



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 9 „Neue Kamp“**

mit örtlicher Bauvorschrift

**Gemeinde Stenzen**

- Entwurf - (Stand: 28.10.2020)

## 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 .....  | 9  |
| 6.  | PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....  | 9  |
| 7.  | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....   | 9  |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung .....   | 9  |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung.....  | 10 |
| 7.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zulässige Zahl der Wohnungen .... | 10 |
| 7.4 | Mindestgrundstücksgröße / Wohneinheiten .....                               | 11 |
| 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.....   | 14 |
| 8.3 | Verkehr .....   | 14 |
| 8.4 | Immissionsschutz.....   | 15 |
| 8.5 | Ver- und Entsorgung.....  | 16 |

**Anhang:** Geruchsgutachten (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Stand: 19.07.2019)

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde 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 m<sup>2</sup> 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 6.967 m<sup>2</sup> (17.416 m<sup>2</sup> Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup> 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 *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 & 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.

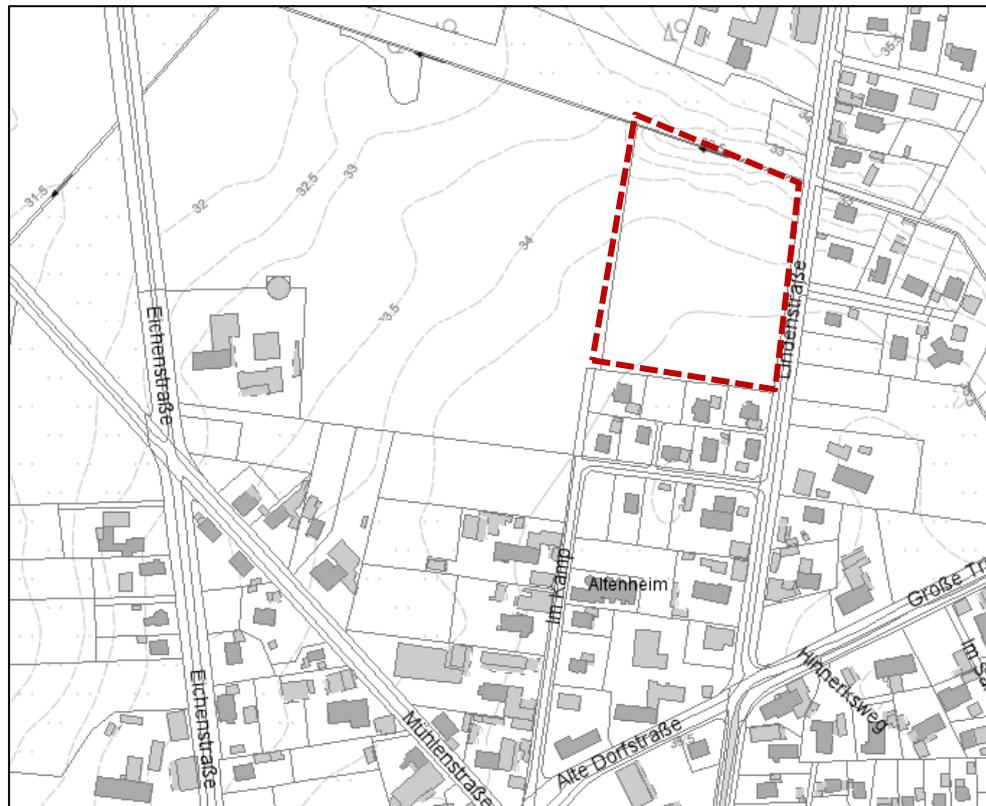


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz)

## 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 *Allgemeines Wohngebiet* zur Schaffung von 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.

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 19 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.



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

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 (*Allgemeines Wohngebiet*) Abweichungen bestehen.

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

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Inhalte und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entsprechen. Es handelt sich zwar um eine bisher unbebaute Fläche, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, sie ist jedoch aufgrund ihrer unmittelbaren Randlage an der Ortschaft im 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 Stemma sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

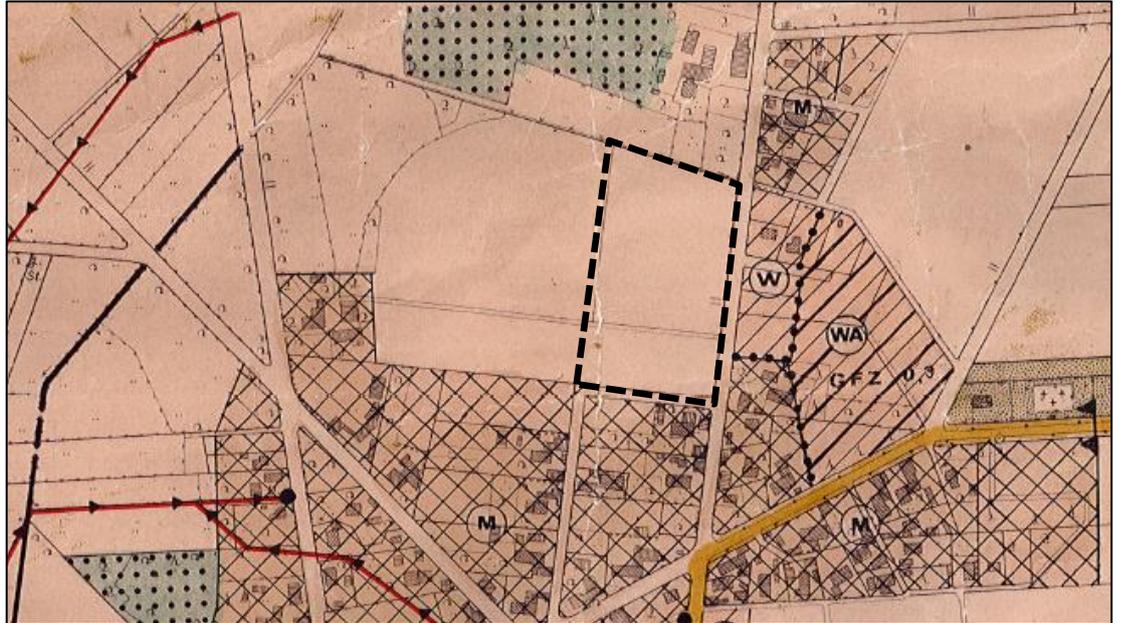


Abb. 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel

#### 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 |

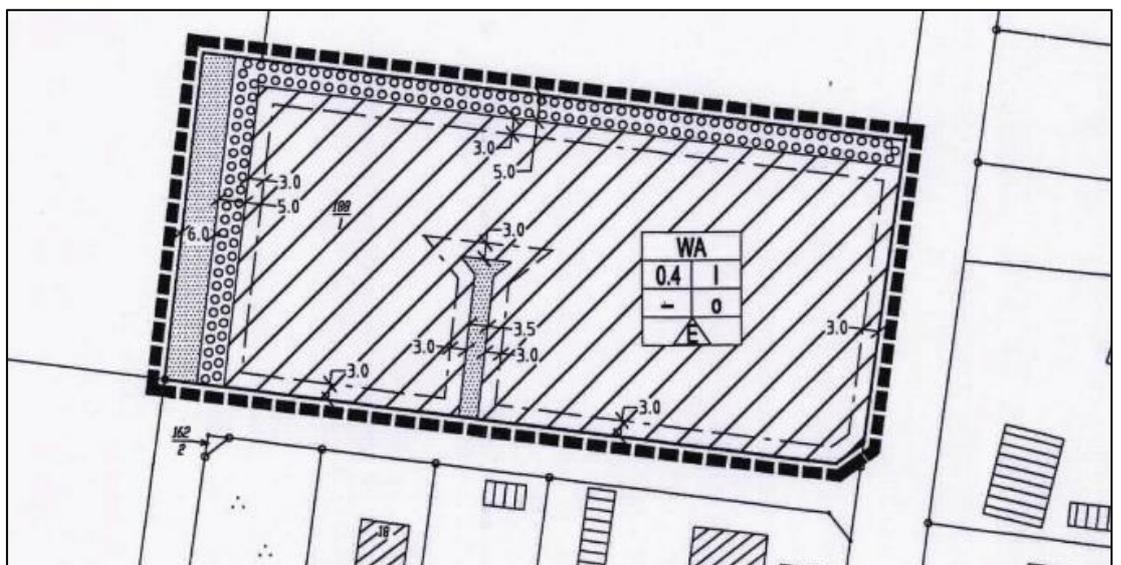


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 6 „Kamp“

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 Bebauung mit Einzelhäusern im Rahmen der Eigenentwicklung 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 entgegen gewirkt 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) auseinander gesetzt 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 wohnbauliche 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 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**. Über die textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass in diesem die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO), nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sind. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass das Plangebiet vorrangig dem Zweck des Wohnens dient und das in der Gemeinde benötigte Angebot an nachgefragten Wohnbauplätzen zur Verfügung gestellt wird. Des Weiteren stehen im Gemeindegebiet geeignetere Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung, die auch die anfallenden Publikumsverkehre besser aufnehmen können.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die *Grundflächenzahl* wird im *Allgemeinen Wohngebiet* auf die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 festgesetzt. 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 **Geschossigkeit** bestimmt. Es wird als Obergrenze ein Vollgeschoss festgelegt, womit die Gemeinde sicherstellen möchte, 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 untypische Gebäudetypen entstehen.

## 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im *Allgemeinen Wohngebiet* wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, der zufolge die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und Längen von bis zu 50 m erreichen dürfen. Als Bauform sind ausschließlich 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 *Allgemeinen Wohngebiet* **Mindestgröße** festgesetzt, nämlich 700 m<sup>2</sup>. 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 Wohnungen wird im Bereich des *Allgemeinen Wohngebietes* auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

#### 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 Allgemeinen Wohngebietes, die Maßnahme erfolgt durch die Gemeinde Stemmen 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 m <sup>2</sup>     | Anteil in %  |
|---|-----------------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet <i>da-<br/>von</i> | 17.166 m <sup>2</sup>       | 83,5 %       |
| <i>Fläche zum Anpflanzen</i>              | 555 m <sup>2</sup>          |              |
| Regenrückhaltebecken                      | 1.461 m <sup>2</sup>        | 5,8 %        |
| Straßenverkehrsfläche                     | 2.005 m <sup>2</sup>        | 9,6 %        |
| Fuß- und Radweg                           | 207 m <sup>2</sup>          | 1,1 %        |
| <b>Gesamt</b>                             | <b>20.839 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

## 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)

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

Aktuell stellt sich das vorliegende Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

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 Struktur mit einer Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Eine besondere Bedeutung für die Erholung ist ebenfalls nicht gegeben.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Bereich ohne erhebliche Immissionen. Aufgrund der Lage im ländlichen Gebiet ist allerdings zweitweise mit Geruchsimmissionen durch die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Diese bewegen sich allerdings in einem Maß, die gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegensteht. Insgesamt ist

dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Menschen derzeit eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* kommt dem Plangebiet zukünftig eine Bedeutung als Wohnstandort zu. Eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Produkten ist hingegen nicht länger gegeben. Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Menschen erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Bezogen auf die Schutzgüter **Flächen, Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt** zeigt das Plangebiet durch die intensive, landwirtschaftliche Nutzung der Fläche (Biotoptyp: Acker (A), Wertstufe I) eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere.

In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Hiervon betroffen sind alle im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen. Bei den Biotoptypen mit einer geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung.

Zur Beurteilung der Belange des **Besonderen Artenschutzes** wurde auf Grundlage einer Abschätzung des Potentials der Fläche als Lebensstätte für besonderes geschützte Arten eingeschätzt. Die Ackerfläche besitzt kein Potential als Lebensraum für besonderes geschützte Arten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ergeben sich infolge der Planung somit nicht.

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 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. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes der näheren Umgebung können daher ausgeschlossen werden. Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild weiterhin eine allgemeine bis geringe Bedeutung zu. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand eines Siedlungsbereiches sowie den bereits teilweise bestehenden Befestigungen eine allgemeine bis geringe Bedeutung beizumessen. Da zudem das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten bzw. versickert wird, sind die genannten Schutzgüter von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (BUEK 50) handelt es sich bei dem im Plangebiet vorkommenden Bodentyp um Pseudogley-Podsol und damit um einen **Boden** mit allgemeiner Bedeutung.

Im vorliegenden Plangebiet wird für das *Allgemeine 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 *Allgemeine Wohngebiet* eine Versiegelung von bis zu 6.866 m<sup>2</sup> (17.166 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4) zulässig. Bei den festzusetzenden Verkehrsflächen, nämlich dem *Fuß- und Radweg* (207 m<sup>2</sup>) und der *Straßenverkehrsfläche* (2.005 m<sup>2</sup>) ist von einer vollständigen Versiegelung auszugehen.

Insgesamt ist eine Versiegelung von 9.078 m<sup>2</sup> im Plangebiet zulässig. Hierbei handelt es sich um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Aufgrund der allgemeinen Bedeutung des Bodens wäre dementsprechend rechnerisch ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 für das Schutzgut Boden zu schaffen. Somit errechnet sich ein theoretischer Ausgleichsbedarf von 4.539 m<sup>2</sup>.

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.

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

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Pflanzen und Tiere, Fläche sowie Boden ist gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“ gelten.

Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden

## 8.2 Wasserwirtschaft

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

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

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insgesamt nicht negativ berührt.

## 8.3 Verkehr

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, ist die Annahme, dass überwiegend Einfamilienhäuser im Plangebiet errichtet werden. Es wird daher weiterhin angenommen, dass im Bereich des Plangebietes bis zu 19 Einzelhäuser mit insgesamt 38 Wohneinheiten (WE) entstehen werden. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 78 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff<sup>1</sup> in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 270 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 192 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherfahrten) sowie 5 LKW-Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 215 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

<sup>1</sup> 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](http://www.dietmar-bosserhoff.de)

Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 16 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 wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen würde.

#### 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 **Geruchsmissionen** für das Plangebiet in Auftrag gegeben.

Für die Ermittlung der Immissionen wurden vom Gutachter alle relevanten Betriebe gem. *Geruchsmissionsrichtlinie 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.

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* überschritten wird. Es werden Immissionswerte zwischen 11 – 15 % erreicht, womit der Immissionswert von 15 % für *Dorfgebiete* (MD) im Plangebiet eingehalten wird.

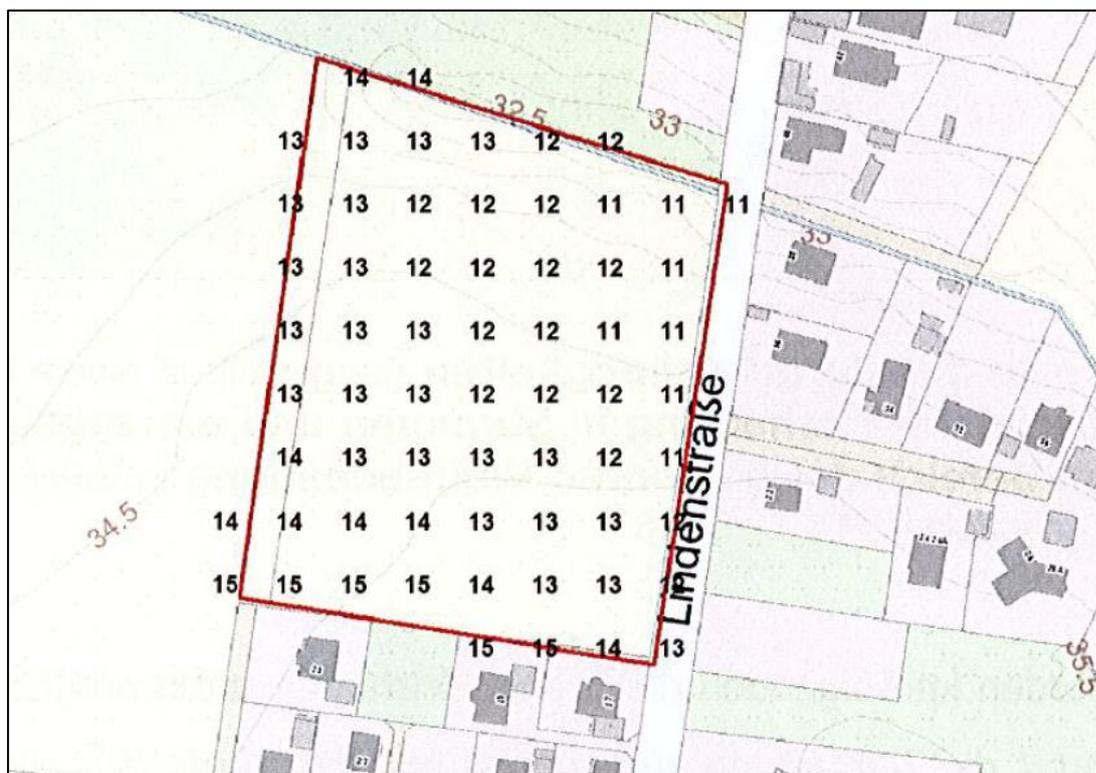


Abb. 5: Geruchsmissionen durch die genehmigte Tierhaltung



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

Bremen, den 28.10.2020

**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: 19.07.2019)