



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 6 „Kamp“,
1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift
Gemeinde Stemma

- Entwurf - (Stand: 05.04.2024)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	11
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Mindestgrundstückgröße / Wohneinheiten	11
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
7.5	Grünordnung.....	12
7.6	Örtliche Bauvorschrift.....	12
7.7	Flächenübersicht.....	12
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	12
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	12
8.2	Wasserwirtschaft.....	16
8.3	Immissionsschutz.....	17
8.4	Ver- und Entsorgung.....	17

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 05.09.2023 die Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 6 „Kamp“, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, 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 § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche beträgt 239 m² (596 m² Allgemeines Wohngebiet x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, liegen nicht vor. Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 9 „Neue Kamp“ setzt zwar ebenfalls Allgemeine Wohngebiete fest, er hat aber bereits im August 2022 Rechtskraft erlangt.

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

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

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

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

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen),

Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

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

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

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Mittelstädt & Trau zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 0,6 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.

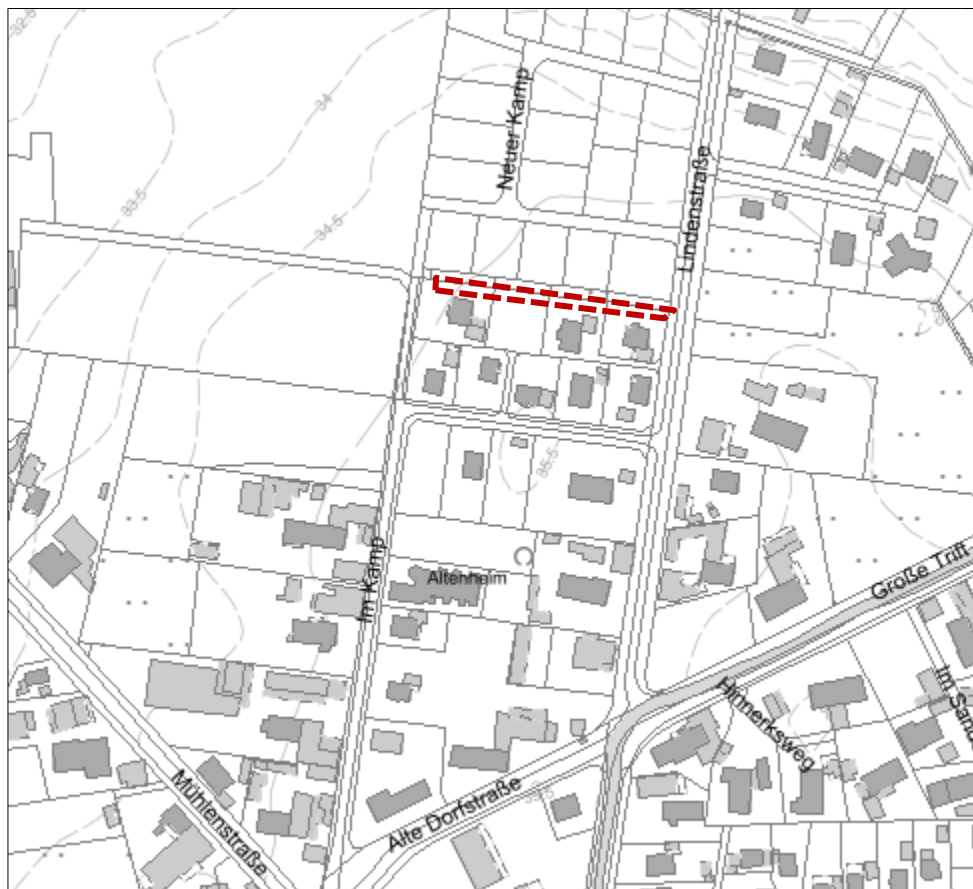


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: LGLN)

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.

Mit Inkrafttreten des länderübergreifenden (Bundes-)Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz ist auch dieser zu beachten bzw. die diesbezügliche **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)), in welcher Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet festgelegt werden.

Von besonderer Bedeutung für die vorliegende Planung sind folgende dort festgelegte (verbindliche) Ziele:

1.1.1 **„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und - nachweislich der niedersächsischen Umweltkarten - deutlich abseits jedweder Hochwasserrisikogebiete.

Die Planung ist mit dem Ziel vereinbar.

1.2.1 **„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“**

Das nächstgelegene Fließgewässer verläuft in einer Entfernung von über 140 m entfernt nördlich des Änderungsbereiches. Es liegt zudem etwa 2 m tiefer als das hier gegenständliche Plangebiet, sodass auch im Falle eines „Über-die-Ufer-tretens“ keine Auswirkungen zu erwarten wären. Aufgrund der umgebenden Geländehöhen und baulichen Strukturen ist auch kein unkontrollierter Zufluss im Falle von Starkregenereignissen zu befürchten.

Die Planung ist mit dem Ziel vereinbar.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in seiner geänderten Fassung von 2022** erfolgt die Zuordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Metropolregion Hamburg. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind. Die Ziele der Landesraumordnung sind im kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild:

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 *Allgemeines Wohngebiet* in der Gemeinde Stemmen kleinflächig ergänzt werden, um im Sinne des Bundesgesetzgebers eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu ermöglichen. Da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsgebietes liegt, ist es 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. Die Ziele der Regionalen-Raumordnung sind im kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild:

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 teilweise als *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials* dargestellt.

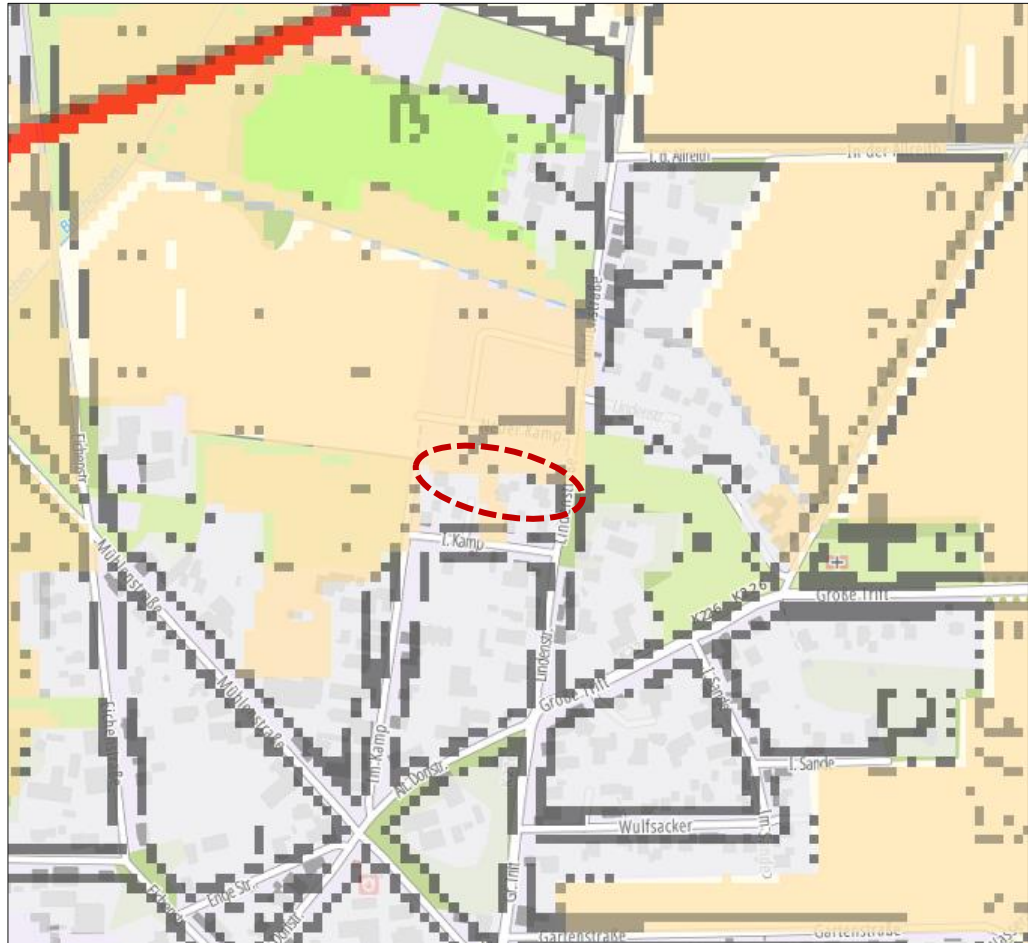


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2020 des LK Rotenburg (Wümme) – das Plangebiet ist markiert

Gemäß den Inhalten des RROP ist die Siedlungsentwicklung in Stemmen auf die Eigenentwicklung zu beschränken. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine kleinflächige Nachverdichtung innerhalb bereits bebauter Siedlungsflächen. Durch die vorliegende Änderung wird die Möglichkeit eröffnet, die Bestands-Baugrundstücke besser auszunutzen. Dies geht mit dem Ziel der Eigenentwicklung konform.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm teilweise in einem *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials*. Diese Darstellung steht in direktem Konflikt zu dem seit Juli 2000 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 6 und der aufgrund dieses Planes im Geltungsbereich ausgeübten Nutzung. Es wird davon ausgegangen, dass die nicht parzellenscharfe Darstellung im RROP in diesem Fall unpräzise ist. Eine tatsächliche Nutzung für die Landwirtschaft ist im Änderungsbereich bereits langjährig auszuschließen, sodass das *Vorsorgegebiet* in seiner Gesamtheit de facto nicht beeinflusst wird.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit mit den Zielen und Inhalten der Landesplanung und Raumordnung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel bzw. seit dessen 28. Änderung (rechtswirksam seit 15.09.2001) ist der Änderungsbereich als *Wohnbaufläche (W)* dargestellt an deren nördlicher und westlicher Grenze eine *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Ein-grünung zur Freien Landschaft* verläuft. Die nördlich anschließenden Flächen sind als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt.

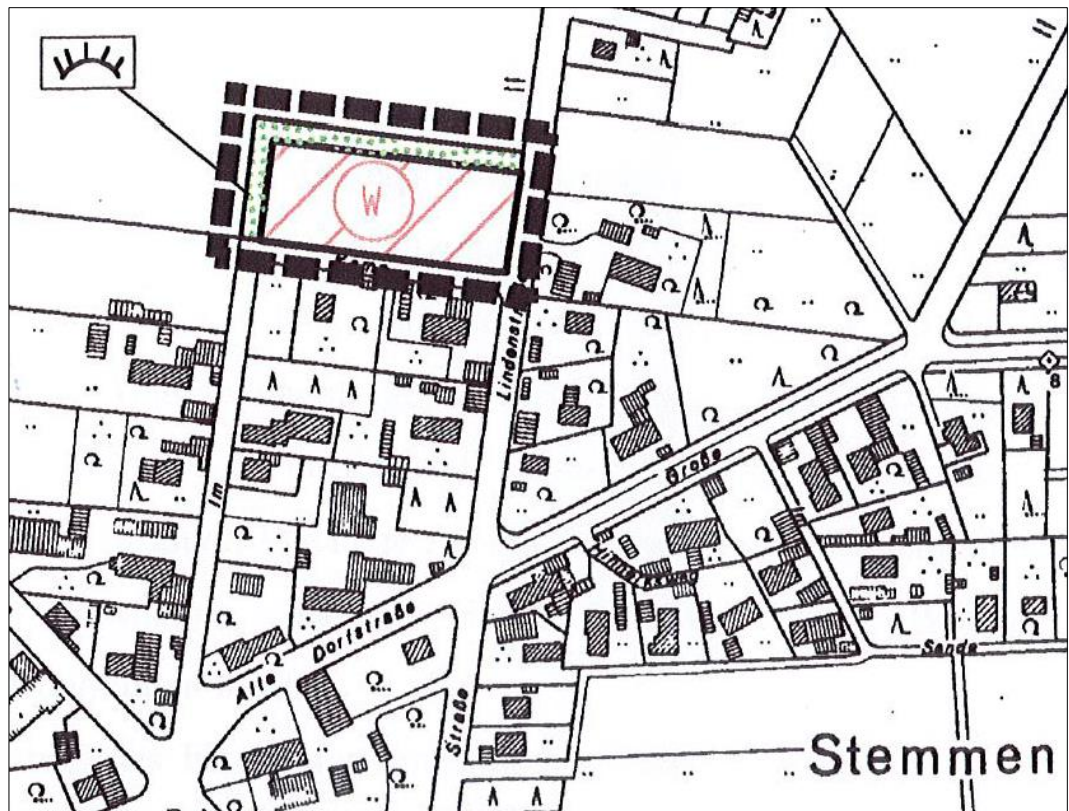


Abb. 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel, Stand: 28. Änderung

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (*Grünfläche*) und der geplanten Festsetzung des vorliegenden Änderungsbereiches (*Allgemeines Wohngebiet*) eine Abweichung besteht.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 2 BauGB „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, da das im Flächennutzungsplan dokumentierte Ziel einer Ortsrandeingrünung nach Norden mit der zwischenzeitlichen Fortentwicklung der Siedlung nach Norden obsolet geworden ist und damit nur das Ziel der Wohnbaulandentwicklung verbleibt. Es ist also 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 werden.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der **Bebauungsplan Nr. 6 „Kamp“** ist am 31.07.2000 rechtswirksam geworden. In seiner rechtswirksamen Fassung ist für den hier gegenständlichen Änderungsbereich eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt, die sich außerhalb des Änderungsbereiches in südlicher Richtung fortsetzt.

Im B-Plan Nr. 6 wurden für die unmittelbar südlich anschließenden Flächen darüber hinaus folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA); die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des B-Planes

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossigkeit: max. 1 Vollgeschoss

Bauweise: offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Die Überbaubare Grundstücksfläche ist als zusammenhängende Bauzone, welche einen einheitlichen Anstand von 3 m zu ihren Außengrenzen einhält, für das gesamte WA festgesetzt.

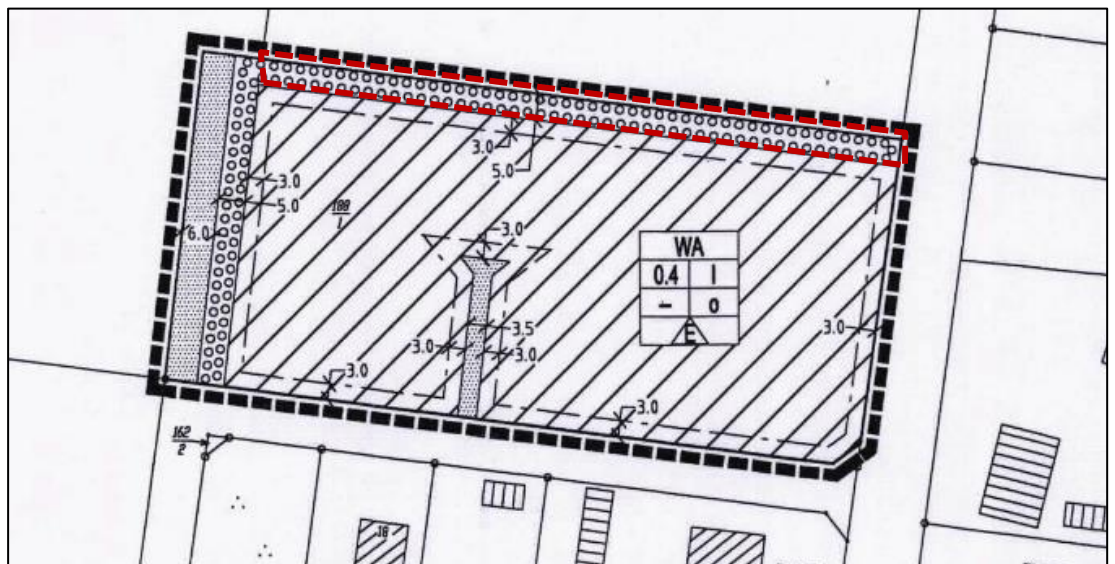


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 6 „Kamp“ (Änderungsbereich gekennzeichnet)

Darüber hinaus setzt Bebauungsplan Nr. 6 entlang seiner westlichen Grenze eine *Straßenverkehrsfläche* sowie eine 5 m breite *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* fest.

Unmittelbar nördlich angrenzend erstreckt sich der **Bebauungsplan Nr. 9 „Neue Kamp“**, welcher am 10.08.2022 rechtswirksam wurde. Auch in diesem Bebauungsplan sind *Allgemeine Wohngebiete* festgesetzt, ergänzt durch Erschließungsanlagen für den Verkehr und die Niederschlagswasserentsorgung. Während die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung identisch mit dem B-Plan Nr. 6 sind, wird im B-Plan Nr. 9 das zulässige Maß der baulichen Nutzung differenzierter festgesetzt. So wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 8,5 m beschränkt und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für einen zentralen Teilbereich auf 4 Wohnungen pro Wohngebäude angehoben.

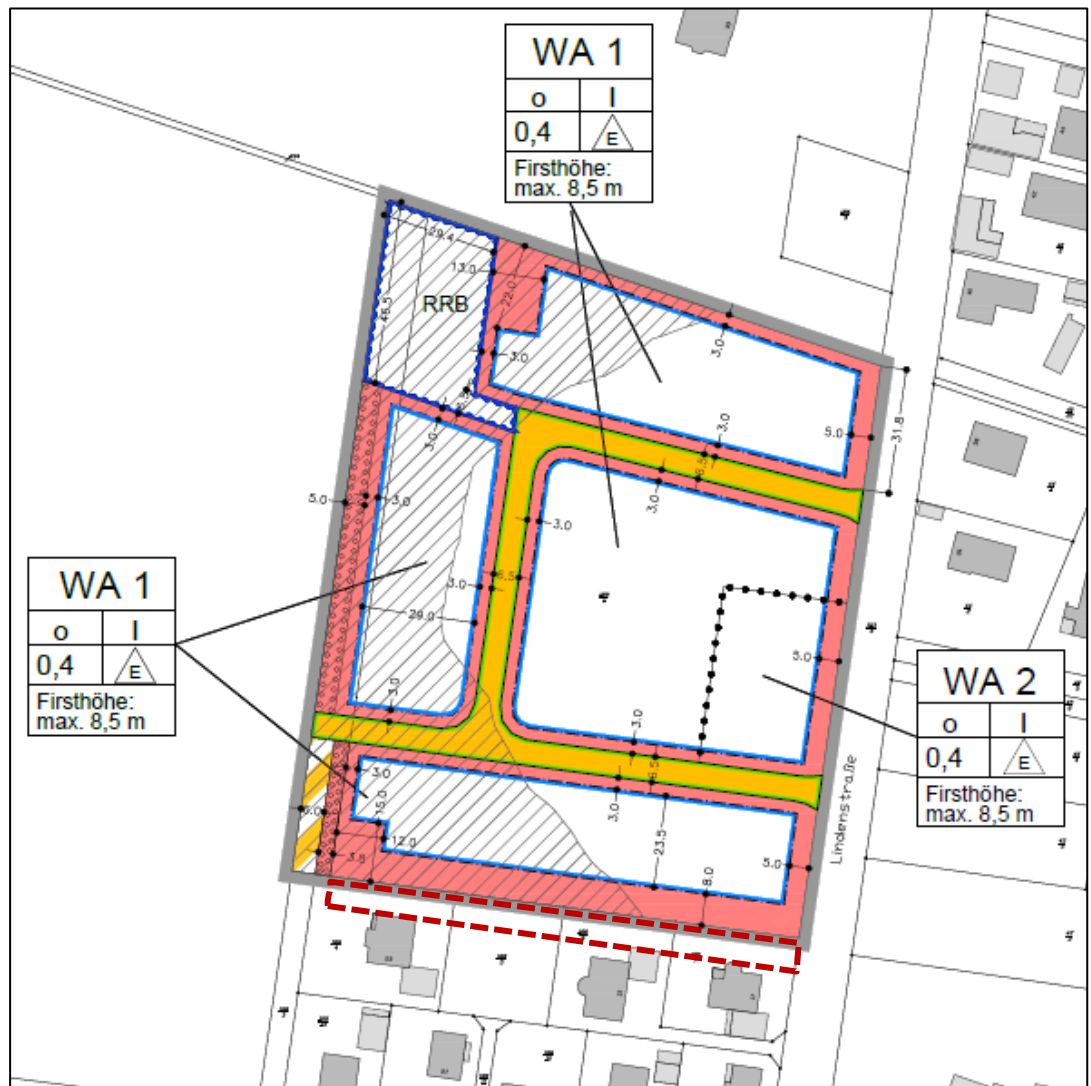


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 9 „Neue Kamp“ (Änderungsbereich gekennzeichnet)

Analog zu B-Plan Nr. 6 sind auch im B-Plan Nr. 9 *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt, die entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Einbindung in die offene Landschaft gewährleisten.

Anders als im B-Plan Nr. 6 weist der B-Plan Nr. 9 eine bedingte Festsetzung auf, die dem Immissionsschutz bzw. der Vermeidung immissionsbedingter Konflikte dient. So ist durch entsprechende zeichnerische Festsetzung ein Bereich gekennzeichnet, in welchem zum Stand der Planaufstellung mit erhöhten Immissionen zu rechnen war und welcher erst dann baulich genutzt werden darf, wenn im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass entsprechende Konflikte ausgeschlossen sind.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Ortschaft Stemmen, wird bereits zu Wohnzwecken genutzt und ist voll erschlossen. Auch die das Plangebiet umgebenden Flächen sind weitgehend durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern geprägt. Im westlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Angebunden ist das Plangebiet über die Lindenstraße sowie die Straße Im Kamp. Der Ortskern ist fußläufig in unter 500 m Entfernung vom Plangebiet in südlicher Richtung gelegen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass der Planung ist die Tatsache, dass die ursprüngliche Planidee - den vorhandenen Ortsrand entlang der Nordgrenze des Ursprungsplans mit einer Eingrünung in die Landschaft einzubinden-, nicht mehr umsetzbar ist. Mit Inkrafttreten des nördlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 9 ist die Nordgrenze des B-Plans Nr. 6 eben nicht mehr der Ortsrand. Die Ortsrandeingrünung wird mittlerweile durch den Bebauungsplan Nr. 9 gewährleistet.

Die Gemeinde Stemmen möchte daher durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes die Möglichkeit schaffen, die bereits vorhandenen Baugrundstücke effizienter zu nutzen. Sie kommt damit ihrem gesetzlichen Auftrag nach, die Möglichkeiten einer Nachverdichtung (im Sinne von Maßnahmen zur Innenentwicklung) zu nutzen.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Die nachfolgend angeführten Änderungen in den Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches werden an jene Festsetzungen angelehnt, die der Ursprungsplan für die rechtskräftigen Wohngebietsflächen trifft. Da nicht alle rechtswirksamen Festsetzungen im Änderungsbereich städtebaulich sinnvoll anwendbar wären, wird auf die Übernahme „nicht anwendbarer“ Festsetzungen verzichtet. Zugleich wird jedoch die Nummerierung der textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan beibehalten, um Unklarheiten beim künftigen Vergleich der geänderten mit dem nicht geänderten Teilen des Bebauungsplans zu vermeiden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung für die zulässige Art der baulichen Nutzung erfolgt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)**. Über textliche Festsetzung wird geregelt, dass die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sind. Diese Festsetzungen sind unmittelbar entlehnt aus dem Ursprungsbebauungsplan und werden mit der vorliegenden Planung für den Änderungsbereich übernommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die *Grundflächenzahl (GRZ)*, die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse*, und die *Mindestgrundstücksgröße* bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und bestimmt damit auch den Versiegelungsgrad des jeweiligen Baugrundstückes. Sie wird mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ist nicht zulässig. Auch diese Festsetzungen sind unmittelbar entlehnt aus dem Ursprungsbebauungsplan und werden mit der vorliegenden Planung für den Änderungsbereich übernommen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der **Geschossigkeit** mit maximal einem Vollgeschoss bestimmt. Auch diese Festsetzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen.

7.3 Mindestgrundstücksgröße / Wohneinheiten

Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 700 m² festgesetzt. Auch diese Festsetzung ist unmittelbar entlehnt aus dem Ursprungsbebauungsplan und wird im Rahmen der vorliegenden Planung für den Änderungsbereich übernommen.

7.4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der offenen **Bauweise** mit Beschränkung auf Einzelhäuser erfolgt ebenfalls als unmittelbare Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan und dient insofern der „Vereinheitlichung“ der bestehenden / katasteramtlich bereits herausgemessenen Baugrundstücke.

7.5 **Grünordnung**

Durch Festsetzung wird geregelt, dass **auf den einzelnen Baugrundstücken** jeweils ein hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Auch diese Festsetzung ist unmittelbar entlehnt aus dem Ursprungsbebauungsplan und wird mit der vorliegenden Planung für den Änderungsbereich übernommen. Sie dient dazu, einheitliche Regelungen für die Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 6 zu schaffen. Aufgrund der Tatsache, dass die Baugrundstücke bereits vermessen sowie bebaut sind, und dass der Änderungsbereich den bebauten Grundstücken schon langjährig zugeschlagen ist, ergibt sich hierdurch kein neu hinzutretendes Pflanzgebot.

7.6 **Örtliche Bauvorschrift**

Bei den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften handelt es sich ebenfalls um eine unmittelbare Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan, die der „Vereinheitlichung“ der Gestaltung innerhalb des Gebietes des B-Planes Nr. 6 dient.

7.7 **Flächenübersicht**

Flächenart	Größe in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	596 m ²	100 %
Gesamt	596 m²	100 %

8. **PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

8.1 **Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Entsprechend den Regelungen des § 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)

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt.

Die vorgesehene Planänderung sieht die künftige Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vor.

Für die nachfolgende Bewertung der Schutzgüter ist vom planerischen Ist-Zustand entsprechend der rechtswirksamen Festsetzungen im Änderungsbereich auszugehen. Für den Änderungsbereich ist somit eine 2-reihige Gehölzreihe im Pflanzverband mit einem Abstand von 1,2 m innerhalb der Reihen und zwischen den Reihen, bestehend aus heimischen Gehölzen, anzunehmen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind im Änderungsbereich erhebliche Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen 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 § 13 a BauGB ist allerdings keine naturschutzfachliche Kompensation für Eingriffe notwendig, die durch die aktuelle Planung ausgelöst werden.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** im planerischen Ist-Zustand keine besondere Bedeutung zu. Ortsbildprägende Strukturen mit einer Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner sind nicht vorhanden. Eine besondere Bedeutung für die Erholung kann ebenfalls nicht erkannt werden, da die angrenzenden Straßen keine bevorzugten Erholungsrouten darstellen. Insgesamt ist dem Änderungsbereich bezogen auf das Schutzgut Mensch derzeit eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* kommt dem Plangebiet zukünftig eine Bedeutung als Gartenbereich und damit eine erhöhte Bedeutung für die Erholung einher. Insgesamt 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 bepflanzte Fläche mit einer Größe von weniger als 600 m². Aufgrund des planerischen Ist-Zustandes 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 Pflanzfläche ihrer bisherigen Nutzung entzogen und eine gärtnerische Nutzung zugelassen. Großflächige Bebauung oder Versiegelung ist (aufgrund der Lage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) nicht zu erwarten. Damit kommt dem Schutzgut Fläche zukünftig weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Bezogen auf die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** sowie **biologische Vielfalt** weist das Plangebiet im planerischen Ist-Zustand den Biotoptyp *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten* (HSE) auf, womit eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) als

Lebensstätte für Pflanzen und Tiere einhergeht. Demzufolge kann dem Plangebiet für das Schutzgut biologische Vielfalt auch nur eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet werden.

In Folge der Festsetzungen der vorliegenden Änderung kommt es zu Umstrukturierungen im Plangebiet. Mit der geplanten Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* wird dem Änderungsbereich in Zukunft der Biotoptyp *Neuzeitlicher Ziergarten* (PHZ) mit einer geringen Bedeutung (Wertstufe I) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zugewiesen. Es ist insofern aufgrund der Wertstufenreduzierung von einer erheblichen Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter im gesamten Änderungsbereich auf **596 m²** auszugehen.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Änderungsbereich aufgrund der umgebenden neuzeitlichen Wohnbebauung stark überprägt. Ortsbildprägende Strukturen sind nicht vorhanden. Dem Schutzgut ist daher eine allgemeine bis geringe Bedeutung zuzuordnen.

Infolge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird eine gärtnerische Nutzung auf den Wohnbaugrundstücken im Plangebiet ermöglicht. Durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass keine Gebäude im Änderungsbereich errichtet werden können und die künftige Nutzung sich nahtlos in das Bild der umgebenden Gartenbereiche einfügen wird. Die im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzte Eingrünung nach Westen bleibt von der vorliegenden Änderung ebenso unberührt, wie jene, die im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzt ist. 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 es sich nicht um einen seltenen Boden oder um einen naturnahen Boden, weder um einen Boden mit besonderen Standorteigenschaften, noch um einen Boden mit kulturhistorischer 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 wie Staunässe gegeben, womit die landwirtschaftliche Bewirtschaftbarkeit wiederum gemindert wird. Dem Schutzgut Boden wird dadurch eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beigemessen.

Im Änderungsbereich wird für das *Allgemeine Wohngebiet* eine *Grundflächenzahl* (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zulässig. Somit ist für das *Allgemeine Wohngebiet* eine Versiegelung von bis zu 359 m² (596 m² x GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung um 50 % v.H.) zulässig. Obgleich im Änderungsbereich keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden und insofern die Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen ist, sind Bodenversiegelungen in Form von Nebenanlagen zulässig. Insgesamt ist eine Versiegelung von **359 m²** im Plangebiet zulässig. Hierbei handelt es sich um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

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 **180 m²** [= (359 m²) x 0,5]. Auf Grund der Anwendung des § 13 a BauGB i. V. m § 13 a BauGB ergibt sich im vorliegenden Planungsfall jedoch kein Kompensationserfordernis.

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

Zukünftig kann ein Teil der Oberfläche versiegelt werden, sodass in diesen Bereichen kein Niederschlagswasser mehr in den Grundwasserleiter infiltrieren kann. Auf den unversiegelten Gartenflächen wird das Niederschlagswasser nach wie vor infiltrieren können. Dem Schutzgut Wasser (Teilaspekt: Grundwasser) ist 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 innerhalb bestehender bzw. zulässiger Wohnbebauung.

Zukünftig wird das Plangebiet von Hausgärten geprägt sein. Aufgrund des verhältnismäßig geringen Versiegelungsgrades der zukünftigen Bebauung wird sich am Mikroklima kaum etwas verändern. Somit wird dem *Schutzgut Klima / Luft* weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

Im Änderungsbereich 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 nicht zu erwarten.

Naturschutzfachliche Kompensation

Infolge der vorliegenden Planung ergeben sich somit erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Pflanzen und Tiere* (596 m²) sowie *Boden* (180 m²). Insgesamt würde rechnerisch ein Kompensationsbedarf von **776 m²** entstehen.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden ist gemäß § 13 a 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.

Ungeachtet der Tatsache, dass planungsbedingt neu zulässige Eingriffe nicht kompensiert werden müssen, ist dennoch zu beachten, dass die im Änderungsbereich bislang festgesetzte *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* ihrerseits der Kompensation von Eingriffen dient, die durch Aufstellung des B-Plans Nr. 6 ermöglicht wurden. Dieses schon vor der hier gegenständlichen Änderung ausgelöste Kompensationserfordernis bleibt erhalten und muss in diesem Sinne im Rahmen der vorliegenden Planung verlagert werden bzw. ist an anderer Stelle zu gewährleisten.

Der Begründung des Bebauungsplan Nr. 6 ist hierzu zu entnehmen:

*„Die Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbildes kann hier aufgrund des sich ergänzenden Charakters der Maßnahmen auf ein und derselben Fläche erfolgen. **Es ergibt sich somit ein Flächenbedarf von ca. 0,1 ha.***

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von insgesamt 0,1 ha festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken ortstypische Gehölze zu pflanzen sind. Weiterer Bedarf an Flächen für Ausgleichsmaßnahmen besteht nicht.“

Die durch die vorliegende Änderung zulässige Beseitigung einer 2-reihigen Gehölzanzpflanzung auf einer Fläche von 596 m² muss insofern an anderer Stelle kompensiert werden, um

die Kompensation für den „Ursprungsplan“ weiterhin zu gewährleisten. Hierzu wird der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 9 „Neue Kamp“ herangezogen. Auch dieser wurde im vereinfachten Verfahren aufgestellt, sodass eine naturschutzfachliche Kompensation im gewählten Verfahren nicht erforderlich war. Der Begründung des Bebauungsplan Nr. 9 ist hierzu zu entnehmen:

*„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.“*

Die Gemeinde Stemmen wendet die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 geschaffene „freie“ Kompensationsleistung von 851 m² im vollen Umfang auf die hier gegenständliche Planung an. Auf diese Weise wird nicht nur die „zu verlagernde“ Kompensationsleistung des Ursprungsbebauungsplan an anderer Stelle erbracht, sondern es ergibt sich eine rechnerische Überkompensation. Dies wird als sachgerecht angesehen, da die anzunehmende Wertigkeit der festgesetzten Heckenpflanzung im Änderungsbereich im planerischen Ist-Zustand nach einer Anwuchsphase von über zwanzig Jahren dies rechtfertigt.

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung auch der Berücksichtigung des **Besonderen Artenschutzes**. Hierzu ist wiederum der planerische Ist-Zustand heranzuziehen.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind aufgrund der allseitig von Wohnbebauung eingeschlossenen Lage des sehr kleinräumigen Geltungsbereiches siedlungs- und störungstolerante Vogelarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen und nicht störungsempfindlich sind. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Insgesamt hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Avifauna. Analog stellt sich die Situation für Fledermäuse dar, für die der Änderungsbereich aufgrund der Umgebung insgesamt nur eine geringe Bedeutung aufweist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind 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 durch die Änderung zusätzliche Versiegelungen des Bodens zugelassen werden. Diese nehmen jedoch ein äußerst geringes Maß ein, sodass gesichert davon auszugehen ist, dass die bestehende Grundstücksentwässerung weiterhin funktionieren wird.

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet bleibt von der Änderung unberührt.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insgesamt nicht negativ berührt.

8.3 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 wurde festgestellt, dass sich in der Ortschaft Stemmen mehrere landwirtschaftliche Betriebe befinden, die in Gemeinschaft auf das damalige Plangebiet einwirken. Auf Grundlage gutachterlicher Untersuchungen wurden daher Festsetzungen getroffen, die mögliche Nutzungskonflikte zwischen bestehender landwirtschaftlicher Nutzung und neu entstehender Wohnbebauung ausschließen.

Die durch den Gutachter angefertigten Ausbreitungsberechnungen ließen seinerzeit erkennen, dass auch für den hier gegenständlichen Änderungsbereich eine Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte für *Allgemeine Wohngebiete* nicht zwingend gewährleistet ist.

Anders als im Bebauungsplan Nr. 9 ist für die vorliegende Änderung aber zu beachten:

1. Die Wohnnutzung im Bebauungsplan Nr. 6 ist schon seit über 20 Jahren zulässig. Eine neue Konfliktsituation wird durch die vorliegende Planung also nicht geschaffen. Es ist vielmehr – auch vor dem Hintergrund der jahrzehntelangen umgesetzten Praxis – davon auszugehen, dass die bestehenden Strukturen konfliktfrei miteinander vereinbar sind.
2. Auf den im Rahmen der vorliegenden Planung (erstmalig) neu für Wohnbauzwecke festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Gebäuden nicht zulässig. Es können also keine schutzwürdigen Räume in diesem Bereich entstehen. Daher sind hier auch keine Schutzfestsetzungen vergleichbar mit jenen in Bebauungsplan Nr. 9 vonnöten.

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

8.4 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist voll erschlossen.

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 05.04.2024

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