



Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 5 „Im Lohfeld I“

Zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Schulstraße“

mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Bülstedt

- Satzungsfassung -

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | PLANAUFSTELLUNG | 3 |
| 2. | PLANUNTERLAGE..... | 4 |
| 3. | GELTUNGSBEREICH | 4 |
| 4. | STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN | 5 |
| 4.1 | Raumordnerische Vorgaben | 5 |
| 4.2 | Vorbereitende Bauleitplanung | 8 |
| 4.3 | Verbindliche Bauleitplanung | 9 |
| 5. | STÄDTEBAULICHE SITUATION | 9 |
| 6. | PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE | 10 |
| 7. | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES..... | 11 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 7.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 11 |
| 7.4 | Grundstücksgröße, Zahl der Wohnungen..... | 11 |
| 7.5 | Straßenverkehrsfläche..... | 11 |
| 7.6 | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken | 12 |
| 7.7 | Örtliche Bauvorschrift..... | 12 |
| 7.8 | Flächenübersicht..... | 12 |
| 8. | PLANUNGSRELEVANTE BELANGE..... | 12 |
| 8.1 | Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege | 12 |
| 8.1.1 | Anwendung der Eingriffsregelung..... | 12 |
| 8.1.2 | Besonderer Artenschutz | 16 |
| 8.2 | Wasserwirtschaft..... | 18 |
| 8.3 | Verkehr | 19 |
| 8.4 | Immissionsschutz..... | 20 |
| 8.5 | Ver- und Entsorgung..... | 20 |
| 9. | NACHRICHTLICHE HINWEISE | 20 |
| 10. | RECHTSFOLGEN | 21 |

Anhang: Bodengutachten (Contrast GmbH, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 22.02.2019)

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Bülstedt in seiner Sitzung am 17.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im Lohfeld I“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 04.05.2017 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen zum Ziel haben und die sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung von Bauleitplanverfahren zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und ist daher befristet anwendbar bis zum 31.12.2019.

Mit Bezug auf den § 13a BauGB gilt auch für Verfahren nach § 13b BauGB, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13b BauGB – analog zu § 13a BauGB - an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB / § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss gem. § 13b BauGB weniger als 10.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 6.096 m² (15.241 m² Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 10.000 m² deutlich.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, sind nicht vorhanden.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander

so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtliche Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Bremervörde zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 1,87 ha große Geltungsbereich befindet sich im Süden der Ortschaft Bülstedt, östlich der Vorwerker Straße und westlich der Schulstraße. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

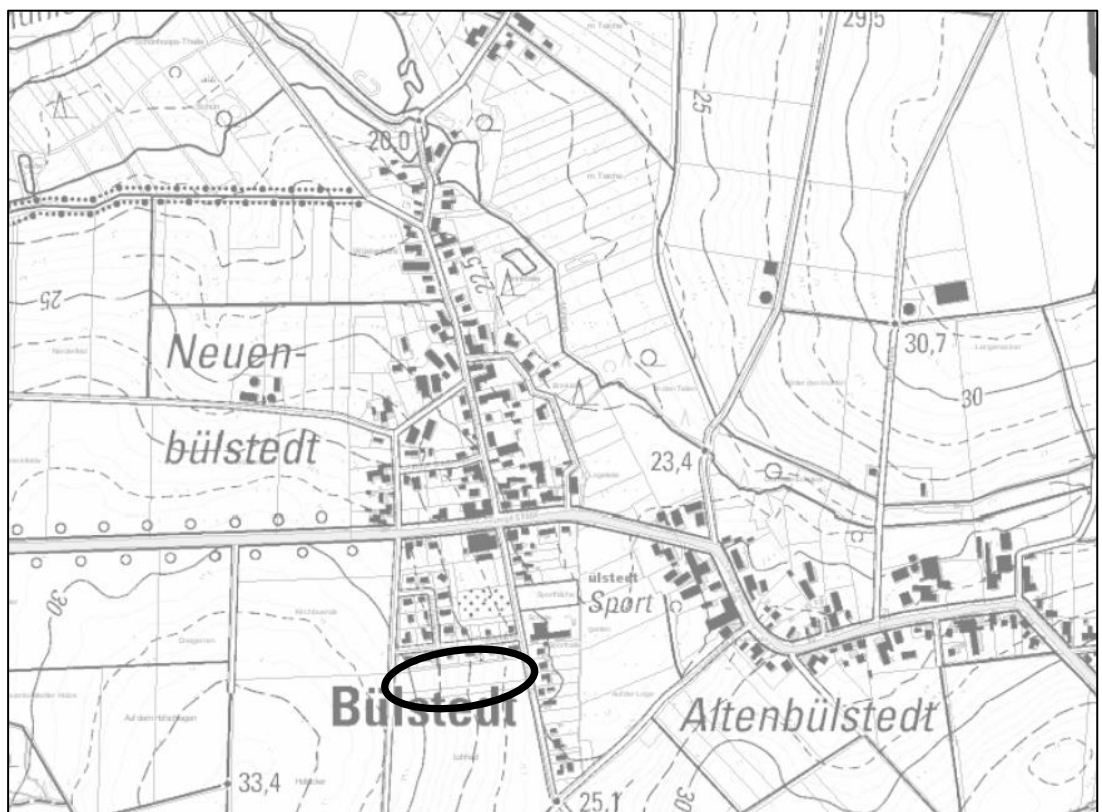


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im Nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Bülstedt und das Plangebiet, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP), welches in der aktualisierten Fassung aus dem Jahr 2017 vorliegt, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** erfolgt die Zuordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Metropolregion Hamburg. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

1.1 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“*

1.1 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...]*

Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden [...]*

1.1 03 *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“*

2.1 **Entwicklung der Siedlungsstruktur**

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

Mit der vorliegenden Planung soll ein *Allgemeines Wohngebiet* zur Schaffung von neuen Wohnbauplätzen in der Gemeinde Bülstedt planungsrechtlich vorbereitet werden, um die vorhandene Nachfrage adäquat abdecken zu können. Da das Plangebiet direkt an das Siedlungsgebiet angrenzt und Anbindungsmöglichkeit an das bestehende Verkehrsnetz möglich ist, ist das Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung besonders geeignet. Die vorliegende Planung ist mit den Inhalten der Landesplanung vereinbar.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2005** des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises**

1.1.01 *„Raumordnung und Regionalplanung sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Landkreises schaffen. Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, um [...] die naturräumliche, siedlungsstrukturelle und kulturelle Vielfalt der Teilräume des Landkreises zu stärken, [...].“*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

- 2.1.01** „Es ist eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu erhalten und zu entwickeln. [...] Die Siedlungsbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.“
- 2.1.02** „Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV. Planungen und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen der Gemeinden vollziehen sich in den übrigen Orten in der Regel im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung. Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist standortgerecht und möglichst auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse vorzunehmen. Dabei ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.“
- 2.1.03** „Bei der gemeindlichen Entwicklung ist die Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“

Der zeichnerische Teil des RROP trifft für die Gemeinde Bülstedt keine besonderen Aussagen. Das Plangebiet selbst ist überwiegend als *ländlicher Raum* gekennzeichnet, wobei die Flächen, die im Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulstraße“ liegen, dem Ordnungsraum zugeordnet sind. Der südliche Randbereich des Plangebietes befindet sich teilweise in einem *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials*.

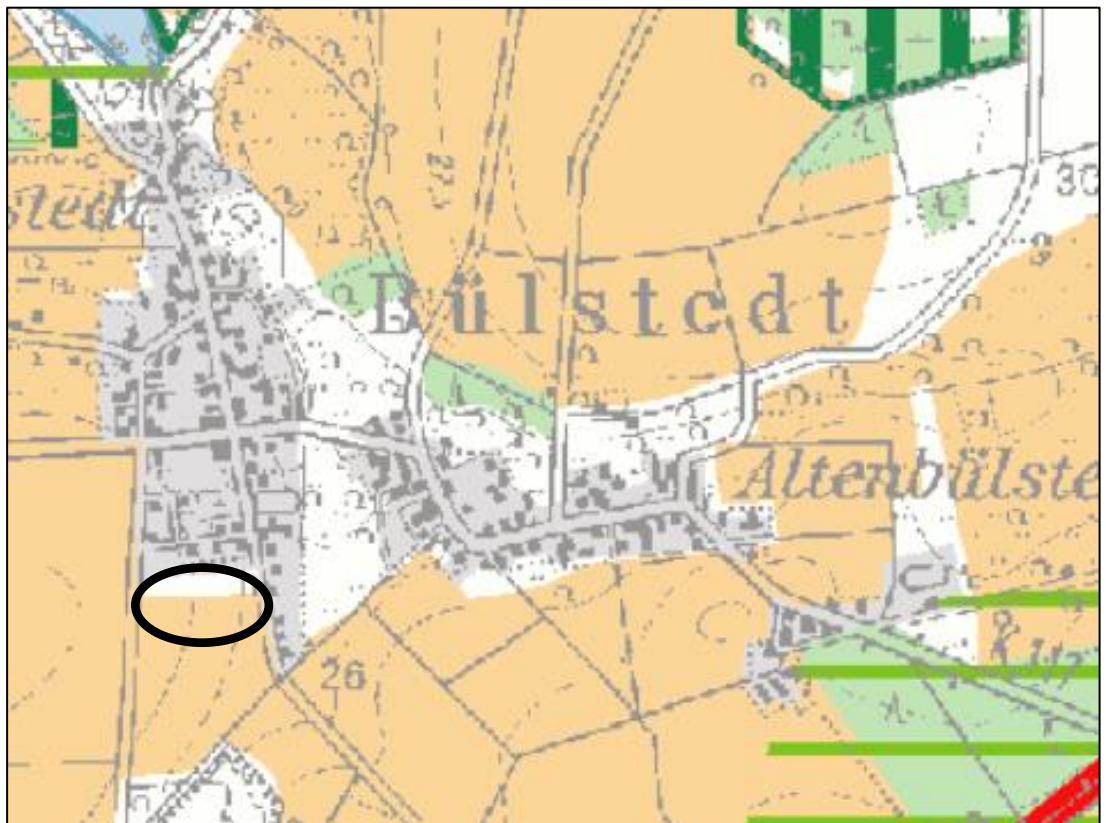


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2005 (Plangebiet ist markiert)

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Ausweisung eines neuen Wohngebietes in der Ortschaft Bülstedt planungsrechtlich vorbereitet. Gemäß den Inhalten des RROP ist die Siedlungsentwicklung in Bülstedt auf die Eigenentwicklung zu beschränken. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungsflächen, welche vorrangig die bestehende Nachfrage an Baugrundstücken von Ortsansässigen bedienen soll. Diese stehen Bülstedt derzeit nicht zur Verfügung, zumal die Gemeinde zuletzt im Jahr 1994 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulstraße“ Bauflächen ausgewiesen hat. Bei der zur Verfügung stehenden Fläche handelt es sich zwar um eine bisher unbebaute Fläche im Außenbereich, diese soll jedoch auf die städtebauliche Verdichtung durch die Arrondierung der vorhandenen Siedlungskante hinwirken. Des Weiteren sind die Teile des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt bereits als *Wohnbaufläche* dargestellt.

Der Großteil des Plangebietes liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm in einem *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials* und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die Belange der Landwirtschaft sollen bei der raumordnerischen Beurteilung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen in solchen Gebieten besondere Berücksichtigung finden. Da das Planvorhaben eine bedarfsgerechte Erweiterung der Siedlungskante vorsieht, wird das *Vorsorgegebiet* in seiner Gesamtheit nicht wesentlich beeinflusst. Die Bewirtschaftung der weiteren Flächen des Vorsorgegebietes wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Momentan wird das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes in der Entwurfsfassung von 2018 durchgeführt. Der Entwurf befindet sich aktuell noch im formellen Verfahren, seine Aussagen sind daher als Grundsätze zu beachten. Im Entwurf 2018 liegen die Bereiche, die bisher dem ländlichen Raum zugeordnet sind, ebenso wie die südlich angrenzenden Flächen im *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials*. Die weiteren das Plangebiet betreffenden Inhalte und Ziele des Entwurfes zum RROP 2018 unterscheiden sich im Wesentlichen nicht von denen des RROP 2005.



Abb. 3: Auszug aus dem RROP Entwurf 2018 (Plangebiet ist markiert)

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen und Inhalten der Raumordnung und Landesplanung vereinbar und steht diesen nicht entgegen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt ist das Plangebiet etwa zu einem Drittel als *Wohnbaufläche (W)* sowie zu zwei Dritteln als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind als *Wohnbauflächen* bzw. *Kleinsiedlungsgebiet (WS)* dargestellt. Südlich und westlich schließen sich weitere *Flächen für die Landwirtschaft* an.

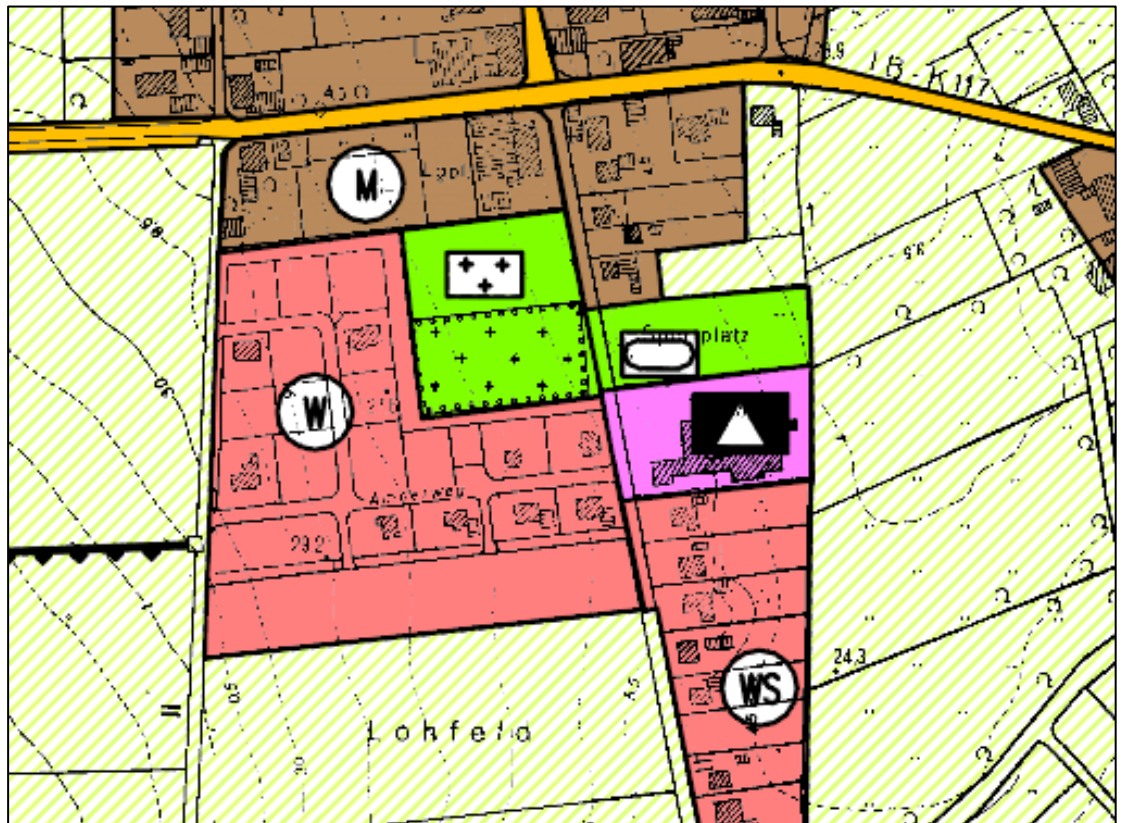


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt (Plangebiet ist markiert)

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der geplanten Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes (*Allgemeines Wohngebiet*) für einen Teil der Flächen Abweichungen bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB kommt §13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung, dementsprechend „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Inhalte und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entsprechen. Es handelt sich zwar um eine unbebaute Fläche, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, sie ist jedoch aufgrund ihrer unmittelbaren Randlage an der Ortschaft im Norden und Osten von Bebauung umgeben. Des Weiteren ist ein Anschluss des

Plangebietes in dem nördlich angrenzenden Wohngebiet bereits bei dessen Planaufstellung im Straßenraum durch zwei Stichwege mit vorgesehen gewesen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes geeignet sind die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulstraße“ an das Plangebiet an, der am 15.12.1996 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* fest, in dem das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geregelt wird:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 (Überschreitung um max. 0,25 v. H.)

Firsthöhe: 9,0 m

Traufhöhe: Min. 3,0 m ; Max. 4,0 m

Offene Bauweise

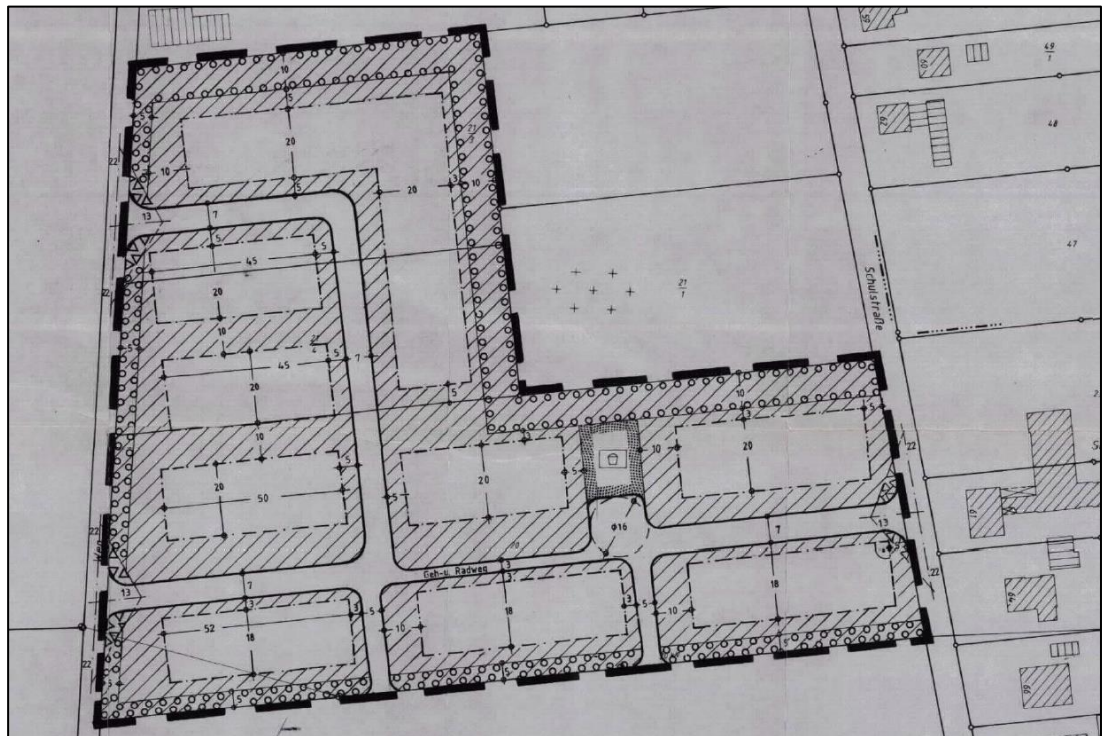


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Schulstraße“

Des Weiteren sind im Bebauungsplan Nr. 3 randliche Eingrünungen in Form von *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* im Norden, Süden und Westen des Plangebietes sowie eine *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Spielplatz* festgesetzt worden. Innerhalb der *Straßenverkehrsfläche* sind außerdem zwei Anbindungsmöglichkeiten nach Süden zur Erschließung weiterer Flächen vorgesehen. Im Zuge der vorliegenden Planung kommt es zu einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3, siehe hierzu auch die Ausführungen in Kap. 6.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation stellt sich im Plangebiet so dar, dass es sich für den überwiegenden Teil momentan um eine unbebaute landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche handelt.

Des Weiteren befindet sich im Norden des Plangebietes ein umfangreicher Gehölzbestand, bei dem es sich um den im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 anzulegenden Pflanzstreifen handelt. Ebenfalls Bestandteil des Plangebietes sind zwei unbebaute Flächen, die als Wegeverbindung in das nördlich angrenzende Wohngebiet „Schulstraße“ führen, welches durch neuzeitliche Bebauung geprägt ist. Südlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Bülstedt möchte durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im Rahmen der Eigenentwicklung schaffen und damit den bereits bestehenden Siedlungsbereich im Süden der Ortschaft, an der Schulstraße, kleinteilig ergänzen. Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt angrenzend an den Innenbereich, jedoch im Außenbereich gelegen, ergibt sich der Anlass zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5 „Im Lohfeld I“.

In der Ortschaft sollen Flächen für die Eigenentwicklung aktiviert werden, um die Möglichkeit einer Siedlungsergänzung innerhalb dörflicher Strukturen zu schaffen und der ansässigen Bevölkerung, aber auch möglichen Rückkehrern (in der Regel junge Familien), Wohngrundstücke anbieten zu können. Auf diese Weise soll ein unfreiwilliges Verlassen der Ortschaft verhindert und dem demografischen Wandel entgegen gewirkt werden.

Da sich das Plangebiet aufgrund seiner direkten Lage zur Ortschaft Bülstedt in den Siedlungszusammenhang einfügt, sind die Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung sehr gut geeignet. Davon abgesehen werden Flächen in Anspruch genommen, die keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen. Angesichts der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen des Plangebietes muss sich jedoch mit den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) auseinander gesetzt werden. Innerhalb der Ortschaft Bülstedt stehen keine vergleichbaren Potentiale in Form von Baulücken und oder für eine Nachverdichtung geeignete Flächen zur Verfügung, die für eine wohnbauliche Entwicklung in Betracht gezogen werden können. In dem zuletzt ausgewiesenen Baugebiet (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulstraße“ aus dem Jahr 1996) stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Zudem handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Fläche, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil grenzt und im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann, weshalb sie für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes gut geeignet ist.

Im Zuge der Planung kommt es zu einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulstraße“. Dies betrifft die im Süden festgesetzten *Straßenverkehrsflächen*, die als potenzielle Anbindung für eine weitere Siedlungsentwicklung im Plan bereits vorgesehen waren sowie die *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* am südlichen Rand.

Da die Gemeinde beabsichtigt, das neue Baugebiet über eine Anbindung an die Schulstraße und die Vorwerker Straße zu erschließen, werden die hierfür im Bebauungsplan Nr. 3 vorgesehen Teile der Straßenverkehrsfläche zur Erschließung nicht mehr benötigt. Diese Bereiche der Straße wurden bisher ohnehin nicht von der Gemeinde in Anspruch genommen und sollen zum Wohngebiet geändert werden, so dass die benachbarten Grundstücke bei Bedarf ihre Grundstücke um diese Flächen erweitern können.

Der festgesetzte Pflanzstreifen im Bebauungsplan Nr. 3 am südlichen Rand dient primär der Abgrenzung des Siedlungsbereich zur offenen Landschaft, die sich südlich anschließt. Durch die Erweiterung der Siedlungskante nach Süden ist diese Funktion des Pflanzstreifens an dieser Stelle nicht mehr gegeben. Der Pflanzstreifen soll daher an dieser Stelle überplant werden und an den neu entstandenen südlichen und westlichen Rand verlegt, so dass auch weiterhin eine randliche Grünung zur offenen Landschaft gewährleistet ist.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Die in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da das Ziel der Gemeinde die vorrangige Ansiedlung einer Wohnnutzung ist und es nach Auffassung der Gemeinde für entsprechende Nutzungen besser geeignete Bereiche im Gemeindegebiet gibt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** sowie die maximale **Höhe baulicher Anlagen**.

Die **Grundflächenzahl** wird auf 0,4 festgesetzt. Die GRZ gibt den Flächenanteil (0,4 = 40 %) eines Baugrundstückes an, der mit Hauptanlagen bebaut (versiegelt) werden darf. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen etc.) ist zusätzlich um bis zu 25 % der festgesetzten GRZ zulässig. Das bedeutet, dass für die maximal mögliche Versiegelung der Baugrundstücke eine GRZ von 0,5 gilt. Mit diesen Festsetzungen soll die im Gemeindegebiet bestehende aufgelockerte Siedlungsstruktur auch für das vorliegende Plangebiet fortgeführt werden.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird über die *Firsthöhe* sowie die *Traufhöhe* geregelt. Für die Firsthöhe wird eine Höhe von maximal 9,0 m festgesetzt, die Traufhöhe muss zwischen 3,0 und 4,0 m liegen. Mit den Regelungen zur First- und Traufhöhe wird den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 3 entsprochen und soll so sichergestellt werden, dass sich die baulichen Anlagen in das bestehende Siedlungsbild einfügen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, in der als Bauformen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind, womit die Gemeinde sicherstellen möchte, dass sich die neu entstehende Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt, die sich überwiegend aus „klassischen“ Einfamilienhäusern zusammensetzt.

Es werden zudem durchgängig große zusammenhängende **überbaubare Grundstücksflächen**, sog. Bauzonen, festgesetzt, die eine optimale Nutzung der Grundstücke nach den Bedürfnissen der zukünftigen Erwerber ermöglichen. Zudem kann dadurch die Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken unter energetischen Gesichtspunkten (z. B. Solaranlagen, Wintergärten) optimal gestaltet werden.

7.4 Grundstücksgröße, Zahl der Wohnungen

Für die Baugrundstücke werden sowohl eine **Mindest-** als auch **Maximalgröße** festgesetzt. Die Baugrundstücke müssen mindestens 700 m² und dürfen maximal 1.200 m² groß sein. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße soll eine erhöhte städtebauliche Dichte durch kleinteilige Grundstücksteilungen unterbinden, welche auch nicht der im räumlichen Umfeld vorhandenen Siedlungsstruktur entspricht. Gleichzeitig soll die maximal zulässige Größe von 1.200 m² dazu beitragen, dass ausreichend Baugrundstücke zur Deckung des vorhandenen Bedarfs angeboten werden können.

Die **maximale Anzahl der Wohneinheiten** wird auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte festgesetzt, womit die städtebauliche Dichte auf ein in der Gemeinde übliches Maß beschränkt werden soll.

7.5 Straßenverkehrsfläche

Der Anschluss des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen ist über die Schulstraße und die Vorwerker Straße vorgesehen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt 8,5 m. Diese Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Breite für eine Mischverkehrsfläche, auf der auch Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen möglich ist, sowie eine Gestaltung

mit Straßengrün. Des Weiteren ist bei dieser Breite ausreichend Fläche für die zur Beseitigung des im Straßenraum anfallenden Oberflächenwassers erforderlichen Versickerungsmulden (siehe Kap. 8.2) vorhanden.

7.6 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken**

Im Süden und Westen des Plangebietes wird eine 5 m breite **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt, in welcher standortheimische Gehölze gepflanzt werden sollen. Der Pflanzstreifen soll das Plangebiet in die offene Landschaft integrieren. Der Pflanzstreifen verbleibt im Eigentum der Gemeinde und wird auch durch diese angelegt und gepflegt werden.

Es wird außerdem geregelt, dass **auf den einzelnen Baugrundstücken** je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Eine entsprechende Regelung wurde auch schon für den zuletzt in der Gemeinde aufgestellten Bebauungsplan Nr. 3 „Schulstraße“ getroffen, an der die Gemeinde auch für die weitere Siedlungsentwicklung im Ort festhalten möchte.

7.7 **Örtliche Bauvorschrift**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche als örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplans werden, erfolgen unter der Zielsetzung, über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu gewährleisten, dass die entstehende Bebauung sich in das Ortsbild der Gemeinde Bülstedt eingliedert. Es werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zur Dachgestaltung in Bezug auf die *Dachform, -neigung und -farbe* getroffen.

7.8 **Flächenübersicht**

| Flächenart | Größe in qm | Anteil in % |
|------------------------|------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 15.241 qm | 81,1 % |
| Straßenverkehrsfläche | 2.035 qm | 10,8 % |
| Flächen zum Anpflanzen | 1.512 qm | 8,1 % |
| Gesamt | 18.788 qm | 100 % |

8. **PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

8.1 **Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

8.1.1 **Anwendung der Eingriffsregelung**

Entsprechend den Regelungen des § 13b BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB jedoch in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Mit dem folgenden Text wird sichergestellt, dass das für eine Beurteilung der Belange notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Bei der vorliegenden Planung ist von einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Flächen, Pflanzen und Tiere sowie Boden auszugehen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Fläche sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild eine 3-stufige Werteskala (1-3).

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sowie Schutzgebiete und -objekte zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

Tab. 1: Wertstufen nach BREUER

| | |
|-------------------------|--|
| Wertstufe V/3: | Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen) |
| Wertstufe IV: | Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung |
| Wertstufe III/2: | Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung |
| Wertstufe II: | Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung |
| Wertstufe I/1: | Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen) |

Schutzgut Flächen, Pflanzen und Tiere

Den überwiegenden Flächenanteil im Plangebiet nimmt der Biotoptyp *Acker* (A) ein. Im Norden des Plangebietes, angrenzend an das bereits bestehende Wohngebiet, befinden sich auf einer Fläche von ca. 1.040 m² standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze, wie z. B. Esche (*Fraxinus excelsior*), Ahorn (*Acer spec.*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hartriegel (*Cornus spec.*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Hasel (*Corylus avellana*), welche dem Biotoptyp *Strauch-Baumhecke* (HFM) zugeordnet werden können. Das Plangebiet umfasst weiterhin zwei *Verkehrsflächen* (OV) (Stichstraßen), welche sich im bestehenden Wohngebiet befinden. An der östlichen Grenze innerhalb des Plangebietes stehen *Einzelbäume* (HE) mit 6 Bäumen. Die Bäume bilden entlang der Geltungsbereichsgrenze mit den weiter südlich angrenzenden Bäumen außerhalb des Plangebietes eine zusammenhängende Baumreihe.

Da den Biotoptypen *Acker* und *Verkehrsfläche* lediglich die Wertstufe I zugeordnet wird, sind diese Biotoptypen bei der geplanten Bebauung nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung betroffen. Dem Biotoptyp *Strauch-Baumhecke* wird mit der Wertstufe III eine allgemeine Bedeutung zugewiesen, sodass rechnerisch ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 1 anzuwenden wäre. Die *Einzelbäume* unterliegen gemäß Bewertungsmodell keiner Wertstufe und wären entsprechend ihrer Art und Zahl zu kompensieren.

Im Plangebiet ist an der südlichen und westlichen Grenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Hier ist auf einer Breite von 5 m eine 3-reihige Strauch-Baumhecke mit den Baumarten Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Buche (*Fagus sylvatica*), Sand-Birke (*Betula pendula*) und Stieleiche (*Quercus robur*) sowie als Sträucher Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Holunder (*Sambucus nigra*), Ohr-Weide (*Salix aurita*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) zu pflanzen. Die Fläche bemisst sich auf 1.512 m².

Da die in der Planung vorgesehene Fläche für die Anpflanzung größer ist als jene der aktuell bestehenden Anpflanzungen, welche überplant wird, ist die Überplanung dieser Fläche vollständig ausgeglichen. Ein Ausgleichsbedarf würde sich somit lediglich für die 6 Bäume am östlichen Geltungsbereichsrand ergeben.

Schutzgut Boden

Entsprechend dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) sind im Osten der Bodentyp mittlerer Podsol und im Westen der Bodentyp mittlere Pseudogley-Podsol-Braunerde jeweils mit einer trockenen Ausprägung anzutreffen. Bei den anstehenden Böden handelt es sich weder um seltene Böden noch um naturnahe Böden, oder solche mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung, so-

dass dem Schutzgut Boden eine allgemeine Bedeutung beizumessen ist. Dementsprechend wäre für Versiegelungen rechnerisch ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 für das Schutzgut Boden zu schaffen.

Durch das *Allgemeine Wohngebiet* (15.241 m²) entsteht eine zulässige Versiegelung von 7.620,5 m² (15.241 m² x GRZ 0,5) und für die Straßenverkehrsflächen von 2.035 m². Die Flächen zum Anpflanzen (1.453 m²) bleiben unversiegelt.

Es bestehen bereits Versiegelungen im Bereich der Stichstraßen des aktuell vorhandenen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 3 von 345,6 m² bei einem Ansatz von 100 % Versiegelung, welche nach Umsetzung der Planung Flächen des *Allgemeinen Wohngebietes* darstellen. Dadurch reduziert sich der maximale Versiegelungsgrad auf 50 % (GRZ 0,5).

Der Ausgleichsbedarf stellt sich rechnerisch wie folgt dar:

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Allgemeines Wohngebiet ¹ : | | 3.810,2 m ² (0,5 x 7620,5 m ²) |
| Straßenverkehrsflächen: | + | 1.017,5 m ² (0,5 x 2.035 m ²) |
| <u>Bestehende Versiegelungen:</u> | - | <u>345,6 m² (Straßenverkehrsflächen B-Plan Nr. 3)</u> |
| Summe | | 5.173,3 m² (Neu) |

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung gemäß regionalem Raumordnungsprogramm, besitzt aber eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung (251-300 mm/a). Versiegelungen, welche aus der Umsetzung der Planung resultieren, wirken sich negativ auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens aus.

Dennoch kann dem Schutzgut Wasser sowohl vor als auch nach Umsetzung der Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeschrieben werden, da entsprechend einem Bodengutachten auch weiterhin eine Versickerung vorgesehen ist. Es kann daher nicht erkannt werden, dass mit der vorliegenden Planung eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser zu erwarten ist.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Es ist folglich gemäßigt und von milden Wintern und mäßig warmen Sommern gekennzeichnet. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9 °C und es fallen im Mittel 759 mm Niederschlag pro Jahr.

Durch die Lage des Plangebietes am Rande eines dörflichen Siedlungsgebietes kann von einer ausreichenden Durchlüftung ausgegangen werden. Auf kurze Zeiträume begrenzt sind Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Plangebietes sowie angrenzender Flächen zu erwarten.

Aufgrund ausreichender Freiflächen in unmittelbarer Umgebung ist die gute Durchlüftung auch nach Umsetzung der Planung gegeben. Die auf kurze Zeit beschränkten Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird sich verringern, da die Fläche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Geruchsimmissionen, die durch die Bewirtschaftung der benachbarten Flächen entstehen, bleiben unverändert bestehen.

Dem Schutzgut Klima/Luft kann sowohl vor als auch nach Umsetzung der Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeschrieben werden. Es liegt somit keine erhebliche Beeinträchtigung vor.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Landschaftsbildtyp kann als strukturarme Ackerlandschaft beschrieben werden. Die Landschaftsbildeinheit besitzt eine geringe Gesamtbedeutung. Im Südwesten angrenzend

¹ Der reduzierte Versiegelungsgrad im Bereich der Straßenverkehrsflächen des Bebauungsplanes Nr. 3 von 100 % auf 37,5 % durch die Festsetzung als WA ist hier bereits berücksichtigt worden.

befindet sich ein Teilraum mit besonderen Reliefeigenschaften. An das Plangebiet schließen sich in südlicher und westlicher Richtung landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nördlich und östlich angrenzend befinden sich Wohngebiete. Vor dem Wohngebiet im Osten sowie im Westen des Plangebietes verlaufen gering befahrene Straßen mit einseitigem Baumbestand. In näherer Umgebung südlich des Plangebietes befindet sich ein Stillgewässer mit einer Größe von über 1 ha. Südöstlich sowie südwestlich des Plangebietes sind in Sichtweite großflächige Waldgebiete vorhanden. Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

Durch die Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* sind keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Ihm ist weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuschreiben.

Schutzgut Menschen

Das Plangebiet besitzt aktuell eine Bedeutung für die Produktion von Lebensmitteln (landwirtschaftliche Nutzfläche). Diese Bedeutung geht nach Umsetzung der Planung vollständig verloren. Dafür gewinnt die Fläche an Bedeutung als Wohnstandort.

Vorbelastungen bestehen in Form von Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Plangebietes sowie angrenzender Flächen. Durch Einhaltung der „guten fachlichen Praxis“ kann keine Gefährdung für den Menschen erkannt werden. Weiterhin ist das Plangebiet ein *Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft* gemäß RROP.

Dem Schutzgut Menschen kann vor und nach Umsetzung der Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeschrieben werden, es ist also keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Es ist eine geringe Anzahl an Lebensraumtypen vorhanden. Der Biotoptyp Acker ist in der näheren Umgebung häufig vorzufinden. Die Gehölzstrukturen besitzen eine gewisse Bedeutung für die Biotopvernetzung.

Negative Auswirkungen auf die örtliche biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten, es ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes biologische Vielfalt zu erwarten. Die Bedeutung ist vor als auch nach Umsetzung der Planung als allgemein (Wertstufe 2) einzustufen.

Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine sonstigen Sach- und Kulturgüter vorhanden. Die Bedeutung ist somit nicht von Belang und eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Schutzgut Schutzgebiete und -objekte

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und -objekte vorhanden. Die Bedeutung ist somit nicht von Belang und eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Schutzgut Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht. Die Bedeutung ist somit nicht von Belange und eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Zusammenfassung

In der Summe wäre damit für die Schutzgüter Flächen, Pflanzen und Tiere und Fläche sowie Boden von einem Ausgleichsflächenbedarf von 3.529,6 m² (Neuversiegelungen) und 6 Bäumen auszugehen.

Der Gesetzgeber hat mit der seit dem 04.05.2017 geltenden Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen, die die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen zum Ziel haben und die sich direkt an den im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung von Bauleitplanverfahren zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und ist daher befristet anwendbar bis zum 31.12.2019. Für diese so genannte „*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das*

beschleunige Verfahren“, zu denen auch der vorliegenden Bebauungsplan gehört, ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

8.1.2

Besonderer Artenschutz

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einer Berücksichtigung des Besonderen Artenschutzes. Dabei ist die tatsächlich vorkommende Lebensraumstruktur zu Grunde zu legen. Als Grundlage dient eine Potentialeinschätzung für die im Plangebiet zu erwartenden Artengruppen.

Fledermäuse

Bezüglich des potenziellen Vorkommens von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes ist eher mit Arten zu rechnen, die häufiger in Siedlungsbereichen auftreten und somit weniger störungsempfindlich sind. Dazu zählen Arten wie Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die vorhandenen Bäume sowie die Strauch-Baumhecke im Plangebiet stellen zudem sowohl Leitelemente für die Orientierung der Fledermäuse dar als auch ein mögliches Nahrungshabitat. Auch temporäre Quartiere von Fledermäusen sind im Plangebiet möglich. Insgesamt hat das Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung für Fledermäuse.

Brutvögel

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen und von Störungen durch das nördlich angrenzende Wohngebiet und das Verkehrsaufkommen auf den östlich und westlich angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigt werden. Möglicherweise kommen im Plangebiet störungsunempfindliche Arten wie Amsel (*Turdus merula*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) und Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) vor. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielweise Wiesenbrüter, ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Als Nisthabitat für Vogelarten, die offenen Boden bevorzugen, ist die Größe der offenen Bereiche des Plangebietes nicht ausreichend. Bodenbrütende Vogelarten besitzen in der Regel eine große Fluchtdistanz und würden daher den dauernden Störungen, die vom angrenzenden Wohngebiet sowie den Straßen ausgehen, nicht standhalten. Insgesamt hat das Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung für die Avifauna.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG nicht zu einer Vollzugsunfähigkeit der Planung führen. Dies ist lediglich dann der Fall, wenn Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG gegeben sind und die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nicht vorliegen. Im Folgenden wird die Bedeutung des Plangebietes auf Grundlage einer Potentialabschätzung beschrieben. Es wird dargelegt, ob das Plangebiet überhaupt einen geeigneten Lebensraum für die jeweilige Gruppe darstellt. Zudem wird erläutert, ob es sich um Nahrungshabitate handelt oder ob dem Plangebiet eine Bedeutung für die Fortpflanzung der jeweiligen Gruppe zukommen kann. Anschließend wird geprüft, ob Verbotstatbestände bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu erwarten sind. Das Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung stellt sich wie folgt dar:

Fledermäuse

Im Plangebiet stocken an der östlichen Grenze 6 Bäume. An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Strauch-Baumhecke mit standortgerechten und landschaftstypischen Laubgehölzen. Das Plangebiet stellt mit den vorkommenden Gehölzstrukturen ein potentielles Nahrungshabitat mit geringer Bedeutung für Fledermausarten dar. Die randlichen Gehölzsäume können zudem als Leitstruktur für Fledermäuse dienen. Aufgrund der

auftretenden Störungen im Plangebiet ist das potentielle Vorkommen von störungstoleranten Fledermäusen wie der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und der Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) zu erwarten. Beide Arten sind typische Arten des Siedlungsbereiches und in vergleichbaren Lebensräumen regelmäßig anzutreffen.

Tötungsverbot

Im Plangebiet können temporäre Quartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Um eine Tötung während der Bauphase auszuschließen, sollten die Bäume während der Winterruhe der Zwergfledermäuse (Ende Oktober bis Ende März) aus dem Gebiet entfernt werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind die zu fällenden Bäume im Vorfeld durch eine geeignete Fachperson auf eine mögliche Zwerg-Fledermausnutzung zu überprüfen. Eine solche Überprüfung hat auch vor Fällung der Bäume im Winter zu erfolgen, um ebenfalls eine Zerstörung potenzieller Winterquartiere ausschließen zu können. Sollte eine Nutzung gegeben sein, ist eine Fällung erst durchzuführen, wenn eine Nutzungsaufgabe erfolgt ist.

Ein erhöhtes nutzungsbedingtes Tötungsrisiko für die potentiell vorkommenden Fledermausarten kann nicht erkannt werden.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Störungsverbot

Da Baumaßnahmen üblicherweise tagsüber, d.h. außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, können Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ausgeschlossen werden.

Die Nutzung der geplanten Bebauung erhöht das Störungspotential nicht.

Verbotstatbestände sind daher nicht gegeben.

Zerstörungsverbot (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Im Plangebiet kann von keinen Fortpflanzungsstätten, wohl aber von temporären Ruhestätten für Fledermäuse in den Bäumen ausgegangen werden. Da Zwergfledermaus-Männchen in der Wahl ihrer Schlafplätze eine weite Bandbreite von Strukturen akzeptieren, ist davon auszugehen, dass im angrenzenden gut strukturierten dörflichen Siedlungsbereich Ausweichmöglichkeiten in ausreichender Zahl vorhanden sind. Daher bleibt die ökologische Funktion der möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt. Des Weiteren sind *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen* vorgesehen und es wird auf die Anpflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken hingewiesen.

Verbotstatbestände sind in Bezug auf die potentiell vorkommenden Fledermausarten infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht gegeben.

Brutvögel

Aufgrund der Störungen im Plangebiet durch die landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche sowie durch den nördlich angrenzenden Siedlungsbereich und den östlich und westlich angrenzenden Straßen ist das potentielle Vorkommen von Brutvögeln auf störungstolerante Arten beschränkt. Es handelt sich hierbei um Arten, die für Siedlungen typisch sind. Das Plangebiet stellt für diese potentiellen Arten ein geeignetes Brut- und Nahrungshabitat dar.

Tötungsverbot

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen und von Gehölzbeseitigungen können Jungvögel, die nicht in der Lage sind rechtzeitig zu fliehen, getötet sowie Gelege zerstört werden. Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase ausschließen zu können, werden Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchgeführt. Im Falle einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase ist das Baufeld auf Nistplätze zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggenwerden der Jungen durchzuführen. Sollten zwischen der Baufeldräumung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so

ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Nutzung der geplanten Bebauung erhöht das Tötungspotenzial nicht.

Verbotstatbestände sind daher nicht gegeben.

Störungsverbot

Da es sich bei den potentiell vorkommenden Arten um solche handelt, die regelmäßig auch im besiedelten Bereich vorkommen, können Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ausgeschlossen werden. Die umliegenden Gehölzbestände in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet stellen weiterhin ein geeignetes Bruthabitat für die Arten dar. Die vorstehenden Vorsorgegebote zur Vermeidung von Tötungen führen zu einer ungestörten Brut- und Jungenaufzuchtphase.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind ausreichend strukturierte Habitate vorhanden, damit die potentiell vorkommenden Tiere während der unvermeidlichen Störungen durch die Bautätigkeit ausweichen können.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Zerstörungsverbot (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Durch die Beseitigung von Gehölzbeständen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Arten kommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass geeignete Habitate für die betroffenen Arten in vergleichbarer räumlicher Ausdehnung in direkter Nähe zum Plangebiet zur Verfügung stehen, da die betroffenen Arten wenig stör anfällig sind und keine speziellen Ansprüche an ihre Fortpflanzungsstätten stellen. Daher sowie aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten.

Die Nutzung der geplanten Bebauung erhöht das Zerstörungspotential für Fortpflanzungsstätten der potentiell vorkommenden Arten nicht.

Verbotstatbestände sind in Bezug auf die potentiell vorkommenden Brutvogelarten infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht gegeben.

Fazit

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung ergibt, dass für die potentiell vorkommenden Fledermaus- und Brutvogelarten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern. Die Rechtsgrundlage für diese Maßnahmen gründet unmittelbar auf das Bundesnaturschutzgesetz. In diesem Zusammenhang wird in die Planzeichnung ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis aufgenommen, demzufolge die Vorschriften des besonderen Artenschutzes im Rahmen der Planung zu beachten sind.

Bei einer Berücksichtigung dieser Vorschriften können Verbotstatbestände für die genannten Artengruppen ausgeschlossen werden.

8.2

Wasserwirtschaft

Die Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser im Plangebiet soll grundsätzlich durch eine Versickerung erfolgen. Um die Sickerfähigkeit der vorhandenen Böden zu ermitteln, wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Die Untersuchung hat ergeben, dass der Untergrund im Plangebiet für eine Regenwasserversickerung grundsätzlich sehr gut geeignet ist. Demnach sind unterhalb einer etwa 0,5 m dicken sandigen Oberbodenschicht überwiegend Mittelsande (feinsandig bis schwach grobsandig) vorhanden. Des Weiteren wurde kein Grundwasser / Schichtenwasser bis zur Endteufe der Rammkernsondierungen (3,0 m) angetroffen.

Es ist daher vorgesehen, dass im Plangebiet anfallendes Oberflächenwasser grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden soll. Die ordnungsgemäße Beseitigung

des Oberflächenwassers auf den öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsfläche) soll über ein Mulden-(Rohr-)Rigolen-System erfolgen.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden somit nicht negativ berührt.

8.3

Verkehr

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist bei der Ausweisung eines Wohngebietes eine Erhöhung des Verkehrs in der Ortschaft Bülstedt zu erwarten. Bei den zu erwartenden Verkehren, die durch das Plangebiet generiert werden, wird es sich hauptsächlich um Anwohner- und Besucherverkehre handeln. Diese sollen über die Planstraße mit zwei Zuwegungen an die Schulstraße und die Vorwerker Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden werden.

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Straßen in Hinblick auf die zu erwartenden Verkehre wurde eine überschlägige Berechnung des Verkehrsaufkommens nach Bosserhoff² vorgenommen. Als Grundlage wurde ein im Zuge der Planaufstellung vorgenommener Parzellierungsvorschlag herangezogen. Nach aktuellem Planungsstand sind 14 Grundstücke vorgesehen. Es wurde angenommen, dass überwiegend Einfamilienhäuser im Plangebiet entstehen werden, in denen maximal 2 Wohneinheiten eingerichtet werden können. Es wird somit von insgesamt 28 Wohneinheiten (WE) ausgegangen. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 57 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 199 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine innerörtliche Lage in der Nähe zum Ortskern und dem Anschluss an den ÖPNV wird von einem Anteil von 85 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 140 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherverkehre) sowie 4 LKW-Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 158 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 12 Pkw innerhalb einer Stunde.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Die entstehenden Verkehre werden sich jedoch auf die Schulstraße und Vorwerker Straße verteilen, so dass das voraussichtliche Verkehrsaufkommen an diesen Knotenpunkten geringer ausfallen wird. Eine Überlastung der beiden Straßen durch die vorliegende Planung ist daher nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen würde.

² Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: www.dietmar-bosserhoff.de

8.4 Immissionsschutz

Zu den Belangen des Immissionsschutzes ist anzuführen, dass sich im näheren Umfeld des Plangebietes keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung befinden, von denen **Geruchsimmissionen** auf das Plangebiet einwirken könnten. Die in der Ortslage Bülstedt vorhandenen Betriebe befinden sich zudem nördlich/nordöstlich des Plangebietes und somit außerhalb der Hauptwindrichtung (Südwest). Des Weiteren befindet sich nördlich und östlich des Plangebietes im Bestand bereits (Wohn-)Bebauung, die einen Schutzanspruch vor unzulässigen Immissionen hat. Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass es im Bereich des Plangebietes zu keinen Konflikten mit von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsimmissionen kommen wird. Es wird auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot hingewiesen, weshalb ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, zu tolerieren sind.

Konflikte mit den an der Langen Straße und Dorfstraße gelegenen Gewerbebetrieben und deren **Schallimmissionen** nördlich des Plangebietes sind aufgrund der Entfernung (mind. 200 m Entfernung) und der zwischen dem Plangebiet und den Betrieben vorhandenen Bestandswohnbebauung ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

8.5 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Wohngebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz soll über die bestehende Infrastruktur, die aufgrund der umliegenden Siedlungsbereiche bereits vorhanden ist, erfolgen. Die Beseitigung des Schmutzwassers soll über den Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Schulstraße durch einen neu anzulegenden Freigefällekanal erfolgen.

Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend groß dimensioniert und durch die Anbindung an zwei Straßen ist eine Befahrbarkeit mit größeren mehrachsigen Fahrzeugen gewährleistet.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Bodenfunde

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ergänzende Vorschriften

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind

- a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.

- b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

10. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Bülstedt ausgearbeitet:

Bremen, den 09.05.2019 / 09.08.2019

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Bülstedt, den

.....
(Albinger)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.07.2019 bis 02.08.2019 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Bülstedt, den

.....
(Albinger)
Bürgermeister

Anhang: Bodengutachten (Contrast GmbH, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 22.02.2019)