



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 9 „Neue Kamp“

mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Stammen

- Entwurf für die erneute Auslegung - (Stand: 14.10.2021)

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	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	8
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
7.4	Mindestgrundstücksgröße / Wohneinheiten	10
7.5	Straßenverkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	11
7.6	Grünordnung	11
7.7	Regenrückhaltebecken	11
7.8	Örtliche Bauvorschrift.....	11
7.9	Flächenübersicht.....	12
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	12
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	12
8.2	Wasserwirtschaft.....	17
8.3	Verkehr	17
8.4	Immissionsschutz.....	18
8.5	Ver- und Entsorgung.....	19
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	19

Anhang: Geruchsgutachten (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Stand: 27.09.2021)

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 Stemmen in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Neue Kamp“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung 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 31.12.2021, wenn der Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2019 gefasst wurde.

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 6.869 m² (17.173 m² Fläche des *Dörflichen 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, 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 *Dörflichen 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 *Dörflichen 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. 2,08 ha große Geltungsbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Stemmen, Gemeinde Stemmen westlich der Lindenstraße und nördlich der Straße Im Kamp. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

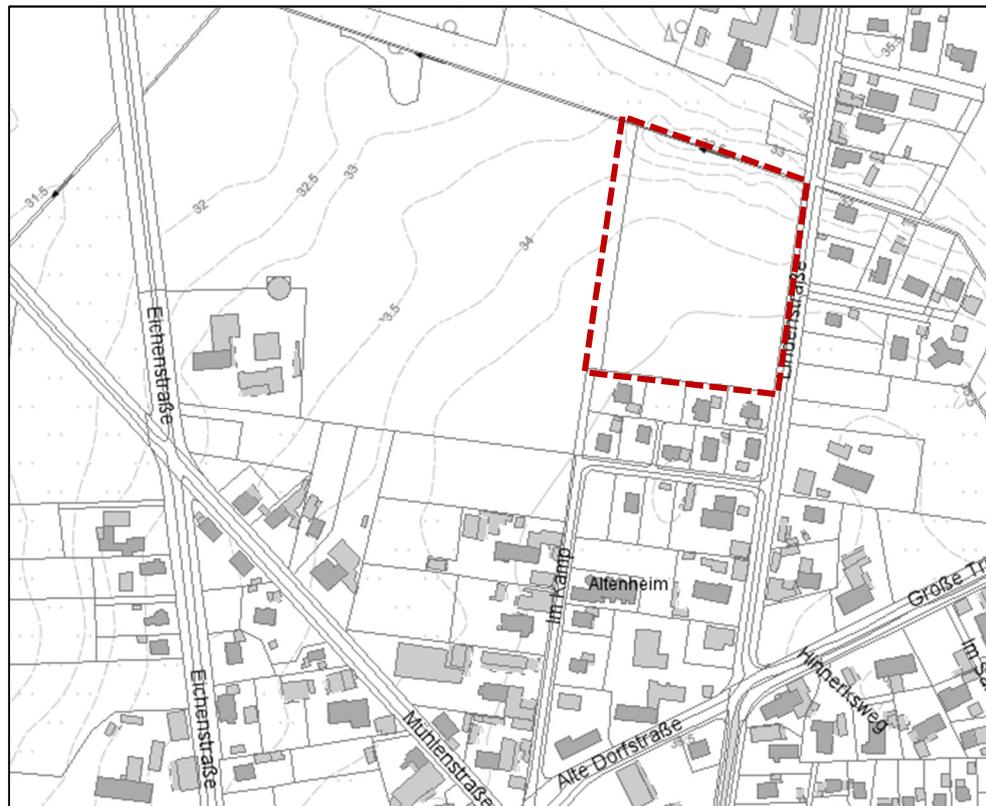


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz)

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 Stemmen 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, 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 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 siedlungsnaher 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 *Dörflichen Wohngebiet* zur Schaffung von überwiegend neuen Wohnbauplätzen in der Gemeinde Stemmen 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 Stemmen keine besonderen Aussagen. Das Plangebiet selbst ist überwiegend als *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials* dargestellt.

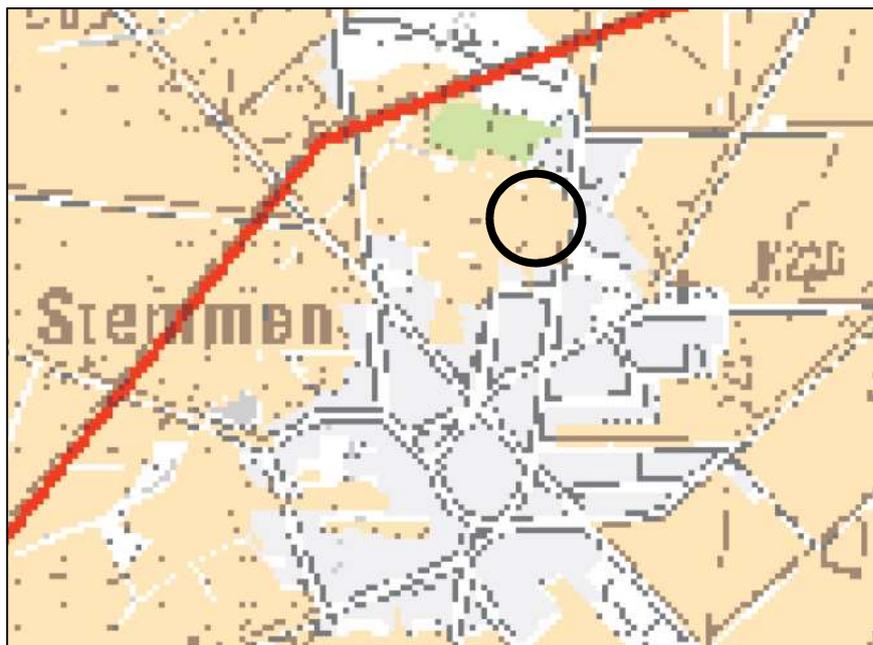


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2020 des LK Rotenburg (Wümme) - Plangebiet ist markiert

Gemäß den Inhalten des RROP ist die Siedlungsentwicklung in Stemmen 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 Stemmen derzeit nicht zur Verfügung, zumal die Gemeinde zuletzt im Jahr 2005 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Neue Höfe“ Bauflächen ausgewiesen hat, die auch vollständig veräußert sind. Bei der zur Verfügung stehenden Fläche handelt es sich zwar um eine bisher unbebaute Fläche im Außenbereich, diese soll jedoch auf die städtebauliche Arrondierung in einer momentan bestehenden Siedlungslücke hinwirken. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden voraussichtlich bis zu 20 Baugrundstücke entstehen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Ausweisung einer

weiteren Siedlungsfläche als standort- und bedarfsgerecht zu beurteilen ist und der Vorgabe der Eigenentwicklung Rechnung trägt.

Das Plangebiet 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 Arrondierung des Siedlungsstruktur vorsieht, um Siedlungsvorsprünge in die freie Landschaft zu vermeiden, wird das *Vorsorgegebiet* in seiner Gesamtheit nicht wesentlich beeinflusst.

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

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel sind das Plangebiet und die nördlich und westlich unmittelbar anschließenden Flächen als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Im Osten knüpfen *Wohnbauflächen* und im Süden *gemischte Bauflächen* an. Weiter nördlich/nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche, die vom Plangebiet jedoch nicht tangiert wird.

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (*Fläche für die Landwirtschaft*) und der geplanten Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes (*Dörfliches 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“*.

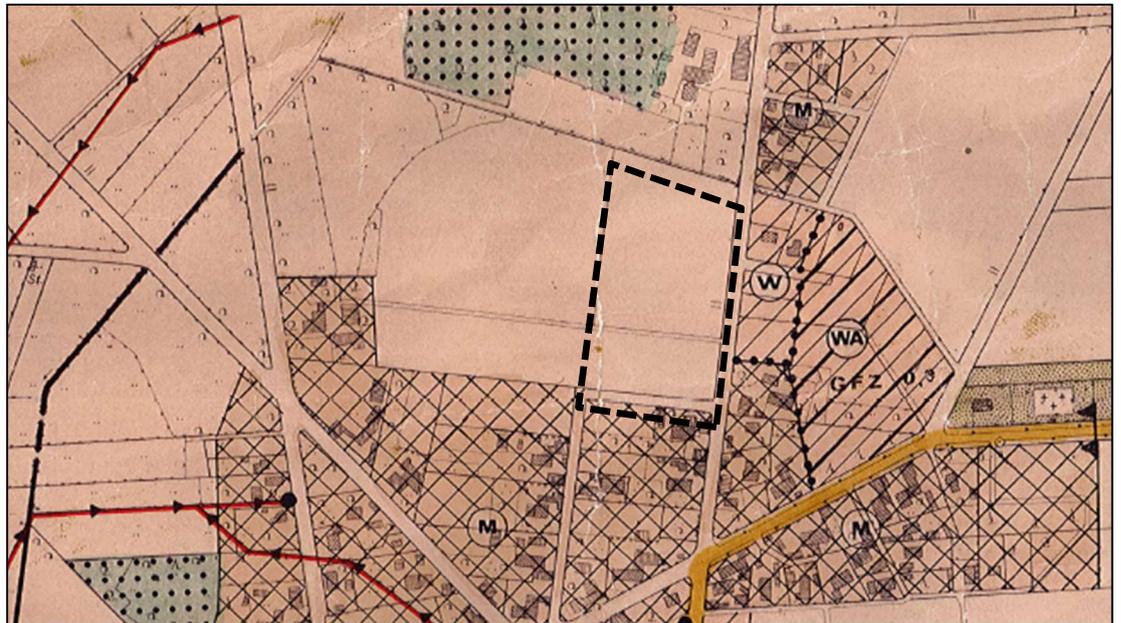


Abb. 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel

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 Süden und Osten 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 Stemmen sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt aktuell kein Bebauungsplan vor. Jedoch grenzt unmittelbar südlich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kamp“ an. Der Bebauungsplan Nr. 6 setzt ein *Allgemeines Wohngebiet* fest, in dem das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geregelt wird:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossigkeit:	max. 1 Vollgeschoss
Bauweise:	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

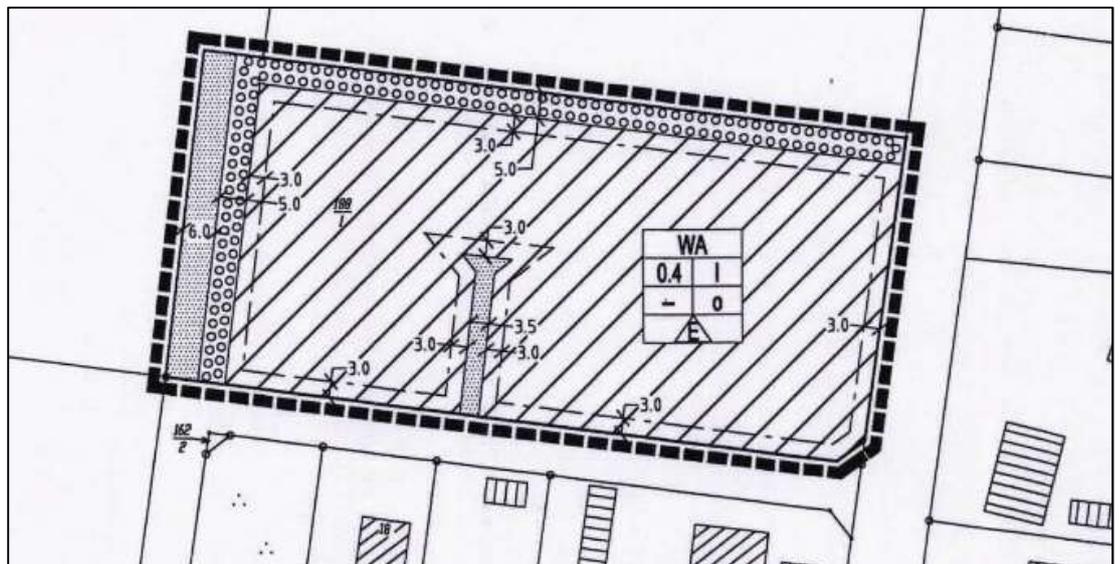


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 6 „Kamp“

Darüber setzt Bebauungsplan Nr. 6 *Straßenverkehrsflächen* sowie randliche Pflanzgebote in Form einer 5 m breiten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* fest.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Stemmen. Das Plangebiet wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Entsprechend der aktuellen Nutzung des Plangebietes, werden auch die unmittelbar westlich und nördlich angrenzenden Flächen für landwirtschaftliche Zwecke in Anspruch genommen. Südlich und östlich an das Plangebiet grenzt Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an. Darüber hinaus liegt nördlich ein landwirtschaftlicher Betrieb, an den sich eine Waldfläche anschließt. Angebunden ist das Plangebiet über die Lindenstraße. Der Ortskern ist fußläufig in ca. 500 m Entfernung vom Plangebiet gelegen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Stemmen möchte durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine, dem städtebaulichen Umfeld entsprechende dörfliche Bebauung mit hohem Anteil an Wohnnutzung im Rahmen der Eigenent-

wicklung schaffen und damit den bereits bestehenden Siedlungsbereich im Norden der Ortschaft kleinteilig ergänzen. Ziel ist es, die bestehende Nachfrage ortsansässiger Personen nach Bauplätzen in der Ortschaft Stemmen 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 entgegengewirkt werden. Dabei soll ausdrücklich auch die Realisierung verträglicher gewerblicher Nutzung in einem „dorftypischen“ Rahmen ermöglicht werden.

Da sich das Plangebiet aufgrund seiner direkten Lage zur Ortschaft Stemmen 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) auseinandergesetzt werden.

Innerhalb der Ortschaft Stemmen stehen keine vergleichbaren Potentiale in Form von Baulücken und oder für eine Nachverdichtung geeignete Flächen zur Verfügung, die für eine (wohn-)bauliche Entwicklung in Betracht gezogen werden können. In dem zuletzt ausgewiesenen Baugebiet (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Neue Höfe“ aus dem Jahr 2005) 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 **Dörfliches Wohngebiet (MDW)**.

Über textliche Festsetzung wird geregelt, dass die in dörflichen Wohngebieten gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig sind.

Über textliche Festsetzung wird überdies geregelt, dass die in dörflichen Wohngebieten gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nämlich

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sind.

Mit den vorstehend angeführten Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass das Plangebiet in deutlich überwiegendem Maße dem Zweck des Wohnens dienen kann und das in der

Gemeinde benötigte Angebot an nachgefragten Wohnbauplätzen zur Verfügung gestellt wird. Des Weiteren stehen im Gemeindegebiet geeignetere Flächen für die so ausgeschlossenen 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 *Firsthöhe*, die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse*, 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 *Dörflichen Wohngebiet* mit 0,4 festgesetzt und damit der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft. Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ist nicht zulässig. 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 **Firsthöhe** und der **Geschossigkeit** bestimmt. Als Firsthöhe werden maximal 8,5 m festgesetzt. Gemeinsam mit der Festsetzung der Geschossigkeit von einem Vollgeschoss als Obergrenze möchte die Gemeinde sicherstellen, dass sich die neu entstehende Bebauung gut in die umgebende städtebauliche Struktur eingefügt.

Ergänzt wird die Regelung zur Geschossigkeit 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 untypischen Gebäudetypen entstehen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im *Dörflichen 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 Einzelhäuser 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 *Dörflichen Wohngebiet* eine **Mindestgröße** festgesetzt, nämlich 700 m². Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße soll eine erhöhte städtebauliche Dichte durch kleinteilige Grundstücksteilungen unterbinden, welche auch nicht der im

räumlichen Umfeld vorhandenen Siedlungsstruktur entsprechen. Die Festsetzung der **maximalen Anzahl der Wohneinheiten** trägt ebenfalls dazu bei.

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird im Bereich des *Dörflichen Wohngebietes* (MDW) in zwei Teilbereiche differenziert.

Im überwiegenden, als MDW 1 festgesetzten Teilbereich sind gemäß Festsetzung maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Dort soll aus städtebaulichen Gründen im Falle der Realisierung von Wohnbebauung die ortstypische „klassische Einzelhausbebauung“ erfolgen, in der allerdings die Einrichtung von Einliegerwohnungen zulässig sein soll.

In einem räumlich untergeordneten und als MDW 2 festgesetzten Teilbereich sind bis zu vier Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. In diesem zentral gelegenen Bereich ist es Zielsetzung, die Möglichkeit der Errichtung von verdichteten Wohnformen und Mietwohnungsbau zu schaffen.

7.5 **Straßenverkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Der Anschluss des Plangebietes an die **öffentliche Verkehrsfläche** ist über die Lindenstraße vorgesehen. Für den Bereich des Plangebietes ist durch zwei Anbindungen an die Lindenstraße eine Ringerschließung vorgesehen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt 6,5 m. Die Breiten der Straßenverkehrsflächen orientieren sich an denen der zuletzt ausgewiesenen Baugebiete und bieten 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 Anbindungsmöglichkeit potenzieller Erweiterungen der Siedlungsfläche bereits berücksichtigt wurde.

Des Weiteren ist eine fuß- und radläufige Verbindung im Südwesten des Plangebietes vorgesehen, wodurch eine schnelle Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Ortsmitte gewährleistet werden soll.

7.6 **Grünordnung**

Im Westen des Plangebietes wird eine 5 m bzw. 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 *Dörflichen Wohngebietes*, die Maßnahme erfolgt durch die Gemeinde Stenzen in der ersten Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Anpflanzung ist dauerhaft durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten.

Des Weiteren wird geregelt, dass **auf den einzelnen Baugrundstücken** jeweils ein hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Eine entsprechende Regelung wurde auch schon für bereits aufgestellte Bebauungspläne getroffen, an der die Gemeinde auch für die weitere Siedlungsentwicklung im Ort festhalten möchte. Die Pflanzung ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer der späteren Baugrundstücke in der auf den Rohbau folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

7.7 **Regenrückhaltebecken**

Im Nordwesten 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 **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 Stemmen eingliedert. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen Dachgestaltung in Bezug auf die Dachform, -neigung und -farbe, zur Fassadengestaltung sowie zu Materialien und Höhe der Grundstückseinfriedungen getroffen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich das geplante Wohngebiet in das bestehende Siedlungsbild einfügt.

7.9

Flächenübersicht

Flächenart	Größe in m²	Anteil in %
Dörfliches Wohngebiet	17.173 m ²	82,7 %
<i>davon Fläche zum Anpflanzen</i>	<i>551 m²</i>	
Fläche f. d. Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)	1.421 m ²	6,8 %
Straßenverkehrsfläche	1.990 m ²	9,5 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	207 m ²	1,0 %
Gesamt	20.791 m²	100 %

8. **PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**8.1 **Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Entsprechend den Regelungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a 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, 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 (2006)

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 ist 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. 9 sieht die Festsetzungen eines *Dörflichen 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. An der westlichen Grenze des Plangebietes erfolgt innerhalb des *Dörflichen Wohngebietes* zudem zur Eingrünung auf einer Breite von 5,0 bzw. 3,0 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 zu pflanzen ist.

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. 9 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 landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Südlich und östlich schließen sich Siedlungsbereiche von Stämmen sowie westlich und nördlich weitere landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Direkt östlich grenzt an das Plangebiet zudem die Lindenstraße an

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. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist mit zeitweisen Geruchsimmissionen 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 *Dörflichen 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 20.839 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 *Dörfliches 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 *Dörfliches Wohngebiet* wird dem Plangebiet in Zukunft in erster Linie der Biototyp *Einzel- und Reihenhausbebauung* (OE) mit einer weiterhin geringen Bedeutung (Wertstufe I) zugewiesen. Auch die festgesetzten *Straßenverkehrsflächen* mit dem Biototyp *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 Laubbäume anzupflanzen sind, kann mit den dazugehörigen Biototypen *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.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze, innerhalb des Straßenflurstücks der Lindenstraße und damit außerhalb des Geltungsbereiches, stocken mehrere Eichen und Linden in einem alleearartigen Verbund. Es ist absehbar, dass im Zuge der öffentlichen Erschließung eine Fällung einzelner Bäume erfolgen muss, um den Anschluss der Planstraße an die Lindenstraße herstellen zu können. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Gemeinde (als Verursacher des Eingriffs) in eigener Verantwortung und der Bauleitplanung nachgeordnet einen konkret auf die tatsächlichen baulichen Maßnahmen abgestellten Ausgleich schaffen.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der umgebenden neuzeitlichen Wohnbebauung bereits überprägt. Ortsbildprägende Strukturen sind nicht vorhanden. Dem Schutzgut ist daher eine allgemeine bis geringe Bedeutung zuzuordnen.

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird die Errichtung von (überwiegend wohnbaulich genutzten) Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Bild der umgebenden neueren Siedlungsbereiche einfügen. Zur westlich angrenzenden offenen Landschaft hin 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 zu pflanzen ist. 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 bis geringe Bedeutung 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 für das *Dörfliche Wohngebiet* eine überbaubare Fläche mit einer *Grundflächenzahl* (GRZ) von 0,4 im gesamten Bereich festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nicht zulässig. Somit ist für das *Dörfliche Wohngebiet* eine Versiegelung von bis zu 6.869 m² (17.173 m² x GRZ 0,4) zulässig. Bei den festzusetzenden Verkehrsflächen, nämlich dem *Fuß- und Radweg* (207 m²)

und der *Straßenverkehrsfläche* (1.990 m²) ist von einer vollständigen Versiegelung auszugehen. Insgesamt ist eine Versiegelung von 9.066 m² im Plangebiet zulässig. Hierbei handelt es sich um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Für die 1.421 m² große Fläche für die Wasserwirtschaft / *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 ergäbe sich ein rechnerischer Kompensationsbedarf von **5.244 m²** [= (9.066 m²+ 1.421 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 der näheren Umgebung befinden sich keine **Schutzgebiete und -objekte**. Dies gilt ebenso für Bau- und Bodendenkmäler. Damit sind die Schutzgüter Schutzgebiete und -objekte und **Sonstige Sach- und Kulturgüter** in der vorliegenden Planung ohne Belang.

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

Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j sind infolge der Planung wie bereits in Kap. 1 nicht zu erwarten.

Infolge der vorliegenden Planung ergeben sich somit erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Fläche* und *Boden*. Insgesamt würde rechnerisch ein Kompensationsbedarf von **5.244 m²** entstehen.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden ist gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB jedoch 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.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j sind infolge der Planung, wie bereits in Kap. 1 dargelegt, nicht zu erwarten.

Ungeachtet der o.a. Tatsache, dass eine naturschutzfachliche Kompensation im gewählten Verfahren nicht erforderlich ist trifft die Gemeinde im vorliegenden Bebauungsplan dennoch Festsetzungen, die zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung der bislang als Intensivacker genutzten Flächen führen. So wird einerseits im Plangebiet eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* mit einer Größe von 551 m² festgesetzt, auf welcher 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 20 Baugrundstücken im Plangebiet errechnet sich somit eine Fläche von 300 m² (20 x 15 m²). Beiden Maßnahmen ist gemeinsam, dass mit den Anpflanzungen in diesen Bereichen jeweils eine Herausnahme des Bodens aus der Intensivnutzung einhergeht und sie dadurch als interne Kompensationsfläche für die Schutzgüter Fläche und Boden herangezogen werden können. Die so vorgesehene effektive Aufwertungsleistung auf einer Fläche von 851 m² (551 m² + 300 m²) wird im Sinne eines gemeindeeigenen Kompensationspools zur Anrechnung auf andere gemeindliche Planungen vorgehalten.

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Aufstellung 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 un bebauten 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 – neben den in dörflichen Wohngebieten sonstigen Nutzungen – überwiegend Einfamilienhäuser im Plangebiet errichtet werden. Abgeleitet aus den bisherigen Grundstücks-Aufteilungsplänen, den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen und den maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude lässt sich konservativ ermitteln, dass – bei bis zu 20 Baugrundstücken - bis zu 20 Einzelhäuser mit maximal 48 Wohneinheiten (WE) entstehen könnten. 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 maximale Einwohnerzahl (EW) von 97 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff¹ in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 341 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 242 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherverkehr) sowie 5 LKW-Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 271 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 20 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. Eine Überlastung der Gemeindeverbindungsstraßen ist ebenfalls nicht zu erwarten. Es ist deutlich darauf hinzuweisen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt. Bedingt durch die Tatsache, dass in den vergangenen Jahrzehnten im Gemeindegebiet eher Einfamilienhäuser mit nur einer Wohneinheit realisiert wurden kann durchaus angenommen werden, dass das tatsächliche Verkehrsaufkommen deutlich geringer ausfallen wird.

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

8.4 Immissionsschutz

Zu den Belangen des Immissionsschutzes ist auszuführen, dass sich in der Ortschaft Stemen mehrere landwirtschaftliche Betriebe befinden, die auf das Plangebiet einwirken. Im Vorfeld der Planung hat die Gemeinde daher eine gutachterliche Untersuchung zu den Auswirkungen der von der Landwirtschaft ausgehenden **Geruchsimmissionen** für das Plangebiet in Auftrag gegeben. Das

Für die Ermittlung der Immissionen wurden vom Gutachter alle relevanten Betriebe gem. *Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL* berücksichtigt, die sich in einem Radius von 600 m um das Plangebiet befinden. Hierbei wurden 24 mögliche Betriebsstandorte lokalisiert, von denen 8 Standorte allerdings über keine genehmigte Tierhaltung verfügen bzw. auf Grund von Umbaumaßnahmen nicht mehr von einer relevanten Tierhaltung auszugehen ist. Für weitere 4 Betriebsstandorte wurden gegenüber der Gemeinde schriftliche Verzichtserklärungen auf das Halten von Schweinen abgegeben.

Es wurde dabei festgestellt, dass die Geruchsbelastung durch die genehmigte Tierhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe für den das gesamte Plangebiet den für Wohngebiete festgelegten Immissionswert von 10 % der Jahresstunden gemäß *GIRL* in Teilen überschritten wird. Es werden Immissionswerte bis zu 12 % der Jahresstunden erreicht, womit der Immissionswert von 15 % für *Dorfgebiete* (MD) im Plangebiet sicher eingehalten wird.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein *Dörfliches Wohngebiet* (MDW) fest. Diese vom Bundesgesetzgeber neu geschaffene Baugebietskategorie schlägt sich zwar im Wortlaut der *GIRL* (noch) nicht nieder. Die Gemeinde geht aber davon aus, dass eine Anwendung des in der *GIRL* genannten Immissionswertes von 0,15 sachgerecht wäre bzw. eine Anwendung des „Wohngebiets-Wertes“ von 0,10 in keinem Fall sachgerecht sein kann, da das vom Gesetzgeber im MDW gewünschte „Nebeneinander“ von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben damit ausgeschlossen wäre. Vor diesem Hintergrund – und unter Würdigung der Tatsache, dass in den Auslegungshinweisen zur *GIRL* klargestellt wird, dass eine Festlegung von Zwischenwerten denkbar ist – hält die Gemeinde die Festsetzung eines MDW für das Plangebiet für sachgerecht.

Die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da bereits jetzt die in der Umgebung vorhandene schützenswerte Wohnbebauung bei etwaigen Erweiterungen berücksichtigt werden muss.

Der Abbildung 3 im Geruchsgutachten ist zu entnehmen, dass sämtliche landwirtschaftlichen Betriebe bereits im Bestand nachbarliche Wohnbebauung aufweisen, die unmittelbarer durch den Betrieb beeinflusst werden kann als das hier gegenständliche Plangebiet. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass betriebliche Erweiterungen stets nur bis zu dem Immissionswert hin möglich wären, der an der nächstgelegenen Wohnbebauung einzuhalten ist. Für die südlich und östlich gelegenen Betriebe ist in diesem Zusammenhang schon heute das südlich angrenzende Wohngebiet (Bereich B-Plan Nr. 6 „Kamp“) maßgeblich, in welchem der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden einzuhalten ist. Der aktuellen Untersuchung folgend (vgl. Abb. 5) ist davon auszugehen, dass emissionsrelevante Betriebserweiterungen schon aufgrund des B-Plans Nr. 6 ausgeschlossen sind. Für die nördlich – außerhalb der Hauptwindrichtung – gelegenen Betriebe wäre die Bebauung östlich der Lindenstraße maßgeblich, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans folgend als Wohn- bzw. Mischgebiet anzusprechen wäre. Auch unter der Annahme, dass dort der Immissionswert gemäß *GIRL* für *Dorfgebiete* einschlägig wäre kann gesichert davon ausgegangen werden, dass emissionswirksame Betriebserweiterungen nicht durch die vorliegende Planung, sondern durch die dortige Nachbarbebauung eingeschränkt werden.

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.

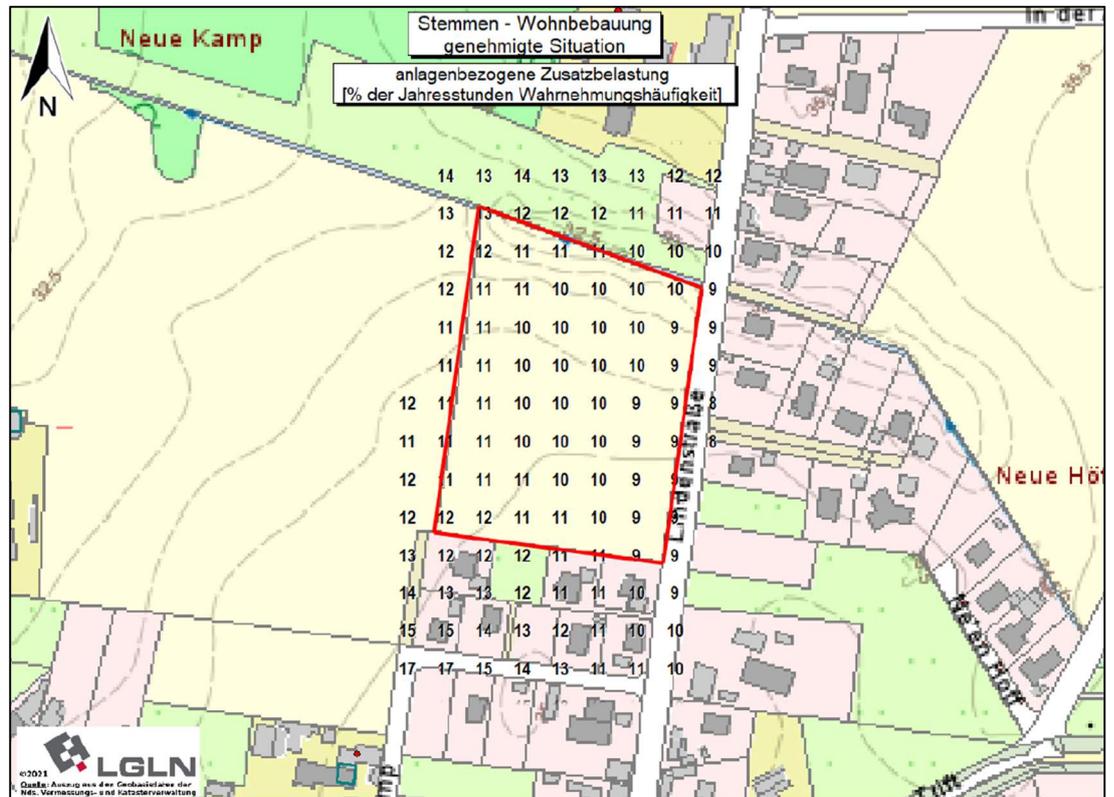


Abb. 5: Ermittelte Geruchsimmissionen im Plangebiet

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht negativ berührt.

8.5 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz kann über das bestehende Netz erfolgen. Die Grundstücke im Plangebiet können zudem über die geplanten öffentliche Straßenverkehrsfläche von der Müllabfuhr bedient werden.

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

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Grenzabstände für Bäume und Sträucher

Entsprechend § 50 des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) müssen Bäume und Sträucher abhängig von ihrer Wuchshöhe Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken einhalten. Auf die Regelungen des § 50 NNachbG wird verwiesen.

Baugrundstücke

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen.

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.

Bei einer Baufeldfreimachung innerhalb der Brut- und Setzzeit (1.4.-15.7.) ist das Plangebiet auf den Besatz von Bodenbrütern zu untersuchen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Der Anschluss des Plangebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz kann über das bestehende Netz erfolgen. Die Grundstücke im Plangebiet können zudem über die geplanten öffentliche Straßenverkehrsfläche 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 Stemmen ausgearbeitet.

Bremen, den 04.11.2020 / 14.10.2021

instara

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

Stemmen, den

.....
(Trau)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Neue Kamp“, öffentlich ausgelegen.

Stemmen, den

.....
(Trau)
Bürgermeister

Anhang Geruchsgutachten (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Stand: 27.09.2021)