



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 12 „Osterfeld“
mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Helvesiek

- Entwurf - (Stand: 10.05.2021)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Raumordnerische Vorgaben	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	10
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	12
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	12
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	13
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	14
7.4	Mindestgrundstücksgröße / Wohneinheiten	14
7.5	Verkehrsflächen	15
7.6	Grünordnung.....	15
7.7	Wasserwirtschaft.....	15
7.8	Immissionsschutz.....	15
7.9	Örtliche Bauvorschrift.....	16
7.10	Flächenübersicht.....	16
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	16
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	16
8.2	Wasserwirtschaft.....	21
8.3	Verkehr	21
8.4	Immissionsschutz.....	22
8.5	Wald.....	23
8.6	Landwirtschaft.....	24
8.7	Ver- und Entsorgung.....	24

Anhang: Schallgutachten (T&H Ingenieure, Bremen, Stand: 26.03.2020)

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Helvesiek in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Osterfeld" beschlossen.

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 (Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses), wobei das Verfahren bis zum 31.12.2021 abgeschlossen sein muss.

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 8.995 m² (29.982 m² Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,3) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 10.000 m².

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, liegen nicht vor.

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 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 ernststen 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 Vermessungsbüro Mittelstädt & Schröder zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 3,7 ha große Geltungsbereich befindet sich im Süden der Ortschaft Helvesiek, östlich der Lauenbrücker Straße und nördlich der K 212. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

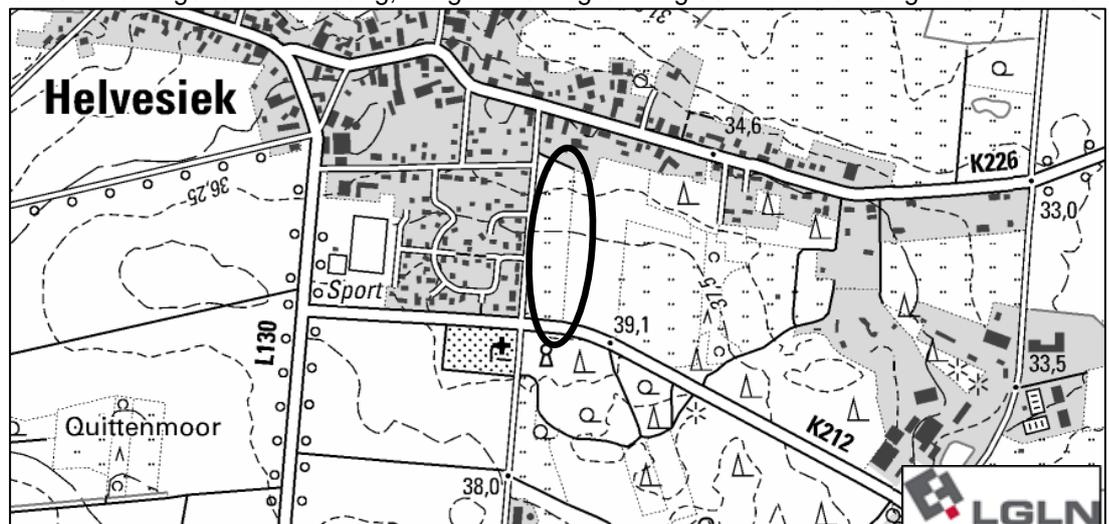


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

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 Helvesiek und das Plangebiet wiedergegeben, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 i. d. F. von 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind.

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 Raumansprüche 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,*
- *die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt 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.“*

2.1.06 *„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.“*

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

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2020** des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.01 *„Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne einer Nachhaltigkeit entwickelt werden. [...] **Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.** [...] Als Planungsinstrumente sollen neben der Bauleitplanung u. a. Städtebauförderungsprogramme, ländliche Entwicklungskonzepte, Dorfentwicklungs- und Flurbereinigungsverfahren dienen.“*

2.1.04 „Um eine Zersiedelung der Landschaft und deren umweltbelastenden 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.“

2.1.05 „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 Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“

Der zeichnerische Teil des RROP trifft für die Gemeinde Helvesiek keine besonderen Aussagen. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials*. Südlich der K 212 schließt sich ein *Vorbehaltsgebiet Wald* an.

Gemäß den Inhalten des RROP ist die Siedlungsentwicklung in Helvesiek 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 Helvesiek derzeit nicht zur Verfügung, zumal die Gemeinde zuletzt im Jahr 2000 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Flassworth III“ Bauflächen ausgewiesen hat, die auch vollständig veräußert sind.

In der Begründung des RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) von 2020 wird folgendes zur Thematik der Eigenentwicklung festgehalten:

„Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden bzw. Mitgliedsgemeinden und Ortsteilen der Samtgemeinden und Einheitsgemeinden ohne zentralörtliche Funktion muss auf eine angemessene „Eigenentwicklung“ begrenzt bleiben. Die örtliche Eigenentwicklung lässt die Berücksichtigung der Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, der Erfordernisse der örtlichen Gewerbebetriebe sowie der Land- und Forstwirtschaft zu. Durch den Zuwachs an Einwohnern und die dadurch resultierende Siedlungsentwicklung soll mit Hilfe der Eigenentwicklung das typische Erscheinungsbild der Orte bewahrt und die Eigenart der Dörfer erhalten werden. Der Umfang der Baulandausweisung soll sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren.

Der Bedarf ist aus dem jeweiligen Ort nachzuweisen und im Rahmen der Bauleitplanung mit der Regionalplanung abzustimmen. Die Eigenentwicklung ist dabei wie folgt zu bestimmen:

Ausgehend von den Kenntnissen zum bisherigen Wohnraumbedarf und von aktuellen Bevölkerungsprognosen ist der für den zeitlichen Planungshorizont des RROPs zu erwartende Bauflächenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung zu bestimmen. Grundstückszuschnitte und die Erschließungsmöglichkeiten sind im Einzelfall zu betrachten und zu prüfen. Zum Schutz des Dorfcharakters und des o. g. Erhalts der Eigenart der Dörfer spielt die Neuausweisung von Bauflächen im Vergleich zu den zentralen Orten und Standorten für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten eine geringere Rolle in der Dorfentwicklung. Der Fokus soll auf die bestehende Siedlungsstruktur und ihren Erhalt abzielen. Ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehender Siedlungen ist anzustreben.

Im Rahmen der Eigenentwicklung können darüber hinaus für ortsansässige Betriebe Erweiterungsflächen bereitgestellt werden. Von der Festlegung quantifizierter Richtwerte wird im RROP abgesehen“ (RROP 2020 zu Kap. 2.1 04).

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird eine weitere Wohnbebauung in der Gemeinde Helvesiek planungsrechtlich vorbereitet. Das Plangebiet schließt östlich an das bereits bestehende Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Flassworth III“ an. Durch den direkten Siedlungsanschluss des Geltungsbereiches, findet ein angepasste Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen statt. Durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer Wohnbebauung im Plangebiet, kann der bestehenden Nachfrage nach attraktivem Bauland in der Gemeinde Helvesiek nachgekommen werden.

Da in der Gemeinde Helvesiek laut den Maßgaben des RROP 2020 eine Siedlungsentwicklung nur im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen darf, wird sich mit den Kriterien der Eigenentwicklung nachfolgend auseinandergesetzt.

1. Eigenentwicklung bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten

Ausgehend von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße in Niedersachsen von 2,03 Bewohnern und der Annahme, dass je Haushalt eine Wohneinheit genutzt wird, sowie eines Anstiegs der Anzahl der Wohneinheiten um 10 bis 15 % in einem Zeitraum von 10 Jahren, ergibt sich für die Gemeinde Helvesiek für die kommenden 10 Jahre ein Bedarf von 40 bis 60 Wohneinheiten (Gegenwärtig ca. 404 WE in Gemeinde bei 822 Einwohner (Stichtag: 30.09.2020)).

Im Rahmen der vorliegenden Planung können ca. 34 Baugrundstücke realisiert werden. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 12 lässt die Errichtung von 2 Wohneinheiten (WE) pro Einzelhaus planungsrechtlich zu. Eine entsprechende Regelung wurde auch in den bereits aufgestellten Bebauungsplänen, zuletzt im Bebauungsplan Nr. 7 „Flassworth III“, getroffen. Mit dieser Festsetzung können somit maximal 68 Wohneinheiten neu geschaffen werden. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass die tatsächliche Anzahl der entstehenden Wohneinheiten deutlich geringer ausfallen wird.

Dies wird damit begründet, dass die Umsetzungspraxis im Gemeindegebiet zeigt, dass die Möglichkeit zur Anlage von 2 Wohneinheiten bzw. die Unterbringung einer Einliegerwohnung kaum genutzt wird. Dennoch soll diese Möglichkeit nicht kategorisch ausgeschlossen werden, da diese eben auch fester Bestandteil in den vorstehend benannten Bebauungsplänen der Gemeinde ist.

Die Festsetzung zur Unterbringung von zwei Wohneinheiten in einem Einzelhaus wird gewählt, um so bei Bedarf die Errichtung von Einliegerwohnungen ermöglichen zu können, so dass bspw. bei jungen Familien pflegebedürftige Eltern mit einziehen können, was insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und einer damit einhergehenden Überalterung und steigenden Pflegebedürftigkeit der Bevölkerung, sinnvoll ist. Würde diese Festsetzung nicht in den Bebauungsplan generell mit aufgenommen werden, so müsste in dem Fall eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, nur um im Bedarfsfall die Zulässigkeit einer Einliegerwohnung ermöglichen zu können.

Bereits gegenwärtig besteht eine hohe Nachfrage aus der hiesigen Bevölkerung nach Wohnbauland, was auch darauf zurückzuführen ist, da der jüngste B-Plan auf das Jahr 2000 datiert wird, und die damit geschaffenen Wohnbaugrundstücke alle bebaut sind.

Die Entwicklung des Baugebietes ist in Anlehnung an das vorgesehene Erschließungskonzept in mehreren Bauabschnitten vorgesehen. Da der Abverkauf der Baugrundstücke des Plangebietes über die Gemeinde erfolgen wird, wird zudem eine bedarfsorientierte Entwicklung sichergestellt. Die Gemeinde kann sich so in Abstimmung auf ihren eigenen Bedarf entwickeln. Ein übermäßiger, nicht bedarfsorientierter Flächenverbrauch kann somit vermieden werden bzw. eine Umsetzung des B-Planes in einem langfristigen Zeitraum ist ebenso möglich.

Die vorstehenden Ausführungen unterstreichen, weshalb die vorliegende Planung den Maßgaben einer Eigenentwicklung entsprechen

2. Art der Bebauung im Verhältnis zum örtlichen Bedarf:

Die Eigenentwicklung dient nicht der Deckung eines Wohnraumbedarfs von außen, sondern der Deckung eines inneren Bedarfes. Hierdurch kann beispielsweise den aus den jeweiligen Orten und Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. Bei diesen Menschen wird es sich überwiegend um junge Menschen handeln, die mit der Ausbildung fertig sind und mit dem Lebensgefährten zusammen ziehen und möglicherweise auch eine Familie gründen wollen.

Innerhalb der Gemeinde Helvesiek herrscht ein aktives Vereins- und Dorfleben. Der Ortsteil besitzt ein Dorfzentrum, welches als gemeinsamer Treffpunkt dient. Neben der freiwilligen

Feuerwehr sind Sportangebote, musikalische und historisch, kulturelle Angebote als Freizeitangebot vertreten.

In der Gemeinde Helvesiek steht ein Kindergarten zur Versorgung der Klein zur Verfügung. Weitere Infrastruktureinrichtungen, wie Nahversorger, Ärzte, Apotheken und weiterführende Schulen befinden sich in knapp 4 km Entfernung (per Pkw), im südlich gelegenen Scheeßel oder im westlich gelegenen Lauenbrück. Der Schülerverkehr wird via ÖPNV sichergestellt. Die nächsten Haltestellen liegen in etwa 200 m Entfernung nordwestlich, bzw. 290 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches.

3. Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Helvesiek von 2010 bis 2020 – Verteilung der Altersgruppen 2015 bis 2020

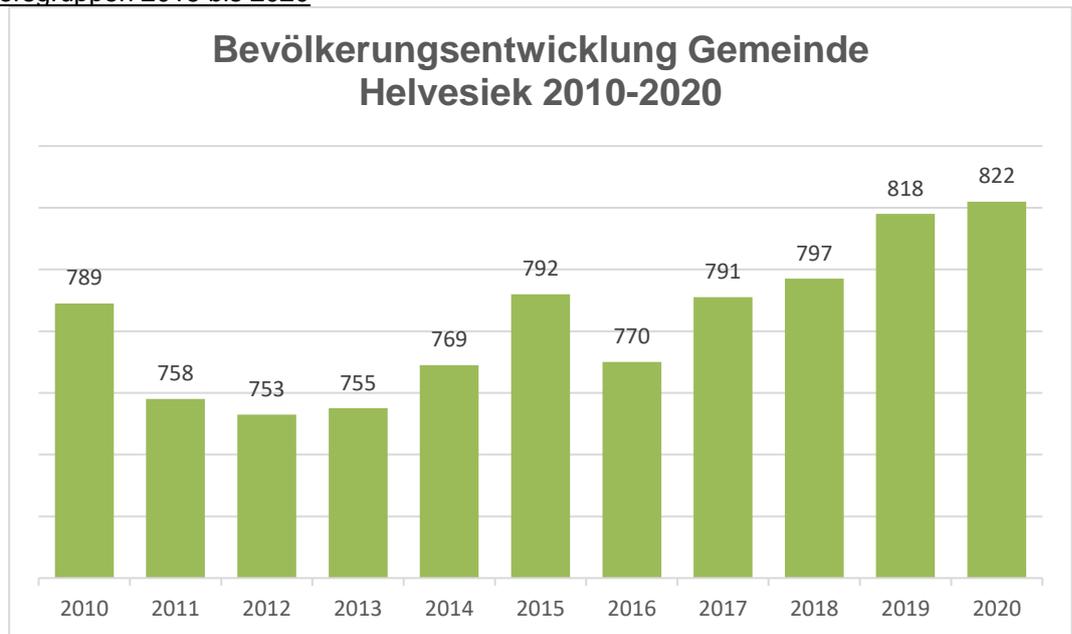


Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Helvesiek 2010 bis 2020 (Quelle LSN)

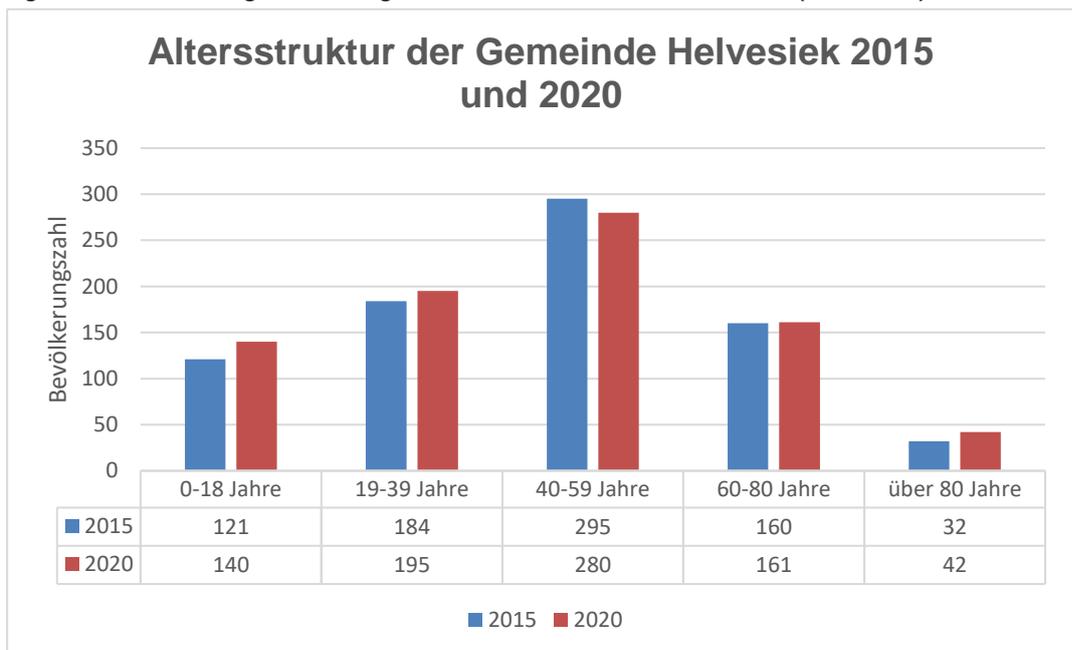


Diagramm 2: Altersstruktur der Gemeinde Helvesiek 2015 bis 2020 (Quelle LSN)

Wie dem Diagramm 1 entnommen werden kann, hat in der Gemeinde Helvesiek in den vergangenen 10 Jahren eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung stattgefunden.

Diagramm 2 verdeutlicht, dass vor allem ein Zuwachs in der Altersgruppe der 19-39-jährigen stattgefunden hat. In dieser Altersgruppe befinden sich unter anderem die so genannten Bildungswanderer (20-25 Jahre), die nach ihrer Schulausbildung zumeist wegziehen, um einer Ausbildung nachzugehen. Des Weiteren zählen zu dieser Gruppe die Rückwanderer sowie die Menschen der so genannten Familiengründungsphase. Nach einer Ausbildung kehrt ein Teil der Ausgewanderten zurück in den Heimatort, um sich in diesem niederzulassen und eine Familie zu gründen. Dadurch, dass Gruppe der 19-39-jährigen in den vergangenen 5 Jahren gewachsen ist, ebenso wie die Gruppe der 0-18 Jährigen ist davon auszugehen, dass sich vor allem die Menschen der Familiengründungsphase (30-35 Jahre) in Helvesiek niedergelassen haben und somit die Bildungswanderer zurückkehren oder die Gruppe der Bildungswanderer auch während der Ausbildung ortansässig bleibt, da sie sich mit ihrem Heimatort verbunden fühlen.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, mit dem die Gemeinde Helvesiek ebenso konfrontiert ist (starke Gruppenstärke der 40-59-jährigen, der 60-80-jährigen und über 80-jährigen. Die Gruppe ab 40 – 80 Jahre ist deutlich größer als die Gruppe der unter 40-jährigen), wie eine Vielzahl der ländlichen Räume, ist es von besonderer Bedeutung, wenn in dieser Gemeinde auch weiterhin ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken für die Gruppe der 19-39 jährigen bereitgestellt werden kann. Die Gruppe der 19-39-jährigen führt schlussendlich dazu, dass eine Überalterung der Gesellschaft langsamer fortschreitet, da sie zum einen selbst einen Gegenpol zu älteren Bevölkerung darstellen und darüber hinaus durch ihre eigenen Kinder die jeweilige Bevölkerung verjüngen. Eine junge Bevölkerung in der Gemeinde trägt ebenfalls dazu bei die vorhandenen Strukturen, wie den Kindergarten, auch langfristig aufrecht erhalten zu können, deshalb ist es für die Gemeinde Helvesiek notwendig entsprechende Baulandreserven im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zu schaffen.

Angesicht der vorgenannten Aspekte, kann die ländliche Gemeinde Helveksiek im Zuge der vorliegenden Planung weiterentwickelt und somit ihre Position als attraktiver Lebensraum gestärkt werden.

Die vorherigen Ausführungen haben verdeutlicht, dass die vorliegende Planung mit dem Ziel der Eigenentwicklung als vereinbar angesehen werden kann.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm in einem *Vorbehaltsgelände 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. Alternative Flächen innerhalb der Ortschaft sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht für eine Wohnnutzung geeignet oder stehen der Gemeinde nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Da das Planvorhaben eine Arrondierung des Siedlungsstruktur vorsieht, um Siedlungsvorsprünge in die freie Landschaft zu vermeiden, wird das *Vorbehaltsgelände* in seiner Gesamtheit nicht wesentlich beeinflusst.

Weiter Südlich des Plangebietes, südlich der K 212, befindet sich ein *Vorbehaltsgelände Wald*. Gemäß LROP wird zur Wahrung der vielfältigen Funktionen der Waldränder ein Abstand von ca. 100 m als Orientierungswert zwischen Waldrand und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen vorgeschlagen. In Ziffer 3.2.1 06 RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) wird dieser Wert auf 50 m konkretisiert.

Die Begründung zum RROP führt hierzu aus, dass es in Niedersachsen keine gesetzliche Forderung für einen Abstand zwischen Wald und Wohnbebauung gibt. Der Wert von 50 m basiert auf der maximalen ortsüblichen Wuchshöhe. Der festgelegte Wert ist für die Gemeinden als Hinweis zu sehen, sich mit den Belangen des Waldes in der Abwägung auseinander

zu setzen. Eine Unterschreitung des Abstandes ist im Einzelfall möglich, sofern es nachvollziehbar begründet ist.

Erfahrungen in anderen Bauleitplanverfahren im Landkreis Rotenburg (Wümme) haben gezeigt, dass in der Praxis ein Abstand einer durchschnittlichen Baumlänge (30-35 m) ausreichend sein kann. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche weist im Süden des Plangebietes einen Abstand zur südlichen Grenze des Flurstückes der K 212 einen Abstand von 31 m auf. Die ersten Waldbäume befinden sich etwa 8 m südlich der K 212, so dass zwischen den Bäumen und der Baugrenze ein Abstand von mindestens 39 m besteht. Die Gemeinde geht davon aus, dass das Vorbehaltsgebiet bei Berücksichtigung des in der Praxis anerkannten Abstandes nicht beeinträchtigt wird.



Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) (Plangebiet ist markiert)

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit mit den Inhalten der Landesplanung und Raumordnung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel wird das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Diese Darstellung erfolgte im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, von denen die Änderungsbereiche 6.7 und 6.8 das vorliegende Plangebiet betreffen.

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan hatte den nördlichen Teil des Plangebietes als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* mit einer *Geschossflächenzahl (GFZ)* von 0,3 dargestellt. Der südliche Teil war als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, durch die eine Hauptverkehrsstraße verlief, siehe Abbildung 3. Diese Darstellung entsprach dem ehemaligen Verlauf der K 212, die im Ort auf die heutige K 226 (Osterende) führte. Mittlerweile führt die K 212 südlich am Plangebiet entlang in Richtung Westen zur L 130. Im Rahmen von dessen 6. Änderung wurde der geänderte Straßenverlauf der K 212 in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes wurde zugunsten einer *Wohnbauflächendarstellung* westlich des Plangebietes zurückgenommen.

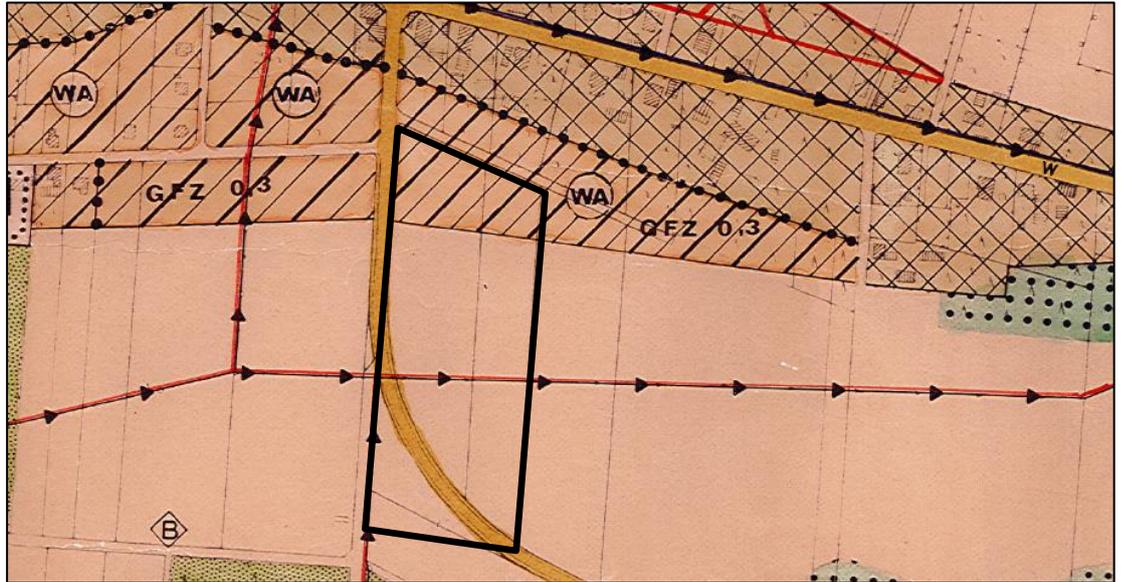


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel (Ursprüngliche Fassung)

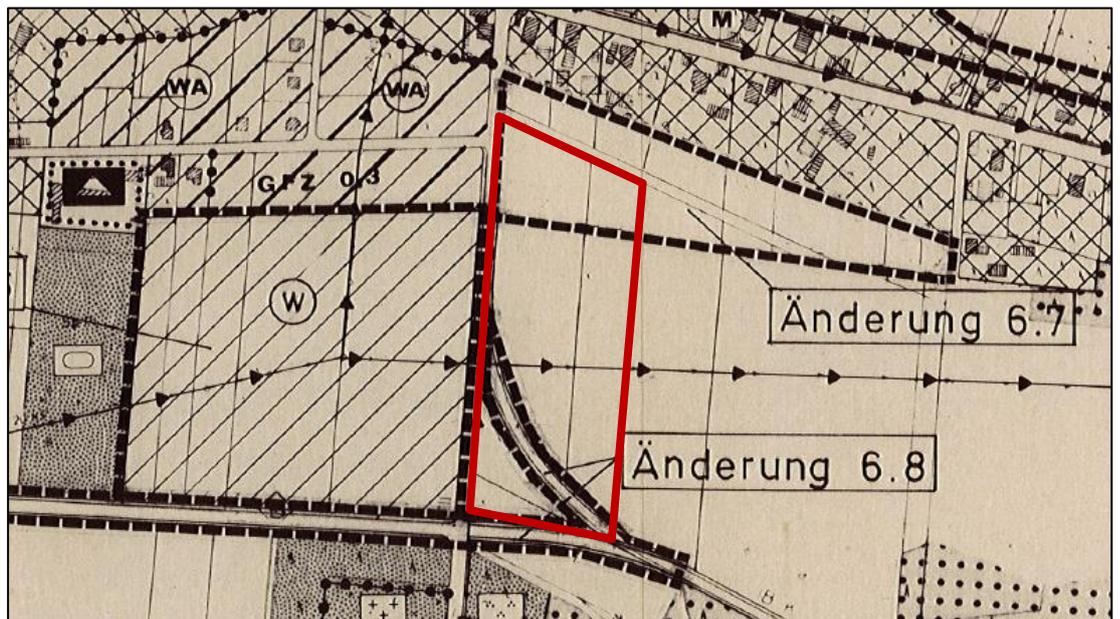


Abb. 4: Ausschnitt aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fintel

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (*Fläche für die Landwirtschaft*) und der geplanten Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes (*Allgemeines Wohngebiet*) 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 bisher unbebaute Fläche, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, sie ist jedoch aufgrund ihrer unmittelbaren Randlage an der Ortschaft im Norden und Westen von Bebauung umgeben und trägt somit zu einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung der Siedlungskante bei.

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

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Flassworth III“ an, der am 29.02.2000 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan Nr. 7 setzt ein *Allgemeines Wohngebiet* fest, in dem das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geregelt wird:

<i>Grundflächenzahl (GRZ):</i>	<i>0,4</i>
<i>Geschossigkeit:</i>	<i>max. 1 Vollgeschoss</i>
<i>Bauweise:</i>	<i>offene Bauweise, nur Einzel und Doppelhäuser zulässig</i>

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 7 die maximale Zahl der Wohneinheiten fest, nämlich 2 Wohnungen je Einzelhaus und bei Doppelhäusern 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Mindestgrundstücksgröße sind 700 m² festgesetzt. Im Süden des Bebauungsplanes Nr. 7 ist eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt.

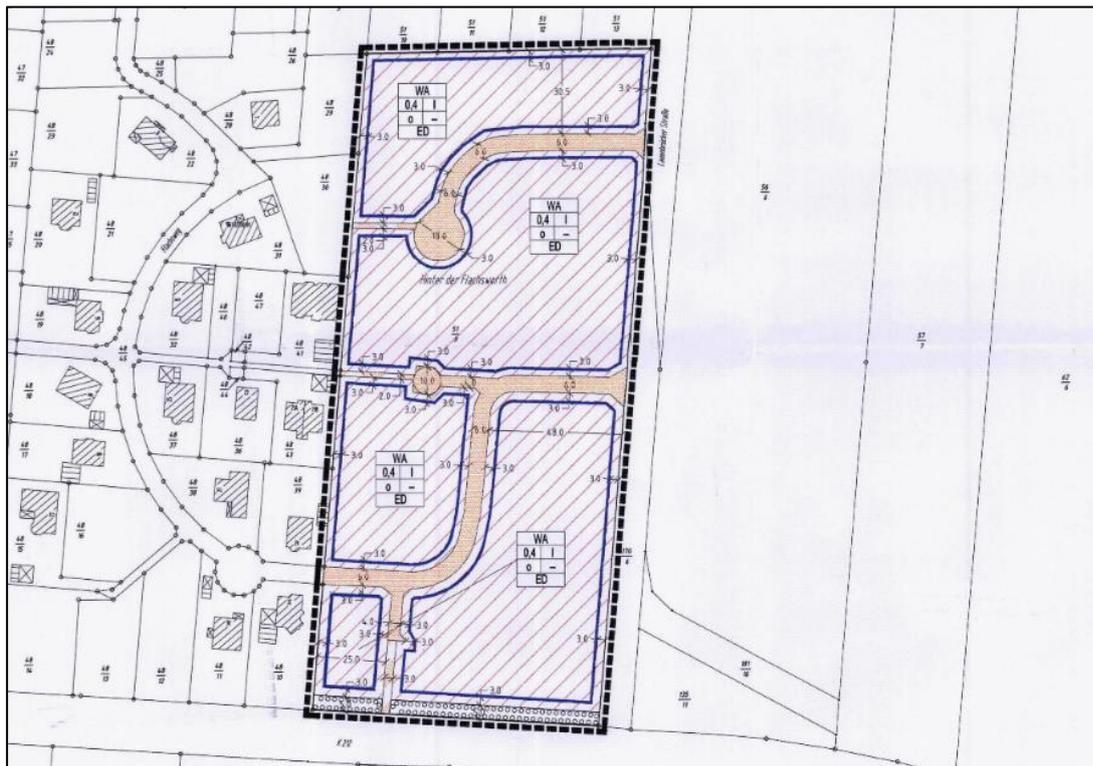


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 7 „Flassworth III“

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Helvesiek. Nördlich und westlich schließt das Gebiet an die vorhandenen Siedlungsstrukturen an, dabei handelt es sich im Westen um ein größeres Wohnbaugebiet aus den frühen 2000er Jahren. Nördlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls Wohnbebauung der gewachsenen Ortslage. Bei dem

Plangebiet selbst, wie auch die östlich angrenzenden Flächen, handelt es sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Südlich des Plangebietes verläuft die K 212, an die sich Waldflächen anschließen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Helvesiek möchte durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Bebauung im Rahmen der Eigenentwicklung schaffen und damit den bereits bestehenden Siedlungsbereich im Süden der Ortschaft ergänzen. Ziel ist es, die bestehende Nachfrage ortsansässiger Personen nach Bauplätzen in der Ortschaft Helvesiek bedarfsgerecht zu bedienen.

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 am Rand der Ortschaft Helvesiek in den Siedlungszusammenhang einfügt, sind die Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Davon abgesehen werden Flächen in Anspruch genommen, die keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft vorweisen. 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 Helvesiek 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. 7 „Flassworth III“ aus dem Jahr 2000) stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Alternative Flächen innerhalb der Ortschaft sind zudem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht für eine Wohnnutzung geeignet oder stehen der Gemeinde nicht für eine Entwicklung 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. Durch seine Lage an einer bereits ausgebauten Verkehrsstraße in direkter Randlage zum Siedlungsbereich wird die bestehende Siedlungskante arrondiert und somit auch weitgehend den Vorgaben der städtebaulichen Entwicklung entsprochen.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung erfolgt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)**. Über die textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass in diesem die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO), nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sind. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass das Plangebiet vorrangig dem Zweck des Wohnens dient und das in der Gemeinde benötigte Angebot an nachgefragten Wohnbauplätzen zur Verfügung gestellt wird. Des Weiteren stehen im Gemeindegebiet geeignetere Flächen (z. B. in der Ortsmitte) für diese Nutzungen zur Verfügung, die auch die anfallenden Publikumsverkehre besser aufnehmen können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die *Grundflächenzahl (GRZ)*, die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse*, die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen und die *Erdgeschossfußbodenhöhe* bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und bestimmt damit auch den Versiegelungsgrad des jeweiligen Baugrundstückes.

Die *Grundflächenzahl* wird im *Allgemeinen Wohngebiet* auf 0,3 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll die im Gemeindegebiet bestehende aufgelockerte Siedlungsstruktur auch im vorliegenden Plangebiet fortgeführt werden und gleichzeitig sichergestellt werden, dass ein flächen- und ressourcenschonender Umgang mit neuem Bauland ermöglicht wird, der zu einer optimalen baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke beitragen kann.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der **Geschossigkeit** und der *maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen* bestimmt. Für das *Allgemeine Wohngebiet* wird ein Vollgeschoss festgesetzt, wobei die Firsthöhe mit maximal 8,50 m festgelegt wird. Mit diesen Regelungen soll dem städtebaulichen Ziel, Flächen für „klassische“ Einzel- und Doppelhäusern anzubieten, die sich vom Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Wohnbebauung im Ortskern orientieren, Rechnung getragen werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteinen ist um bis zu 1,5 m ausnahmsweise zulässig.

Ergänzt werden die Regelungen zur Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer **Erdgeschossfußbodenhöhe**. Der fertige Fußboden im Erdgeschoss der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm im Endausbau nicht überschreiten. Die Erdgeschossfußbodenhöhe gewährleistet, dass eine gewisse Einheitlichkeit der Hochbauten gewahrt bleibt und keine für den ländlichen Raum untypische Gebäudetypen entstehen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im *Allgemeinen Wohngebiet* wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, der zufolge die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und Längen von bis zu 50 m erreichen dürfen. Als Bauform sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, 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.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten bedürfen die straßennahen Bereiche jedoch einer besonderen Würdigung, da gerade die Vorgartenbereiche einen entscheidenden Einfluss auf das Erleben des Straßenraumes haben. Dementsprechend ist für die zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Bereiche geregelt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig sind.

7.4 Mindestgrundstücksgröße / Wohneinheiten

Für die Baugrundstücke wird im *Allgemeinen Wohngebiet* **Mindestgröße** festgesetzt, nämlich 700 m². Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße soll eine überhöhte städtebauliche Dichte durch kleinteilige Grundstücksteilungen unterbinden, welche nicht der im räumlichen Umfeld vorhandenen Siedlungsstruktur entsprechen würde. Die Festsetzung der **maximalen**

Anzahl der Wohneinheiten trägt ebenfalls dazu bei. Die Anzahl der Wohnungen wird im Bereich des *Allgemeinen Wohngebietes* auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und bei Doppelhäusern auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt.

7.5 Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an die **öffentliche Verkehrsfläche** ist über die westlich verlaufende Lauenbrücker Straße vorgesehen. Das Plangebiet selbst ist so konzipiert, dass die Erschließung über vier Stichstraßen mit Wendeanlage erfolgt, so dass jeweils vier in sich geschlossene Wohnquartiere im Plangebiet entstehen. Die Wendeanlagen sind so dimensioniert, dass sie von mehrachsigen Fahrzeugen, z. B. Müllfahrzeugen, befahren werden können. Die Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt 7,5 m. Die gewählte Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen bietet die Möglichkeit, eine ausreichende Breite für eine Mischverkehrsfläche, auf der auch Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen möglich ist und eine Gestaltung mit Straßengrün einzurichten sowie den tatsächlichen Straßenverlauf bei Bedarf verschwenken zu lassen. Die Erschließung des Plangebietes ist so konzipiert worden, dass eine Anbindung potenzieller Erweiterungen der Siedlungsfläche in Richtung Osten über zwei der festgesetzten Stichstraßen bereits berücksichtigt wurde.

Die einzelnen Quartiere werden über *fuß- und radläufige Verbindungen* zwischen den jeweiligen Wendeanlagen miteinander verbunden, um eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten.

7.6 Grünordnung

Im Süden des Plangebietes wird eine 5 m breite und im Osten eine 3 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. Die Pflanzflächen sind Bestandteil der Allgemeinen Wohngebiete, die Maßnahme wird durch die Gemeinde Helvelsiek umgesetzt und ist im Anschluss von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren wird geregelt, dass **auf den einzelnen Baugrundstücken** jeweils ein hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Alternativ können auch 2 Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Mit dieser Regelung möchte die Gemeinde an Vorgaben aus bereits aufgestellten Bebauungsplänen auch für das in Rede stehende Plangebiet festhalten. Die Pflanzung ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer der späteren Baugrundstücke in der auf die Fertigstellung der Wohngebäude folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

7.7 Wasserwirtschaft

Im Nordosten des Plangebietes ist eine *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* vorgesehen, innerhalb derer die Einrichtung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) vorgesehen ist. Die erforderliche Flächengröße wurde durch den von der Gemeinde beauftragten Erschließungsplaner ermittelt und stellt eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung für das Plangebiet sicher.

7.8 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an der Kreisstraße 212 sind gemäß dem Schallgutachten (T&H Ingenieure Bremen) für den Bereich des *Allgemeinen Wohngebietes* WA 2 passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um „gesunde Wohnverhältnisse“ sicherzustellen.

Diese Festsetzungen beziehen sich auf den späteren Bau der Wohnhäuser und sollen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse dauerhaft sicherstellen. Es werden einerseits konkrete Maßnahmen festgesetzt, zugleich aber auch die Möglichkeit eröffnet auf Genehmigungsebene und auf konkreten Nachweis hin andere Maßnahmen umzusetzen, solange der Schutzzweck erfüllt ist.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz basieren auf dem Schallgutachten, welches der Begründung als Anhang entnommen werden kann.

7.9 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 Helvesiek eingliedert. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zur Dachgestaltung in Bezug auf die Dachneigung und -farbe, zur Höhe der Grundstückseinfriedungen sowie zur Anzahl der herzustellenden Stellplätze je Wohneinheit getroffen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich das geplante Wohngebiet in das bestehende Siedlungsbild einfügt.

7.10 Flächenübersicht

Flächenart	Größe in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet, <i>davon</i>	29.982 m ²	80,87 %
<i>Fläche zum Anpflanzen</i>	1.316 m ²	
Regenrückhaltebecken	2.433 m ²	6,56 %
Straßenverkehrsfläche	4.190 m ²	11,31 %
Fuß- und Radweg	469 m ²	1,26 %
Gesamt	37.074 m²	100 %

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

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 Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

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 und Tiere 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, Fläche, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope 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)

Das Plangebiet wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Ein verbindlicher Bauleitplan besteht für das Plangebiet bisher nicht.

Die vorgesehene Planung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 sieht die Festsetzungen eines *Allgemeinen Wohngebietes* vor. Für die Erschließung des Plangebietes werden außerdem *Straßenverkehrsflächen* sowie *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“* bzw. für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* in Form eines *Regenrückhaltebeckens* festgesetzt. Angrenzend an die südlich verlaufende Kreisstraße K 212 und am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches erfolgt innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* zudem zur Eingrünung auf einer Breite von 3,0 m bzw. 5,0 m die Festsetzung einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*. Darüber hinaus wird für eine innere Durchgrünung des Plangebietes geregelt, dass pro Baugrundstück ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen sind.

Da für das Plangebiet bisher kein Bebauungsplan vorliegt, ist für die nachfolgende Bewertung der Schutzgüter vom derzeitigen Ist-Zustand auszugehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 12 sind in dessen Geltungsbereich erhebliche Beeinträchtigungen auf naturschutzfachliche Belange zu erwarten. Dies ist begründet durch den direkten Lebensraumverlust, aber auch die nunmehr zulässige Versiegelung von Bodenstandorten in diesen Bereichen. Aufgrund des vorliegenden Verfahrens nach § 13b BauGB ist allerdings keine naturschutzfachliche Kompensation notwendig.

Aktuell stellt sich das vorliegende Plangebiet als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Nördlich und westlich schließen sich Siedlungsbereiche von Helvesiek sowie östlich weitere landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Direkt nördlich, westlich und südlich grenzen an das Plangebiet zudem Straßen an. Weiter südlich befindet sich zudem eine Waldfläche.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und damit für die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln zu. Ortsbildprägende Strukturen mit einer Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner sind im Bereich des Plangebietes hingegen nicht vorhanden. Eine besondere Bedeutung für die Erholung kann ebenfalls nicht erkannt werden, da die angrenzenden Straßen keine bevorzugten Erholungsrouten darstellen. Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Bereich, der durch Schallimmissionen von der südlich angrenzenden Kreisstraße K 212 beeinflusst wird. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist auch mit zeitweisen Geruchsmissionen durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Diese bewegen sich allerdings in einem Maß, das gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegenstehen. Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Menschen derzeit eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* kommt dem Plangebiet zukünftig eine Bedeutung als Wohnstandort zu. Damit geht auch aufgrund der entstehenden Gartenbereiche eine höhere Bedeutung für die Erholung einher. Eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Produkten ist im Plangebiet dagegen nicht länger vorhanden. Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) bezogen auf das Schutzgut Menschen erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche mit einer Größe von insgesamt etwa 37.074 m². Aufgrund dieser Nutzung besteht keine Vorbelastung im Sinne von Bebauung oder Versiegelung für das Schutzgut **Fläche**, so dass das Schutzgut Fläche daher eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) besitzt.

Durch die geplante Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* wird die derzeitige landwirtschaftliche Fläche ihrer Nutzung entzogen und eine Bebauung zugelassen. Damit erfährt das Schutzgut Fläche zukünftig nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1), womit eine erhebliche Beeinträchtigung verbunden ist, die im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu betrachten ist.

Bezogen auf die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt** weist das Plangebiet mit dem Biotoptyp *Acker* (A) eine intensive, landwirtschaftliche Nutzung im gesamten Plangebiet auf, womit eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere einhergeht. Demzufolge kann dem Plangebiet für das Schutzgut biologische Vielfalt auch nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet werden.

In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Da der hiervon betroffene Biotoptyp *Acker* nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere besitzt, handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung. Mit der geplanten Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* wird dem Plangebiet in Zukunft in erster Linie der Biotoptyp *Einzel- und Reihenhausbauung* (OE) mit einer weiterhin geringen Bedeutung (Wertstufe I) zugewiesen. Auch die festgesetzten *Straßenverkehrsflächen* mit dem Biotoptyp *Straße* (OVS) und das Regenrückhaltebecken als *Sonstiges naturfernes Stillgewässer* (SXZ) erhalten nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Lediglich in der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* und mit der Regelung, dass in den Gartenbereichen Laub- bzw. Obstbäume anzupflanzen sind, kann mit den dazugehörigen Biotoptypen *Strauch-Baumhecke* (HFM) und *Sonstiger Einzelbaum* (HBE) eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) und damit eine höhere Wertigkeit erreicht und auch in Bezug auf die biologische Vielfalt das Artenvorkommen gesteigert werden. Insgesamt ist aber auch die biologische Vielfalt weiterhin mit einer geringen Bedeutung (Wertstufe 1) einzuordnen. Somit ergeben sich insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der umgebenden Wohnbebauung und der angrenzenden Straßen bereits anthropogen geprägt. Ortsbildprägende Strukturen sind nicht vorhanden. Dem Schutzgut ist daher eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuordnen.

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird die Errichtung von wohnbaulich genutzten Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die örtliche Bauvorschrift wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude dabei in das Bild der umgebenden Siedlungsbereiche einfügen. Zur angrenzenden Kreisstraße K 212 hin und entlang der östlichen Grenze wird das Plangebiet zudem mit einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* abgegrenzt. Außerdem wird geregelt, dass pro Baugrundstück ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen sind. Damit erfährt das Plangebiet sowohl eine Eingrünung als auch eine Durchgrünung. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes der näheren Umgebung sind daher nicht zu erwarten. Dem

Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Für das Schutzgut **Boden** ist gemäß den Aussagen der Bodenkarte für Niedersachsen (BK 50) im Plangebiet der Bodentyp „*Mittlere Pseudogley-Braunerde*“ anzutreffen. Hierbei handelt sich nicht um einen seltenen Boden sowie weder um einen naturnahen Boden, noch um einen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung. Der Bodentyp *Braunerde* weist einen eher sauren pH-Wert auf und gilt allgemein als gut zu bearbeiten, so dass er dadurch vornehmlich landwirtschaftlich genutzt wird. Durch den Einfluss des *Pseudogleys* sind allerdings auch Eigenschaften durch Staunässe verbunden, womit die landwirtschaftliche Bewirtschaftbarkeit wiederum gemindert wird. Dem Schutzgut Boden wird dadurch eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beigemessen.

Im vorliegenden Plangebiet wird ein *Allgemeines Wohngebiet* mit einer *Grundflächenzahl* (GRZ) von 0,3 festgesetzt und geregelt, dass hierbei keine Überschreitung zulässig ist. Daraus folgt für das *Allgemeine Wohngebiet* eine zulässige Versiegelung von 30 %, so dass sich hierfür eine versiegelbare Fläche von 8.995 m² (29.982 m² x 30 %) ergibt. Das *Allgemeine Wohngebiet* (WA) darf bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zzgl. einer Überschreitung von 50 % der GRZ durch Nebenanlagen versiegelt werden. Daraus ergibt sich eine maximale Versiegelung des *Allgemeinen Wohngebiets* (WA) von **13.492 m²** (29.982 m² x (0,3 + 0,15)).

Von einer vollständigen Versiegelung wird bei den festgesetzten *Straßenverkehrsflächen* sowie den *Fuß- und Radwegen* ausgegangen, die eine Flächengröße von 4.659 m² (4.190 m² + 469 m²) einnehmen. Damit sind im Plangebiet Versiegelungen von zusammen **18.151 m²** (13.492 m² + 4.659 m²) zulässig. Hierbei handelt es sich um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Für das 2.433 m² große *Regenrückhaltebecken* findet zwar durch die vorliegende Planung nicht zwingend eine Versiegelung statt, durch die Abgrabung des Bodenmaterials verändert sich allerdings die ursprüngliche Horizontabfolge des Bodens und damit geht auch ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im gesamten Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens einher. Somit ist auch in diesem Bereich von einer erheblichen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Zukünftig wird den versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) und den unversiegelten Flächen weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen des *Schutzgutes Boden* sieht das angewendete Kompensationsmodell für Böden mit allgemeiner Bedeutung einen Ausgleich im Verhältnis von 1:0,5 vor. Somit errechnet sich ein Kompensationsbedarf von **10.292 m²** ((13.654 m²+ 2.433 m²) x 0,5). Auf Grund der Anwendung des § 13 b BauGB i. V. m § 13 a BauGB ergibt sich im vorliegenden Planungsfall jedoch keine Kompensationserfordernis.

Dem Schutzgut **Wasser** (hier Teilaspekt: Grundwasser) ist aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrandbereich eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Zukünftig wird ein Teil der Oberfläche versiegelt, sodass in diesen Bereichen kein Niederschlagswasser mehr in den Grundwasserleiter infiltrieren kann. Auf den unversiegelten Gartenflächen und den *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* wird das Niederschlagswasser nach wie vor infiltrieren können. Da das anfallende Niederschlagswasser außerdem vor Ort zurückgehalten bzw. versickert wird, ist dem Schutzgut Wasser (Teilaspekt: Grundwasser) auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht verursacht.

Dem Schutzgut **Klima / Luft** ist derzeit im Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an einer bestehenden Wohnbebauung und sorgt - zusammen mit den weiteren landwirtschaftlichen Flächen - für einen Luftaustausch.

Zukünftig wird das Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung und Hausgärten geprägt sein. Aufgrund des verhältnismäßig geringen Versiegelungsgrades der zukünftigen Bebauung und der Tatsache, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleiben, wird sich am Luftaustausch kaum etwas verändern. Somit wird dem *Schutzgut Klima / Luft* weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

Im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung befinden sich keine **Schutzgebiete und -objekte**. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das *Landschaftsschutzgebiet Obere Wümmeniederung (LSG ROW 14)* in einer Entfernung von etwa 1,7 km südöstlich zum Plangebiet. Dieser Bereich ist gleichzeitig auch als FFH-Gebiet *Wümmeniederung* (EU-Kennzahl 2723-331) ausgewiesen. Da der Schutzzweck und die Erhaltungsziele sich jeweils auf das Fließgewässersystem und die Niederungsbereiche und die dafür typischen Arten beziehen und das Plangebiet bei einer Höhe von etwa 38 m ü. NHN sowie der aktuellen Nutzung nicht mehr dem Niederungsbereich zugeordnet werden kann, bleibt das Plangebiet bezüglich Schutzgebiete und -objekte somit ohne Belang.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Damit ist das Schutzgut **Sonstige Sach- und Kulturgüter** in der vorliegenden Planung ohne Belang.

Dies gilt ebenso für das Schutzgut **Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern**, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Infolge der vorliegenden Planung ergeben sich somit erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Fläche* und *Boden*. Insgesamt würde ein Kompensationsbedarf von **10.292 m²** entstehen. Im Plangebiet wird zudem eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* mit einer Größe von 1.316 m² festgesetzt, auf der standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Des Weiteren wird geregelt, dass pro Baugrundstück ein Laubbaum zu pflanzen ist, je Baum wird hierbei eine Fläche von 15 m² angenommen. Bei etwa 34 Baugrundstücken im Plangebiet errechnet sich somit eine Fläche von 510 m² (34 x 15 m²). Beiden Maßnahmen ist gleich, dass mit den Anpflanzungen in diesen Bereichen jeweils eine „Schonung“ des Bodens einhergeht und sie dadurch als interne Kompensationsfläche für die Schutzgüter Fläche und Boden herangezogen werden kann. Es verbleibt daher ein rein rechnerischer Kompensationsbedarf von **8.466 m²** (10.292 m² - 1.316 m² - 510 m²).

Erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j sind infolge der Planung - wie bereits in Kap. 8.1 dargelegt - nicht zu erwarten.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden ist gemäß § 13b i.V.m. § 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.

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes einer Berücksichtigung des **Besonderen Artenschutzes**. Hierzu ist der derzeitige Ist-Zustand des Plangebietes heranzuziehen.

Als potentiell vorkommende **Brutvogelarten** sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Vogelarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen und nicht störungsempfindlich sind. Aufgrund der Plangebietsgröße und der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung ist das Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) im Plangebiet potentiell möglich, die die gesamten landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes als Bruthabitat nutzen kann. Feldlerchen werden in Niedersachsen in ihrem Bestand als „gefährdet“ (Rote-Liste-Kategorie 3) eingestuft. Daher sind bei allen erforderlichen Maßnahmen zur Baufelderschließung resp. von Baumaßnahmen die Brut- und Jungenaufzucht-Zeiten der Feldlerche zu berücksichtigen. Im Besonderen erfordert dies die Überprüfung auf aktuelle Vorkommen innerhalb des Plangebietes, sofern Maßnahmen auf den Ackerflächen in der Zeit von Mitte März bis Mitte Juli, während der Brut- und

Jungenaufzuchtzeit der Feldlerche, durchgeführt werden sollen. Sollten Maßnahmen innerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, ist sicherzustellen, dass keine Feldlerchen-Bruten im Gebiet vorhanden sind.

Ein Vorkommen von weiteren gefährdeten Arten, wie beispielweise Wiesenbrüter, ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Insgesamt hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Avifauna. Bei Einhaltung der zeitlichen Baufelderschließung bzw. Überprüfung auf aktuelle Vorkommen von Feldlerchen ist ein Verbotstatbestand nicht gegeben.

Bezüglich des potenziellen Vorkommens von **Fledermäusen** innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls eher mit Arten zu rechnen, die häufiger in Siedlungsbereichen auftreten und somit weniger störungsempfindlich sind. Dazu zählen Arten wie Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwerg-Fledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Da sich das Plangebiet gegenwärtig als eine intensiv genutzte Ackerfläche darstellt, kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die genannten Fledermausarten das Plangebiet nicht stark frequentieren. Da das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse aufweist, können Verbotstatbestände infolge von Störungen jagender Fledermäuse ausgeschlossen werden. Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für Fledermäuse.

Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotoptypen ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht zu erwarten.

Insgesamt stehen die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) der Planung somit nicht entgegen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Entstehung eines Wohngebietes auf einer bisher unbebauten Ackerfläche zu einer Versiegelung des Bodens kommt. Um eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung gewährleisten zu können, sieht die Erschließungsplanung ein Regenwasserrückhaltebecken vor, das innerhalb des Plangebietes errichtet werden soll. Der Horizont der im Plangebiet vorkommenden Sande ist nicht ausgeprägt genug, um diesen für eine Versickerung zur alleinigen Beseitigung des Oberflächenwassers zu nutzen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insgesamt nicht negativ berührt.

8.3 Verkehr

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, ist die Annahme, dass überwiegend Einfamilienhäuser im Plangebiet errichtet werden. Es wird daher weiterhin angenommen, dass im Bereich des Plangebietes bis zu 34 Einzelhäuser mit insgesamt 68 Wohneinheiten (WE) entstehen werden. 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: Dezember 2017) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 138 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff¹ in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 483 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine Lage im ländlichen Raum und der Annahme, dass viele Wege mit dem Auto zurückgelegt werden, 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 342 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherverkehr) sowie 7 LKW-

¹ 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

Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 383 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 29 Pkw innerhalb einer Stunde, das sich auf 4 Mündungsbereiche in die Lauenbrücker Straße aufteilt.

Auf Grundlage dieser überschlüssigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Es handelt sich hierbei allerdings um mit einem Wohngebiet einhergehende Anwohnerverkehre, von denen keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Dies wurde auch durch das Schallgutachten bestätigt, in dem u. a. auch die Verkehrslärmfernwirkung der vom Plangebiet ausgehenden Verkehre untersucht wurde. Sofern sich die Verkehrslärmverhältnisse durch die Planung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) wesentlich ändern würden, wären Schallschutzmaßnahmen für die relevanten Immissionsorte außerhalb des Plangebietes erforderlich. Da die ermittelte Lärmbelastung an den Immissionsorten (Lauenbrücker Straße 26 und Große Straße 4) um weniger als 3 dB(A) erhöht wird, sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anhang beigefügt.

Eine Überlastung der Gemeindeverbindungsstraßen ist ebenfalls nicht zu erwarten, die generierten Verkehre werden sich auf der Lauenbrücker Straße nach Norden und Süden auf die weiterführenden Straßen verteilen. 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.

Da die südlich des Plangebietes verlaufende K 212 außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, ist gem. § 24 Abs. 1 NStrG eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße, im Plangebiet zu beachten. Das festgesetzte Baufenster wurde so platziert, dass den Anforderungen des NStrG Rechnung getragen wird.

Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt.

8.4

Immissionsschutz

Zu den Belangen des Immissionsschutzes ist auszuführen, dass **Schallimmissionen** im Plangebiet aufgrund der Verkehre auf der südlich verlaufenden K 212 zu erwarten sind. Um beurteilen zu können, inwiefern sich Schallimmissionen auf das geplante Wohngebiet auswirken werden, wurde die Anfertigung eines schalltechnischen Gutachtens in Auftrag gegeben.

Zu den Schallimmissionen im Plangebiet wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Tag: 55 dB(A), Nacht: 45 dB(A)) teilweise überschritten werden, sowohl tagsüber als auch nachts. Auch für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) (Tag), bzw. 49 dB(A) (Nacht) wurden teilweise Überschreitungen festgestellt.

Für die Tagzeit wurde festgestellt, dass der Orientierungswert der DIN 18005 um bis zu 6 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 2 dB überschritten wird. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird allerdings deutlich unterschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV kann ab einem Abstand von ca. 20 m zur südlichen Grenze des Plangebietes eingehalten werden, der Orientierungswert der DIN 18005 wird ab einem Abstand von rund 43 m eingehalten.

In der Nachtzeit wird der Orientierungswert der DIN 18005 um bis zu 7 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 3 dB überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV kann ab einem Abstand von ca. 28 m zur südlichen Grenze des Plangebietes eingehalten werden, der Orientierungswert der DIN 18005 wird ab einem Abstand von rund 54 m eingehalten.

Zur Sicherstellung „gesunder Wohnverhältnisse“ wurden vom Gutachter Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen gemacht, die sich allerdings nur auf den südlichen Bereich des

Plangebietes beziehen. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als *Allgemeines Wohngebiet* WA 2 festgesetzt, auf den die Festsetzungen zum Schallschutz bezogen werden.

Für den restlichen Bereich des Plangebietes ist aufgrund der Immissionen ein Mindestschalldämmmaß von 30 dB einzuhalten. Konkrete Festsetzungen zum Schallschutz sind hier aber aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich, da dieses durch die heutzutage typischen Bauweisen in der Regel ohnehin erfüllt wird.

Zu den Auswirkungen der Immissionen für die Außenwohnbereiche im Plangebiet weist der Gutachter darauf hin, dass für diese Bereiche die Beurteilungspegel in einer Höhe von 2 m GOK heranzuziehen sind. Diese verringern sich im Vergleich zu den ermittelten Pegeln um im südlichsten Bereich um bis zu 2 dB, wodurch die Überschreitung auch geringer ausfällt. Regelungen zur Ausrichtung der Außenwohnbereiche sind nach Auffassung des Gutachters somit nicht erforderlich.

Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Zu den von der Landwirtschaft ausgehenden **Geruchsimmissionen** wird darauf hingewiesen, dass sich landwirtschaftliche Betriebe in der weiteren Umgebung zum Plangebiet befinden, die Tierhaltung betreiben. Dabei handelt es sich zum einen um Betriebe innerhalb der Ortslage Helvesiek nördlich des Plangebietes sowie um einen Betrieb in ca. 400 m Entfernung südlich des Plangebietes an der Weiterführung der Lauenbrücker Straße in Richtung Süden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass sich die bestehende landwirtschaftlichen Nutzungen und das geplante Wohngebiet nicht gegenseitig beeinträchtigen werden. Dies wird darin begründet, dass die Betriebe in der Ortslage aufgrund ihrer innerörtlichen Lage bereits von (Wohn-)Bebauung umgeben sind. Ebenso sind sowohl die westlich gelegenen *Allgemeinen Wohngebiete* sowie die als *gemischte Bauflächen* dargestellten Siedlungsbereiche und deren Schutzanspruch vor unzulässigen Immissionen bereits im Vorfeld zu berücksichtigen. Die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte ist somit unabhängig von der vorliegenden Planung im Vorfeld bereits durch die vorhandene Bebauung beeinträchtigt. Zudem befinden sich die Betriebe außerhalb der Hauptwindrichtung Südwest, so dass hier von keiner erheblichen Geruchsbelastung im Plangebiet ausgegangen wird.

Gleiches gilt für den Betrieb südlich der Lauenbrücker Straße, der ebenfalls außerhalb der Hauptwindrichtung zum Plangebiet liegt.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen ist ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung im Plangebiet zu erwarten. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (Geruch und Schall), die im Rahmen der Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen entstehen, sind mit dem Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht negativ berührt.

8.5

Wald

Weiter Südlich des Plangebietes, südlich der K 212, befinden sich umfangreiche Gehölzbestände, bei denen es sich um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG handelt. Gemäß LROP wird zur Wahrung der vielfältigen Funktionen der Waldränder ein Abstand von ca. 100 m als Orientierungswert zwischen Waldrand und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen vorgeschlagen. Gem. Ziffer 3.2.1 06 RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) wird dieser Wert auf 50 m konkretisiert.

In der Begründung zum RROP wird hierzu jedoch ausgeführt, dass es in Niedersachsen keine gesetzliche Forderung für einen Abstand zwischen Wald und Wohnbebauung gibt. Der im RROP angenommene Wert von 50 m basiert auf der maximalen ortsüblichen Wuchshöhe. Der festgelegte Wert ist für die Gemeinden als Hinweis zu sehen, sich mit den Belangen des Waldes in der Abwägung auseinander zu setzen. Eine Unterschreitung des Abstandes ist im Einzelfall möglich, sofern es nachvollziehbar begründet ist.

Erfahrungen in anderen Bauleitplanverfahren im Landkreis Rotenburg (Wümme) haben gezeigt, dass in der Praxis ein Abstand einer durchschnittlichen Baumlänge (30-35 m) ausreichend sein kann. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche weist im Süden des Plangebietes einen Abstand zur südlichen Grenze des Flurstückes der K 212 einen Abstand von 31 m auf. Etwa 8 m südlich der K 212 befinden sich die nächstgelegenen Waldbäume, so dass zwischen den Bäumen und der Baugrenze ein Abstand von mindestens 39 m besteht. Damit ist sichergestellt, dass der Abstand von einer durchschnittlichen Baumlänge eingehalten wird.

Die Belange des Waldes werden somit nicht negativ berührt.

8.6 Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden insofern berührt, dass landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gunsten von Wohnbauflächen umgenutzt werden. Daraus resultiert ein dauerhafter Wegfall von rund 3,7 ha aktuell noch bewirtschafteter Fläche für die Landwirtschaft.

Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurden Standortalternativen geprüft. Potenziell geeignete Freiflächen in Form von Baulücken sowie Maßnahmen zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche sind in der Ortschaft nicht in ausreichender Form vorhanden, um ein adäquates Angebot an Wohnbauplätzen zur Verfügung stellen zu können und hohen Bedarf an Wohnbauplätzen vollständig abzudecken. Weitere Flächenalternativen stehen der Gemeinde aufgrund einer mangelnden Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer langfristig nicht für eine Bereitstellung von Wohnbauplätzen zur Verfügung oder sind nach heutiger Beurteilung aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Das zuletzt ausgewiesene Neubaugebiet aus dem Jahr 2000 ist zudem in seinen Kapazitäten bereits voll ausgeschöpft.

Deshalb ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erforderlich, damit die Gemeinde Helvesiek im Rahmen der Eigenentwicklung ausreichend Wohnbauplätze für die bestehende Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung zur Verfügung stellen kann. Aus diesen Gründen wird der Schaffung von neuem Wohnraum bei der Abwägung mit den Belangen der Landwirtschaft eine höhere Priorität eingeräumt.

8.7 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz kann über das bestehende Netz bzw. durch dessen Ergänzung erfolgen. Die Grundstücke im Plangebiet können zudem über die geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen von der Müllabfuhr bedient werden.

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

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der Gemeinde Helvesiek ausgearbeitet.

Bremen, den 10.05.2021

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

Helvesiek, den

.....
(Brunkhorst)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Osterfeld“, öffentlich ausgelegen.

Helvesiek, den

.....
(Brunkhorst)
Bürgermeister

Anhang: Schallgutachten (T&H Ingenieure, Bremen, Stand: 26.03.2020)