

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9
"VOR DEM HANSMOOR"

Verfahren gem. § 13 b BauGB



Entwurf

GEMEINDE WESTERWALSEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.2 Flächennutzungsplanung.....	7
2.3 Nachrichtliche Übernahmen.....	7
2.4 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB	8
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG...9	
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	9
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	11
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	11
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
3.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	13
3.2.4 Verkehrliche Erschließung.....	13
3.2.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
3.2.6 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken	14
3.2.7 Ausschluss fossiler Brennstoffe.....	14
3.2.8 Flächen für Versorgungsanlagen	15
3.3 Örtliche Bauvorschriften	15
3.3.1 Höhenlage der Gebäude	15
3.3.2 Dächer	16
3.3.3 Farbgestaltung und Materialien für Außenwände der Hauptgebäude	16
3.3.4 Einfriedungen	17
3.3.5 Gestaltung der Gärten	17
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima.....	17
3.5 Immissionsschutz.....	27
3.6 Erschließung.....	27
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	27
5. BODENORDNUNG.....	28
6. FLÄCHENÜBERSICHT	28
7. KOSTEN.....	29
8. BESCHLUSSFASSUNG.....	29
9. QUELLENVERZEICHNIS	30

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet „Vor dem Hansmoor“ ist zentral im Ortskern Westerwalsedes gelegen. Es wird im Osten durch die Straße „Pumberg“, im Süden durch die Kreisstraße 220 („Bahnhofsstraße“) und im Westen durch den „Birkenweg“ begrenzt. Im Norden grenzt das Gebiet an eine Waldfläche. Das Plangebiet erstreckt sich über das Flurstück 5/31, Flur 3 der Gemeinde Westerwalsede.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,4 ha.

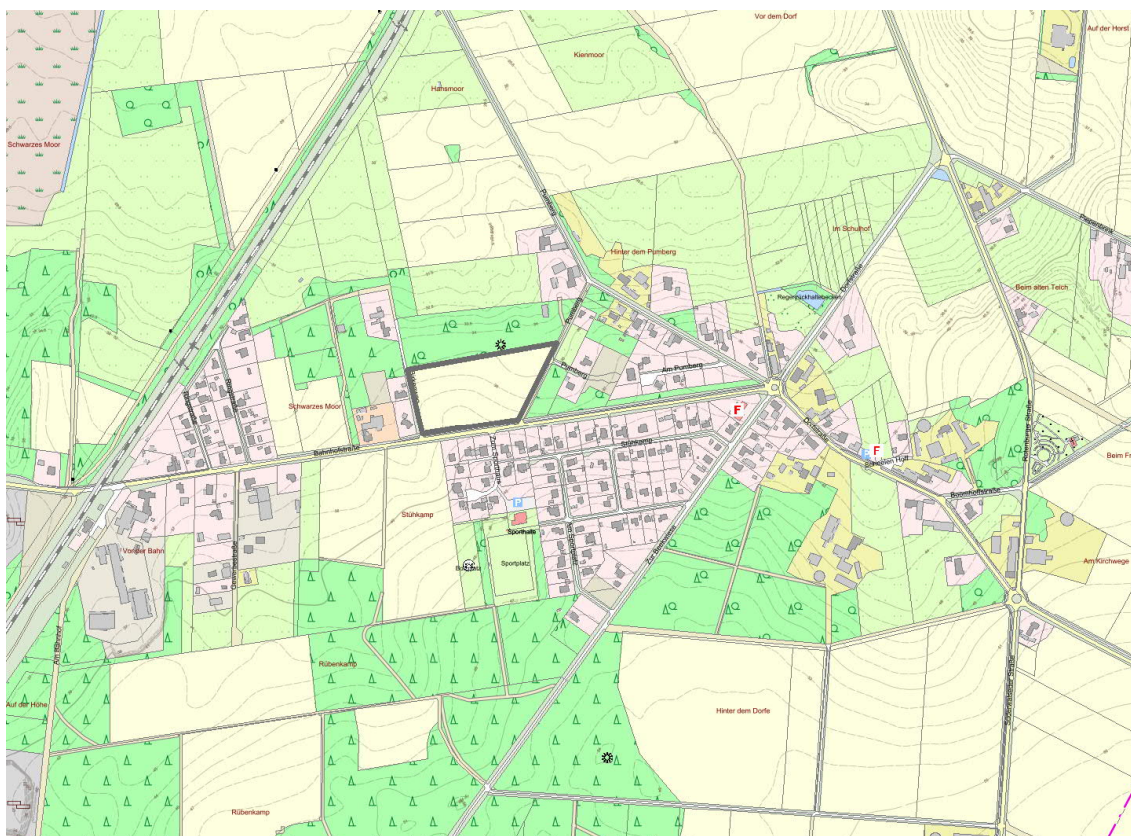


Abb. 1: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab) – Quelle: LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2022 (ohne Maßstab)

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind unbebaut und werden landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Osten des Plangebietes ist bereits das Bebauungsplangebiet „Im Dorfe“ (B-Plan Nr. 5) und im Süden das Bebauungsplangebiet „Zum Sporthaus“ (B-Plan Nr. 6) vorhanden. In beiden Bebauungsplänen ist die Art der baulichen Nutzung mit einem „WA“ als ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nördlich an das Plange-

biet grenzt ein Wald, westlich befinden sich Einzelhäuser. Südlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 220, die der Ort von Westen nach Osten durchquert.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Westerwalsede ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Bezüglich der Entwicklung der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ wird eine derzeit ca. 23.900 m² große landwirtschaftlich genutzte Fläche im Ortskern Westerwalsedes für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier allgemeines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, werden Flächen in Anspruch genommen, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Die Fläche nördlich der Kreisstraße bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie an die bereits vorhandene dörflich geprägte Wohnbebauung anschließt. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet östlich an eine bereits ausgebaute Erschließungsstraße an, sodass die Infrastrukturfolgekosten geringgehalten werden können. Eine Inanspruchnahme von unberührten, weit in den Außenbereich hineinragenden Freiflächen im Außenbereich kann damit vermieden werden. Einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie einem sparsamen Flächenverbrauch wird somit nachgekommen.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ ist mit den Grundsätzen und Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) wurde neu aufgestellt und ist mit der Bekanntmachung am 28.05.2020 in Kraft getreten. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020 ist der Gemeinde Westerwalsede keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Siedlungsmaßnahmen dieser Gemeinden vollziehen sich in der Regel im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben. Bei der örtlichen Entwicklung ist die Innenentwicklung und der Einbezug des Außenbereichs, insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen, Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes werden Flächen im Außenbereich beansprucht, die ursprünglich einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die Inanspruchnahme von Flächen im räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage vermieden. Die Fläche nördlich der Kreisstraße bietet sich aus städtebaulicher Sicht für eine Wohnbauentwicklung an, da sie an die bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt und dabei einen städtebaulichen Lückenschluss bildet. Eine Inanspruchnahme von unberührten Freiflächen, die zu einer möglichen Zersiedelung des offenen Landschaftsbereiches und einer Zerschneidung der landwirtschaftlichen Nutzflächen führen könnten, kann mit dieser Planung vermieden werden. Durch die Nachverdichtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und der damit einhergehenden Ausweisung von ca. 15 Baugrundstücken, soll der Bedarf an Wohnbauland für die nächsten ca. 10 - 20 Jahre im Rahmen der Eigenentwicklung in Westerwalsede gedeckt werden. In der Gemeinde Westerwalsede erfolgt seit Jahrzehnten eine geordnete bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauland. Anfang der Zweitausender wurde das Wohngebiet „Zum Sporthaus“ mit 14 Grundstücken ausgewiesen, welches dann bis zum Jahre 2020 bebaut wurde. Ab 2018 wurde mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung eine weitere innerörtliche Fläche mit 10 Grundstücken ausgewiesen, die mittlerweile aufgrund der letztjährigen großen Nachfrage bereits veräußert und bebaut sind. Nun hatte die Gemeinde erneut die Möglichkeit eine innerörtliche Fläche zu erwerben und auch hier für die kommenden beiden Jahrzehnte Baugrundstücke vorzuhalten. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet im Jahr 2023 Rechtskraft erlangen und der Bau der Erschließung ebenfalls frühestens im Jahre 2023 erfolgen kann, sodass frühestens im Jahr 2024 eine Bebauung der Grundstücke möglich ist. Die Gemeinde schafft nun mit 15 Baugrundstücken zeitlich gesehen ein etwas größeres Baugebiet als mit der Eigenentwicklung vorgesehen. Es ist jedoch begründbar, da man auch in der Vergangenheit bei dem Baugebiet am Sportplatz gesehen hat, dass sich die Bebauung über knapp 20 Jahre ziehen kann. Daher nimmt die Gemeinde Westerwalsede

hier eine zentral im Ort gelegene Fläche in Anspruch, die bereits eine gute Anbindung besitzt, der Erschließungsaufwand als gering einzustufen ist, die Erschließungskosten durch den Erlös der verkauften Grundstücke „Am Pumberg“ zur Finanzierung beitragen, durch den Erhalt der Einwohnerzahl oder ggf. geringfügigen Zuwachs und der Einnahme der Grundsteuern die Infrastruktur aufrechterhalten werden kann und öffentliche Einrichtungen und Vereine ebenfalls erhalten werden können. Ein weiterer Ausbau öffentlicher Einrichtungen wie Schule, Kita etc. gehen mit der Ausweisung dieses Baugebietes nicht einher, sodass eine zusätzliche Belastung des Haushaltes mit dem Baugebiet nicht einhergeht. Die Gemeinde kann dem Ziel eines angemessenen Verhältnisses zwischen Neuausweisung und bestehenden Siedlungsbereichen nachkommen und die Eigenentwicklung nachhaltig stärken, sodass eine Ausweisung eines Baugebietes in Abwägung der unterschiedlichen Belange für die Gemeinde Westerwalsede als zielführend anzusehen ist. Alternative Flächen zu dieser zentral gelegen Fläche bestehen nicht.

Das RROP 2020 enthält den Grundsatz, dass auf die Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Waldes und Vergrößerung des Waldflächenanteiles hinzuwirken ist. Waldumwandlungen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bebauungen sollen in der Regel einen Abstand von mindestens 50 m Breite zum Waldrand haben. In begründeten Einzelfällen ist eine Unterschreitung möglich. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Waldfläche. Zwischen diesem angrenzenden Wald und der überbaubaren Fläche im Plangebiet wird ein Abstand von 35 m berücksichtigt. Grundsätzlich gibt es in Niedersachsen keine gesetzliche Abstandsregelung zum Wald. Der im RROP aufgeführte Abstand von 50 m dient lediglich als Empfehlung. Der Gemeinde Westerwalsede ist es daran gelegen, die zur Verfügung stehenden Flächen so effektiv wie möglich zu nutzen, um im Sinne der Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) bei der Siedlungsentwicklung einer Zersiedlung der Landschaft durch die Konzentration der Siedlungsflächen und die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren. Bei Einhaltung eines Abstandes von 50 m wäre eine bauliche Nutzung des Gebietes deutlich eingeschränkt, bzw. wirtschaftlich nicht realisierbar und daher ausgeschlossen. Darüber hinaus werden die Baumhöhen in der Region kaum höher als 30-35 m, sodass der Abstand zum Schutz des Waldes, der Bevölkerung sowie der zukünftigen Wohnbebauung durch Windwürfe und Brände auf 35 m reduziert werden soll. Diesem Abstand wird mit der Berücksichtigung einer 24 m breiten Versorgungsfläche sowie einer weiteren 11 m breiten Abstandsfläche zwischen der überbaubaren Fläche des Wohngebietes und dem Wald nachgekommen. Eine Beschattung des Waldrandes kann durch die Berücksichtigung der Abstandsflächen ausgeschlossen werden und ein Nutzungskonflikt ist nicht zu erwarten. Innerhalb der Versorgungsfläche sind bauliche Anlagen zur Produktion von Strom und Wärme durch Erneuerbaren Energien wie z.B. PV-Anlagen zulässig. Dies ist innerhalb der Abstandsfläche zum Wald vertretbar, da der Bereich nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient.

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen worden. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Wald ist als Vorbehaltsgebiet für Wald und die südlich verlaufende Kreisstraße als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Entwicklung findet außerhalb dieser Bereiche statt,

eine Erschließung des Plangebietes über die Kreisstraße ist nicht vorgesehen. Auswirkungen ergeben sich somit nicht.

1

Somit ist die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung durch ein allgemeines Wohngebiet auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bothel trifft im Geltungsbereich keine Darstellung, bzw. ist die Flächen für die Landwirtschaft nutzbar.

Da die Bebauungsplanaufstellung als Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

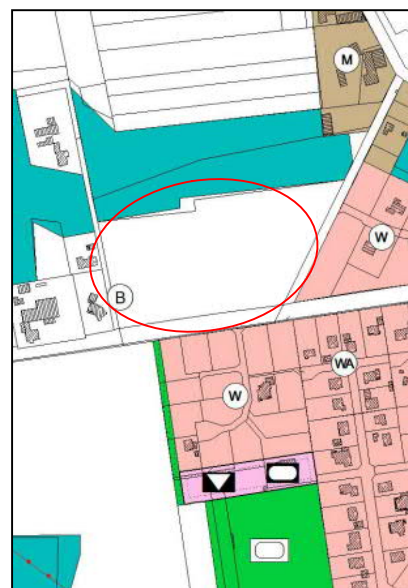


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bothel

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Süd des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land (Schutzzone III B). Das Wasserschutzgebiet ist nachrichtlich übernommen worden und in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen und Genehmigungsvorbehalte sind gemäß § 4 der Verordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Süd vom 21.12.2011 zu entnehmen.

Das *Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen* ist gemäß § 4 Nr. 21 der Wasserschutzgebietsverordnung eingeschränkt zulässig. Vor Einreichung eines Bauantrages oder einer Anzeige ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Befreiung zur Durchführung der beschränkt zulässigen Handlung gemäß § 52 Abs. 1 S. 2 WHG zu stellen. Eine Baugenehmigung kann erst dann erteilt werden, wenn die Befreiung vorliegt.

2.4 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Einbeziehung von Außenbereichen“ durchgeführt werden. Die sachlichen, räumlichen und zeitlichen Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

Der erneute Aufstellungsbeschluss erfolgte noch im Jahr 2022. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2024 realistisch zu fassen.

Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem der Nutzungskatalog angepasst wird, um einer gegenläufigen Entwicklung vorzubeugen und dem sachlichen Anwendungsbereich des § 13b BauGB zu entsprechen. Die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich steht im Verhältnis zur Gesamtgröße des Plangebietes, sodass keine Absetzung des neuen Baugebietes vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich erfolgt und somit kein neuer selbständiger Siedlungsansatz geschaffen wird. Weiterhin wird die umliegende Bebauung durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Mit der vorgesehenen Bebauung bildet das Plangebiet dann aus städtebaulicher Sicht einen Lückenschluss. Darüber hinaus wird kein „fingerartiges“ Ausgreifen von Siedlungsflächen in den Außenbereich eingeleitet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt nicht dazu, dass unbeplante Flächen zu Baulücken gemäß § 34 BauGB werden und es wird auch kein Ansatz für künftige Arrondierungen vorbereitet.

Darüber hinaus hat das Plangebiet eine Gesamtgröße von ca. 23.900 m². Abzüglich der Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes von ca. 1.900 m², der Versorgungsfläche von ca. 5.900 m² und der Maßnahmenflächen von ca. 1.700 m² werden ca. 14.400 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 4.550 m² (festgesetzte Fläche des Wohngebietes von 14.400 m² x GRZ 0,3 bzw. 0,4) unter 10.000 m². Mit der maximalen Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 kann eine gute Ausnutzung der Fläche erreicht werden, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 BauNVO sowie Straßenverkehrsflächen bleiben bei der Berechnung der Grundfläche unberücksichtigt.

Zusätzlich wird mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie bereits in den planungsrechtlichen Voraussetzungen erwähnt, ist für die Ortschaft Westerwalsede im RROP keine zentralörtliche Funktion festgelegt worden. Die Siedlungsentwicklung ist somit im Rahmen der Eigenentwicklung durchzuführen, wobei die Neuausweisung von Baugrundstücken in einem angemessenen Verhältnis zu dem bestehenden Siedlungsbereich zu erfolgen hat.

Die Gemeinde Westerwalsede treibt die Wohnbauentwicklung in ihren Ortschaften zwar in mehreren Bereichen voran, doch es wird deutlich, dass die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch die derzeitige Bereitstellung von Wohnbauland nicht gedeckt werden kann. Insbesondere in den dörflich geprägten Ortschaften, wozu auch Westerwalsede zählt, erweist sich eine Wohnbauentwicklung aufgrund einer häufig mangelnden Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer oder aufgrund von Immissionskonflikten zwischen landwirtschaftlichen Hofstellen und der Wohnnutzung als schwierig. Insbesondere seitens der jungen Bevölkerung werden vermehrt Anfragen hinsichtlich der Verfügbarkeit von Grundstücken bei der Gemeinde gestellt, welche zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund mangelnder Verfügbarkeit abgewiesen werden müssen. Mit dem im Jahr 2017 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan „Am Pumberg“ im Ortsteil Westerwalsede konnte der Bedarf an Wohnbaugrundstücken bereits nicht gedeckt werden. Baulücken werden, wenn dieses zur Verfügung stehen, zwar vereinzelt nachverdichtet, doch der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken kann auch dadurch nicht ausreichend nachgekommen werden.

Die Gemeinde möchte auf jeden Fall vermeiden, dass insbesondere die zahlreichen jungen Bauwilligen, die in der Ortschaft bzw. der näheren Umgebung aufgewachsen sind, Wohnbauflächen im weiteren Umkreis des Gemeindegebietes in Anspruch nehmen müssen, weil nicht ausreichend Baugrundstücke in Westerwalsede und den umliegenden Ortschaften angeboten werden können. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Westerwalsede die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken, auf einer derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche entlang der Kreisstraße im Rahmen der Eigenentwicklung schaffen. Ziel der Gemeinde Westerwalsede ist es langfristig Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen, um der Nachfrage in den nächsten Jahren nachkommen zu können. Mit der Entwicklung des Wohnbaugebietes und der Ausweisung von ca. 16 Baugrundstücken kann diesem Ziel nachgekommen werden (siehe Abb. 3 Städtebauliches Konzept). Neben der Auswei-

sung von Grundstücken für die Realisierung des typischen Einfamilienhauses ist es auch vorgesehen, größere Grundstücke zu entwickeln, um Gebäude mit mehreren Wohneinheiten realisieren zu können. Mit diesem Angebot soll es unter anderem der in Westerswede bereits wohnenden älteren Bevölkerung ermöglicht werden, sich in ihrer Wohnfläche zu verkleinern. Damit sich die Gebäude mit mehreren Wohneinheiten in das Ortsbild einfügen, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Neben der Ausweisung von Wohnbaugrundstücken ist es vorgesehen, eine Versorgungsfläche für bauliche Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeversorgung festzusetzen, um dem Ziel, ein klimafreundliches und zukunftsorientiertes Gebiet zu schaffen, nachzukommen. Die Versorgungsfläche grenzt direkt an den nördlich gelegenen Hochwald. Zwischen Waldflächen und baulichen Anlagen sind grundsätzlich Abstandsflächen zum Schutz der Bevölkerung und zum Schutz des Waldes einzuhalten. Eine Gefährdung durch Windwürfe zu Lasten der Anwohner kann durch die berücksichtigte Abstandsfläche von 35 m (entsprechend der Baumhöhen) zwischen dem Wald und der überbaubaren Fläche eingehalten werden. Die Ausweisung einer Versorgungsfläche, direkt angrenzend an den Wald, ist aus Sicht der Gemeinde vertretbar, da der Bereich nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient. Sollte es zu Schäden durch Windwürfe o.ä. an den baulichen Anlagen innerhalb der Versorgungsfläche kommen, hat der Eigentümer der baulichen Anlagen selbst für die entstandenen Schäden aufzukommen. Der Waldeigentümer kann für die entstandenen Schäden nicht herangezogen werden. Hier ist im Vorwege eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und Waldeigentümer herzustellen.

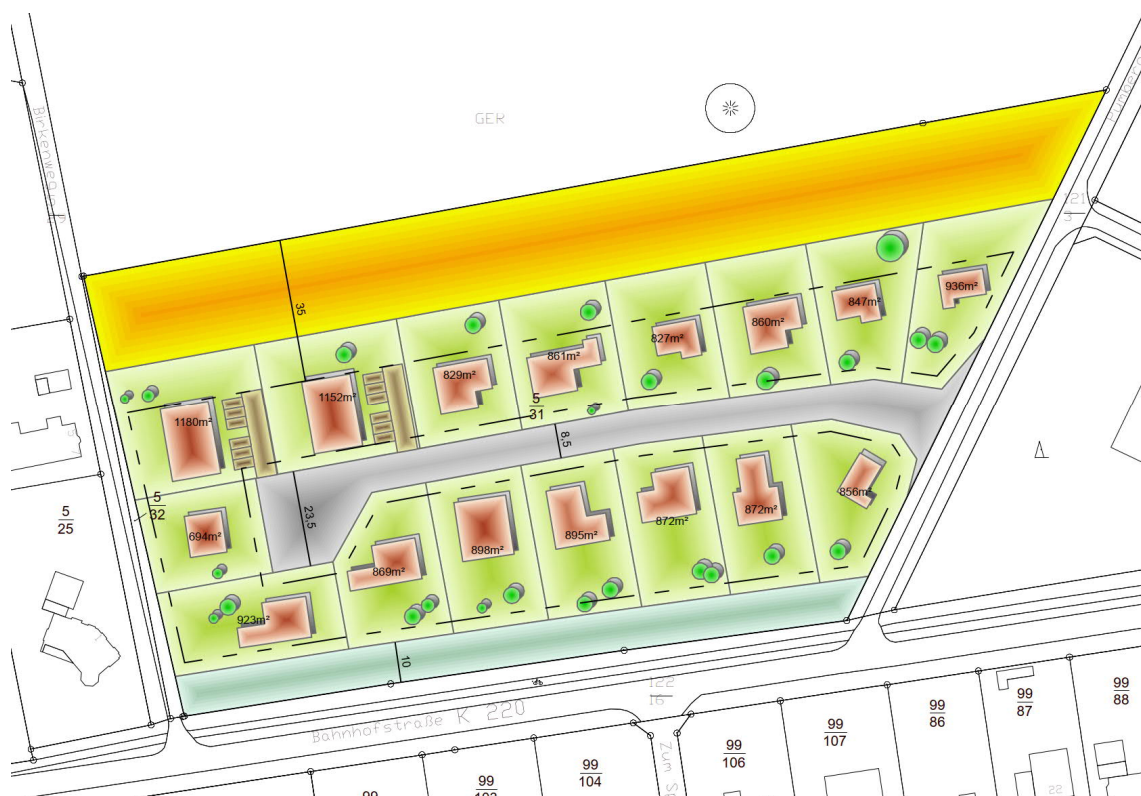


Abb. 3 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet im Ortszentrum ist städtebaulich sinnvoll gelegen, da neben dem Erreichen eines Lückenschlusses auch eine wohnortnahe Versorgung, die in kurzer Entfernung liegt, gewährleistet werden kann. Als örtliche Infrastruktur Westerwalsedes sind das Gemeindebüro, ein Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr und ein Sportplatz mit Sporthaus vorhanden. Die Grundschule, der Kindergarten und eine Kinderkrippe befinden sich in der benachbarten Gemeinde Kirchwalsede (ca. 1,5 km Entfernung). Hier bestehen ebenfalls ein die Grundversorgung abdeckendes Dienstleistungsangebot und Einkaufsmöglichkeiten. Anderweitige Flächen stellen zu dieser prädestinierten Fläche keine Alternative dar.

Die Lage des Plangebietes ist dem Außenbereich zuzuordnen. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Anwendung des § 13 b BauGB durchzuführen. Damit können Außenbereichsflächen zur Zulassung von Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit verfolgt die Gemeinde die Schaffung einer kleinen, dem Ort angepassten Eigenentwicklung in einem bereits weitestgehend erschlossenen Bereich. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung, auch zum Schutz der Umweltbelange, verzichtet werden. Die Stadt Visselhövede sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Ziel ist es auch, eine einheitliche bauliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung zu erreichen. Dafür sollen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie eine örtliche Bauvorschrift zur Dach- und Fassadengestaltung im Plangebiet, entsprechend den auf den umliegenden Baugrundstücken vorhandenen Nutzungen, festgesetzt werden.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen Wohnbauentwicklung in diesem Baugebiet entgegenstehen würden. Von Tankstellen können erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, sodass sie der Schaffung attraktiver Wohnbaugrundstücke entgegenstehen. Darüber hinaus soll dem Ziel des § 13 b BauGB „Zulässigkeit von Wohnnutzungen“ vollumfänglich nachgekommen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst, soll aber im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen auch eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher im allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit 0,3 und im WA 2 mit 0,4 festgesetzt. Innerhalb des Gebietes WA 2 wird eine höhere Grundflächenzahl festgesetzt, um neben dem typischen Einfamilienhaus auch alternative Wohnformen im Plangebiet zuzulassen. Mit der zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % können somit auch die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten, je nach Wohnform, innerhalb des Gebiets errichtet werden.

In Anlehnung an die umliegende Bebauung ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss zulässig. Im flächenmäßig untergeordneten Gebiet WA 2 wird hingegen zusätzlich die Traufhöhe auf 4,50 m begrenzt, um in Verbindung mit einer höheren Grundflächenzahl zu massive Bauten zu verhindern. Entsprechend der aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist eine offene Bauweise festgesetzt, sodass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird. Zusätzlich sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um die Kleinteiligkeit innerhalb des Gebietes zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird die Ortschaft Westerwalsede durch überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bestehende und ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen auf größeren Grundstücken geprägt. Eine zu massive Bebauung in diesem Bereich (auch bei einer festgesetzten offenen Bauweise mit einem Vollgeschoss) könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser städtebaulichen Situation wird im Plangebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen zusätzlich im Gebiet WA 1 auf zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte und die Mindestgrundstücksgröße auf 600 m² je Einzelhaus und 350 m² je Doppelhaushälfte begrenzt. Innerhalb des Gebietes WA 2 sind davon abweichend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 4 Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung, die Wohngebäude in dem allgemeinen Wohngebiet der umgebenden Nutzung entsprechend möglichst kleinteilig zu gestalten.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf benachbarte Bebauung Rücksicht genommen wird.

Zwischen dem nördlich gelegenen Wald und der überbaubaren Fläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird ein Abstand von 35 m zum Schutz der Anwohner und zum Schutz des Waldes eingehalten. Beeinträchtigungen können somit ausgeschlossen werden.

Da sich die angrenzende Kreisstraße K 220 außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt befindet, ist hier auf den angrenzenden Grundstücken die Bauverbotszone gemäß § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) zu berücksichtigen. Die überbaubare Grundstücksfläche entlang der Südseite des Plangebietes wird mit einem entsprechenden Abstand von mindestens 20,0 m festgesetzt.

3.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass der öffentliche Straßenraum durch Gebäude wie Fahrradschuppen, Garagen oder Carports optisch nicht zu stark eingeengt wird. Die optische Wirkung eines offen gestalteten Straßenraums im gesamten Wohngebiet wird somit nicht beeinträchtigt

3.2.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende öffentliche Erschließungsstraße mit Wendeanlage mit einer Anbindung an die östlich gelegene Straße „Pumberg“. Die Wendeanlage ist mit 23,5 m ausreichend groß dimensioniert, sodass auch Müllfahrzeuge die Straße innerhalb des Plangebietes befahren können.

3.2.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

Innerhalb der 10 m breiten Fläche ist eine 6-reihige Baum-Strauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Auswahl der zu verwendeten Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120

<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,50 m x 1,75 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahren mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) spätestens zwei Jahre nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.2.6 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken

Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten sind durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

3.2.7 Ausschluss fossiler Brennstoffe

Mit der Klimaschutznovelle 2011 wurde in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie in § 1a Abs. 5 BauGB ausdrücklich geregelt, dass die Bauleitplanung einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten soll. Gleichzeitig ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass die Bauleitplanung auch einen Beitrag zum vorsorgenden Umweltschutz leisten darf, sofern sie hinreichend konkrete schädliche Umwelteinwirkungen betrifft. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in einem Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB möglich.

Diesem soll im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nachgekommen werden, sodass im Plangebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen fossile

Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung bewusst ausgeschlossen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein klimafreundliches und zukunftsfähiges Wohngebiet geschaffen werden. Im Rahmen einer ersten Abwägung hat sich herausgestellt, dass die anfallenden Mehraufwendungen im Vergleich zu einer anderen Wärmeversorgung, im Vergleich zu den ohnehin zu erwartenden Bau- und Erschließungskosten für das jeweilige Baugrundstück zumutbar sind. Mit dieser Festsetzung kann somit ein Beitrag für den Klimaschutz auf kommunaler Ebene geleistet werden. Um die zukünftigen Grundstückseigentümer in der Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung des Plangebiets nicht unnötig einzuschränken, wird darauf verzichtet, neben dem Ausschluss von fossilen Brennstoffen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB weitere Festsetzungen zu bestimmten baulichen und technischen Maßnahmen für erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung festzusetzen.

3.2.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Um dem unter 3.2.7 genannten Ziel, ein klimafreundliches und zukunftsfähiges Wohngebiet zu schaffen, nachzukommen, wird ergänzend im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien – Strom und Wärmeversorgung“ festgesetzt, in der bauliche Anlagen zur Produktion von Strom und Wärme zulässig sind. Denkbar sind hier z.B. Photovoltaikanlagen.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich die Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen. Das Bebauungsplangebiet dient der Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzungen und soll zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Auch in den beiden zuletzt entwickelten Bebauungsplangebietes Nr. 6 „Zum Sporthaus“ und Nr. 8 „Am Pumberg“ wurden örtliche Bauvorschriften erlassen, die auf eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung ausgerichtet sind, zugleich aber einen möglichst breiten Rahmen für die Gestaltung der Neubauten belassen.

3.3.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Durch diese Vorschrift soll vermieden werden, dass Gebäude mit weit aus dem Erdreich herausragenden Kellergeschossen oder auf hoch aufgeschütteten Gartenflächen errichtet werden, die in Anbetracht des ebenen Geländes für das Ortsbild untypisch wären und das Erscheinungsbild der Ortschaft erheblich stören würden.

3.3.2 Dächer

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Ortschaften, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden örtliche Bauvorschriften bezüglich der Dachneigung und der Dacheindeckung getroffen.

Innerhalb des Plangebietes sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15 Grad zulässig. Dächer mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind zulässig, wenn sie als begrüntes Dach ausgeführt werden.

Dacheindeckungen der Hauptdachflächen sind nur als Gründach oder in einheitlicher Farbgebung in den Farbtönen rot (angelehnt an RAL 3000-3005, 3009, 3013), rotbraun (angelehnt an RAL 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024), und anthrazit (angelehnt an RAL 7016, 7021, 7024) zulässig. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Es sind ausschließlich nicht glänzenden Pfannen und Rustikalpfannen zulässig, da glasierte oder reflektierende Eindeckungen den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das ruhige Ortsbild stören würden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Solar- und Photovoltaikanlagen sind davon abweichend allgemein zulässig, um einerseits die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und andererseits den Bauherren ausreichende Möglichkeiten einzuräumen, den Anforderungen an die Energieeinsparung gerecht werden zu können.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten/-elemente, Eingangsüberdachungen und Dachaufbauten sind von den oben aufgeführten Bauvorschriften ausgenommen. Diese Bauteile bzw. baulichen Anlagen haben nur einen untergeordneten Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild, so dass die Forderung besonderer Dachformen und Dacheindeckungen unverhältnismäßig wäre.

3.3.3 Farbgestaltung und Materialien für Außenwände der Hauptgebäude

Neben den Dächern sind ebenfalls die Außenwände der Gebäude für die Gestaltung und das Ortsbild maßgebend. Da sich durch die Vielfalt der Materialien und Farben die Gestaltung der Außenwände sehr heterogen darstellen kann, sollen zumindest ortsuntypische und grelle Farbtöne vermieden werden. Für die sichtbaren Außenwände (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten/-elemente) sind ausschließlich einheitliche, gedeckte Farben zulässig. Grelle Farbtöne und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

3.3.4 Einfriedungen

Vorgärten und ihre Einfriedungen wirken sich maßgeblich auf das Gesamtbild des Wohngebietes aus. In letzter Zeit ist zu beobachten, dass viele Grundstückseigentümer ihre Grundstücke mit sehr hohen undurchsichtigen Zäunen versehen. Dies lässt Einblicke in das Grundstück nicht zu und engt den öffentlichen Straßenraum optisch stark ein. Daher soll durch Vorgaben für ihre Höhe ein einheitliches Straßenbild erreicht werden. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 100 cm zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.

3.3.5 Gestaltung der Gärten

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie den zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, als Grün/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Immer häufiger ist zu beobachten, dass in den Neubaugebieten vermehrt Stein- und Schotterbeete realisiert werden, was sich negativ auf die Natur und ihre zahlreichen Arten auswirkt. Mit der örtlichen Bauvorschrift soll dem Ziel, die Gartenflächen auch optisch als Garten wirksam werden zu lassen, nachgekommen werden. Die Gartenflächen sind gärtnerisch in Form von bspw. Rasenflächen, Blumenbeeten o.ä. anzulegen. Auf diese Weise kann zu einer Verbesserung des Kleinklimas beigetragen werden. Der Anteil der versiegelten Flächen soll in den Gärten soweit wie möglich reduziert werden, um unter anderem auch ein Versickern von Oberflächenwasser zu ermöglichen. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird den Vorgaben gemäß § 9 NBauO entsprochen.

Außerdem sind die örtlichen Bauvorschriften mit einem Hinweis auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten versehen für den Fall, dass der Bauherr gegen die Bauvorschriften verstößt.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 b BauGB um einen Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im Jahr 2022 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (2015),
- Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ in 27386 Westerwalsede Baugrunduntersuchung, CONTRAST GmbH 12.2022.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet beinhaltet nach dem LRP ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Nördlich sowie Nordöstlich des Plangebiets befinden sich Biotoptypen, welche von mittlerer bzw. hoher Bedeutung sind.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet ist den naturnahen Fließgewässern und ihre Auen sowie den strukturarmen Grünlandkomplexen zugeordnet. Die Landschaftsbildeinheit ist von mittlerer Bedeutung.

Karte III: Boden

Im Bereich des Plangebietes sind punktuell Bodendenkmäler dargestellt.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Für den Bereich des Plangebietes werden im LRP Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung (>300mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung (Problemschwerpunkt) dargestellt.

Karte V: Zielkonzept

Im LRP wird als Ziel, die umweltverträgliche Nutzung aufgeführt. Das Plangebiet wird keiner weiteren Zielkategorie zugeordnet.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind nach dem LRP keine Schutzgebiete und -objekte dargestellt.

Bestand

Das Plangebiet ist zentral im Ortskern von Westerwalsede, nördlich der „Bahnhofstraße“ (Kreisstraße K220), westlich der Straße „Pumberg“ sowie östlich der Straße „Birkenweg“, gelegen und beinhaltet eine innerörtliche Freifläche, welche derzeit ackerbaulich genutzt wird. Diese wird durch die umliegenden Gehölzstrukturen gut eingegrünt und gegliedert. Durch die Lage im Ort und die umliegenden wohnbaulichen Nutzungen

ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild bereits baulich vorgeprägt und somit eher von geringer Bedeutung. Der entlang der Bahnhofstraße verlaufende Gehölzbestand, die Gehölzbestände in den Siedlungsbereichen sowie der südlich angrenzende Wald werten das Landschaftsbild jedoch auf.

Im Ort sind durch die Bebauungen und Versiegelungen durch die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen leichte Beeinträchtigungen vorhanden. Die Lage im ländlichen Raum, die großen Hausgärten, Gehölzbestände und die um den Ort liegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie Wälder sorgen jedoch für einen guten Luftaustausch und wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.

Entlang der Kreisstraße sind Immissionen durch Fahrverkehre bereits gegeben. Diese sind jedoch ortsüblich und insgesamt als gering zu bezeichnen, wodurch sich keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

Gemäß NIBIS Kartenserver bilden sandig-kiesige Gletscherablagerungen (Sande, kleinräumig Geschiebedecksande mit zum Teil Geröllbeimengungen über glazifluvialen Sanden des Drenthe-Stadiums der Saale-Kaltzeit) den oberflächigen Untergrund. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet den Bodentyp Podsol. Dieser ist ein landesweit weitverbreiteter Bodentyp und gehört nicht zu den schutzwürdigen Böden. Die durchgeführte Baugrunduntersuchung ergab, dass der Baugrund aus gering tragfähigen humosen Oberboden, über tragfähigen Sanden (Fein- bis Mittelsande) besteht (CONTRAST GmbH, 12.2022). Die im Plangebiet angebotenen Sande sind versickerungsfähig. Derzeit wird das Plangebiet vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Demzufolge handelt es sich im Plangebiet um Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Dennoch dürften die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen gegenüber dem Ausgangszustand durch die landwirtschaftliche Nutzung deutlich verändert sein.

Zurzeit kann das anfallende Oberflächenwasser ungehindert auf der Ackerfläche versickern. Die Grundwasserneubildungsrate wird als mittel eingestuft und die Gefährdung des Grundwassers wird als mittel bis hoch bewertet. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ~ + 30 bis 32,5 m NHN und somit ca. 2,5 bis 8 m unter der Geländeoberkante (GOK) (Kartenserver LBEG). Bei der Baugrunduntersuchung wurden keine Grundwasserhorizonte angebohrt (CONTRAST GmbH, 12.2022). Das Plangebiet sowie die Ortschaft Westerwalsede befinden sich im Trinkwasserschutzgebiet „Rotenburg-Süd“, in der Schutzzone III b.

Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich eine Ackerfläche (A). Entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Scher- und Trittrasen (GR). Weitere Scher- und Trittrasen sind südlich des Plangebietes, entlang der Bahnhofstraße, vorhanden, die z.T. Einzelbäume (HBE), eine Allee/Baumreihe (HBA/GR) sowie Ruderalgebüsch/Sonstiges Gebüsch (GR/BR) beinhalten. Entlang der Bahnhofstraße verläuft zudem ein Weg (OVW). Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT), welcher zudem einige Kiefern (*Pinus sylvestris*) beinhaltet. Östlich grenzt ein sonstiges Bauwerk (OYS) an, welches der Lagerung landwirtschaftli-

cher Erzeugnisse dient. Um dieses Bauwerk befindet sich ein Lagerplatz für Landwirtschaftliche Erzeugnisse mit einem Weg, welcher von den Landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt wird (OVW/OFL) sowie Baumgruppen mit Ruderalgebüsch (HBE/BR). Angrenzend zum Plangebiet verläuft entlang des Eichenmischwaldes ein Scher- und Trittrasen (GR), welcher zur Nutzung des Lagerplatzes und Bauwerkes befahren wird. Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes sind Straßen (OVS) und Wohnbebauungen mit Hausgärten (OEL/PH) sowie Hausgärten mit Großbäumen (PHG) vorhanden. Östlich des Plangebietes befindet sich zudem ein Kiefern- und Fichtenforst (WZK/WZF).

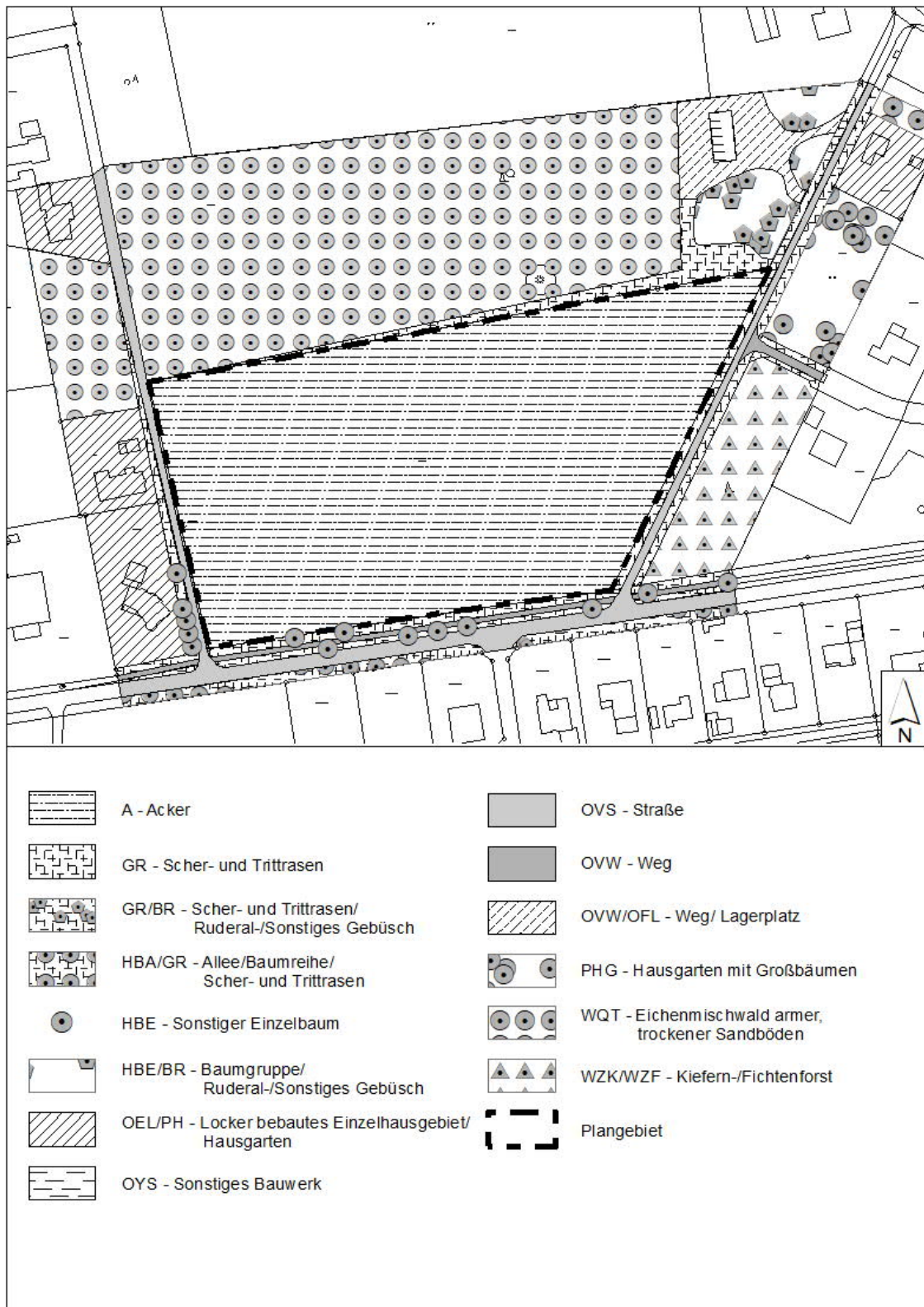


Abb. 4 Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Das Plangebiet beinhaltet eine innerörtliche Ackerfläche, welche im Ortskern von Westerwalsede liegt und von Bebauungen und Wald umgeben ist. Zur Durchgrünung des Gebietes soll neben den Hausgärten eine breite Baum-Strauchhecke sowie auf den Grundstücken mindestens 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume gepflanzt werden. Die umliegenden, zur Durchgrünung beitragenden Gehölze sowie der nördlich angrenzende Wald bleiben vom Vorhaben unberührt und gliedern den Raum auch zukünftig.

Mit der Erhöhung der Bebauungsmöglichkeit im Ort können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Diese kleinklimatischen Veränderungen fallen für das Schutzgut Klima/Luft jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle, da die umgebenen Grünstrukturen weiterhin für einen guten Luftaustausch beitragen werden. Des Weiteren trägt die geplante Fläche für Versorgungsanlagen (hier erneuerbare Energien) innerhalb des Plangebietes zu einer Förderung erneuerbarer Energien bei, sodass sich durch diese Form der Energiegewinnung positive Auswirkungen auf das Klima ergeben.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen Ackerfläche ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Mit der überwiegenden Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 und einer maximalen zulässigen Versiegelung von 45 % werden die entstehenden Beeinträchtigungen minimiert.

Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser ungehindert auf dem Acker versickern. Dies wird zukünftig durch die baulichen Anlagen nur noch eingeschränkt möglich sein. Die Baugrunduntersuchung (CONTRAST GmbH, 12.2022) hat jedoch ergeben, dass die anstehenden Sande versickerungsfähig sind. Demnach soll auch zukünftig das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Demzufolge steht das Niederschlagswasser der Grundwasserneubildung weiterhin zur Verfügung und eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser ist mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

Vom geplanten Vorhaben ist mit dem Acker ausschließlich ein geringwertiger Biotoptyp betroffen. Dahingehend ergeben sich auf das Schutzgut Pflanzen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Nördlich des Plangebietes ist ein Waldbestand vorhanden, welcher direkt an das Plangebiet angrenzt. Grundsätzlich gibt es in Niedersachsen keine gesetzliche Abstandsregelung zu Wald. Die Raumordnungspläne des Landes und des Kreises enthalten lediglich Abstandsempfehlungen von 100 m bzw. 50 m, welche jedoch in Einzelfällen unterschritten werden können. Bei Planungen an Waldrändern sind jedoch die Waldbelange und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dementsprechend soll mit den wohnbaulichen Anlagen ein Sicherheitsabstand von mindestens 35 m (entsprechend der Baumlänge) berücksichtigt werden, um die Gefährdung durch Windwürfe zu Lasten der Anwohner zu mindern. Direkt angrenzend an den Wald soll eine 24 m breite Versorgungsfläche ausgewiesen werden. Da dieser Bereich nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient, ist dies aus Sicht der Gemeinde vertret-

bar. Im Plangebiet wird mit der Baugrenze ein Abstand zur Flurstückgrenze von 11 m eingehalten. Dementsprechend besteht ein Mindestabstand von 35 m zum Wald und eine Beeinträchtigung der Waldfunktionen kann ausgeschlossen werden.

Die von der Planung betroffene Fläche ist als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung. Eine Eignung der landwirtschaftlichen Flächen für Offenlandarten ist aufgrund der Lage im Ort mit umgebenen Gehölzbestand sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung deutlich eingeschränkt. Lediglich die umgebenen Gehölze beinhalten einen potenziellen Lebensraum für Gehölzbrüter und Fledermäuse. Diese bleiben allerdings von der Planung unberührt. Aufgrund der Lage im Ort mit umgebenen Gehölzbestand und der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung können für das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient nach § 13b BauGB der Wohnnutzung auf Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Flächen besteht. Gemäß § 13 b Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten angrenzend an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 4.320 m² und liegt somit unter 10.000 m². Die Anforderungen des § 13b BauGB werden dahingehend erfüllt und für den Eingriff in den Naturhaushalt sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zudem können durch die Standortwahl höherwertige Bereiche für den Naturhaushalt von Bebauung freigehalten werden. Um die entstehenden Beeinträchtigungen jedoch zu minimieren, sind Anpflanzungen einer Strauch-Baumhecke sowie Anpflanzungen pro Baugrundstück vorgesehen.

Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Eu-

ropäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder 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.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Durch das geplante Vorhaben sind Tötungen von Fledermäusen auszuschließen, da sich im Plangebiet keine Gebäude oder potenziell geeignete Bäume befinden, die von Fledermäusen genutzt werden könnten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Auch eine Tötung von Vögeln kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Die Fläche im Plangebiet wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet und ist durch

umliegende Gehölze in ihrer Eignung bereits deutlich eingeschränkt, sodass ein Vorkommen von Offenlandarten im Plangebiet nicht zu erwarten ist. Mit einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) können Tötungen vermieden werden. Dementsprechend ergibt sich kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet ist bereits durch dessen Lage im Siedlungsbereich mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräuschen (Siedlung und Verkehr), sowie Lichtimmissionen vorbelastet. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Ackerfläche mit den angrenzenden Gehölzstrukturen als Jagdgebiet fungiert. Diese Situation wird sich zukünftig nicht wesentlich verändern, da die Gehölzstrukturen vom Vorhaben nicht betroffen sind und die zukünftigen Hausgärten ebenfalls ein Jagdgebiet darstellen können. Somit bleibt die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen stellt für mehrere Arten grundsätzlich einen Verlust von potenziellen Brutstandorten dar. Die betroffene Fläche im Plangebiet ist jedoch für Arten der offenen Feldflur aufgrund der innerörtlichen Lage mit umgrenzendem Baumbestand sowie intensiven ackerbaulichen Bewirtschaftung als Brutplatz eher ungeeignet. Außerhalb der Ortschaft sind zahlreiche Acker- und Grünlandflächen vorhanden, die einen deutlich geeigneteren Brutplatz darstellen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Fläche von ubiquitären Arten genutzt wird. Mit dem Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit können mögliche Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Dementsprechend wird auch zukünftig die ökologische Funktion gewahrt und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Im Plangebiet sind keine potenziell geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden. Somit ergeben sich auch keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Vögel

Die Eignung der landwirtschaftlichen Fläche als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, ist aufgrund ihrer Störeinträge eingeschränkt. Die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sollte ausschließlich anspruchslosere Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz anlegen. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07), kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen und den Hausgärten entstehen zukünftig neue Lebensräume, die von Gehölzbrütern genutzt werden könnten. Die ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt und Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb der Eingriffsfläche festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen und über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.5 Immissionsschutz

Geruchsemitterende landwirtschaftliche Betriebe sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Geruchs- und Geräuschemissionen von landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als ortsüblich zu betrachten und zu tolerieren.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist eine signifikante Zunahme der Schallemissionen durch den Kfz-Verkehr nicht zu erwarten.

3.6 Erschließung

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende öffentliche Erschließungsstraße mit Wendeanlage mit einer Anbindung an die östlich gelegene Straße „Pumberg“. Die Wendeanlage ist ausreichend groß dimensioniert, sodass auch Müllfahrzeuge die Straße innerhalb des Plangebietes befahren können.

Entlang der Kreisstraße 220 sind die Anbaubeschränkungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Kreisstraße Hochbauten jeder Art (einschließlich Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs) in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, unzulässig. Weiter gehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land im Rahmen der Herstellung der Erschließungsstraße.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt in Westerwalsede dezentral durch Kleinkläranlagen. Im Plangebiet wird dies ebenfalls durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchgeführt. Die Grundstücke werden eine ausreichende Größe erhalten; es ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² je Einzelhaus und 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet soll durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, dass die im Plangebiet angetroffenen Sande versickerungsfähig sind; der Baugrund ist für die Errichtung von Versickerungsanlagen nach der DWA-A 138 grundsätzlich geeignet. Der Baugrund besteht aus gering tragfähigem Oberboden über tragfähigen Sanden. Die im Plangebiet anstehenden Sande sind verdichtungsfähig und frostsicher (vgl. Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ in 27386 Westerwalsede - Baugrunduntersuchung, Contrast GmbH, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 30.12.2022). Die Oberflächenentwässerung des auf der Straßenverkehrsfläche anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über Entwässe-

rungsmulden im Straßenseitenraum. Das Bodengutachten wird den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung beigelegt.

- **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt derzeit durch die EWE Netz GmbH. Die Stromversorgung erfolgt bei der Herstellung der Erschließungsstraße.

- **Wärmeversorgung**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Wärmeversorgung durch die eigenständige Versorgung durch Nah- oder Fernwärme aus erneuerbaren Energien. Der Einsatz von fossilen Brennstoffen (Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung) soll zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vermieden werden. Um die zukünftigen Grundstückseigentümer in der Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung des Plangebiets nicht unnötig einzuschränken, wird darauf verzichtet, weitere Regelungen zu bestimmten baulichen und technischen Maßnahmen für erneuerbare Energien zu treffen.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. FLÄCHENÜBERSICHT

Flächenbezeichnung	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,44
Straßenverkehrsfläche	0,19
Flächen für Versorgungsanlagen Hier: Erneuerbare Energien – Strom- und Wärmerversorgung	0,59
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,17
Bruttobauland	2,39

7. KOSTEN

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ entstehenden Kosten werden von der Gemeinde Westerwalsede übernommen.

8. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Westerwalsede in seiner Sitzung am beschlossen.

Westerwalsede, den

.....
(Hestermann)
Bürgermeister

9. QUELLENVERZEICHNIS

CONTRAST GMBH (2022): Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Vor dem Hansmoor“ in 27386 Westerwalsede - Baugrunduntersuchung, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 30.12.2022.

DIE NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Stand: September 2017.

LANDKREIS ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

PlanzV - Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert am 15.09.2017, BGBl. I S. 3434.