



Gemeinde Scheeßel

-Landkreis Rotenburg (Wümme)-

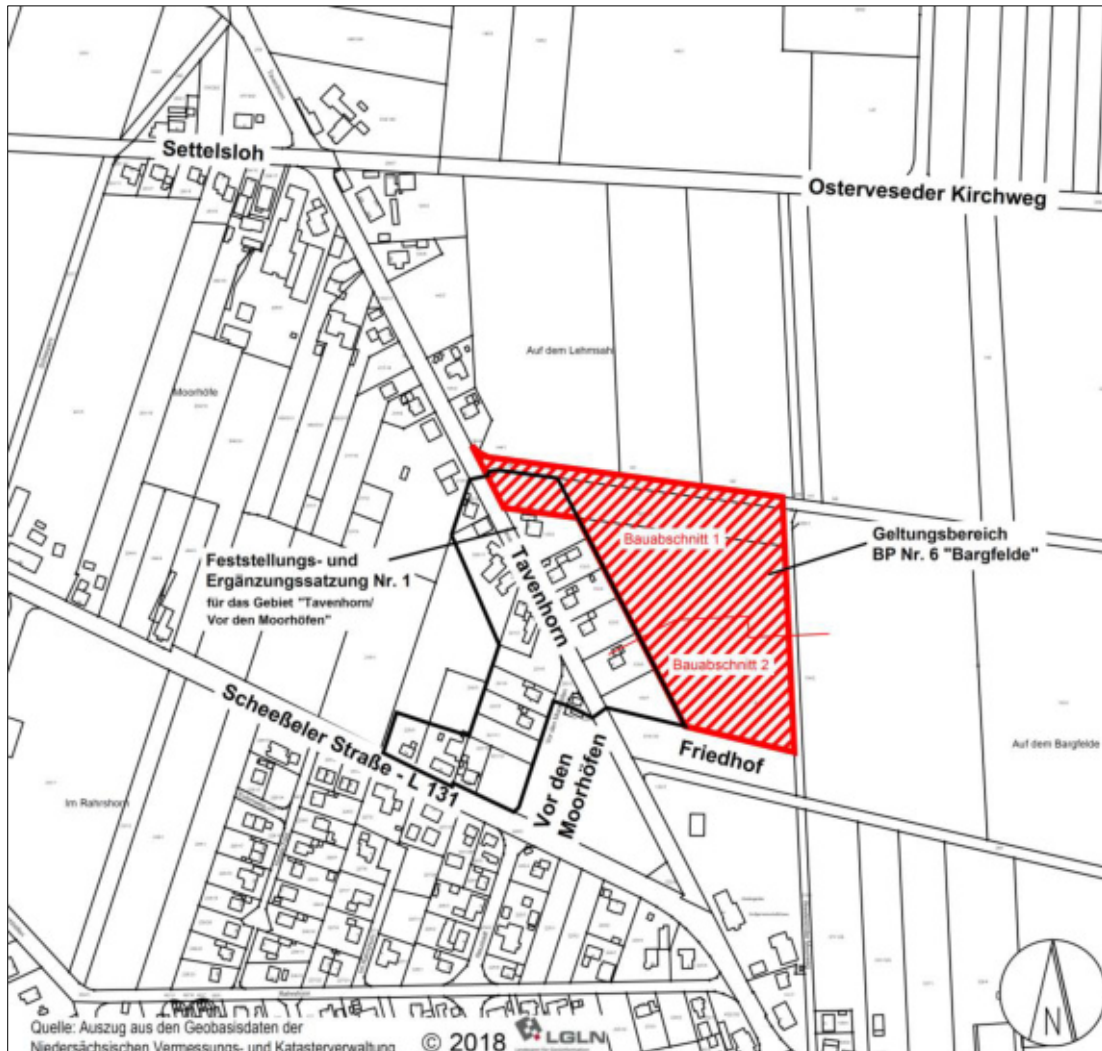
Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 6 „Bargfelde“

Ortschaft Westervesede

-mit örtlichen Bauvorschriften-

**Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in das beschleunigte Verfahren gem. §13b BauGB**



ABSCHRIFT

Gemeinde Scheeßel

Untervogtplatz 1, 27383 Scheeßel

Tel.: 04263 9308-0

Fax: 04263 9308-1809

E-Mail: info@scheessel.de

M O R GbR

Architekten • Stadtplaner • Ingenieure

Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg

Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0

E-Mail: info@morarchitekten.de



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Grundlagen | 1 |
| 1.1 | Allgemeine Grundlagen der Planung | 1 |
| 1.2 | Geltungsbereich und Größe des Plangebietes | 1 |
| 1.3 | Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung | 2 |
| 1.4 | Aufstellung als Bebauungsplan nach 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren | 4 |
| 1.5 | Fachliche Planungsgrundlagen..... | 7 |
| 2 | Planerische Rahmenbedingungen | 8 |
| 2.1 | Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 8 |
| 2.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 12 |
| 3 | Gegenwärtige Situation im Plangebiet | 13 |
| 3.1 | Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung | 13 |
| 3.2 | Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur | 13 |
| 3.3 | Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen | 14 |
| 4 | Erläuterungen zu den Planinhalten | 15 |
| 4.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| 4.2 | Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 16 |
| 4.3 | Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche | 17 |
| 4.4 | Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO | 18 |
| 4.5 | Verkehrliche Erschließung | 20 |
| 4.6 | Grünordnerische Festsetzungen..... | 20 |
| 4.7 | Ver- und Entsorgung..... | 22 |
| 4.8 | Landwirtschaft..... | 23 |
| 4.9 | Belange des Umweltschutzes..... | 24 |
| 5 | Eingriff in den Naturhaushalt | 31 |
| 6 | Flächenangaben (alle Angaben gerundet) | 32 |

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt berücksichtigte Änderung: § 79 geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt berücksichtigte Änderung: § 111 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Westerveseder Siedlungsgefüges und grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

| | |
|-----------|--|
| Landkreis | Rotenburg (Wümme) |
| Gemeinde | Scheeßel |
| Gemarkung | Westervesede |
| Flur | 2 |
| Flurstück | 583/133; 133/1; 267 (ehem. Wegeparzelle) |

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Wohnbebauung der Straße Tavenhorn und landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (Flurstücke 144/1; 143 und 142).
- im Osten durch eine vorhandene Wegeparzelle (Flurstück 268/1) und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (Flurstück 134/2),
- im Süden durch den Friedhof Westervesedes (Flurstück 574/133) mit dörflichen geprägten Mischgebietsflächen im weiteren Verlauf und
- im Westen durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung entlang der Straße Tavenhorn.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3,02 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Trotz leicht rückläufiger Einwohnerzahlen ist, vor dem Hintergrund der guten konjunkturellen Entwicklung und der aktuell weiterhin niedrigen Zinssätze, die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Scheeßel weiterhin hoch. Im Kernort Scheeßel wurde auf diese Entwicklung mit der Bereitstellung von Bauland reagiert.

Da derzeit auch in den Dörfern eine Nachfrage nach Bauflächen besteht, hat die Gemeinde Scheeßel über sog. Ortsentwicklungsplanungen Untersuchungen zum Bedarf und Bestand von Wohnbauflächen in die Wege geleitet, um so die Wohnentwicklung gezielt steuern zu können.

In Westervesede wurde 2016 eine solche Untersuchung durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Untersuchung standen in Westervesede keine Baugrundstücke zur Verfügung. Dies war der Anlass den Ort differenziert auf mögliche Baulückenpotenziale zu untersuchen. Es handelte sich hierbei um eine Kartierung von allen erkennbar im oder am Ortszusammenhang liegenden noch nicht bebauten Grundstücken, Grundstücksteilen, teilw. auch Acker oder Grünflächen.

Insgesamt 29 Eigentümer solcher Flächen¹ wurden angeschrieben und hinsichtlich der Verfügbarkeit dieser Flächen befragt, um abzuklären, ob eine Nutzung als Bauflächen absehbar infrage kommt.

In einigen Fällen ist eine Eigennutzung der Flächen vorgesehen bzw. bereits eine Bebauung erfolgt, der weitaus größere Teil steht als landwirtschaftlich genutzte Fläche, als Teil von Hofflächen oder als privates Gartenland für eine Siedlungsentwicklung in den nächsten 5-10 Jahren nicht zur Verfügung. Die untersuchten Flächenpotenziale verteilen sich im Einzelnen wie folgt:

Festgestellt wurden 4 Baulücken innerhalb eines Bebauungsplangebietes, die zur Eigennutzung vorgesehen sind. Zwei Grundstücke hiervon sind inzwischen bereits bebaut.

Bei den 25 sonstigen als Potenzial ermittelten Flächen handelt es sich um Flächen, die ggf. nach § 34 BauGB bebaubar wären.

Davon werden 7 Flächen in Ortsrandlage noch aktiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Eine weitere derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche ist zukünftig Teil dieses Bebauungsplanentwurfes.

Weitere 6 Flächen bilden zusammen größere, innerörtliche, hofnahe Grünflächen, die weiterhin landwirtschaftlich als Weide- oder Lagerflächen genutzt werden sollen und darüber hinaus eine wichtige Funktion für den Freiflächenverbund des Dorfes haben. Sie stehen deshalb auch langfristig für eine Bebauung nicht zu Verfügung.

Als Teil einer landwirtschaftlichen Hofanlage in Nutzung und daher nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehend sind 3 potenzielle Flächen.

Es gibt 5 größere Grundstücke, die als Garten oder hausnahe Freifläche selbstgenutzt werden und daher ebenfalls für eine Nachverdichtung nicht zur Verfügung stehen. Weitere 3 seinerzeit ausgemachte potenzielle Baulücken innerhalb des Dorfes sind inzwischen bebaut.

¹ Lage der untersuchten, noch nicht bebauten Flächen im Ortsgefüge: Settelsloh: 2, Tavenhorn: 4, Vor den Moorhöfen: 2, Scheeßeler Str.: 4, Eulenweg: 1, Heisterweg (ehemals Im Rahrshorn): 2, Vor den Bruchhöfen: 2, Im Kohlhofe: 2, Neustadt: 1, Rahrshorn: 3, Westerende: 3, Mitteldorf: 2, Osterende: 1.

Damit sind fünf der untersuchten Flächen inzwischen bebaut, zwei sind bereits für eine Bebauung vorgesehen. Eine der untersuchten Flächen wird Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

Die verbleibenden 21 untersuchten Flächen stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung, da sie noch aktiv landwirtschaftlich genutzt werden, einer landwirtschaftlichen Hofstelle zuzuordnen sind, eine zu erhaltende Grünfläche im Ort darstellen oder Garten eines Privatgrundstücks sind.

Es gibt demnach derzeit keine einzige verfügbare Baulücke in Westervesede.

Auf der anderen Seite gibt es aktuell eine Nachfrage junger Bauwilliger, die in ihrem Heimatort bleiben oder in ihn zurückkehren und dort bauen wollen. Entsprechend hoch ist der Nachfragedruck.

Die Gemeinde Scheeßel möchte nun mit der maßvollen Bereitstellung von Bauplätzen in Westervesede den Bauwilligen die Möglichkeit zum Erwerb von Grundstücken geben und damit insbesondere der Abwanderung junger Menschen entgegenwirken. Das Dorf soll dadurch gestärkt und bestehende Versorgungseinrichtungen im Sinne der Daseinsvorsorge auch langfristig gesichert und ggf. weiterentwickelt werden.

Da der Flächennutzungsplan für die Ortschaft Westervesede keine geeigneten Flächenreserven mehr darstellt und die wohnbauliche Entwicklung aufgrund immissionsrechtlicher Einschränkungen und bestehender Eigentumsverhältnisse erschwert wird, hat die Gemeinde die Planungsgemeinschaft Nord GmbH (PGN) aus Rotenburg mit umfangreichen Standortuntersuchungen beauftragt.

Es konnten 6 potenzielle Standorte ermittelt werden. Bei einem Standort zwischen den Straßen „Rahrshorn“, „Im Kohlhofe“, „Westerende“ und „Vor den Bruchhöfen“ gibt es zwei möglichen Entwicklungsbereiche innerhalb der Ortslage, für die allerdings erhebliche Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen prognostiziert wurden und die zudem für eine Entwicklung nicht zur Verfügung stehen, da sie weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung sind.

Auch für drei weitere derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen der Ortslage (westlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet Nr. 5, nördlich und südlich der Straße „Rahrshorn“ innerhalb des Quartiers „Neustadt“/ „Scheeßeler Straße“/ „Westerende“ sowie westlich angrenzend an die vorhandenen Straßen „Tavenhorn“ und „Vor den Moorhöfen“) und eine im Osten Westervesedes (zwischen der „Finteler Straße“ und der „Katherkerstraße“) wurden erhebliche Geruchsmissionen durch nahegelegene landwirtschaftliche Betriebe und teilweise Einschränkungen durch gewerbliche Nutzungen prognostiziert, so dass im Rahmen eines Beurteilungsgutachtens auch für diese Flächen empfohlen wurde, keine Wohnnutzungen zu entwickeln.

Lediglich eine innerörtliche, derzeit landwirtschaftlich genutzte und im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dorfplatz dargestellte Fläche westlich des Friedhofes zwischen den Straßen „Tavenhorn“ und „Vor den Moorhöfen“ wurde als geeignet angesehen. Diese Fläche soll als innerörtliche Grünfläche in ihrer bisherigen Funktion erhalten bleiben und steht deshalb absehbar für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde hat daher ergänzend zu den sechs bereits voruntersuchten Flächen eine weitere Fläche unmittelbar nördlich des Friedhofes ins Auge gefasst, die nun für Wohnzwecke im dörflichen Maßstab entwickelt werden soll, damit der akut bestehende Bedarf an Bauland gedeckt werden kann.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Baugebietes, in dem in 2 Bauabschnitten insgesamt etwa 29 Bauplätze entstehen können. Diese können durch die Gemeinde Scheeßel schrittweise und nach Bedarf vermarktet werden, so dass das Bevölkerungswachstum gezielt gesteuert werden kann.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 "Bargfelde" verfolgt die Gemeinde Scheeßel zusammengefasst die folgenden Ziele:

- Maßvolle, nachfragegerechte Bereitstellung von Bauland zur Deckung des aktuellen Bedarfs mit perspektivischer Weiterentwicklungsmöglichkeit (s. 2. Bauabschnitt wird vorbereitet),
- nachhaltige Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges um insgesamt ca. 29 Baugrundstücke,
- Stärkung des Dorfes Westervesede durch Sicherung vorhandener Infrastrukturen,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Dauerhafter Erhalt der bestehenden Feldeingrünung im Norden des Plangebietes
- Etablierung einer weiteren Randeingrünung im Osten des Plangebietes als Maßnahme zur besseren Einbettung in die Umgebung / Abgrenzung zur freien Landschaft sowie
- die Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes.

1.4 Aufstellung als Bebauungsplan nach 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll gem. § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden. Außenbereichsflächen können gem. § 13 b BauGB nur in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn:

1. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² beträgt,
2. das Verfahren der Schaffung von Wohnraum dient und die Flächen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen,
3. das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet wurde und der Satzungsbeschluss nach §10 Abs. 2 BauGB bis zum 31. Dezember 2021 gefasst wird.

Zu 1) Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen stellt das Gesetz auf die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 30.240 m². Davon werden ca. 24.220 m² zukünftig als Baugebietsflächen ausgewiesen.

Bei einer zukünftigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 liegt die festzusetzende zulässige Grundfläche bei ca. 7.266 m² und somit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m².

Zu 2) Ein Verfahren nach §13 b BauGB kommt nur für Flächen infrage, die im sog. Außenbereich nach § 35 BauGB liegen und die gleichzeitig unmittelbar an einen sog. „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ grenzen.

Das Plangebiet grenzt im Westen auf der gesamten Länge unmittelbar an die Wohngrundstücke entlang der Straße „Tavenhorn“, die im Zuge der Feststellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für das Gebiet „Tavenhorn / Vor den Moorhöfen“ im Jahr 2001 planerisch in den Innenbereich einbezogen wurden und überlagert einen Teil (ca. 1.800 m²) dieser Satzung. Es schließt demnach unmittelbar an einen sog. im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des §13 b BauGB.

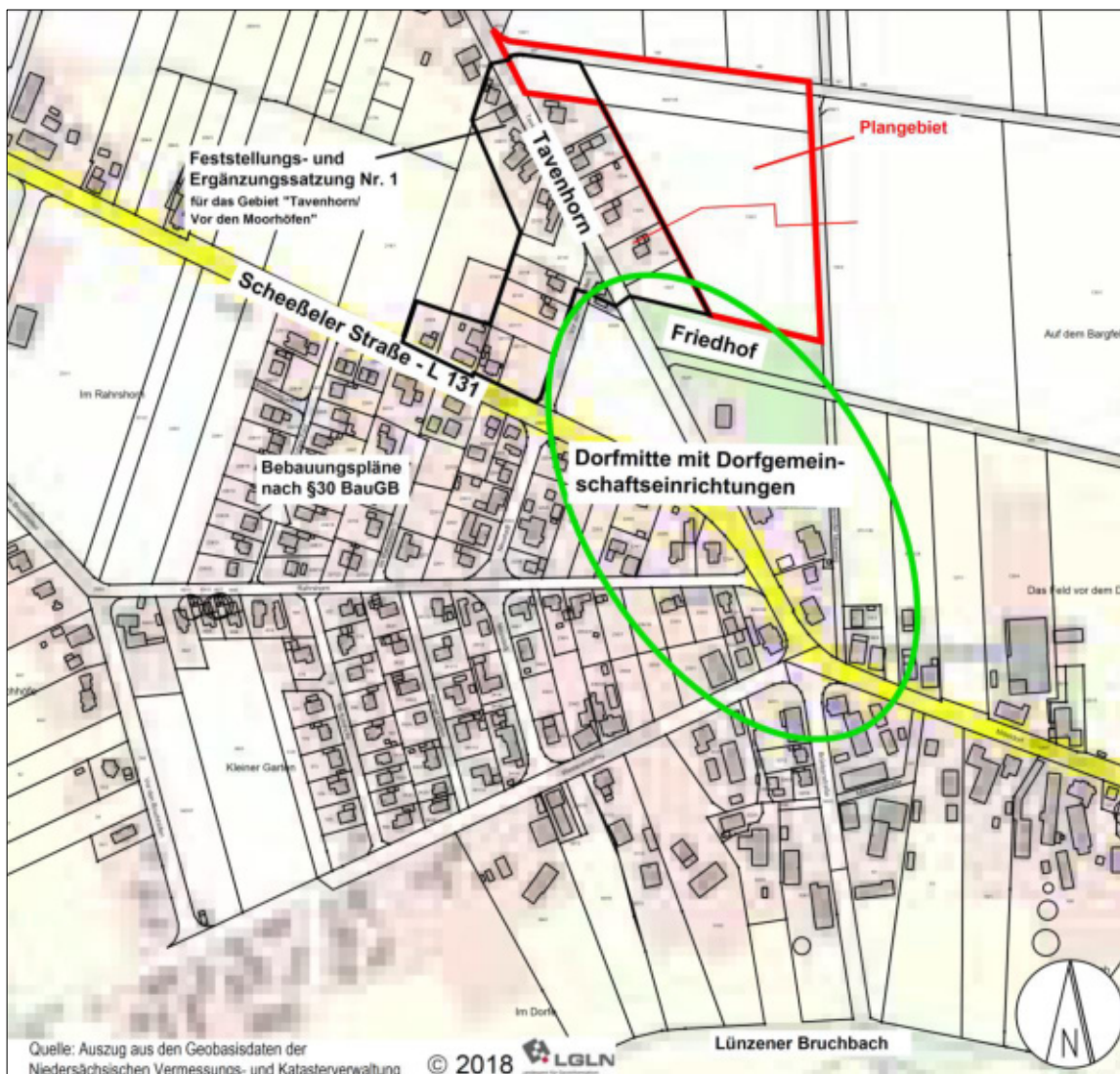


Abb. 1: Übersicht zur Lage des Plangebietes im Ortsgefüge.....
(hinterlegt: Web-Atlas Geoportal Metropolregion HH, ohne Maßstab)

Südlich des Plangebietes grenzt die schmale Friedhofsparzelle an. Im Anschluss folgen Kapelle, Kindergarten, Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr und die westlich der Straße Tavenhorn angrenzende zentrale dörfliche Grünfläche und bilden den sozialen Mittelpunkt des Dorfes. Durch die unmittelbare Anbindung an den Siedlungsbereich sowohl im Westen als auch im Süden und somit über eine Länge von knapp 450 m, ergänzt das keilförmige Plangebiet den Bebauungszusammenhang sinnvoll und rundet den Ortsrand ab. Ein neuer zusammenhangloser Siedlungsansatz entsteht durch diese Planung nicht.

In Westervesede liegt ein aktueller und konkreter Bedarf an Wohnbauflächen vor.

Mit der vorliegenden Planung wird ein Wohngebiet entwickelt, in dem die Wohnnutzung eindeutig dominiert. Damit ist diesbezüglich die Voraussetzung für die Anwendung des § 13 b BauGB gegeben.

Zu 3) Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 15. November 2018 gefasst. Der nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren angestrebte Wechsel zu einem Verfahren nach 13 b BauGB wurde ergänzend am 21. November 2019 per Beschluss bestätigt. Die Zeitvorgabe 31. Dezember 2021 für den Satzungsbeschluss kann nach jetzigem Stand eingehalten werden.

Nach § 13 b BauGB gilt mit Ausnahme der zulässigen Grundfläche und der Außenbereichslage „...§ 13 a BauGB entsprechend...“. Der § 13 b BauGB baut also auf den Regelungen des § 13 a BauGB auf, so dass ergänzend zu prüfen ist, ob die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren möglich wäre. Zu prüfen ist daher ergänzend:

- a) ob die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
- b) ob durch den Bebauungsplan eine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder ob bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu a) Gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche zusammenzurechnen.

Damit soll ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren in mehrere kleine Teilverfahren aufgesplittet wird, um jeweils Flächen unterhalb des Schwellenwertes für die Grundfläche zu erhalten.

Vorliegend ist diesbezüglich kein zeitlicher, räumlicher und inhaltlicher enger Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungsplänen zu sehen.

Zu b) Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Ziffer 18.8 der Anlage 1 (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) ergibt sich vorliegend kein Erfordernis für eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da die vorgegebenen Prüfwerte nicht erreicht werden.

Zu c) Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b werden sog. Natura 2000 Gebiete benannt. Natura 2000 ist ein EU- weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten.

Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Entwicklung von Wohngebietsflächen bietet darüber hinaus keinen Anhaltspunkt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der angestrebten Planung werden in maßvollem Umfang unmittelbar an den Siedlungsbestand bzw. einen sog. im Zusammenhang bebauten Ortsteil grenzende Flächenpotenziale für die Wohnbaulandmobilisierung genutzt. Es handelt sich um einen gut in das dörfliche Gesamtgefüge integrierten Standort, der die Anwendungsvoraussetzungen des §13 b BauGB erfüllt.

Es wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

1.5 Fachliche Planungsgrundlagen

Baugrunduntersuchung

Zu Planungsbeginn wurde die Firma ERWATEC aus Bremen beauftragt, den Baugrund hinsichtlich der Tragfähigkeit und der Versickerungsfähigkeit zu prüfen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planung eingeflossen und werden in der Begründung im entsprechenden Zusammenhang inhaltlich zusammenfassend erläutert. Darüber hinaus wurde im Zuge der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein Altlastenverdacht geäußert, dem mit einem ergänzenden Gutachten, ebenfalls durchgeführt durch die Firma ERWATEC, nachgegangen wurde. Der Verdacht hat sich nicht bestätigt. Auch hierzu folgen weitere Aussagen in der Begründung.

Untersuchung zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe

In der Gemeinde Westervesede sind in nicht unerheblichem Umfang landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung ansässig. Durch den TÜV Nord Umweltschutz Hamburg wurde daher im Juli 2018 ein Gutachten zu Geruchsmissionen im Rahmen der Bauleitplanung erstellt. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Dezember 2018 wurde durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) darauf hingewiesen, dass genehmigte Stallungen, auch wenn sie faktisch nicht mehr betrieben werden, in die Beurteilung einzubeziehen sind. Es erfolgte daraufhin im Sommer 2019 eine detaillierte Einzelabfrage bei allen betroffenen Betrieben und das Gutachten liegt nun mit Stand April 2020 überarbeitet vor. Dabei wurden gegenüber dem bisherigen Gutachten auch aktualisierte Wetterdaten der Wetterstation Soltau verwendet. Die Ergebnisse sind unter Kap. 4.9 (Belange des Umweltschutzes) zusammengefasst.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zum Planungsbeginn waren die Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) maßgeblich.

Seit dem 28. Mai 2020 ist das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) in Kraft getreten und somit rechtskräftig.

Da sich für den Planungsort Westervesede keine erheblichen Abweichungen abzeichnen und der Entwurf zum RROP 2020 in der Planung bereits berücksichtigt wurde, ergibt sich inhaltlich kein Änderungserfordernis. Auf eine komplette Überarbeitung des Kapitels wird daher verzichtet.

Gemäß LROP 2017 soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Bei Planungen sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung zu berücksichtigen.

Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

Dabei sind die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen. Die Dörfer sind als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, ihre soziale und kulturelle Infrastruktur ist zu sichern und weiterzuentwickeln.

Darüber hinaus sollen Kooperationen zwischen verdichteten und ländlichen Regionen auf der Grundlage gemeinsamer und sich ergänzender Ressourcen und Potenziale initiiert, intensiviert und ausgebaut werden.

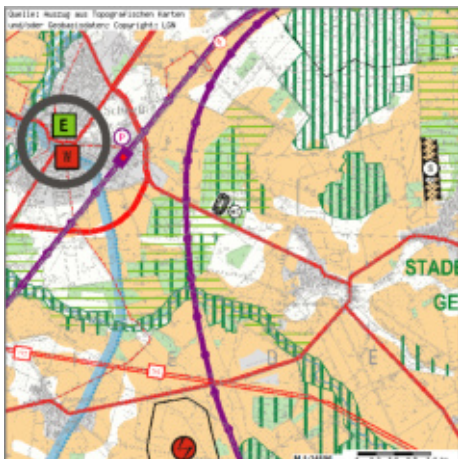


Abb. 2: Auszug aus dem RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005

Gem. dem RROP 2005 sind Siedlungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines großflächigen Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.

Scheeßel ist nächstes Grundzentrum und Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Schwerpunktaufgabe Erholung.

Um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf der Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV.

Siedlungsflächen

Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung ist eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln. Planungen und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen außerhalb der zentralen Orte haben sich in der Regel im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung zu bewegen.

Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist standortgerecht und möglichst auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse vorzunehmen. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Westervesede ist über die L 131 direkt und auf kurzem Wege an das Grundzentrum Scheeßel und damit an den Haltepunkt des schienengebundenen ÖPNV (nur ca. 3,5 km entfernt) Richtung Bremen und Hamburg angebunden.

In Westervesede selbst stehen derzeit keine Wohnbauflächen oder Baulücken mehr zur Verfügung, so dass eine angemessene Weiterentwicklung des Dorfes nicht möglich ist. Die letzten Wohnbauentwicklungen fanden 1997 mit dem Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Im Rahrshorn“ und im Jahr 2001 im Zuge der Feststellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für das Gebiet „Travenhorn/ Vor den Moorhöfen“ statt. Insgesamt entstanden so in den vergangenen ca. 20 Jahren 25 Grundstücke, die inzwischen nahezu bebaut sind.

Lediglich das nördlichste Grundstück im Bereich der Bebauung entlang der Straße „Travenhorn“ ist noch nicht bebaut. Über dieses Grundstück soll zukünftig die Erschließung des neuen Baugebietes für ca. 29 Grundstücke erfolgen. Mit dieser Flächenausweisung sieht die Gemeinde Scheeßel den Bedarf an Wohnbauflächen in Westervesede für etwa weitere 20 Jahre gesichert.

Um die Erschließung bedarfsgerecht zu steuern, soll die Entwicklung des Gebiets in zwei Bauabschnitten erfolgen. Erst wenn das Gros der Bebauung im ersten Teilabschnitt realisiert wurde, darf die Entwicklung fortgesetzt werden. Dadurch soll das Ortsbild geschlossen gehalten und langjährige Baulücken vermieden werden.

Gem. Wohnraumbericht für den Landkreis Rotenburg (Wümme)² können in Westervesede durchschnittlich etwa 2,6 Einwohner (EW) / Wohneinheit (WE) bei im Schnitt 1,3 Wohneinheiten je Gebäude angenommen werden. Die durchschnittliche Siedlungsdichte von Einfamilienhausgebieten schwankt je nach zentralörtlicher Lage zwischen 20 bis 80 EW/ha. Bei dem gut 3 ha großen Plangebiet liegt eine Siedlungsdichte von ca. 33 EW/ha³ vor, was der sehr dörflich geprägten Lage angemessen ist.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Verfahrensdauer und der sich stetig füllenden Warteliste für ein Baugrundstück in Westervesede möchte die Gemeinde Scheeßel 19 Baugrundstücke über den ersten Bauabschnitt erschließen. Rein rechnerisch entspräche dies einem Bevölkerungsanstieg von ca. 64 EW mit dem Bauabschnitt 1 und weiteren 30 EW mit dem 2. Bauabschnitt, wobei davon auszugehen ist, dass der tatsächliche Anstieg durch den Verkauf im Rahmen der Eigenentwicklung an überwiegend bereits im Ort wohnende Bauwillige geringer ausfallen wird.

² Erstellt vom Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) Version 1.0 vom 17.06.2015

³ Rechenweg: (29 Grundstücke x 1,3 Wohneinheiten x 2,6 W Einwohner) / 3ha

Auf den Dörfern der Einheitsgemeinde und somit auch in Westervesede gehen die Einwohnerzahlen zurück (hier gem. Einwohnerzahlen der Gemeinde Verlust von 38 EW allein in den vergangenen 2 Jahren). Darüber hinaus steigt der Altersdurchschnitt der Bevölkerung insbesondere in den Dörfern. Ursächlich hierfür ist u. a. eine auch aufgrund der Altersstruktur vergleichsweise hohe Sterberate einhergehend mit einer zunehmenden Abwanderung junger Menschen.

Mit der Bereitstellung von Wohnbauland im Zuge der örtlichen Eigenentwicklung, möchte die Gemeinde Scheeßel diese Entwicklungstendenzen stoppen und versucht bereits seit längerem in den dörflichen Lagen neue Wohngebiete zu entwickeln. Insbesondere die anzuwendende Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) hat zur Folge, dass gerade in noch landwirtschaftlich geprägten Ortslagen mit dörflich gewachsenen Strukturen kaum Wohnungsbauentwicklungen mehr möglich sind.

Gem. RROP ist bei der Ausweisung von Siedlungsflächen im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung ein „angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben“. Weitere konkretisierende Angaben oder quantitative Vorgaben sind hierzu im RROP Rotenburg nicht getroffen.

In Westervesede gibt es derzeit eine hohe örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken, was neben der guten Anbindung an den ÖPNV sicherlich auch der hier sehr aktiven Dorfgemeinschaft und dem regen Vereinsleben geschuldet ist. Der Rat der Gemeinde Scheeßel ist bestrebt, durch ein maßvolles Vorhalten von Bauland, insbesondere der jungen Generation im Ort weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung zu geben. Damit soll insbesondere auch die Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen sichergestellt und eine generationenübergreifende, vielfältige Dorfgemeinschaft gefördert werden.

Der Bedarf an Baugrundstücken wurde wesentlich aus der Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahre abgeleitet. In den letzten 20 Jahren wurden in Westervesede 25 Neubaugrundstücke entwickelt und bebaut. Auch unter Berücksichtigung demographischer Faktoren (s. auch mehr kleinere Haushalte) ist für die nächsten 20 Jahre eine ähnliche Zunahme an Haushalten und somit ein entsprechender Bedarf an Wohngrundstücken anzunehmen.

Bestehende Infrastrukturen

Das nahegelegene Scheeßel nimmt die zentralörtliche Aufgabe des Grundzentrums im ländlichen Raum wahr und stellt zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zur Verfügung. Die Entfernung zur Stadt Rotenburg als nächstem Mittelzentrum beträgt knapp 13 km.

Den Mittelpunkt Westervesedes bildet das Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehrhaus und der Friedhofskapelle unmittelbar südlich des Plangebietes. Es gibt darüber hinaus eine Gaststätte, ein Gartenbaubetrieb, eine Zimmerei, ein Metallbauunternehmen sowie ein Frisörstudio. Die Dorfgemeinschaft ist sehr aktiv und zeichnet sich durch ein besonders reges Vereinsleben (s. Sportverein Blau-Weiß Westervesede, Schützenverein, Landjugendgruppe, Dorfjugend, Freiwillige Feuerwehr, Veenser Windmühlen Verein, Landfrauenverein, Seniorengruppe, Angelverein, Veenser Rosenmontagsverein, Musikgruppe „Vererse-Schipper“, Landwirtschaftlicher Verein, Dorfchronikverein sowie ein Gesprächs- und Frauenkreis) aus.

Außerdem gibt es im Ort einen Kindergarten, der sich ebenfalls zusammen mit allen Vereinen aktiv am Dorfleben und an Veranstaltungen beteiligt. Im nur 5 km entfernten Scheeßel können Grund- und weiterführende Schulen besucht werden.

Die vorhandenen Infrastrukturen sind geeignet, auch den zukünftig anfallenden Bedarf aufzunehmen.

Für das Grundzentrum Scheeßel sind im RROP 2020 keine gesonderten Schwerpunktaufgaben mehr festgelegt. Ansonsten stimmen die Aussagen zur Siedlungsentwicklung in Gemeinden oder Ortsteilen ohne zentralörtliche Funktionen mit den Ausführungen im RROP 2005 weitgehend überein. Ergänzend wird im RROP 2020 unter Ziffer 04 festgestellt, dass die örtliche Eigenentwicklung die Berücksichtigung der Bevölkerung, der Erfordernisse der örtlichen Gewerbebetriebe sowie der Land- und Forstwirtschaft zulässt.

Durch einen moderaten Zuwachs an Einwohnern und die dadurch resultierende Siedlungsentwicklung soll mit Hilfe der Eigenentwicklung das typische Erscheinungsbild der Orte bewahrt und die Eigenart der Dörfer erhalten werden.

„SuedLink“-Trasse

Im Zuge der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Bundesnetzagentur darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Bargfelde“ am nördlichen Rand einer Trassenalternative der sog. „SuedLink“-Hochspannungsleitung liegt. Betroffen ist das Trassenkorridorsegment 49, welches als Alternative zur Vorzugsvariante zwischen Westervesede und Ostervesede verläuft.

Die aktuelle Planung bevorzugt nach wie vor einen anderen Trassenverlauf. Die Trassenalternative ist jedoch weiterhin in der Planung der beiden Vorhabenträgerinnen TenneT-TSO GmbH und TransNetBW GmbH enthalten. Die abschließende Entscheidung zum Trassenverlauf in diesem Abschnitt ist für den Sommer 2020 vorangekündigt.

Neben dem Plangebiet befindet sich auch die nördlich angrenzende Bestandsbebauung entlang der Straße Tavenhorn innerhalb des benannten Trassenkorridors.

Mit Schreiben vom 15. März 2019 teilte die Bundesnetzagentur mit, dass aufgrund der lediglich Randlege zum Trassenkorridorsegment 49 voraussichtlich auch bei der Umsetzung der vorliegenden Planung genügend Raum für die Realisierung der Erdkabelvorhaben bleibt. Der Trassenverlauf würde – sofern er überhaupt auf dieser Trassenvariante erfolgt – weiter östlich und somit etwa mittig zwischen Westervesede und Ostervesede verlaufen.

Fazit

Damit sind die wesentlichen für das Plangebiet relevanten Aussagen zur Raumordnung benannt. Der Rat der Gemeinde Scheeßel möchte mit der maßvollen Entwicklung von Wohnbauland für die Eigenentwicklung die demografische Entwicklung Westervesedes positiv beeinflussen und eine Umkehr der derzeit deutlich erkennbaren Abwanderungstendenzen bewirken. Insbesondere jungen Menschen aus dem Ort soll so wieder eine Ansiedlungsperspektive gegeben werden. Dies dient zugleich der Förderung und „Verjüngung“ des dörflichen Gemeinwesens und dem Erhalt der vorhandenen Infrastrukturen.

Insbesondere durch die Nähe zum Grundzentrum Scheeßel und die gute Anbindung an den ÖPNV sowie das übergeordnete Verkehrsnetz ist der geplante Standort grundsätzlich für eine Wohnentwicklung geeignet.

Im Zuge einer umfangreichen Voruntersuchung konnten, insbesondere auch aufgrund der topographischen Lage Westervesedes, keine weiteren Flächenalternativen für eine solch wohnbauliche Entwicklung ermittelt werden. Eine Ortsentwicklung Richtung Süden ist durch den Lünzener Bruchbach begrenzt.

Im Südosten und teilweise im Westen der Ortslage konzentrieren sich aktive landwirtschaftliche Hofstellen, die nach immissionsschutzrechtlicher Beurteilung ebenfalls keine Entwicklungsmöglichkeiten zulassen.

Mit der angestrebten Planung werden, im Sinne einer Arrondierung des Siedlungsgefüges und in nur maßvollem Umfang an einem nach umfassender Abwägung als geeignet angesehenen Standort, Flächenpotenziale für eine aktuell dringend benötigte Wohnbaulandmobilisierung generiert. Für den aktuellen Planungshorizont der nächsten zehn Jahren ist eine Fläche von ca. 2/3 des Plangebietes im Sinne der Eigenentwicklung zunächst ausreichend.

Es ist allerdings aus städtebaulicher Sicht zur Abrundung geboten, das gesamte Flurstück 133/1 in Gänze in das planerische Konzept einzubeziehen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt daher in zwei Bauabschnitten. Mit dem Bauabschnitt 2 im Süden des Plangebietes darf erst begonnen werden, wenn der Bauabschnitt 1 zu mindestens 90% bebaut ist und frühestens 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans. Vor der Realisierung des 2 Bauabschnittes ist der Nachweis der Erforderlichkeit weitere Bauplätze zu erbringen, d.h. der weitergehende Baulandbedarf ist nachzuweisen und die vorrangige Innenentwicklung zu prüfen.

Es handelt sich um kommunales Bauland, so dass die Gemeinde selbst größtmöglichen Einfluss auf die Einhaltung der Eigenentwicklung hat.

Die Planinhalte sind unter den genannten Voraussetzungen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Gemeinde Scheeßel/ ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheeßel stellt östlich der Straße „Tavenhorn“ in einem Streifen von 40 m Tiefe ein Mischgebiet mit einer anschließenden 10 m breiten Randeingrünung dar. Nur ca. 6 % des Plangebietes sind hierin erfasst. Der überwiegende Teil ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und somit dem Außenbereich zuzuordnen. Im Süden grenzt als innerörtliche Grünfläche der Friedhof an das Plangebiet. Daran anschließend erstrecken sich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten, Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr.

Im Osten und Norden Westervesedes überwiegen gemischte Bauflächen im Sinne eines Dorfgbietes, während im Westen eine Wohnnutzung aus Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten vorherrscht.

Weil das Plangebiet nahezu vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, kann die beabsichtigte Planung eines Wohngebietes nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB handelt, ist der Flächennutzungsplan daher im Wege einer Berichtigung anzupassen.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist direkt an die Straße „Tavenhorn“ und von da aus an die „Scheeßeler Straße“ als Ortsdurchfahrt (L 131) angebunden.

Das Zentrum Scheeßels ist in etwa 5 km nordwestlich erreichbar.

Die Distanz zum Scheeßeler Bahnhof, der mit der Bahnstrecke Hamburg-Bremen sowohl in das Netz des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) als auch des Verkehrsverbunds Bremen & Niedersachsen (VBN) angebunden ist, beträgt ca. 4 km.

In etwa 20 km Entfernung kann zudem der Autobahnanschluss Sittensen an die A1 erreicht werden, in gut 30 km der nächste Anschluss an die A 7, so dass auch die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gewährleistet ist.

3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur

Die Fläche grenzt unmittelbar nördlich an den Friedhof des Ortes und östlich direkt an die bereits bebauten Wohngrundstücke entlang der Straße „Tavenhorn“. Die Wohngrundstücke sind durch einen 10 m breiten Pflanzstreifen vom Plangebiet getrennt.

Nahezu die gesamte Fläche wird derzeit als Maisacker landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Norden innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Wegeparzelle, die auf ihrer Südseite mit einer Baum-Strauch-Hecke bewachsen ist. Nördlich zum angrenzenden Feld befindet sich ein „Trampelpfad“, der die Straße Tavenhorn mit dem im Osten des Plangebiets verlaufenden Feldweg verbindet.

Im Einmündungsbereich zum Plangebiet stehen ein Ahorn- und ein Obstbaum auf dem Grünstreifen. Sowohl die Baum-Strauch-Reihe im Norden des Plangebietes als auch der Baumbestand im Einmündungsbereich zur Straße „Tavenhorn“ können nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten bleiben.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Landkreis Rotenburg Wümme mit Stand 2015 ordnet die nähere Umgebung des Plangebietes als Biototyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I nach Drachenfels) ein.

Im Westen des Plangebietes sind Podsolböden, im Osten Plaggeneschboden kartiert (s. Nibis Kartenserver Bodenkarte). Im LRP (Karte 3) liegt die Fläche inmitten eines großflächigen Raumes für Plaggenesch als Boden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung. Insofern ist die Empfindlichkeit bezogen auf das Schutzgut Boden als hoch anzunehmen.

Das Gelände steigt gleichmäßig um etwa 2,5 m von Nordwesten (ca. 35,5 m über NN) nach Südosten (höchster Punkt ca. 38 m über NN).

Schutzgebiete oder besonders schützenswerte Strukturen von Natur- und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen.

3.3 Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen



Abb. 4: Auszug aus der Feststellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für das Gebiet „Tavenhorn/ Vor den Moorhöfen“, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Über die gesamte Ausdehnung des Plangebietes schließt im Westen ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil an, der durch die Feststellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für das Gebiet „Tavenhorn/ Vor den Moorhöfen“, Westervesede aus dem Jahr im Jahr 2001 auch planungsrechtlich abgesichert und in den Innenbereich einbezogen wurde.

Im Gebiet dieser Satzung sind nur Einzelhäuser mit höchstens 2 Wohneinheiten zulässig, die Grundstücksgröße hat mindestens 1.000 m² zu betragen.

Des Weiteren wurden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen.

So wurde zur freien Landschaft ein 10 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf einer Breite von 5 m wurde hier eine dreireihige Feldhecke angelegt. Auf den übrigen 5 m wurde zusätzlich ein zweireihiger Obstbaumstreifen angelegt.

Das Plangebiet überlagert einen Teil (ca. 1.800 m²) dieser Satzung. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 6 „Bargfelde“ der Gemeinde Scheeßel für die Ortschaft Westervesede werden die Festsetzungen der Feststellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für das Gebiet „Tavenhorn/ Vor den Moorhöfen“, Westervesede aus dem Jahr 2001, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 6 umfasst werden, aufgehoben. Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten



Abb. 5: Städtebauliches Bebauungskonzept / ohne Maßstab

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß §1 a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme solle möglichst Innenentwicklungspotenziale genutzt werden.

Da diese derzeit in Westervesede nicht zur Verfügung stehen, soll nun angrenzend an bestehende Wohngrundstücke und den örtlichen Friedhof nahe der Ortsmitte ein kleinteiliges, auf den Eigenbedarf ausgerichtetes Wohngebiet entwickelt werden.

In Anlehnung an die umgebende, aufgelockerte Wohnbebauung werden städtebaulich wirksame Parameter der umgebenden dörflich geprägten Strukturen berücksichtigt.

Durch die Festsetzung einer anzulegenden Randeingrünung zur freien Landschaft im Osten sowie dem Erhalt einer bestehenden, wirksamen Randeingrünung im Norden des Plangebietes soll unter anderem sichergestellt werden, dass vorhandene Biotopstrukturen langfristig gesichert werden und sich die Bebauung am Siedlungsrand zukünftig gut in das Landschaftsbild einfügt.

Die Erschließung erfolgt im Norden des Plangebietes, so dass jedes Grundstück unmittelbar angebunden werden kann.

Im Sinne der raumordnerisch vorgegebenen Beschränkung auf die gemeindliche Eigenentwicklung ist eine Realisierung in 2 Bauabschnitten vorgesehen. Auch aus städtebaulicher Sicht sollten länger freistehende, nicht bebaute Grundstücke vermieden werden. Mit der Realisierung des 2. Bauabschnitts soll daher erst begonnen werden, wenn der deutlich überwiegende Teil der Grundstücke erschlossen und bebaut ist.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes überwiegen, anders als im noch deutlich durch Landwirtschaft geprägten Osten der Ortschaft, Wohnnutzungen.

Verfahren nach § 13 b BauGB können u. a. nur für Bebauungspläne Anwendung finden, in denen ebenfalls eine „Zulässigkeit von Wohnnutzungen“ begründet wird. Dem entspricht die Realisierung eines Wohngebietes dem Grundsatz nach.

Der Begriff der "Wohnnutzung" ist im Gesetzestext nicht näher definiert. Nach der inzwischen hierzu vorliegenden Rechtsauffassung können allerdings nur Baugebiete festgesetzt werden, die ihrem Gebietscharakter nach vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind.

Dies sind uneingeschränkt die reinen Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO oder allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO, wobei nicht alle der in § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen auch in einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB enthalten sein dürfen.

So fallen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht unter den Zweck der Wohnnutzung und sind darüber hinaus auch wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen.

Für die in § 4 Abs. 2 BauNVO neben dem Wohnen enthaltenen infrastrukturellen Nutzungen, wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ist im Einzelfall zu prüfen, welches Beeinträchtigungspotenzial sie aufweisen und inwieweit sie sich mit dem angestrebten Gebietscharakter und der Maßgabe der überwiegenden Wohnnutzung vereinbaren lassen.

Für das vorliegende in einem sehr dörflich geprägten Bereich gelegene Baugebiet „Bargfelde“ erfolgt eine Ausweisung **allgemeiner Wohngebiete (WA)**. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sollen allgemein zulässig sein.

Sie haben hinsichtlich des Wohnens kein erhebliches Störpotenzial und sind darüber hinaus auch nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Andererseits können im Einzelfall solch kleinteilige Versorgungseinrichtungen eine wertvolle Ergänzung dörflicher Infrastrukturen darstellen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen hingegen generell nicht zulässig sein. Sie können ggf. nicht unerhebliche Verkehre erzeugen, die im Sinne der angestrebten überwiegenden Wohnnutzung im Gebiet nicht erwünscht sind und sollten in Westervesede eher zentral nahe der Ortsdurchfahrt untergebracht werden.

Durch die vorgenommenen Einschränkungen wird in ausreichendem Maße sichergestellt, dass das zukünftige Baugebiet überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sein wird. Gleichzeitig wird der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets erhalten.

Die Bebauungsdichte orientiert sich an der bestehenden Siedlungsstruktur des Umfelds.

In den bestehenden Kleinsiedlungs- und Wohngebieten Westervesedes liegt die Bebauungsdichte bei einer GRZ zwischen 0,2 und 0,4. Die **maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** wird vor diesem Hintergrund im gesamten Plangebiet einheitlich auf **0,3** festgesetzt.

Das nach § 17 (1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung von 0,4 wird damit zu Gunsten der angestrebten dörflich aufgelockerten Bebauungsstruktur und im Interesse der Wohnqualität nicht ganz ausgeschöpft. Entsprechend § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu **50%** überschritten werden.

In Anlehnung an den umgebenden Bestand ist maximal ein Vollgeschoss (I) zulässig.

4.2 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Vorgesehen ist eine durch **Einzel- und Doppelhausbebauung (ED)** vorgegebene homogene Struktur in einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Aufgrund der Kleinteiligkeit des Baugebietes ist eine Staffelung der Bebauungsdichte nicht notwendig.

In der **offenen Bauweise (o)** sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht jedoch die Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um einen kleinteiligen städtebaulichen Maßstab zu sichern. Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer maximalen Länge von 50 m. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Auch mehrgeschossige Wohnblocks oder Doppelhäuser bilden, sofern sie auf einem Grundstück stehen, ein Einzelhaus.

Um eine Bebauungsstruktur zu erreichen, die dem dörflichen Charakter und der angrenzenden kleinteilig strukturierten vorwiegend Einfamilienhausbebauung entspricht, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in **Einzelhäusern** auf **höchstens zwei Wohneinheiten** beschränkt. In **Doppelhäusern** ist **höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte** zulässig. Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten sind somit im Plangebiet ausgeschlossen, da sie für das im Zuge der Nachverdichtung nur sehr kleinteilig zu realisierende Erschließungssystem zu einer unangemessenen Dichte führen könnten.

Gleichwohl können flexiblere Wohnansätze, z.B. durch Einliegerwohnungen für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, ermöglicht werden.

4.3 Grundstückgröße und überbaubare Grundstücksfläche

Die durchschnittliche Grundstückgröße in den Dörfern und so auch in Westervesede liegt deutlich über der in städtischen Lagen. Mit der angrenzenden Feststellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 wird z. B. eine Mindestgrundstückgröße von 1.000 m² vorgegeben. Und auch in den angrenzenden älteren Einfamilienhausgebieten herrschen noch ähnliche Grundstückgrößen vor.

Im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs und der gem. § 1 Abs. 5 BauGB geforderten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird dies als Mindestvorgaben inzwischen als zu hoch angesehen. Darüber hinaus werden durch sich ändernde demographische Gegebenheiten zunehmend auch im ländlichen Raum kleinere und somit pflegeleichtere Grundstücke nachgefragt. Gleichwohl ist weiterhin geboten die Siedlungsdichte zu regulieren.

Die **Mindestgrundstückgröße** wird daher **für Einzelhausgrundstücke** auf **700 m²** und **für Doppelhausgrundstücke** auf **350 m²** je Haushälfte festgesetzt. In Kombination mit einer GRZ von 0,3 ergibt sich eine auch für die dörflich geprägte Ortslage angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke.

Damit wird dem planerischen Ziel einer kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung entsprochen und einer übermäßigen Verdichtung in einem dörflichen Siedlungsbereich entgegengewirkt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen lässt den Bauherren und ihren Architekten einen weitgehenden Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken.

Auf allen Grundstücken ist eine optimale südorientierte Anordnung der Baukörper bzw. der Dachflächen möglich, so dass z.B. Solaranlagen zur Energieeinsparung gut nutzbar sind.

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von **3,00 m** zu den äußeren Flurstücksgrenzen bzw. den Flächen zum Anpflanzen und den Straßenverkehrsflächen der neuen Erschließungsstraße angeordnet.

Damit der Straßenraum zukünftig möglichst offen wirkt und nicht durch unmittelbar angrenzende Gebäude eine unerwünschte Einengung erfährt, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO die straßenseitigen Baugrenzen der innergebietlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Der Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist hiervon ausgenommen.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass der zukünftige Straßenraum vor allem durch Vorgärten geprägt wird und ein harmonisch gestalteter Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich entsteht.

4.4 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zur freien Landschaft. Aufgrund der Fernwirkung ist das Dach eines Gebäudes das prägendste Element. In der unmittelbaren Umgebung des geplanten Baugebietes herrschen eingeschossige Gebäude mit steil geneigtem Dach vor. Diese Prägung soll auch weiterhin das Ortsbild bestimmen.

Die Gemeinde Scheeßel möchte gleichzeitig ein Baugebiet entwickeln, in dem Bauherren ihre individuellen Bebauungsvorstellungen verwirklichen können. Junge als auch ältere Bauinteressenten sollen damit die Möglichkeit erhalten, ggf. auch ungewöhnliche, innovative Gestaltungsansätze zu realisieren.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher auf folgende Regelungen, die innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6 „Bargfelde“ der Gemeinde Scheeßel gelten:

Dachgestalt (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Insbesondere die Dächer prägen das Ortsbild weithin sichtbar. In der Ortsmitte prägen noch die großen landwirtschaftlichen Wohnwirtschaftsgebäude mit ihren nebenstehenden Stallgebäuden das Ortsbild. Es dominiert das geneigte Dach mit klaren und ruhigen Dachformen und eher matten Dacheindeckungen.

Im Norden Westervesedes und somit auch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes überwiegt hingegen die Wohnbebauung und vielfach wurden hier die Gebäude der alten Hofstellen durch moderne Bauten ergänzt oder bereits ersetzt. Es herrschen bereits vielfältige Dachformen mit unterschiedlichen Dachneigungen und –farben vor.

Im Plangebiet sollen daher nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zugelassen werden. Hinsichtlich der zu verwendenden Dachmaterialien werden keine Einschränkungen getroffen. Zulässig sind Dachmaterialien in roten bis rotbraunen Farbtönen und anthrazit.

Die Farbauswahl entspricht dem in der näheren Umgebung vorkommenden, eher gedeckten Farbspektrum. Im Umkehrschluss sollen im Dorfkern unübliche Farben wie u. a. blau oder grün durch diese eindeutige Festlegung ausgeschlossen werden.

Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports, Nebenanlagen i. S. d. §14 Abs. 1 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten.

Darüber hinaus sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) auf den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie, wenn möglich, mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden. Auch ist bei der Anordnung der Module möglichst die Fassaden- und Dachgestalt zu berücksichtigen.

Sockelhöhen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF) baulicher Anlagen darf höchstens 50 cm über der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche) liegen. Diese Festsetzung wird aus den umgebenden Bebauungsplänen übernommen, um im Ort unübliche hohe Sockelgeschosse auszuschließen.

Einfriedungen (§84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Das Bild eines Straßenraumes wird maßgeblich auch durch die Abfolge von Vorgarten- bzw. Gartenzonen und Grünstrukturen geprägt. Insbesondere hohe Zäune beeinträchtigen die Entstehung eines aufgelockerten Straßenraumes. Zum Schutz des Ortsbildes wird die Höhe von Einfriedungen daher begrenzt.

Entlang der innergebietlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind, ausgenommen entlang des festgesetzten Fuß- und Radweges, nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.

Am östlichen Rand der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. Textfestsetzung 5.2) sind zum Schutz bzw. verträglichen Gestaltung des Übergangs in die freie Landschaft zudem nur offene, blickdurchlässige Einfriedungen (z. B. Doppelstabmatten, Maschendrahtzäune) zulässig.

Stellplätze (gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Der ländliche Raum ist noch sehr durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen. Die Flächen für Stellplätze sind entsprechend vorzuhalten, müssen dabei aber nicht notwendigerweise voll versiegelt erstellt werden.

Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann.

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Anbindung erfolgt über die Straße „Tavenhorn“. Die Gemeinde Scheeßel möchte die Erschließungsflächen minimieren. Die innere Erschließung erfolgt als Ringerschließung mit einer Straßenraumbreite von 6,50 m. Der Ausbau der Verkehrsflächen soll in verkehrsberuhigter Form als Mischverkehrsfläche erfolgen. Im Straßenraum können als gestalterische Maßnahme Bäume gepflanzt werden. Eine Abstimmung hierzu erfolgt im Zuge der weiteren Erschließungsplanung. Im Zuge der Bauleitplanung erfolgen hierzu keine textlichen Festsetzungen.

Auch vor der Realisierung des 2. Bauabschnitts ist eine durchgängige Befahrbarkeit insbesondere auch für Müll-, Bau- und sonstige Fahrzeuge zu gewährleisten. Die bauabschnittsweise Erschließung des Baugebietes gliederte sich zunächst in einen östlichen und einen westlichen Teil und sah die Einrichtung einer temporären Wendeanlage vor.

Inzwischen soll die Erschließung von Nord nach Süd erfolgen. Es ist daher sinnvoller, im Süden des Bauabschnitts 1 einen temporären Verbindungsweg mit einer Breite von 6 m innerhalb der Wohngebietsfläche vorzuhalten, durch den die erforderliche Ringerschließung auch vor der Herstellung der Baustraße des 2 Bauabschnitts sichergestellt werden kann.

Im Süden des Plangebietes soll zudem eine Fuß- und Radwegeverbindung zur östlich angrenzenden Wegeparzelle eine für das Dorf wichtige fußläufige Durchlässigkeit sicherstellen und eine direkte Verbindung in die freie Landschaft ermöglichen.

Im Norden des Plangebietes befindet sich zudem eine baumbestandene Wegeparzelle, die allerdings für die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen nicht mehr erforderlich ist. Der Baum- und Strauchbestand befindet sich auf der Südseite der Parzelle zum Wohngebiet hin.

Ansonsten ist der Wirtschaftsweg aufgelassen und wird nicht mehr regelmäßig befahren. Er wird jedoch feldseitig fußläufig als eine Art „Trampelpfad“ und kurze Wegeverbindung zum Wirtschaftsweg im Osten des Plangebietes genutzt. Solche fußläufigen Durchwegungen sind im dörflichen Umfeld durchaus prägend und sollten in ihrer Funktion auch zukünftig erhalten bleiben.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes soll vollständig erhalten werden. Nach Osten zur freien Landschaft ist ergänzend eine Randeingrünung erforderlich, die eine deutliche Abgrenzung und somit einen angemessenen Übergang in die freie Landschaft sicherstellt. Ergänzend werden grünordnerische Mindestfestsetzungen für die privaten Grundstücke getroffen. Im Straßenraum können als gestalterische Maßnahme Bäume gepflanzt werden. Baumpflanzungen im Straßenraum werden im Zuge der Erschließungsplanung geplant und sind, wie zuvor bereits erläutert, nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

Eingrünung zur freien Landschaft

Der Baum- und Strauchbestand innerhalb der nördlichen Wegeparzelle soll dauerhaft erhalten und gesichert werden. Festgesetzt wird daher eine öffentliche Grünfläche, die überlagert wird mit einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Auf ihr ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu sichern und bei Verlust Ersatz durch Neupflanzungen zu schaffen. Im Norden innerhalb der festgesetzten Grünfläche soll, wie derzeit im Bestand vorhanden, eine unbefestigte Wegeverbindung zulässig sein. Diese kann darüber hinaus auch für erforderliche Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen genutzt werden.

Die Randeingrünung stellt sich vor Ort als wirksam und ausreichend dar.

Eine über den Bestand hinausgehende ergänzende Festsetzung, z. B. durch eine ergänzende Überlagerung einer Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, ist an dieser Stelle nicht vorgesehen. Die Gemeinde Scheeßel wird die Funktion als Randeingrünung dauerhaft sicherstellen.

Die außerhalb des Plangebietes im Osten verlaufende Wegeparzelle wird noch aktiv durch die Landwirtschaft genutzt. Hier wird eine entsprechend zu ergänzenden Abschirmung als erforderlich angesehen.

Festgesetzt wird eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, die mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mindestens dreireihig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Zwischen den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein Reihenabstand von 1,25 m einzuhalten. Die Reihen sind versetzt (sog. Dreiecksverband) mit einem max. Abstand von 1,50 m zu bepflanzen. Es sind zu 10% Bäume und zu 90% Sträucher zu pflanzen.

Für Pflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden: Sandbirke, Hasel, Weißdorn, Rotbuche, Faulbaum, Schlehe, Stieleiche, Hundsrose, Ohrchenweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Vogelbeere, Gemeiner Schneeball.

Die Mindestpflanzqualität soll betragen:

Bäume: Hochstamm 10-12 cm Stammumfang
Heister 2 x verpflanzt, 150 bis 175 cm Höhe

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 80- 100 cm

Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Scheeßel in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen. Dadurch werden die zeitgleiche Umsetzung, die Einhaltung der Pflanzqualitäten und eine einheitlich ausgeführte wirksame Randeingrünung sichergestellt.

Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Auf jedem privaten Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage:

Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde und Esche oder hochstämmige Obstbäume (alte Sorten).

Die Bäume sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hauptgebäude von den Grundstückseigentümern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Damit soll zumindest ein Grundgerüst standortgerechter Bäume im Plangebiet etabliert werden und der Durchgrünung dienen.

Ergänzend wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Steinen, Kies o. ä. nicht zulässig ist.

Gem. § 9 Abs. 2 NBauO Absatz 2 müssen die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein.

Sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, dürfen sie demnach nicht versiegelt werden. Darüber hinaus sind die Baugrundstücke so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. In diesem Zusammenhang sind sogenannte Schottergärten etc. aus Umwelt- und Klimasicht kritisch zu bewerten.

Als Schottergärten werden Flächen bezeichnet, bei denen die Humusschicht abgetragen und eine Folie verlegt wird, auf der die Schotterschicht (Steine, Kies u. ä.) aufgebracht wird. Andere Begrifflichkeiten für Schottergärten können auch Steingärten, Kiesgärten, Steinbeete, Kiesbeete etc. sein.

Durch diese angeblich pflegeleichten „Steinwüsten“ wird das Stadtgrün zunehmend reduziert. Sie bieten keinen Lebensraum für Insekten, tragen zur Flächenerwärmung bei und bieten kaum einen ökologischen Wert.

Schotterflächen sind entsprechend nicht als Grünflächen zu bewerten, sondern stellen eine Bodenversiegelung dar, die auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen ist. Darauf wird entsprechend hingewiesen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden. Die notwendige Ver- und Entsorgung kann durch den Ausbau der bestehenden Netze gesichert werden.

Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation

Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Gas, elektrischer Energie und Telekommunikation, befinden sich bereits entlang der Straße Tavenhorn. Das geplante Neubaugebiet kann an das örtliche Versorgungsnetz angebunden werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land, die Strom- und Gasversorgung durch die EWE Netz GmbH. Die Gemeinde Scheeßel sieht die Versorgung als gesichert an.

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, ist die unterirdische Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen im Verlauf der Verkehrsflächen vorgesehen. Damit soll neben einer dauerhaft gesicherten Zugänglichkeit gleichzeitig gewährleistet werden, dass notwendige Versorgungsleitungen nicht überbaut und Leitungsverläufe nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger untereinander sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen Abstimmungen zu treffen.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Scheeßel angeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung

Gemäß vorliegender Baugrunduntersuchung ist eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet aufgrund der vorhandenen nur gering durchlässigen Geschiebelehme überwiegend nicht möglich.

Die Oberflächenwasserbeseitigung der Grundstücke soll durch Ableitung in eine zentrale Regenwasserkanalisation erfolgen. Mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Rotenburg ist vereinbart, dass das Oberflächenwasser im weiteren Verlauf über vorhandene Gräben oder Kanäle in ein gesamtörtliches Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet wird. Dem Oberflächenentwässerungskonzept Westervesede in der Fassung vom 15.05.2019 wurde seitens der UWB mit Mail vom 31.07.2019 bereits grundsätzlich zugestimmt.

Das auf Dachflächen und versiegelten Freiflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser kann darüber hinaus aufgefangen und als Brauchwasser genutzt werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung in der Gemeinde Scheeßel ist durch den Wasserversorgungsverband Rotenburger-Land sichergestellt. Die Abstimmung der erforderlichen Löschwassermengen sowie die Lage ggf. erforderlicher Hydranten erfolgt im Zuge der weiteren Ausführungsplanung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserversorgungsverband.

Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Durch die bereits im 1. Bauabschnitt herzustellende Ringerschließung ist die sichere Befahrbarkeit gewährleistet. Die für Müllfahrzeuge erforderlichen Kurvenradien werden auch bei der Herstellung der temporären Verkehrsfläche berücksichtigt.

4.8 Landwirtschaft

Durch die Planung wird eine ca. 2,6 ha große Ackerfläche dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren. Zur Minderung visueller Beeinträchtigungen erfolgt eine Ergänzende Randeingrünung im Osten des Plangebietes.

Da das Planungsvorhaben die Anwendungsvoraussetzungen des §13 b BauGB erfüllt, ist keine Eingriffsregelung abzuarbeiten. Es werden keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zur Folge hätten.

Zu im Plangebiet zu erwartenden Geruchsimmissionen erfolgen im nachstehenden Kapitel 4.9 unter dem Punkt Immissionsschutz weitergehende Ausführungen.

4.9 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

Boden

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher unbebaute Flächen im Außenbereich umgenutzt. Die Gemeinde versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen. Nach derzeitiger Einschätzung stellen die Versiegelung der Ackerflächen im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Erschließung sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts den zentralen Eingriff dar.

Hinsichtlich der Naturhaushaltsfaktoren Wasser, Luft und Klima liegt aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Beeinträchtigung der Bodenstrukturen vor.

Gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 50/ 1:50.000) Niedersachsen liegt im Plangebiet durchgängig der Bodentyp Plaggenesch unterlagert von Podsolbraunerden vor. Bei Plaggeneschböden ist der Aufbau des Bodenprofils durch historische Agrarkulturtechniken geprägt. Es handelt sich um einen in der Region in der Nähe alter Dorfkerne sehr häufig vorkommenden Kulturboden und so befindet sich auch der gesamte Norden der Ortslage Westervesedes inmitten eines großflächigen Raumes für Plaggenesch als Boden mit besonderer kulturgeschichtlicher Bedeutung, der sich noch weit nach Osten erstreckt.

Im Zuge der Vorplanung wurden diverse Standortüberlegungen und Alternativbewertungen vorgenommen, aus denen sich ergibt, dass eine weitere Siedlungsentwicklung aufgrund sonstiger topografischer Gegebenheiten und der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung mit ihren immissionsrechtlichen Auswirkungen nur im Osten bzw. Nordosten der Ortslage und somit im Bereich von Plaggeneschvorkommen erfolgen kann.

Andere geeignete oder verfügbare Flächen sind als Ergänzung des Siedlungsraumes derzeit nicht vorhanden. Die Standortwahl wurde sowohl unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit getroffen und sorgfältig abgewogen. Eine adäquate Alternative zur Planung gibt es nicht.

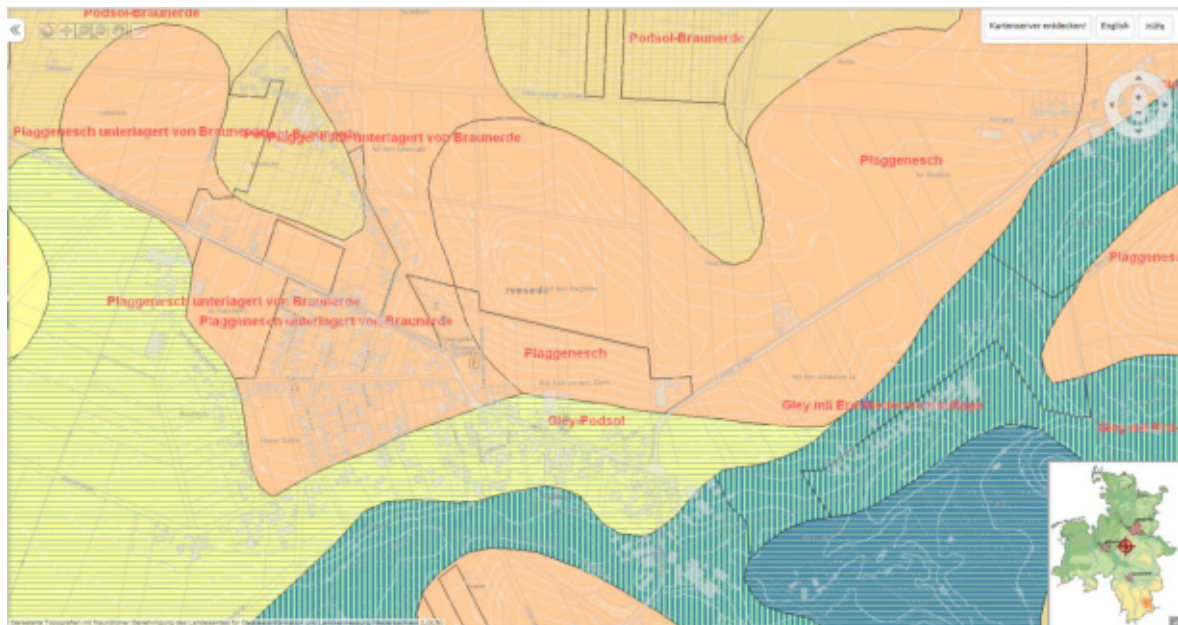


Abb. 4: Auszug Bodenübersichtskarte NIBIS Kartenserver vom 13.02.2019, ohne Maßstab

Dies gilt insbesondere, da auf allen zuvor untersuchten potenziellen Erweiterungsflächen ebenfalls Plaggenschböden vermutet werden müssen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt nur im erforderlichen Maße zur Eigenentwicklung und mit einem angemessenen Versiegelungsgrad.

Gemäß erfolgter Baugrunduntersuchung (ERWATEC, November 2018) überwiegen im Plangebiet gering durchlässige stark schluffige Feinsande mit mitteldichter Lagerung, im Westen liegen teilweise auch schluffige Feinsande mit mitteldichter Lagerung vor.

Darunter befindet sich nahezu im gesamten Plangebiet Geschiebelehm unterschiedlicher Mächtigkeit. Die Sande und Geschiebelehme mit mindestens mitteldichten Lagerungsverhältnissen eignen sich grundsätzlich als Baugrund.

Die Grundwasserstände liegen unregelmäßig zwischen 2,50 m bis 5,50 m unter Geländeoberkante (GOK) oder tiefer. Saisonal bedingte Grundwasserschwankungen sind zu erwarten. Insbesondere im Osten des Plangebietes ist aufgrund flach liegender bindiger Böden mit erhöhtem Oberflächenwasser durch Stauwirkung zu rechnen. Es wird im Einzelfall während der Bauphase eine Wasserhaltung erforderlich.

Die vorliegende Baugrunderkundung basiert auf stichprobenartigen Erkundungen und ersetzt kein gebäudebezogenes Gründungsgutachten. Dieses ist von den jeweiligen Bauherren vor Planungsbeginn durchzuführen.

Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Durch die mit dem Vorhaben verbundene Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser vor Ort zukünftig lediglich eingeschränkt versickert werden.

Ansonsten sind aus den Folgenutzungen durch das Wohngebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge aus landwirtschaftlichen Nutzungen entfallen hingegen zukünftig.

Klima

Das Plangebiet gehört dem Klimabezirk „Niedersächsisches Flachland“ an und ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 600 bis 700 mm pro Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 16,5° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.

Mit der Entwicklung eines weiteren Baugebietes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Der angrenzende Baum-Strauchbestand wird hingegen vollständig erhalten. Dadurch sind lediglich geringfügige Änderungen des Mikroklimas zu erwarten. Aufgrund der Ortsrandlage und unter Berücksichtigung der mit der Realisierung des Baugebietes einhergehenden ergänzenden Pflanzmaßnahmen, insbesondere der Randeingrünung ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen sowie die Nutzung regenerativer Energien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Altlasten und Kampfmittel

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ein Altlastenverdacht im Nordosten des Plangebietes am Rande des Feldweges vorgebracht.

Diesem Hinweis wurde nachgegangen. Die Firma ERWATEC wurde mit einem ergänzenden Gutachten zur Prüfung auf Altlasten beauftragt.

Der Hinweis konnte nicht bestätigt werden. Es gibt daher bislang keinen verifizierten Verdacht auf Altlasten. Gleichwohl wird auf der Planzeichnung vorsorglich darauf hingewiesen, dass Hinweise auf Altablagerungen (z. B. unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen), die bei Bau- und Erdarbeiten im Zuge der Realisierung von Vorhaben festgestellt werden, unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme) zu melden sind. Die weiteren Arbeiten sind dann zunächst einzustellen.

Gleiches gilt für Kampfmittel. Auch hier sind bislang keine Vorkommen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt. Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der

Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren.

Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Ackerfläche (Maisacker) dar. Lediglich im Norden befindet sich ein aufgelassener Wirtschaftsweg, der von einer Baum-Strauchreihe begleitet wird. Diese soll als Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft auch weiterhin genutzt werden, so dass diesbezüglich kein Eingriff zu erwarten ist.

Es werden jedoch umfangreiche Flächen für Bebauung und Verkehr neu versiegelt. Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Das Potenzial als Lebensraum für Amphibien und Brutvögel wird aufgrund der intensiven Nutzung und benachbarten Wohngebieten nicht als besonders wertvoll eingeschätzt.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Lebensraum, der derzeit - bei intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, überwiegend als Ackerland - nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren. Zugleich wird durch die Gärten und Grünfläche neuer Lebensraum geschaffen.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Plangebiet oder sind durch die Planung indirekt betroffen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13b BauGB, in denen Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig einzustufen sind, sind die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten.

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bei Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung bezieht sich die Prüfung auf das Artenspektrum der Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen erst im Zuge der konkreten Realisierung von Vorhaben. Gleichwohl ist im Vorfeld zu prüfen, ob der Umsetzung der Planung ggf. unüberwindliche Hindernisse bezüglich des Artenschutzes entgegenstehen.

Die vorhandenen Gehölzbestände bleiben erhalten. Sie befinden sich bereits jetzt in Siedlungsnähe und dürften hinsichtlich ihrer Eignung als potenzieller Lebensraum sowie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten keine erhebliche Einschränkung erfahren. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit ihrem regelmäßigen Flächenumbruch und der unmittelbaren Anbindung an das bestehende Ortsgefüge mit der umgebenden Bebauung sind im verbleibenden Plangebiet bereits deutliche Störungspotenziale vorhanden und die Fläche ist für Offenlandbrüter nur wenig geeignet. Die landwirtschaftliche Fläche ist hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum deutlich eingeschränkt. Ein Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist auf den durch die Planung betroffenen Ackerflächen nicht bekannt und auch nicht wahrscheinlich.

Darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ausreichende und meist deutlich besser geeignete Lebensräume vorhanden, auf die ausgewichen werden kann. Durch den Verlust der Ackerfläche wird kein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geschützte Arten im Plangebiet ausgelöst.

Die ökologische Funktion ist im nahen Umfeld weiterhin gewahrt, so dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 derzeit ausgeschlossen werden kann. Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Ergänzend erfolgt daher ein Hinweis auf der Planzeichnung, dass bei einer Baufeldfreimachung innerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. in der Zeit zwischen dem 1. April bis zum 15. Juli eines Jahres, das Plangebiet auf den Besatz von Bodenbrütern zu untersuchen ist. So kann weitgehend ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Erschließung wildlebende Tiere verletzt oder getötet werden.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Realisierung eines Neubaugebietes in Ortsrandlage kommt es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die bestehende Bebauung entlang der Straße Tavenhorn ist durch eine breite Randeingrünung derzeit gut von den landwirtschaftlichen Nutzflächen abgegrenzt. Im Norden des Plangebietes verläuft eine dichte Baum-Strauchreihe mit auch höherem Altbaumbestand, die bereits heute für eine gute Abschirmung des Plangebietes zur freien Landschaft sorgt. Im Osten des Plangebietes soll diese Randeingrünung durch Anlage eines 5 m breiten Pflanzstreifens ergänzt werden. Durch die Anlage der Randeingrünung und den Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen können negative Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild deutlich gemindert werden.

Das vorliegende Bebauungskonzept berücksichtigt insbesondere hinsichtlich der Grundstücksausnutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude die umgebende Siedlungsstruktur.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild einwirken werden, sondern dass die vorhandene Siedlungsstruktur angemessen und zeitgemäß weiterentwickelt wird. Durch gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan können nicht erwünschte Auswirkungen auf das Ortsbild zudem verhindert bzw. deutlich gemindert werden.

Kultur- und Sachgüter

Ausgewiesene Baudenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Es wird gleichwohl an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die im Zuge von geplanten Bau- oder Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Kenntnis gebracht werden müssen. Die Bauarbeiten sind einzustellen und die Fundstellen zu schützen.

Immissionsschutz

Zur Feststellung der Geruchsbelastung für das Plangebiet wurde im Vorfeld der Planung ein Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe bei der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG beauftragt.

Das Land Niedersachsen hat zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen die sog. Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) als Runderlass veröffentlicht. Sie dient in der Praxis als Beurteilungsgrundlage für Bauleitplanungen und wurde auch vorliegend als Beurteilungsgrundlage hinzugezogen.

In der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsbelästigung Kenngrößen für die höchstzulässige Geruchsmission vorgegeben. Diese Kenngrößen werden als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres angegeben.

Die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsmissionen ist abhängig von der jeweiligen Gebietsausweisung bzw. der tatsächlichen Gebietsnutzung.

In der GIRL sind unter Nr. 3.1 folgende Werte festgelegt (Tabelle 1 der GIRL):

| Für Wohn- und Mischgebiete | Für Gewerbe- und Industriegebiete | Für Dorfgebiete |
|----------------------------------|-----------------------------------|--|
| 0,10 (10 % der Jahresstunden) | 0,15 (15 % der Jahresstunden) | 0,15 ¹⁾ (15 % der Jahresstunden) |

¹⁾betrifft Immissionen durch Tierhaltungsanlagen

Für das als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Plangebiet bedeutet dies einen Wert von 0,10. Das heißt ein „anlagentypischer“ Geruch darf innerhalb des geplanten Wohngebietes (Immissionsort) nur an maximal 10 % der Jahresstunden wahrnehmbar sein.

Das Gutachten vom Juli 2018 berücksichtigte Betriebe, die erkennbar noch eine landwirtschaftliche Nutzung aufwiesen. Betriebe, die ihre landwirtschaftliche Nutzung zum Zeitpunkt der Begutachtung eingestellt hatten, fanden zunächst keine Berücksichtigung.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Plangebiet hinsichtlich zu erwartender Geruchsbeeinträchtigungen durch bestehende ortsansässige Betriebe für eine Wohnnutzung geeignet ist. Der Wert für die belästigungsrelevante Kenngröße betrug im Mittel 7 % der Jahresstunden. Höchstwerte von 8 % wurden lediglich am südlichen Rand des Plangebiets auf zwei der geplanten Baugrundstücken erreicht.

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hat der Landkreis Rotenburg (Wümme) im Dezember 2018 darauf hingewiesen, dass seiner Ansicht nach auch Stallungen in die Betrachtung einzubeziehen sind, die zwar nicht mehr betrieben werden, für deren Betrieb aber eine entsprechende Genehmigung vorliegt. Darüber hinaus wurde über aktualisierte Wetterdaten der Wetterstation Soltau informiert.

Von Seiten der Gemeinde Scheeßel wurden alle entsprechenden Betriebe ermittelt und durch persönliche Gespräche konnten im Frühjahr 2019 einige Verzichtserklärungen der Hofinhaber entgegen genommen werden.

Der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG wurde anschließend mit der Ergänzung der verbleibenden Bestandsschutzbetriebe in das Geruchsgutachten beauftragt. Im Ergebnis wurden Überschreitungen des Grenzwertes der GIRL bis auf Höchstwerte von 12 % der Jahresstunden im Süden des Plangebietes festgestellt werden.

Mit dem Landkreis Rotenburg wurde der Umgang des Ergebnisses abgestimmt und eine individuelle Betrachtung der Bestandsanlagen für erforderlich gehalten, um eine sachgerechte Bewertung vornehmen zu können. Die Besitzer der inzwischen ruhenden Betriebe wurden sodann durch die Gemeinde zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Hier wurde der Sachverhalt eingehend erörtert und diskutiert. Die Betriebsinhaber bekamen erneut eine Frist zur Erklärung ihrer Entwicklungsabsichten. Nachdem hierauf lediglich ein Inhaber reagierte, führte die Gemeinde noch einige Einzelgespräche und Vor-Ort-Termine durch, in denen Entwicklungsabsichten der Hofinhaber im Hinblick auf eine potenzielle Wiederaufnahme der Tierhaltung konkretisiert werden konnten. Dadurch war die Gemeinde in der Lage, eigene Bewertungen der Bestandssituation vorzunehmen.

Mit dieser umfangreich erfassten neuen Datenlage wurden die Geruchsimmissionen im Plangebiet erneut untersucht und dargestellt.

Im überarbeiteten Gutachten der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 27.04.2020 wird festgestellt, dass die Werte für die belästigungsrelevanten Kenngrößen innerhalb des Plangebiets größtenteils zwischen 8% bis 10 % der Jahresstunden betragen und somit der Immissions(grenz)wert der GIRL weitgehend eingehalten werden kann. Lediglich im Süden des Plangebietes wurden Grenzwerte zwischen 11% bis 12% der Jahresstunden ermittelt. Betroffen sind ca. 5 Grundstücke.

Bei der Bauleitplanung sind auch die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe zu berücksichtigen. Vorliegend sind bereits alle Betriebe durch benachbarte Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Die sog. Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) ist als sachgerechte Orientierungshilfe anerkannt und in Niedersachsen als Runderlass veröffentlicht und insofern anzuwenden. Gleichwohl sind die in ihr festgelegten Geruchsimmissionswerte keinen zwingenden Obergrenzen. In begründeten Einzelfällen sieht die GIRL eine Abweichung von den Immissionswerten vor und ist einer Abwägung zugänglich. Die Berechnungen auf Basis der GIRL stellen dabei einen konservativen Prognoseansatz im Sinne einer sog. „Worst-Case-Szenarios“ dar.

Die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe Westervesedes erfahren durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes keine Einschränkungen hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten. Es handelt sich darüber hinaus bereits um eine bestehende Gemengelage zwischen Wohngebieten, Wohngebäuden im Übergang zum Außenbereich und landwirtschaftlichen Betrieben. In den unmittelbar angrenzenden Dorfgebieten, in denen ebenfalls gewohnt wird, ist gem. GIRL ein Geruchsimmissionswert bis zu 15 % der Jahresstunden vertretbar und zwar ohne, dass deswegen von ungesunden Wohnverhältnissen für die Bewohner auszugehen ist.

In einer vorhandenen Gemengelage ist im Sinne des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes ein gewisser Grad von Belästigungen zu dulden.

Vorliegend handelt es sich jedoch nicht um eine solche bestehende Gemengelage, sondern schutzbedürftige Wohnnutzungen rücken an eine schon vorhandene, gewachsene Gemengelage heran, die durch die Planung nicht aufgelöst werden kann. In diesem Fall ist eine Verschärfung oder Verfestigung der Konfliktsituation zu befürchten, was im Zuge der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Daher wird der Bereich im Süden des Plangebietes, in dem mit einer Überschreitung der zul. wahrnehmbaren Geruchsbeeinträchtigungen durch den Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen vom max. 10% der Jahresstunden zu rechnen ist, auf der Planzeichnung mit einer Schraffur kenntlich gemacht.

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB kann festgesetzt werden, dass eine Nutzung erst nach Eintreten bestimmter Umstände zulässig wird.

Angesichts der allgemein rückläufigen Zahlen landwirtschaftlicher Betriebe in den Dörfern und deren zunehmenden Weiterentwicklung zu ländlichen Siedlungsgebieten sind Modifizierungen der derzeitigen Richtwerte oder der Gesetzgebung wahrscheinlich.

Darüber hinaus ist in Westervesede eher von einer Abnahme intensiver Tierhaltung im Dorfkern auszugehen, so dass sich die Problemlage ggf. zukünftig entschärft.

Vor diesem Hintergrund soll eine Wohnbebauung in den betroffenen Teilen des Plangebietes erst zulässig sein, wenn vor der Umsetzung des 2. Bauabschnitts nachgewiesen wird, dass der dann entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) maßgebliche Immissionswert für Wohngebiete eingehalten wird oder wenn gemäß den dann geltenden Regelwerken Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden können. Dies wird textlich festgesetzt.

5 Eingriff in den Naturhaushalt

Der Bestand stellt sich als Ackerfläche ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Aufgrund der angrenzenden bereits vorhandenen Bebauung wird in einen vorbelasteten Landschaftsbildbereich eingegriffen. Es werden jedoch Flächen für Bebauung und Verkehrsanlagen neu versiegelt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 6 „Bargfelde“ der Ortschaft Westervesede der Gemeinde werden ca. 26.096 m² Ackerflächen in ein Baugebiet umgewandelt. Davon werden ca. 22.418 m² allgemeine Wohngebietsflächen entwickelt, woraus sich bei einer zulässigen Versiegelung⁴ von maximal 45% hinsichtlich der Bodenversiegelung ein maximal möglicher Eingriff von ca. 10.088 m² ergibt.

⁴ Vgl.: GRZ von 0,30 zuzüglich der gem. §19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung von 50% durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

Hinzu kommen zusätzliche Verkehrsflächen von ca. 3.678 m². Nimmt man hier eine Versiegelung von ca. 80 % an, so ergibt sich im Plangebiet eine weitere Versiegelung von ca. 2.942 m².

Ein Ausgleich hierfür ist nicht erforderlich, weil es sich vorliegend um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB handelt, nach der die Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

| Flächenbezeichnung | Bestand: | Neuplanung | Differenz |
|--|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Fläche für die Landwirtschaft gesamt: | 26.096 m² | 0 m² | -26.096 m² |
| Baugebiete: | | | |
| Dorfgebiete nach § 34 BauGB | 1.800 m ² | 0 m ² | -1.800 m ² |
| allgemeine Wohngebiete: | 0 m ² | 24.218 m ² | +24.218 m ² |
| davon Fläche zum Anpflanzen: | | (977) m ² | |
| Baugebietsflächen gesamt: | 1.800 m² | 24.218 m² | +22.418 m² |
| Verkehrsflächen: | | | |
| Erschließung | 0 m ² | 3.576 m ² | +3.576 m ² |
| Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung/ Fußweg | 0 m ² | 102 m ² | +102 m ² |
| Verkehrsflächen gesamt: | 0 m² | 3.678 m² | +3.678 m² |
| Grünflächen: | | | |
| (Wirtschaftsweg) öffentliche Grünfläche | 2.344 m ² | 2.344 m ² | 0 m ² |
| Grünflächen gesamt: | 2.344 m² | 2.344 m² | 0 m² |
| ges. Geltungsbereich des B-Plans | 30.240 m² | 30.240 m² | 0 m² |

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Scheeßel vom Büro MOR GbR Rotenburg ausgearbeitet.

Scheeßel, den 04.01.2021

gez. Dittmer-Scheele L.S.
Bürgermeisterin