für Anpflanzungen | 630 m ² |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 1.870 m ² |
| Bruttobauland | 15.200 m ² |

- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- e) 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.

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

3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Während die Landesplanung die gesamtstaatliche Planung auf der übergeordneten Ebene der Länder verfolgt, dient die Regionalplanung der fachlichen Integration und Umsetzung der Ziele der Regionen. Der Flächennutzungsplan dient der Planung auf kommunaler Ebene und ist unterhalb der Regionalplanung angesiedelt. Dieser dient als vorbereitender Bauleitplan, mit dem die städtebauliche Entwicklung der jeweiligen Gemeinden gesteuert wird.

3.2 Landesraumordnungsprogramm

Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Dabei sind die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen. Die Dörfer sind als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, ihre soziale und kulturelle Infrastruktur ist zu sichern und weiterzuentwickeln. Darüber hinaus sollen Kooperationen zwischen verdichteten und ländlichen Regionen auf der Grundlage gemeinsamer und sich ergänzender Ressourcen und Potenziale initiiert, intensiviert und ausgebaut werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird eine ca. 1,5 ha große als Grünfläche / landwirtschaftlich genutzte Fläche am östlichen Rand der Ortschaft Westerholz für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier allgemeines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, soll diese, an die vorhandene Wohnbebauung angrenzende Fläche in Anspruch genommen werden. Die Fläche zwischen der Straße „Vorm Holz“ und „Röhberg“ bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie an die bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt. Eine Inanspruchnahme von unberührten Freiflächen, die weit in den Außenbereich hineinragen und zu einer möglichen Zersiedelung des offenen Landschaftsbereiches und einer Zerschneidung der landwirtschaftlichen Nutzflächen führen könnten, kann damit vermieden werden. Mit der anvisierten Realisierung von Einfamilienhäusern soll ein verträgliches Maß an Wohnfläche geschaffen werden. Einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie einem sparsamen Flächenverbrauch wird somit nachgekommen.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen worden. Der westlich von Westerholz verlaufende Westerholzer Kanal ist als Vorranggebiet „Biotopverbund“ dargestellt. Aufgrund des Abstandes zwischen dem Vorranggebiet und dem Plangebiet ist durch die zukünftigen Nutzungen mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vorm Holz“ hat keine negativen Auswirkungen auf dieses Entwicklungsziel.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vorm Holz“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) sind der Ortschaft Westerholz keine Funktionen zugeordnet worden. Der Ort Scheeßel ist als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Erholung“ ausgewiesen und ist mit einer Entfernung von ca. 6 km das Nächstgelegene. Scheeßel nimmt die zentralörtliche Aufgabe des Grundzentrums im ländlichen Raum wahr und stellt zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zur Verfügung. Die Entfernung zur Stadt Rotenburg als nächstem Mittelzentrum beträgt knapp 10 km.

Bezüglich der Entwicklung der Siedlungsstruktur sind im RROP 2020 folgende Ziele festgelegt:

- 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 Haltpunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. (2.1 01)
- 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. (2.1 04)

- 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. (2.1 05)

Der Ortsteil Westerholz ist über die Westerholzer Straße direkt und auf kurzem Wege an das Grundzentrum Scheeßel und damit an den Haltepunkt des schienengebundenen ÖPNV Richtung Bremen und Hamburg angebunden. Eine im Jahr 2016/2017 durchgeführte Ortsentwicklungsplanung führte zum Ergebnis, dass in Westerholz derzeit nur zwei Baulücken zur Verfügung stehen, sodass eine dem Ortsteil angemessene Eigenentwicklung nicht möglich ist. Die letzte Wohnbauentwicklung fand 1995 mit dem Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Am Röhberg“ statt. In diesem Zuge entstanden so in den vergangenen ca. 25 Jahre 30 Grundstücke, die inzwischen nahezu bebaut sind. In Westerholz besteht bereits seit längerer Zeit eine erhöhte örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken, was zum einen auf die direkte Nähe zum Grundzentrum Scheeßel mit einer guten Anbindung an den ÖPNV zurückzuführen ist. Des Weiteren besteht in Westerholz eine aktive Dorfgemeinschaft sowie ein lebendiges Vereinsleben, was für viele Einheimische einen Anreiz schafft, in der Ortschaft dauerhaft wohnen zu bleiben. Die Gemeinde Scheeßel ist bestrebt, maßvoll Wohnbauland im Sinne der Eigenentwicklung auszuweisen und so insbesondere der jüngeren Generation im Ort die Möglichkeit zur Ansiedlung zu verschaffen. Auf diese Weise können auch die vorhandene Infrastruktur sowie die generationsübergreifende Dorfgemeinschaft gesichert bzw. vorangetrieben werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Bereitstellung weiterer Flächen sieht die Gemeinde Scheeßel den Bedarf an Wohnbauflächen in Westerholz für etwa weitere 20 Jahre gesichert. Dem Ziel, die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen, kann mit der Bereitstellung weiterer ca. 17 Baugrundstücke nachgekommen werden. Darüber hinaus bietet sich die Fläche zwischen den Straßen „Vorm Holz“ und „Röhberg“ für eine Wohnbauentwicklung an, da sie an die bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt. Der Bereich kann städtebaulich abschließend geordnet werden. Eine Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen, die weit in den Außenbereich hineinragen und zu einer möglichen Zersiedelung des offenen Landschaftsbereiches sowie einer Zerschneidung der landwirtschaftlichen Nutzflächen führen könnten, kann damit vermieden werden. Freiräume bleiben somit erhalten.

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft -auf Grund des hohen Ertragspotenzials- dargestellt. In nördlicher Richtung befindet sich ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung, in diesem Fall für Sand. Westlich sowie südlich sind Vorranggebiete für Natur und Landschaft dargestellt. Die umliegenden Waldflächen ab 2,5 ha sind als entsprechende Vorbehaltsgebiete ausgewiesen worden. Durch die Nachverdichtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegenen landwirtschaftlich genutzten Fläche soll der Bedarf an dringend erforderlichen Wohngrundstücken gedeckt werden. Die zukünftige bauliche Entwicklung erfolgt

außerhalb dieser wertvollen Bereiche, sodass dieser Raum mit dem geplanten Vorhaben nicht mehr belastet wird als bisher. Dem Plangebiet ist keine besondere Bedeutung für Erholung zuzuordnen, es ist aufgrund der Bebauungen und Nutzung kein Bereich, der für die Erholungsnutzung zugänglich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 hat aufgrund der Lage, angrenzend an die bereits vorhandenen Wohnbebauung und den ausreichenden Abstand zu den wertvollen Bereichen keine negativen Auswirkungen auf die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete und ist daher mit diesem Ziel vereinbar.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Vorm Holz“ ist also auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 vereinbar.

3.4 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheeßel stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grünflächen dar. Im westlichen Bereich ist ein Streifen, über den zukünftig die Erschließung des Plangebietes erfolgen wird, als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die künftige Festsetzung des Bebauungsplans stimmt nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, der Bebauungsplan Nr. 7 ist gemäß § 8 (2) BauGB somit nicht aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes als Maßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

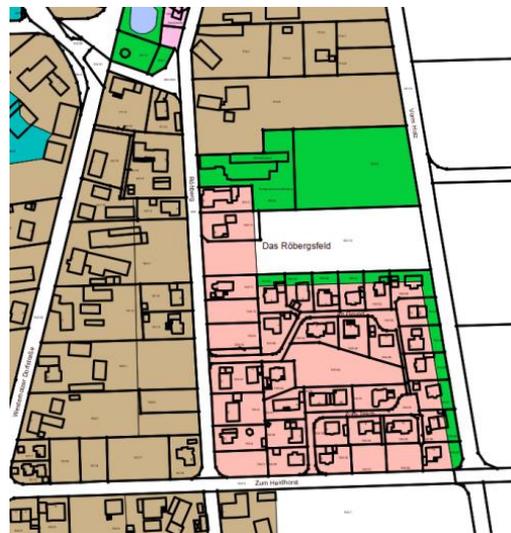


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4. PLANINHALT

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit den für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen soll das Bild der umgebenden aufgelockerten Bebauung berücksichtigt werden. Die Festsetzungen wurden in Anlehnung an das südlich angrenzende Wohngebiet getroffen, die dörflich geprägte Struktur wird gewahrt.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dabei werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen Wohnbauentwicklung in diesem Baugebiet entgegenstehen würden. Von Tankstellen können erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, sodass sie der Schaffung attraktiver Wohnbaugrundstücke entgegenstehen. Darüber hinaus soll dem Ziel des § 13 b BauGB „Zulässigkeit von Wohnnutzungen“ vollumfänglich nachgekommen werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst, soll aber im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen auch eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher im allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % können somit auch die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten innerhalb des Gebiets errichtet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem allgemeinen Wohngebiet mit einem Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt, um die Höhenentwicklung entsprechend der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend definiert ist.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf benachbarte Bebauung Rücksicht genommen wird. Entsprechend der aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird. Die Mindestgrundstücksgrenze wird für Einzelhausgrundstücke auf 700 m² und für Doppelhausgrundstücke auf 350 m² je Haushälfte festgesetzt. Zusätzlich sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Somit kann eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke in Verbindung mit einer aufgelockerten Bebauung erzielt werden, um das umgebende Orts- und Landschaftsbild zu be-

rücksichtigen und fortzusetzen. Darüber hinaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten, in Doppelhäusern maximal eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung, die Wohngebäude in dem allgemeinen Wohngebiet der umgebenden Nutzung entsprechend möglichst kleinteilig zu gestalten.

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass der öffentliche Straßenraum durch Gebäude wie Fahrradschuppen, Garagen oder Carports optisch nicht zu stark eingeengt wird. Die optische Wirkung eines offen gestalteten Straßenraums im gesamten Wohngebiet wird somit nicht beeinträchtigt

4.1.4 **Immissionsschutz**

4.1.4.1 Geruchsimmissionen

Im Rahmen eines Immissionsgutachtens wurden die Geruchsimmissionen, die durch die in Westerholz ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung entstehen, untersucht und dargestellt (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in Westerholz (BP07), Hamburg, 11/2020).

Der Immissions(grenz)wert der GIRL, welcher für allgemeine Wohngebiete 10 % der Jahresstunden beträgt, wird im Plangebiet weitestgehend eingehalten. Lediglich im Norden und Westen wird der Grenzwert überschritten. Dieser Bereich wird in der Planzeichnung mit einer Schraffur kenntlich gemacht. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist eine Wohnbebauung in diesen Teilen des Plangebietes erst zulässig, wenn vor Umsetzung nachgewiesen wird, dass der dann entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) maßgebliche Immissionswert für Wohngebiete eingehalten wird oder gem. den dann geltenden Regelwerken Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden können.

Eine solche Festsetzung ist im Hinblick auf allgemein rückläufige Zahlen landwirtschaftlicher Betriebe in dörflich geprägten Ortschaften und einer zeitgleichen Entwicklung zu ländlichen Siedlungsgebieten realistisch anwendbar.

4.1.4.2 Schallimmissionen

Das Plangebiet ist durch Geräuschimmissionen, verursacht durch die vorhandene Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses und des Schießstandes vorbelastet.

Um die Belange des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung und Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen, werden im Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 05/19) wurden die Auswirkun-

gen des Dorfgemeinschaftshauses und des Schießstandes in Bezug auf das Plangebiet geprüft. Die Berechnungen ergaben, dass sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm /3/ bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 /2/ im Plangebiet durch den Regelbetrieb des Festsaals und des Schießstands ergeben, sodass für die Gebäude, die in der zeichnerisch festgesetzten Teilbereich 1 neu errichtet oder wesentlich geändert werden, folgende Schallschutzanforderungen gelten:

In den gekennzeichneten Bereichen in denen die gewerblichen Geräuschemissionen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm -, 8/98, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.8.98, Seite 503 ff, tagsüber oder nachts überschreiten, dürfen i. d. R. keine schutzbedürftigen Räume mit zu öffnenden Fenstern oder schutzbedürftige Außenwohnbereiche entstehen.

Kann durch einen Einzelnachweis nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm -, 8/98, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.8.98, Seite 503 ff, tagsüber und nachts durch geeignete Maßnahmen 0,5 m vor den geöffneten Fenster von schutzbedürftigen Räumen und den Außenwohnbereichen eingehalten werden, dürfen diese auch in den gekennzeichneten Bereichen errichtet werden.

4.1.5 **Verkehrsflächen**

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße mit Wendeanlage. Eine Anbindung an die Straße „Röhberg“, die von Norden nach Süden durch die Ortschaft führt, wird über eine vorhandene Baulücke gewährleistet. Entsprechend ihrer Zweckbestimmung ist die Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücke wird über Stichstraßen sichergestellt. Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen erschlossen werden, sind am Tag der Abholung im Einmündungsbereich der jeweiligen Stichstraße bereitzustellen.

4.1.6 **Festsetzungen zu Natur und Umwelt**

4.1.6.1 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten, ortsbildprägenden Einzelbäume (Stieleiche - *Quercus robur*) sind zur Durchgrünung des Plangebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

4.1.6.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

| Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität |
|---------------------------|-------------------------|-------------------|
| Bäume | | |
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke | 2 j. v. S. 60/100 |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere | 3 j. v. S. 80/120 |
| Sträucher | | |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe | 1 j. v. S. 60/100 |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose | 2 j. v. S. 60/ 80 |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide | 1 j. v. S. 60/ 80 |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | 3 j. v. S. 60/100 |

* 2 j. v. S. 60/100 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Scheeßel in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Anpflanzung von Einzelbäumen auf Privatgrundstücken

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück zur Durchgrünung des Plangebietes ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten, anzupflanzen und dauerhaft

zu erhalten. Bereits vorhandene Bäume können auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Auswahl der Arten:

| Laubbäume | |
|---------------------------|-----------------------|
| <u>Botanischer Name</u> | <u>Deutscher Name</u> |
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |

| Obstbäume | |
|------------------------------------|--------------------------|
| Äpfel | |
| 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 Felde Frühe Schwarze |

Pflanzqualität: Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei dem Laubbaum 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.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Wohngebäudes. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich die Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen. Das Bebauungsplangebiet dient der Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzungen und soll zu einer Aufwertung des dörflich geprägten Ortsbildes beitragen. Auch in dem südlich gelegenen Bebauungsplangebiet Nr. 5 „Am Röhberg“ wurden örtliche Bauvorschriften erlassen, die auf eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung ausgerichtet sind, zugleich aber einen möglichst breiten Rahmen für die Gestaltung der Neubauten belassen.

1. Dächer

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Ortschaften, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden örtliche Bauvorschriften bezüglich der Dachneigung und der Dacheindeckung getroffen.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zugelassen, sodass eine Anpassung an die Dachformen der Umgebung erfolgt. Auch hier sind nur geneigte Dächer vorhanden. Als Dacheindeckung sind nur Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen und anthrazit zulässig. Dies entspricht den in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Dacheindeckungen.

Ausgenommen von den aufgeführten Bauvorschriften sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten. Diese Bauteile bzw. baulichen Anlagen haben nur einen untergeordneten Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild, so dass die Forderung besonderer Dachformen und Dacheindeckungen unverhältnismäßig wäre.

2. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Durch diese Vorschrift soll vermieden werden, dass Gebäude mit weit aus dem Erdreich herausragenden Kellergeschossen oder auf hoch aufgeschütteten Gartenflächen errichtet werden, die in Anbetracht des ebenen Geländes für das Ortsbild untypisch wären und das Erscheinungsbild der Ortschaft erheblich stören würden.

3. Einfriedungen

Vorgärten und ihre Einfriedungen wirken sich maßgeblich auf das Gesamtbild des Wohngebietes aus. In letzter Zeit ist zu beobachten, dass viele Grundstückseigentümer ihre Grundstücke mit sehr hohen undurchsichtigen Zäunen versehen. Dies lässt Einblicke in das Grundstück nicht zu und engt den öffentlichen Straßenraum optisch stark

ein. Daher wird ihre zulässige Höhe eingeschränkt. Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet als Mauer, Stabgitterzaun in der Farbe anthrazit und grün, als Holz-Staketenzaun oder als lebende standortheimische Hecke auszubilden. Am östlichen Rand der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. Textfestsetzung 4) sind zur Gewährleistung eines verträglichen Übergangs in die freie Landschaft nur offene, blickdurchlässige Einfriedungen zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

4. Stellplätze

Da in Westerholz erfahrungsgemäß fast jeder Haushalt über mindestens zwei Autos verfügt und auf den jeweiligen Grundstücken in vielen Fällen lediglich ein Stellplatz vorgesehen ist, werden die Zweit- oder auch Drittwagen der Anlieger im angrenzenden Straßenseitenraum geparkt. Dadurch wird der Straßenraum immer häufiger eingengt und für die Verkehrsteilnehmer unübersichtlicher, was eine Gefahrenquelle darstellt. Ein fließender Verkehr ist häufig nicht möglich. Um diesem entgegenzuwirken, wurde in den Bebauungsplan Nr. 7 die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, dass im allgemeinen Wohngebiet je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen sind.

5. Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 8 BauNVO können Gemeinde die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben. Diesem möchte die Gemeinde Scheeßel entsprechend des im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellten Bodengutachtens nachkommen. Somit ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück, ggf. über örtliche Versickerungsanlagen, zu beseitigen. Eine Einleitung in den angrenzenden RW-Kanal ist nur nachrangig auf Nachweis einer fehlenden Versickerungsmöglichkeit durch eine vorgeschaltete Rückhaltevorrichtung mit Drosselung möglich.

4.3 Hinweise

Altablagerungen

Treten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage, so ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme) zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten sind bis auf Weiteres einzustellen.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Immer häufiger ist zu beobachten, dass in den Neubaugebieten vermehrt Stein- und Schotterbeete realisiert werden, was sich negativ auf die Natur und ihre zahlreichen

Arten auswirkt. Somit wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken so herzurichten und zu erhalten sind, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden. Die flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. ist daher unzulässig. Der Anteil der versiegelten Flächen soll in den Gärten soweit wie möglich reduziert werden, um unter anderem auch ein Versickern von Oberflächenwasser zu ermöglichen.

5. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG

5.1 Erschließung

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße mit einer Straßenraumbreite von 6,50 m und einer Wendeanlage mit einem Radius von 11,0 m. Eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage ist erforderlich, um das Abholen von Müllbehältern durch Müllfahrzeuge zu gewährleisten. Ein Rückwärtsfahren der Fahrzeuge ist nicht gestattet. Die Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücke wird über Stichstraßen sichergestellt. Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen erschlossen werden, sind am Tag der Abholung im Einmündungsbereich der jeweiligen Stichstraße bereitzustellen. Eine äußere Anbindung an die Straße „Röhberg“, die von Norden nach Süden durch die Ortschaft führt, wird über eine vorhandene Baulücke gewährleistet. Entsprechend ihrer Zweckbestimmung ist die Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die vorgesehene Erschließung aufgrund ausgeprägter örtlicher Höhendifferenzen im Plangebiet überprüft. Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Plangebietes unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften für die barrierefreie Nutzung der geplanten Verkehrsräume geeignet ist. Im Zuge der Konzepterstellung wurde auch die Planung der Regen- und Schmutzwasserentsorgung betrachtet. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über die öffentliche Kanalisation gewährleistet (siehe Punkt 5.2 der Begründung). Die örtliche Höhensituation kann für die einzelnen Grundstücke jedoch einen größeren Planungsbedarf hinsichtlich der Oberflächenentwässerung und vor dem Hintergrund des Rückstauschutzes (Schmutzwasserentsorgung) bedeuten.

5.2 Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

- **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung in der Gemeinde Scheeßel wird in Zusammenarbeit mit dem Wasserversorgungsverband Rotenburger-Land sichergestellt

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB wies der Landkreis Rotenburg (Wümme) darauf hin, dass der Löschwasserbedarf (m³/h) nach der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen ist. Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein. Die Abstände der Hydranten untereinander dürfen nach dem "Arbeitsblatt W 331" des DVGW entsprechend der Bebauung höchstens 140 m betragen. Dieses gilt auch für die Abstände möglicher Löschwasserbrunnen untereinander.

Die Abstimmung der Lage ggf. erforderlicher Hydranten erfolgt im Rahmen der Durchführung der Planung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserversorgungsverband.

- **Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet kann an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Scheeßel angeschlossen werden.

- **Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vorm Holz“ wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, 11/2020). Um ein orientierendes Bild über den Bodenaufbau des Geländes zu erhalten, wurden 14 Kleinrammbohrungen bis zu einer Tiefe von max. 7,0 m unterhalb der Geländeoberkante niedergebracht. Zusätzlich wurde ein Asphaltkern aus der Bestandsstraße „Röhberg“ entnommen. Dabei wurde in keiner der Rammbohrungen Grundwasser angebohrt.

Die Untersuchungen der Bodenproben ergaben, dass ausgenommen im Bereich der Kleinrammbohrung innerhalb der Bestandsstraße, unterhalb einer Mutterbodenauflage enggestufte und schluffige Sande anstehen, welche für eine Versickerung gut geeignet sind. Davon abweichend wurden auch Bereiche mit oberflächennah anstehenden Geschiebelehmen angetroffen, in denen eine zuverlässige Versickerung von Regenwasser nicht möglich zu sein scheint. Die Oberflächenwasserbeseitigung innerhalb des Plangebietes soll weitestgehend durch eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Das Oberflächenwasser, das nachweislich durch separate Baugrunderkundungen nicht zur Versickerung gebracht werden kann, soll im weiteren Verlauf gedrosselt über vorhandene Kanäle in ein gesamtörtliches Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet werden. Aus diesem Grund wird für jedes Grundstück eine Anschlussmöglichkeit geschaffen. Ein entsprechender Generalentwässerungsplan für die Ortschaft Westerholz ist in Aufstellung und wird bis zur Durchführung der Planung umgesetzt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Versorgung mit Erdgas und elektrischer Energie erfolgt durch die EWE Netz GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

6. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT, KLIMA UND UMWELT

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vorm Holz“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 b BauGB um einen Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. 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 zum geplanten Vorhaben sind:

- Ortsbegehung im September 2020 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2020),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015),
- INGENIEURGEOLOGISCHES BÜRO UNDERGROUND (2020): Baugrunduntersuchung BV B-Plan Nr. 7 „Vorm Holz“ in Westerholz, Bremen. Stand: 19.11.2020.

Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhalten das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Südlich des Plangebietes ist ein Biotyp von hoher Bedeutung dargestellt.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich der Ortschaft Westerholz zugeordnet und hat keine Bewertung erhalten. Östlich des Weges „Vorm Holz“ grenzt eine Landschaftseinheit von geringer Bedeutung an, welche von strukturarmen Ackerlandschaften geprägt wird.

Karte III: Boden

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine besonderen und schutzwürdigen Böden.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Nach dem LRP beinhalten das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

Karte V: Zielkonzept

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich der Ortschaft Westerholz zugeordnet. Demzufolge beinhaltet das Plangebiet keine besonderen Zielvorgaben.

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

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine Schutzgebiete und -objekte. Das südlich gelegene Biotop mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beinhaltet ein gesetzlich geschütztes Biotop, gemäß § 30 BNatSchG.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Westerholz und beinhaltet im Wesentlichen einen Sportplatz (PSP) und eine Ackerfläche (A), auf dem derzeit Mais angebaut ist. Im südlichen Randbereich des Sportplatzes ist eine Strauch-Baumhecke (HFM) vorhanden. Diese beinhaltet ausschließlich einheimische Gehölzarten, wie u.a. Stieleiche, Eberesche, Vogelkirsche. Im östlichen Bereich der Hecke, hin zur Straße „Vorm Holz“, befindet sich eine prägende Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser > 50 cm. Weitere Einzelbäume (HBE) der Baumart Stieleiche befinden sich am nördlichen Rand des Plangebietes. Die Bäume beinhalten einen Stammdurchmesser von ca. 20 cm bis 60 cm.

Im Wegeseitenraum der Straße „Vorm Holz“ sind Scher- und Trittrasen (GR) sowie Ruderalfluren (UR) vorhanden. Entlang der Straße „Röhberg“ sowie südlich des Plangebietes befinden sich bereits Wohnbebauungen mit Hausgärten (OEL). Im Straßenseitenraum der Straße „Röhberg“ sind Roteichen (*Quercus rubra*) vorhanden. Westlich außerhalb des Plangebietes befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus (ON). Des Weiteren ist in diesem Bereich eine kleine Weihnachtsbaumplantage (EBW) vorhanden. Nördlich des Plangebietes befinden sich Grünlandflächen (GI), die als Weide genutzt werden. Ansonsten grenzen östlich Ackerflächen an, die von einer Strauch-Baumhecke gesäumt werden. Im Eckbereich der Straße „Vorm Holz“ und eines landwirtschaftlichen Weges ist eine ortsbildprägende Stieleiche vorhanden, die als Naturdenkmal (ND ROW 84) „Stiel-Eiche bei Westerholz“ ausgewiesen ist.

Durch die Lage am Ortsrand mit der teilweisen Nutzung als Sportplatz sowie den angrenzenden Wohnnutzungen ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild bereits baulich vorgeprägt und eher von geringer Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen durchgrünen und gliedern das Plangebiet. Demzufolge wird das Landschafts-/Ortsbild durch die Gehölzstrukturen deutlich aufgewertet.

Im Ort sind durch die Bebauungen und Versiegelungen leichte Auswirkungen in Bezug auf Immissionen nicht auszuschließen. Die Hausgärten und die um den Ort liegende freie Landschaft sorgen für einen guten Luftaustausch und wirken sich positiv auf das Schutzzgut Klima/Luft aus.

Derzeit beinhaltet das Plangebiet im Wesentlichen eine Ackerfläche sowie einen Sportplatz. Demzufolge handelt es sich im Plangebiet um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt sind. Der vorkommende Bodentyp im Plangebiet ist nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) die Braunerde. Entlang der Straße „Röhberg“ ist der Bodentyp Podsol-Braunerde vorhanden, welcher geringfügig in das Plangebiet hineinragt. Bei den genannten Bodentypen handelt es sich um keine Bodentypen mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung.

Im Plangebiet ist eine Baugrunduntersuchung mit Rammkernsondierungen (RKB) erfolgt (INGENIEURGEOLOGISCHES BÜRO UNDERGROUND, 2020). Es sind 14 Kleinrammbohrungen bis zu einer Tiefe von 7 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft worden. Außerdem wurde ein Asphaltkern aus der Bestandsstraße „Röhberg“ entnommen. Die Ergebnisse zeigen, dass ausgenommen im Bereich der Kleinrammbohrung innerhalb der Bestandsstraße, ein Mutterboden mit Mächtigkeiten zwischen 0,20 m bis 0,80 m vorhanden ist. Unterhalb der Mutterbodenaufgabe stehen enggestufte und schluffige Sande an.

Derzeit kann das anfallende Oberflächenwasser ungehindert auf dem Sportplatz und der landwirtschaftlichen Fläche versickern. Nach der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen ist die Grundwasserneubildungsrate als mittel und die Gefährdung des Grundwassers als gering zu bewerten. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnte in keiner der RKB Grundwasser angebohrt werden. Nach der Hydrogeologischen Karten liegt der Grundwasserstand im Plangebiet bei ~ + 27,5 bis 32,5 m NHN und somit ca. 4,5 m bis 14 m unter Geländeoberkante (GOK).

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Mit Bebauungen und Versiegelungen von unbebauten Flächen können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese fallen jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 deutlich unter die Erheblichkeitsschwelle. Die zukünftigen Hausgärten sowie die angrenzende freie Landschaft tragen auch weiterhin zu einem guten Luftaustausch bei. Die zu erhalten festgesetzten Einzelbäume werden zudem ihren positiven Beitrag zur Luftreinhaltung weiterhin wahren.

Mit dem geplanten Vorhaben soll die Wohnbebauung am Ortsrand von Westerholz erweitert werden. Aufgrund der Lage am Ortsrand ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Mit dem vorgesehenen Erhalt von Einzelbäumen, der Eingrünung zur freien Landschaft und der Anpflanzung von Bäumen auf den jeweiligen Grundstücken können diese Beeinträchtigungen jedoch auf ein Mindestmaß reduziert werden. Weiter mindernd werden die örtlichen Bauvorschriften auf das Landschaft-/Ortsbild wirken, indem Dachflächen nur in gedeckten rote bis rotbraune Farbtöne und anthrazit zulässig sind.

Mit der zukünftigen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche und Sportplatz ergeben sich auf das Schutzgut Boden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Mit der Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 und einer maximal zulässigen Versiegelung von 45 % werden die entstehenden Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll weitestgehend auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser, was nicht zur Versickerung gebracht werden kann, soll im weiteren Verlauf über vorhandene Kanäle in ein gesamtörtliches Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet werden. Aufgrund der Plangebietsgröße ergeben sich daraus keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Die von der Planung im Wesentlichen betroffenen Flächen, Acker und Sportplatz sind als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung. Die vorhandene Strauch-Baumhecke, die Einzelbäume sowie die in den Randbereichen vorhandenen Ruderalfluren sind von mittlerer Bedeutung. Eine Beseitigung dieser Strukturen führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen. Die inmitten des Plangebietes vorhandene Strauch-Baumhecke wird nicht als zu erhalten festgesetzt, um die zukünftige Bebauung nicht allzu sehr einzuschränken. Im östlichen Randbereich, hin zur Straße „Vorm Holz“ befindet sich in der Heckenstruktur eine ortsbildprägende Stieleiche, die zukünftig in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern liegt. Dementsprechend wird der Baum als zu erhalten festgesetzt. Weitere ortsbildprägende Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 40 cm befinden sich am nordöstlichen Plangebietsrand und werden als zu erhalten festgesetzt. Der Verlust einer Strauch-Baumhecke und Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser von ca. 20 cm können mit den vorgesehenen Anpflanzungen im Plangebiet kompensiert werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand, dem Erhalt von Einzelbäumen und der sonstigen intensiven Nutzung können auf das Schutzgut Tiere erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vorm Holz“ dient nach § 13 b BauGB der Wohnnutzung auf Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 b Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebietem angrenzend an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 4.020 m² und liegt somit weit unter 10.000 m². Die Anforderungen des § 13 b BauGB werden dahingehend erfüllt und für den Eingriff in den Naturhaushalt sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (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 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 Abs. 1 Nr. 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-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 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. wildlebende 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 zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. 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 vorgezo-

gene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet 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

Mit der Durchführung der Planung sind Tötungen von Fledermausarten auszuschließen. Bei einer Begehung des Plangebietes wurde der Gehölzbestand begutachtet. Dabei gab es keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten und abstehender Rinde. Aufgrund der Belaubung konnte der Bestand jedoch nicht vollständig eingesehen werden. Um einen möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, ist der Gehölzbestand vor der Rodung nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Mit dem Erhalt von Einzelbäumen verbleiben im Plangebiet potentielle Lebensstätten. Demzufolge kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) und die Rodung des Gehölzbestandes, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann 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 mit gewissen Störeinträgen, wie Geräusche und Lichtmissionen von der angrenzenden Wohnbebauung und den Straßen „Röhberg“ und „Vorm Holz“ vorbelastet. Aufgrund des Gehölzbestandes im Plangebiet sowie umliegend ist es nicht ausgeschlossen, dass die betroffenen Freiflächen als Jagdgebiete genutzt werden. Mit der zukünftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird sich die Situation nicht wesentlich ändern, da die Hausgärten ebenfalls geeignete Jagdgebiete beinhalten. Des Weiteren werden Gehölzbestände auch zukünftig im Plangebiet vorhanden sein. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Beseitigung von Gehölzen sowie die Bebauung von Freiflächen stellen grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Das Plangebiet ist jedoch aufgrund der Lage am Ortsrand mit Störeinträgen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die betroffenen Flächen von ubiquitären Arten in Anspruch genommen werden. Eine Störung von lokalen Populationen kann jedoch ausgeschlossen werden, da im Plangebiet Gehölzbestände verbleiben bzw. neu geschaffen werden. Weiterhin werden die zukünftigen Hausgärten einen neuen Lebensraum beinhalten. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

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

Aufgrund des Laubbestandes konnten die Gehölzbestände nicht vollständig eingesehen werden. Demnach könnten einzelne Bäume einen potentiell geeigneten Lebensraum beinhalten. Besonders wertvolle und ortsbildprägende Bäume werden als zu erhalten festgesetzt und stellen weiterhin einen potentiellen Lebensraum dar. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. In Bezug auf geeignete Ausweichlebensräume für baumbewohnende Arten verbleiben im Plangebiet ausreichend ähnliche Vegetationsstrukturen. Zudem werden neue Gehölzlebensräume geschaffen. Weiterhin sind die betroffenen Gehölzstrukturen vor der Rodung nochmals zu begutachten, sollten dabei Quartiere bzw. der Besatz von Fledermäusen ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen von künstlichen 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 trotz ihrer Störeinträgen für einige Arten als Brutplatz. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie der Rodung von Gehölzen, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. In der Umgebung sowie im Plangebiet verbleiben zudem genügend ähnliche Strukturen, die sich weiterhin als Brutplatz anbieten. Des Weiteren werden mit den Anpflanzungen neue Lebensräume geschaffen, sodass ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlicher Nähe zum Vorhaben bestehen bleiben. 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 Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht 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 die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen und über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung von Gehölzen lediglich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, zulässig. Die Gehölze sind vor der Rodung nochmals von einem Gutachter auf Besatz zu untersuchen sind. Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen, auswildern und das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse durchzuführen.

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.

7. IMMISSIONEN

Schallimmissionen

Das Plangebiet ist durch Geräuschimmissionen, verursacht durch die vorhandene Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses und des Schießstandes vorbelastet.

Um die Schallimmissionssituation zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und den Geräuschimmissionen, verursacht durch die vorhandene Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses und des Schießstandes einschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 05/19).

Die Berechnungen ergaben, dass sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm /3/ bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 /2/ im Plangebiet sowohl durch den Regelbetrieb des Festsaals und des Schießstands als auch durch seltene Ereignisse (Sommernachtsschießen) ergeben.

Für den Regelbetrieb des Festsaals in der Tageszeit ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 40 dB(A), sodass der Immissionsrichtwert der TA Lärm /3/ um mehr als 10 dB(A) unterschritten wird. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird der für die Nachtzeit geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) um 1 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von ca. 12 m Richtung Osten und ca. 8 m Richtung Süden kann der Immissionsrichtwert eingehalten werden. Für den Regiebetrieb des Schießstandes wird der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für die Tageszeit im nordwestlichen und westlichen Bereich um bis zu 5 dB überschritten. In der Nachtzeit finden im Regelbetrieb des Schießstandes keine schallrelevanten Vorgänge auf dem Schießstand statt.

Für seltene Ereignisse auf dem Festsaal (Tanzbälle) werden die Immissionsrichtwerte TA Lärm /3/ sowohl für die Tageszeit als auch für die Nachtzeit unterschritten. Explizit für das einmal im Jahr stattfindende Sommernachtsschießen ergeben die Berechnungen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm /3/ für seltene Ereignisse in der Nachtzeit um bis zu 18 dB überschritten wird. Der Richtwert wird ab einem Abstand von ca. 45 m zur nördlichen Plangebietsgrenze eingehalten. Für die Tageszeit ergeben sich keine Überschreitungen. Darüber hinaus entstehen sowohl durch den Betrieb des Festsaal als auch durch den Betrieb des Schießstandes kurzzeitige Geräuschspitzen. Für die Tageszeit ist das Spitzenpegelkriterium eingehalten, für die Nachtzeit wird das Kriterium durch den Betrieb des Festsaaals um 1 dB und durch das seltene Ereignis des Sommernachtsschießens um mehr als die zulässigen 10 dB überschritten.

In Bezug auf den Regelbetrieb kann ein Schutz vor den Lärmimmissionen des Dorfgemeinschaftshauses mit Festsaal und Schießstand u.a. durch eine Verschiebung der Baugrenzen bzw. eine entsprechende Grundrissgestaltung der Wohnbebauung gewährleistet werden. In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Um einen Schutz vor den Lärmimmissionen des Sommernachtsschießens, welches einmal im Jahr stattfindet, gewährleisten zu können, bestünde laut Gutachter die Möglichkeit, ggf. die Nachtzeit um eine Stunde (23:00 bis 7:00) zu verschieben. Eine Verschiebung der Baugrenzen bzw. eine Grundrissgestaltung wären aufgrund der hohen Überschreitungen nicht zielführend, da über ein Drittel der geplanten Baugrundstücke entfallen würde. Das Sommernachtsschießen wird zukünftig außerhalb der Nachtzeit stattfinden, sodass Richtwertüberschreitungen verhindert werden können.

Im Hinblick auf die Verkehrslärmfernwirkung werden keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Eine überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Veränderung in der Umgebung der Straße Röhberg und der Westerholzer Dorfstraße ergab, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /7/ durch den Beurteilungspegel an allen Immissionsorten unterschritten werden.

Geruchsimmissionen

Innerhalb der Ortschaft Westerholz sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung ansässig. Um mögliche auf das Plangebiet einwirkende Immissionsbelastungen ausschließen zu können, wurde ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in Westerholz (BP07) erstellt (TÜV

NORD Umweltschutz, 13.11.2020). Das Geruchsgutachten wurde unter Berücksichtigung der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erarbeitet, mit dem Ziel, festzustellen, ob es hinsichtlich der angedachten Wohnnutzung zu erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kommt.

In der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsbelästigung Kenngrößen für die höchstzulässige Geruchsimmission vorgegeben. Diese Kenngrößen werden als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres angegeben. Die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsimmissionen ist abhängig von der jeweiligen Gebietsausweisung bzw. der tatsächlichen Gebietsnutzung. Für Wohn- und Mischgebiete ist in der GIRL ein Wert von 0,10 festgelegt, was bedeutet, dass es nur an maximal 10 % der Jahresstunden zu anlagentypischen Geruchsbelastungen innerhalb des Wohngebietes kommen darf.

Innerhalb des Plangebietes wird der Immissions(grenzwert) von 10 % der Jahresstunden weitestgehend eingehalten. Auf Teilflächen im Norden und Westen ist der Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischgebiete überschritten. Von den Grenzwertüberschreitungen sind ca. 6 Grundstücke betroffen. Der Bereich im Norden und Westen des Plangebietes, in dem mit Überschreitungen der zulässigen wahrnehmbaren Geruchseintrüchtigungen durch den Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen von max. 10 % der Jahresstunden zu rechnen ist, ist auf der Planzeichnung mit einer Schraffur kenntlich gemacht. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB kann festgesetzt werden, dass eine Nutzung erst nach Eintreten bestimmter Umstände zulässig wird. Angesichts der allgemein rückläufigen Zahlen landwirtschaftlicher Betriebe in den Dörfern und deren zunehmenden Weiterentwicklung zu ländlichen Siedlungsgebieten sind Modifizierungen der derzeitigen Richtwerte oder der Gesetzgebung wahrscheinlich. Darüber hinaus ist in Westerholz eher von einer Abnahme intensiver Tierhaltung im Dorfkern auszugehen, so dass sich die Problemlage zukünftig ggf. entschärfen wird. Vor diesem Hintergrund soll eine Wohnbebauung in den betroffenen Teilen des Plangebietes erst zulässig sein, wenn vor Umsetzung von Baumaßnahmen nachgewiesen wird, dass der dann entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) maßgebliche Immissionswert für Wohngebiete eingehalten wird oder gem. den dann geltenden Regelwerken Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden können. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der Ortschaft Westerholz erfahren durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes keine weiteren Einschränkungen. Alle nördlich des Plangebietes gelegenen Betriebe sind bereits durch benachbarte Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt. Die südlich des Plangebietes gelegenen Betriebe sind in ihrer Entwicklungsmöglichkeit zwar bisher nicht eingeschränkt, diese Einschränkung tritt jedoch eher durch vorhandene Wohngebiete ein, sodass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für die Erweiterungen dieser Betriebe nicht relevant ist. Ein weit vom Plangebiet entfernter Betrieb an der Westerholzer Dorfstraße wird seine Pferdehaltung zukünftig aufgeben, Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

8. ATLASTEN, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Altlasten

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde Scheeßel oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt.

9. FLÄCHENBILANZ

| Flächenbezeichnung | ha |
|--|-------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 1,34 |
| davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen | 0,06 |
| Straßenverkehrsfläche | 0,18 |
| Bruttobauland | 1,52 |

Tab. 1 Flächenbilanz

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Scheeßel, den 22.10.2021

gez. Dittmer-Scheele
Dittmer-Scheele
(Bürgermeisterin)

L.S.

Stand: 07/2021

10. QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS (2020): Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen. Stand: 2020.

INGENIEURGEOLOGISCHES BÜRO UNDERGROUND (2020): Baugrunduntersuchung BV B-Plan Nr. 7 „Vorm Holz“ in Westerholz, Bremen. Stand: 19.11.2020.

TÜV NORD UMWELTSCHUTZ (2020): Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in Westerholz (BP07), Hamburg. Stand: 13.11.2020.

T&H INGENIEURE GMBH (2020): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorm Holz“ in Westerholz, Scheeßel. Bremen. Stand: 24.05.2020.

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

NIBIS (2018): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>).

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

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2020): 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 In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.

PlanZV - Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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) m.W.v. 13.03.2020.