



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 34
„Südlich Granstedter Straße“

Gemeinde Selsingen

- Vorentwurf - (Stand: 01.10.2020)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|--|----|
| 1. | PLANUNTERLAGE..... | 3 |
| 2. | GELTUNGSBEREICH | 3 |
| 3. | STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN | 3 |
| 3.1 | Raumordnerische Vorgaben..... | 3 |
| 3.2 | Vorbereitende Bauleitplanung | 6 |
| 3.3 | Verbindliche Bauleitplanung | 7 |
| 4. | STÄDTEBAULICHE SITUATION | 8 |
| 5. | PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE | 8 |
| 6. | PLANINHALTE | 9 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 6.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 10 |
| 6.4 | Mindestgrundstücksgröße / Wohneinheiten | 11 |
| 6.5 | Straßenverkehrsfläche / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 11 |
| 6.6 | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt..... | 11 |
| 6.7 | Öffentliche Grünfläche | 12 |
| 6.8 | Fläche für Ver- und Entsorgung..... | 12 |
| 6.9 | Straßenraumbegrünung / Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken | 12 |
| 6.10 | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 12 |
| 6.11 | Örtliche Bauvorschrift..... | 12 |
| 6.12 | Flächenübersicht..... | 13 |
| 7. | PLANUNGSRELEVANTE BELANGE..... | 13 |
| 7.1 | Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege | 13 |
| 7.2 | Wasserwirtschaft..... | 13 |
| 7.3 | Verkehr | 13 |
| 7.4 | Immissionsschutz..... | 14 |
| 7.5 | Ver- und Entsorgung..... | 15 |

1. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

2. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 8,7 ha große Geltungsbereich befindet sich im Westen der Ortschaft Selsingen, südlich der Granstedter Straße (K 119). Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

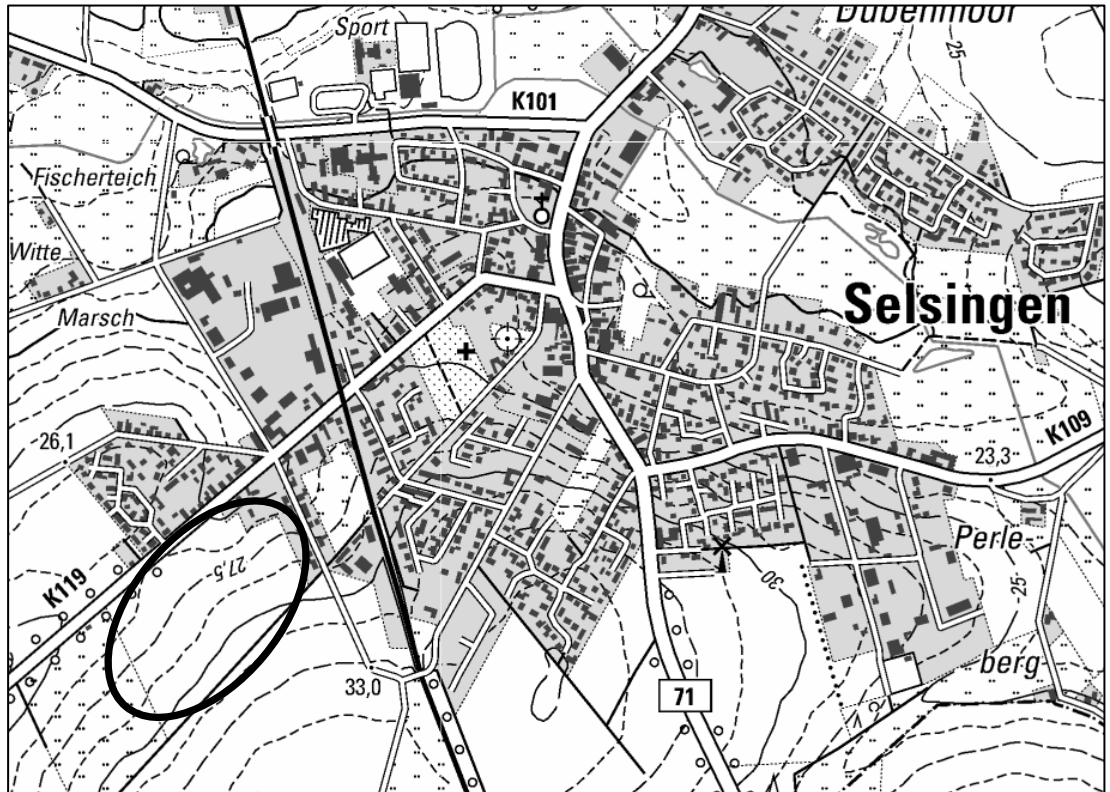


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quell: NIBIS Kartenserver)

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Selsingen und das Plangebiet wiedergegeben, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 i. d. F. von 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** erfolgt die Zuordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Metropolregion Hamburg. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. [...]“*

1.1 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].*

Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
- *die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“ [...]*

1.1 03 *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

2.1.05 *„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“*

2.1.06 *„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.*

Mit der vorliegenden Planung soll ein *Allgemeines Wohngebiet* zur Schaffung von neuen Wohnbauplätzen in der Gemeinde Selsingen planungsrechtlich vorbereitet werden, um die starke Nachfrage adäquat abdecken zu können. Da das Plangebiet direkt an das bestehende Siedlungsgebiet angrenzt und die gut ausgebaute Granstedter Straße sich für eine Erschließung anbietet, ist das Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung besonders geeignet. Durch die Möglichkeit, auch Mehrfamilienhäuser vorzusehen, wird den Auswirkungen des demografischen Wandels Rechnung getragen. Die vorliegende Planung ist mit den Inhalten der Landesplanung vereinbar.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2020** des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.01 *„Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne einer Nachhaltigkeit entwickelt werden. [...] **Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.** [...] Als Planungsinstrumente sollen neben der Bauleitplanung u. a.*

Städtebauförderungsprogramme, ländliche Entwicklungskonzepte, Dorfentwicklungs- und Flurbereinigungsverfahren dienen.“

2.1.04 *„Um eine Zersiedelung der Landschaft und deren umweltbelastenden Folgen zu vermeiden, ist in den übrigen Orten die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.“*

2.1.05 *„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“*

2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

2.2.01 *„Grundzentren sind in folgenden Orten festgelegt: [...] Selsingen. Der Verflechtungsraum ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. [...]“*

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist die Gemeinde Selsingen als *Grundzentrum* gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Die nördlich verlaufende Granstedter Straße (K 119) ist als *Straße von regionaler Bedeutung* gekennzeichnet. Die östlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes. Südlich und südwestlich schließen sich ein *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials* an. Die im RROP gekennzeichnete *sonstige Eisenbahnstrecke* (Zeven-Bremervörde), die in Nord-Süd-Richtung durch die Ortschaft Selsingen verläuft befindet sich östlich vom Plangebiet, wird von diesem jedoch nicht tangiert. Da die Flächen innerhalb des *zentralen Siedlungsgebietes* der Gemeinde Selsingen liegen, sind sie für eine Siedlungsentwicklung aus städtebaulicher Sicht besonders geeignet. Die Lage des Plangebietes am Rand der Ortschaft und der Nähe zu den infrastrukturellen Einrichtungen in Selsingen schaffen ein für alle Altersgruppen attraktives Angebot. Damit kann die Gemeinde Selsingen ihre raumordnerische Funktion als *Grundzentrum* stärken. Die Gemeinde beabsichtigt, das Gebiet in mindestens zwei Bauabschnitten umzusetzen. Die Ausweisung einer weiteren Siedlungsfläche ist somit als standort- und bedarfsgerecht zu beurteilen.

Das Plangebiet grenzt gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm unmittelbar an ein *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials* an. Diese Flächen werden (genauso wie das Plangebiet selbst) als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Die Belange der Landwirtschaft sollen bei der raumordnerischen Beurteilung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen in solchen Gebieten besondere Berücksichtigung finden. Da das Planvorhaben eine Arrondierung des Siedlungsstruktur innerhalb des festgelegten *zentralen Siedlungsgebietes* vorsieht, um Siedlungsvorsprünge in die freie Landschaft zu vermeiden, wird das *Vorsorgegebiet* nicht wesentlich beeinflusst. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin gegeben.

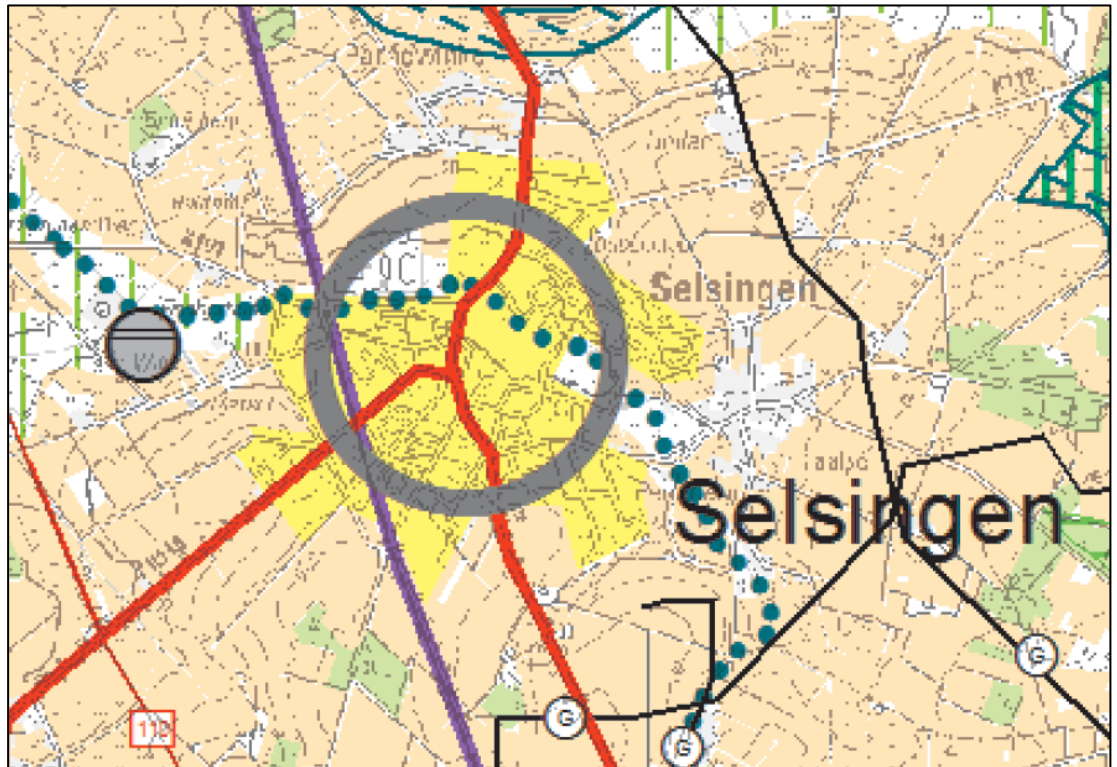


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2020

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

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Vorfeld des vorliegenden Bebauungsplanes wurde das Verfahren zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Selsingen durchgeführt. Diese wurde mit Verfügung vom 05.08.2020 vom Landkreis Rotenburg (Wümme) genehmigt und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 15.08.2020 in Kraft getreten. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt somit für das Plangebiet eine *Wohnbaufläche* dar. Des Weiteren wird eine *Grünfläche* zur randlichen Eingrünung südlich und südwestlich der *Wohnbaufläche* dargestellt. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

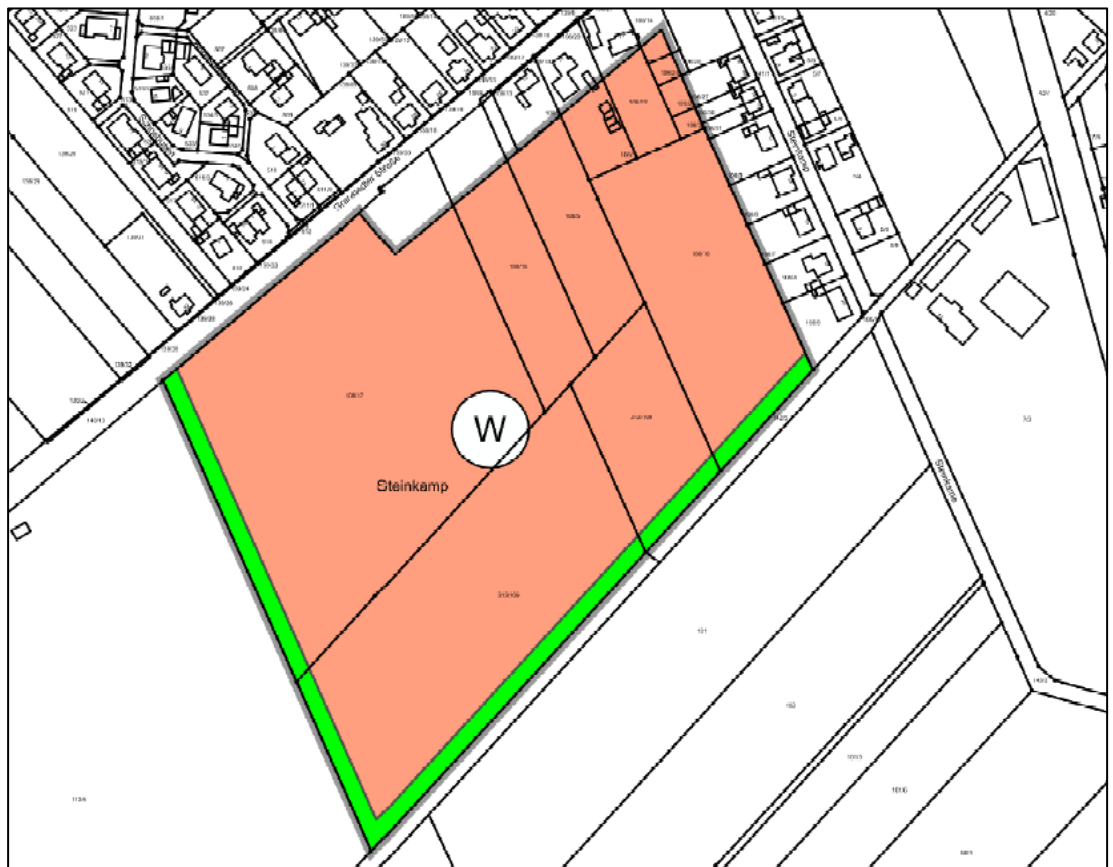


Abb. 3: 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Selsingen

3.3

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

Nördlich des Plangebietes, gegenüber der Granstedter Straße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Granstedter Straße“, der am 15.08.1995 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan Nr. 20 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, in dem das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geregelt wird:

| | |
|--------------------------------|--|
| <i>Grundflächenzahl (GRZ):</i> | <i>0,4</i> |
| <i>Geschossigkeit:</i> | <i>1 Vollgeschoss</i> |
| <i>Bauweise:</i> | <i>offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser</i> |

Im nördlichen und westlichen Randbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 20 *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* fest. Außerdem wurde eine *öffentliche Grünfläche* für einen *Spielplatz* festgesetzt.

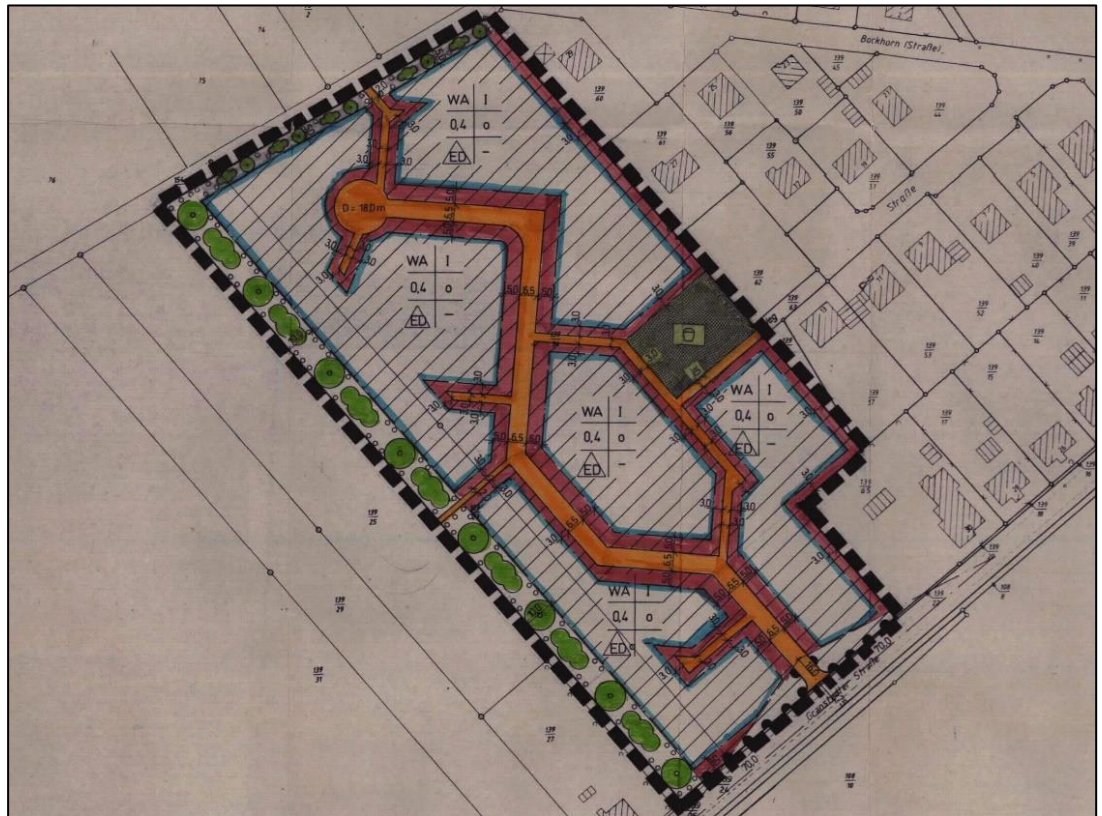


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 20 „Granstedter Straße“

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation stellt sich auf dem Plangebiet so dar, dass es sich momentan um eine unbebaute intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche handelt.

Die städtebauliche Struktur ist geprägt durch die nördlich und östlich vom Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung der Ortschaft Selsingen. Die im Norden verlaufende Granstedter Straße führt in östlicher Richtung in das Ortszentrum. Im Süden verläuft ein landwirtschaftlicher Weg. Südlich und Westlich grenzt die offene Landschaft an.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass für den vorliegenden Bebauungsplan ist die Notwendigkeit eines Angebotes an zusätzlichen Wohnbauplätzen, um die hohe Nachfrage an Bauplätzen in der Gemeinde Selsingen adäquat bedienen zu können und somit der raumordnerischen Funktion als *Grundzentrum* Rechnung tragen zu können. Die Bauplätze des zuletzt ausgewiesenen Neubaugebietes „Eckerkamp“ (der dazugehörige Bebauungsplan Nr. 32 ist am 03.04.2017 in Kraft getreten) sind in der Zwischenzeit alle veräußert worden und es liegen der Gemeinde noch weitere Anfragen für Baugrundstücke vor. Die bestehende Nachfrage kann weder durch eine Eigenentwicklung noch durch eine Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur gedeckt werden.

Neben der Bereitstellung von Baugrundstücken für „klassische“ Einfamilienhäuser sieht sich die Gemeinde in der Pflicht aufgrund des demografischen Wandels auch Wohnformen anzubieten, die auf kleinere Haushalte ausgerichtet sind. Daher soll für einen Teilbereich des Plangebietes auch eine Mehrfamilienhausbebauung zum Tragen kommen. Die vorgesehene Größe des Plangebietes soll dabei nicht nur den kurz-, sondern auch den mittelfristigen Be-

darf abdecken, weshalb auch eine Umsetzung des Gesamtgebietes in mindestens zwei Bauabschnitten vorgesehen ist.

Durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Fläche in Anspruch genommen, die seit Rechtskraft der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Selsingen als *Wohnbaufläche* dargestellt ist. Die generelle Standortfrage und die Abwägung zur Inanspruchnahme einer bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgte somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Rahmen der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits geprüft, ob potenziell zu schließende Baulücken, zu revitalisierende Brachflächen oder weitere Möglichkeiten der Nachverdichtung für eine weitere Siedlungsentwicklung vorhanden sind. Potenziell geeignete Freiflächen in Form von Baulücken sowie Maßnahmen zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche sind in der Ortschaft nicht in ausreichender Form vorhanden, um ein adäquates Angebot an Wohnbauplätzen zur Verfügung stellen zu können und hohen Bedarf an Wohnbauplätzen vollständig abzudecken. Weitere Flächenalternativen stehen der Gemeinde aufgrund einer mangelnden Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer langfristig nicht für eine Bereitstellung von Wohnbauplätzen zur Verfügung oder sind nach heutiger Beurteilung aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Das zuletzt ausgewiesene Neubaugebiet ist zudem in seinen Kapazitäten bereits voll ausgeschöpft. Aus diesen Gründen ist im Fall der vorliegenden Bauleitplanung die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Fläche, den Anforderungen § 1a Abs. 2 BauGB entsprechend, zu Gunsten eines Wohngebietes erforderlich, um die städtebaulichen Ziele, auch vor dem Hintergrund der Vorgaben der Raumplanung, umzusetzen. Zudem ist der gewählte Standort gut geeignet, da er sich in Nähe zum Zentrum der Ortschaft Selsingen und befindet und gut erreicht werden kann.

6. PLANINHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die maximale **Höhe baulicher Anlagen**, die **Geschossigkeit** sowie die **Höhe der Erdgeschossfußböden**.

Die **Grundflächenzahl** wird in den *Allgemeinen Wohngebieten* auf die gem. § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes ist in den *Allgemeinen Wohngebieten* WA 1 und WA 2 eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig. Mit diesen Festsetzungen sollen die späteren Baugrundstücke optimal ausgenutzt werden können, zum anderen stellt die Unzulässigkeit einer Überschreitung der GRZ sicher, dass sich die bauliche Dichte im Plangebiet an der umliegenden städtebaulichen Dichte orientiert. Für den Bereich des *Allgemeinen Wohngebietes* WA 3 hingegen wird die gem. BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ nicht ausgeschlossen um dem städtebaulichen Ziel, in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser zuzulassen (die einen erhöhten Flächenbedarf haben, Rechnung zu tragen).

Die maximale **Höhe der baulichen Anlagen** wird in den *Allgemeinen Wohngebieten* auf 8,0 m festgesetzt. Diese Regelung wurde auch für das zuletzt entwickelte Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 32 „Eckerkamp“) getroffen und soll sicherstellen, dass sich die baulichen Anlagen in die umgebene Bebauung einfügen.

Für die **Geschossigkeit** werden in den *Allgemeinen Wohngebieten* unterschiedliche Regelungen getroffen.

Im *Allgemeinen Wohngebiet* WA 1 möchte die Gemeinde „klassische“ Einfamilienhäuser, die der vorhandenen Bebauung in der Umgebung Rechnung tragen, zulassen, weshalb hier als Obergrenze der Geschossigkeit ein Vollgeschoss zulässig ist. Diese Regelung wurde insbesondere für die Randbereiche (mit Ausnahme der Flächen entlang der Granstedter Straße) getroffen, womit sichergestellt wird, dass im Übergang zu den vorhandenen Siedlungsbereichen und der offenen Landschaft eine aufgelockerte und ortstypische bauliche Struktur entwickelt wird.

Für das *Allgemeine Wohngebiet* WA 2 werden zwei Vollgeschosse als Obergrenze zugelassen, damit die Gemeinde auch Grundstücke anbieten kann, für die auch moderne Bauformen wie das sog. „Toskana-Haus“ umgesetzt werden können.

Entlang der Granstedter Straße wird das *Allgemeine Wohngebiet* WA 3 festgesetzt, für das eine **zwingende Zweigeschossigkeit** gilt. Mit dieser Festsetzung möchte die Gemeinde zum einen das städtebauliche Ziel, Mehrfamilienhäuser zuzulassen, forcieren und zum anderen straßenbegleitend auch eine einheitliche bauliche Struktur fördern, die für die straßenabgewandten Bereiche eine abschirmende Wirkung für die Verkehrsimmissionen entwickeln kann.

Des Weiteren wird die Höhe der **Oberkante der Erdgeschossfußböden** festgesetzt. Diese sind höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante zulässig. Mit der Festsetzung soll zu einem einheitlichen Erscheinungsbild beigetragen und der Aspekt des barrierefreien Bauens berücksichtigt werden. Damit soll dem bestehenden Siedlungsbild der Ortschaft Selsingen und den Festsetzungen der bisher aufgestellten Bebauungspläne entsprochen werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, in der als Bauformen Einzel- und Doppelhäuser (WA 1 und WA 2) bzw. nur Einzelhäuser (WA 3) zulässig sind, womit die Gemeinde sicherstellen möchte, dass sich die neu entstehende Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt, die sich überwiegend aus „klassischen“ Einfamilienhäusern zusammensetzt.

Es werden zudem durchgängig große zusammenhängende **überbaubare Grundstücksflächen**, sog. Bauzonen, festgesetzt, die eine optimale Nutzung der Grundstücke nach den Bedürfnissen der zukünftigen Erwerber ermöglichen. Zudem kann dadurch die Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken unter energetischen Gesichtspunkten (z. B. Solaranlagen, Wintergärten) optimal gestaltet werden. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten bedürfen die straßennahen Bereiche jedoch einer besonderen Würdigung, da gerade die Vorgartenbereiche einen entscheidenden Einfluss auf das Erleben des Straßenraumes haben. Dementsprechend ist für die zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Bereiche geregelt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig sind.

Im Nordwesten des Plangebietes, entlang der Granstedter Straße, wurde die Baugrenze so festgesetzt, dass sie einen Abstand von 12 m bzw. 5 m zum Straßenflurstück einhält. Mit dem Abstand von 12 m wird dem gem. § 9 Abs. 2 NStrG von Bebauung freizuhaltende Bereich von 20 m entlang von Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, Rechnung getragen.

Im Osten des Plangebietes wurde ein Abstand der Baugrenze von 15 m für den Bereich festgesetzt, der unmittelbar an die vorhandene Bebauung am Steinkamp angrenzt. Für die-

sen Bereich sieht die Gemeinde gemäß ihrer städtebaulichen Konzeption tiefe Grundstücke (45 m) vor, bei der die Anordnung der baulichen Hauptanlagen (analog zur Bebauung am Steinkamp) im straßennahen Bereich vorgesehen ist.

6.4 Mindestgrundstücksgröße / Wohneinheiten

Für die Baugrundstücke werden **Mindestgrößen** festgesetzt, nämlich 500 m² für Einzelhäuser und bei Doppelhäusern 500 m² je Doppelhaushälfte. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße soll eine erhöhte städtebauliche Dichte durch kleinteilige Grundstücksteilungen unterbinden, welche auch nicht der im räumlichen Umfeld vorhandenen Siedlungsstruktur entsprechen. Die Festsetzung der **maximalen Anzahl der Wohneinheiten** trägt ebenfalls dazu bei. Die Anzahl der Wohnungen wird in den *Allgemeinen Wohngebieten* WA 1 und WA 2 auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte (also insgesamt 4 WE je Doppelhaus) festgesetzt. Im *Allgemeinen Wohngebiet* WA 3 sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig, da die Gemeinde in diesem Bereich bewusst die Ansiedlung von Geschosswohnungsbau forciert.

6.5 Straßenverkehrsfläche / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Anschluss des Plangebietes an die **öffentliche Verkehrsfläche** ist über die Granstedter Straße vorgesehen. Die Anbindung erfolgt dabei auf Höhe der Einmündung des nördlich gelegenen Baugebietes (über die Straße Schoshusen) an die Granstedter Straße, so dass hier (in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung des Landkreises Rotenburg (Wümme)) ein zentraler Knotenpunkt an die Granstedter Straße gebildet wird.

Für das Plangebiet ist bei Gesamtumsetzung des Wohngebietes eine Ringerschließung vorgesehen. Die Breite der **Straßenverkehrsfläche** beträgt für die überwiegenden Bereiche 7,0 m. Diese orientiert sich an denen der zuletzt ausgewiesenen Baugebiete und bieten die Möglichkeit, eine ausreichende Breite für eine Mischverkehrsfläche, auf der auch Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen möglich ist, die Bereitstellung von Parkbuchten und eine Gestaltung mit Straßengrün einzurichten sowie den tatsächlichen Straßenverlauf bei Bedarf verschwenken zu lassen. Im Bereich der Anbindung an die Granstedter Straße wird die **Straßenverkehrsfläche** auf 8,5 m verbreitert, um hier die erforderlichen Schleppkurven für die spätere Erschließungsstraße am Knotenpunkt realisieren zu können. Für den Knotenpunkt innerhalb des Plangebietes, an dem die Planstraßen zusammentreffen und über eine gemeinsame Anbindung an die Granstedter Straße angeschlossen werden wird die **Straßenverkehrsfläche** großzügig aufgeweitet. Ziel der Gemeinde ist es, diesen Knotenpunkt durch die Schaffung einer zentralen Platzsituation aufzulockern. Seitens der Gemeinde ist optional eine Gestaltung der Fläche mit großzügigem „Verkehrsgrün“ denkbar.

Die Erschließung des Plangebietes ist insgesamt so konzipiert worden, dass eine bauabschnittsweise Umsetzung einzelner Bereiche möglich ist, bei der größere mehrachsige Fahrzeuge (z. B. Müllabfuhr) die einzelnen Bauabschnitte bedienen können. In Richtung Westen ist zudem eine Anbindungsmöglichkeit für eine perspektivische Erweiterung des Siedlungsrandes berücksichtigt worden.

Des Weiteren sind fuß- und radläufige Verbindungen im Norden und Süden des Plangebietes vorgesehen, wodurch eine schnelle Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Ortszentrum und der freien Landschaft zum Zweck der Naherholung gewährleistet werden soll.

6.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Granstedter Straße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt und somit der bestehende Verkehrsfluss auf der Granstedter Straße nur durch den Anschluss der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unterbrochen wird.

6.7 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der zentral im Plangebiet gelegenen *öffentlichen Grünfläche* ist die Einrichtung eines *Spielplatzes* zulässig und durch die Gemeinde auch vorgesehen. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, damit die Gemeinde bei der Realisierung des Spielplatzes langfristig über einen gestalterischen Spielraum verfügt, sodass die Fläche bedarfsgerecht angelegt werden kann.

6.8 Fläche für Ver- und Entsorgung

Die im Norden des Plangebietes festgesetzte *Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen* dient der Unterbringung eines unterirdischen Regenwasser-Pumpwerkes, das nach Aussage des von der Gemeinde beauftragten Erschließungsplaners für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung erforderlich ist.

6.9 Straßenraumbegrünung / Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Für die *öffentliche Straßenverkehrsfläche* wird zur Straßenraumbegrünung die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Die genaue Mindestanzahl wird im weiteren Verlauf der Planung noch festgelegt.

Des Weiteren wird geregelt, dass *auf den einzelnen Baugrundstücken* jeweils zwei hochstämmige standortgerechte, heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen sind. Eine entsprechende Regelung wurde auch schon für bereits aufgestellte Bebauungspläne getroffen, an der die Gemeinde auch für die weitere Siedlungsentwicklung im Ort festhalten möchte. Die Pflanzung ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer der späteren Baugrundstücke in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes umzusetzen.

6.10 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Westen und Süden des Plangebietes wird eine 5 m breite *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt, in welcher standortheimische Gehölze gepflanzt werden sollen. Der dort entstehende Pflanzstreifen dient der Abgrenzung des Siedlungsbereiches hin zur offenen Landschaft sowie zur Kompensation von naturschutzfachlichen Eingriffen. Die Gehölze sind von der Gemeinde Selsingen in der auf Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Die weitere Pflege und Entwicklung obliegt ebenfalls der Gemeinde Selsingen.

6.11 Örtliche Bauvorschrift

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche als örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplans werden, erfolgen unter der Zielsetzung, über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu gewährleisten, dass die entstehende Bebauung sich in das Ortsbild der Gemeinde Selsingen eingliedert. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zur Dachgestaltung in Bezug auf die Dachneigung, die zulässige Höhe der Einfriedung der Grundstücke entlang der Erschließungsstraßen, die Gestaltung unbebauter Bereiche sowie die Anzahl der Einstellplätze getroffen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich das geplante Wohngebiet in das bestehende Siedlungsbild einfügt und ein Aspekt der Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

6.12 Flächenübersicht

| Fläche | Größe im m ² | Anteil in % |
|--|-----------------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 70.966 m ² | 81,3 % |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 3.224 m ² | 3,7 % |
| Straßenverkehrsflächen | 11.370 m ² | 13,0 % |
| Fuß- und Radwege | 412 m ² | 0,5 % |
| Parkplatzflächen | 266 m ² | 0,3 % |
| Spielplatz | 996 m ² | 1,2 % |
| Fläche für Ver- und Entsorgung | 24 m ² | 0,01 % |
| Gesamt | 87.258 m² | 100 % |

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**7.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Durch die vorliegende Planung wird konkretes Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich bisher unbebauter Flächen geschaffen. Diese Änderung stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist. Die Ergebnisse der durchzuführenden Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht dargelegt, der sich noch in der Erarbeitung befindet.

7.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Entstehung eines Wohngebietes auf einer bisher unbebauten Ackerfläche zu einer Versiegelung des Bodens kommt.

Um eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung gewährleisten zu können, sieht die Erschließungsplanung vor, das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet an das vorhandene geschlossene Rohrnetz des nördlich gelegenen Baugebietes "Granstedter Straße" anzuschließen und von dort dem vorhandenen Regenrückhaltebecken "Witte Masch" zuzuführen. Für das vorhandene Regenrückhaltebecken liegt eine Plangenehmigung und wasserbehördliche Genehmigung aus dem Jahre 1996 vor. Das aktuelle Plangebiet ist dabei Teil eines Gesamtkonzeptes. Bei der Festlegung des Einzugsgebietes für das Baugebiet "Granstedter Straße" wurde die Anschlussmöglichkeit eines weiteren Baugebietes südlich der Granstedter Straße in der jetzt geplanten Größe bereits berücksichtigt. Das Regenrückhaltebecken "Witte Masch" sowie auch die Zuleitungen wurden entsprechend ausgebaut und dimensioniert. Aktuelle Berechnungen werden im Rahmen der weiteren Planung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abgestimmt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen neu geplanten Schmutzwasserkanal, der als Freigefällekanal an das vorhandene Leitungsnetz in der "Granstedter Straße" angeschlossen werden soll.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

7.3 Verkehr

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist bei der Ausweisung eines Wohngebietes eine Erhöhung des Verkehrs in der Ortschaft Selsingen zu erwarten. Bei den zu erwartenden Verkehren, die durch das Plangebiet generiert werden, wird es sich hauptsächlich um Anwohner- und Besucherverkehre handeln. Diese sollen über die Granstedter Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden werden.

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Straßen in Hinblick auf die zu erwartenden Verkehre wurde eine überschlägige Berechnung des Verkehrsaufkommens nach Bosserhoff¹ vorgenommen. Als Grundlage wurden die Parzellierungsvorschläge einer städtebaulichen Ideenskizze herangezogen, auf deren Grundlage der vorliegende Bebauungsplan entwickelt wurde. Demnach sind nach aktuellem Planungsstand ungefähr 70 Grundstücke vorgesehen. Es wurde angenommen, dass überwiegend Einfamilienhäuser (auf 64 Grundstücken) im Plangebiet entstehen werden, in denen maximal 2 Wohneinheiten eingerichtet werden können. Außerdem wurde berücksichtigt, dass die Gemeinde sechs Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten für das Plangebiet vorsieht. Es wird in der Summe somit von insgesamt 152 Wohneinheiten (WE) ausgegangen. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 309 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 1.080 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine innerörtliche Lage in der Nähe zum Ortskern und der Annahme, dass viele Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 65 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 585 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherfahrten) sowie 16 LKW-Aufkommen (0,05 LKW je Einwohner), die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 659 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 50 Pkw innerhalb einer Stunde.

Aus dieser überschlägigen Ermittlung geht hervor, dass ein höherer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Eine Überlastung der Granstedter Straße durch die vorliegende Planung ist allerdings nicht zu erwarten. Diese ist als regionale Hauptverkehrsstraße gut ausgebaut und kann die vom Plangebiet genierten Verkehre ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses aufnehmen.

Des Weiteren handelt es sich um mit einem Wohngebiet einhergehende Anwohnerverkehre, so dass aus diesen keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen würde.

7.4

Immissionsschutz

Zu den Belangen des Immissionsschutzes ist anzuführen, dass sich zwei landwirtschaftliche Betriebe der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden, die Tierhaltung betreiben. Hierbei handelt es sich um einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb am Steinkamp (östlich des Plangebietes) sowie eine Pferdezucht an der Granstedter Straße, nördlich des Plangebietes. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den beiden Betrieben ist grundsätzlich davon auszugehen, dass von der Tierhaltung ausgehende Geruchsmissionen im Plangebiet zu erwarten sind. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32, der sich in Hauptwindrichtung zum Betrieb am Steinkamp befindet, wurde eine Immissionsprognose angefertigt, gemäß derer Immissionswerte von maximal 3 % der Jahresstunden erreicht

¹ Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: www.dietmar-bosserhoff.de

werden. Da sich der Betrieb in Relation zum Plangebiet außerhalb der Hauptwindrichtung Süd/Südwest befindet, geht die Gemeinde somit von keiner erheblichen Geruchsbelastung im Plangebiet aus. Gleiches gilt für die Pferdezucht an der Granstedter Straße, die ebenfalls außerhalb der Hauptwindrichtung zum Plangebiet liegt.

Des Weiteren geht die Gemeinde davon aus, dass sich die bestehende landwirtschaftlichen Nutzungen und das geplante Wohngebiet nicht gegenseitig beeinträchtigen werden. Dies wird darin begründet, dass die Betriebe aufgrund ihrer innerörtlichen Lage bereits von (Wohn-) Bebauung umgeben sind. Ebenso sind die als *gemischte Bauflächen* dargestellten Siedlungsbereiche und deren Schutzanspruch vor unzulässigen Immissionen bereits im Vorfeld zu berücksichtigen. Die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte ist somit unabhängig von der vorliegenden Planung im Vorfeld bereits durch die vorhandene Bebauung beeinträchtigt.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen ist ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung im Plangebiet zu erwarten. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (Geruch und Schall), die im Rahmen der Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen entstehen, sind mit dem Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

Zu einer möglichen Belastung des Plangebietes durch Schallimmissionen der Verkehre der Granstedter Straße wird darauf hingewiesen, dass bereits im Bestand Wohnbebauung an der Granstedter Straße vorhanden ist. Da für diese in der Bauleitplanung keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen wurden, geht die Gemeinde nicht von immissionschutzrechtlichen Konflikten in diesem Bereich aus. Des Weiteren wird für die straßennahen Bereiche durch den festgesetzten Abstand der Baugrenzen sichergestellt, dass die späteren Wohngebäude nicht unmittelbar an der Granstedter Straße errichtet werden können.

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

7.5

Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Wohngebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz soll über die bestehende Infrastruktur, die aufgrund der umliegenden Siedlungsbereiche bereits vorhanden ist, erfolgen.

Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend groß dimensioniert, dass eine Befahrbarkeit mit größeren mehrachsigen Fahrzeugen möglich sein wird. Durch die Einrichtung temporärer Wendeanlagen wird dies auch im Rahmen der bauabschnittsweisen Umsetzung der Fall sein.

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

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Selsingen ausgearbeitet:

Bremen, den 01.10.2020

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

Selsingen, den

.....
(Kahrs)
Gemeindedirektor

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Selsingen, den

.....
(Kahrs)
Gemeindedirektor