

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5
„AM TEGENVIEH“

(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)

ENTWURF

GEMEINDE RHADE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES UND NUTZUNGEN.....	3
1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	3
2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	4
2.1 Ziel und Zweck.....	4
3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	4
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.2 Ziele der Raumordnung	5
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	6
4. PLANINHALT	7
4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.1.4 Anpflanzung von Einzelbäumen	8
4.1.5 Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke	8
4.2 Klima- und Immissionsschutz	9
4.3 Immissionsschutz.....	9
4.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	10
4.4.1 Dächer	10
4.4.2 Höhenlage der Gebäude	10
4.4.3 Einfriedungen	10
4.4.4 Stellplätze	10
4.4.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen	11
4.4.6 Ordnungswidrigkeiten.....	11
4.5 Belange von Natur, Landschaft und Klima.....	11
5. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG.....	20
5.1 Bodenordnung	20
5.2 Erschließung.....	20
5.3 Ver- und Entsorgung.....	20
6. VERFAHREN / ABWÄGUNG	21
6.1 Darstellung des Verfahrens	21
6.2 Chronologie des Verfahrens.....	22
6.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	22
6.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	22
QUELLENVERZEICHNIS	24

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN

1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortschaft Rhadereistedt der Gemeinde Rhade, südlich der Landesstraße, L 122 (s. Abb. 1). Es umfasst nahezu vollständig das Flurstück 116/29 der Flur 1 der Gemarkung Rhadereistedt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Plangebiet gelegenen Fläche beträgt ca. 0,67 ha.

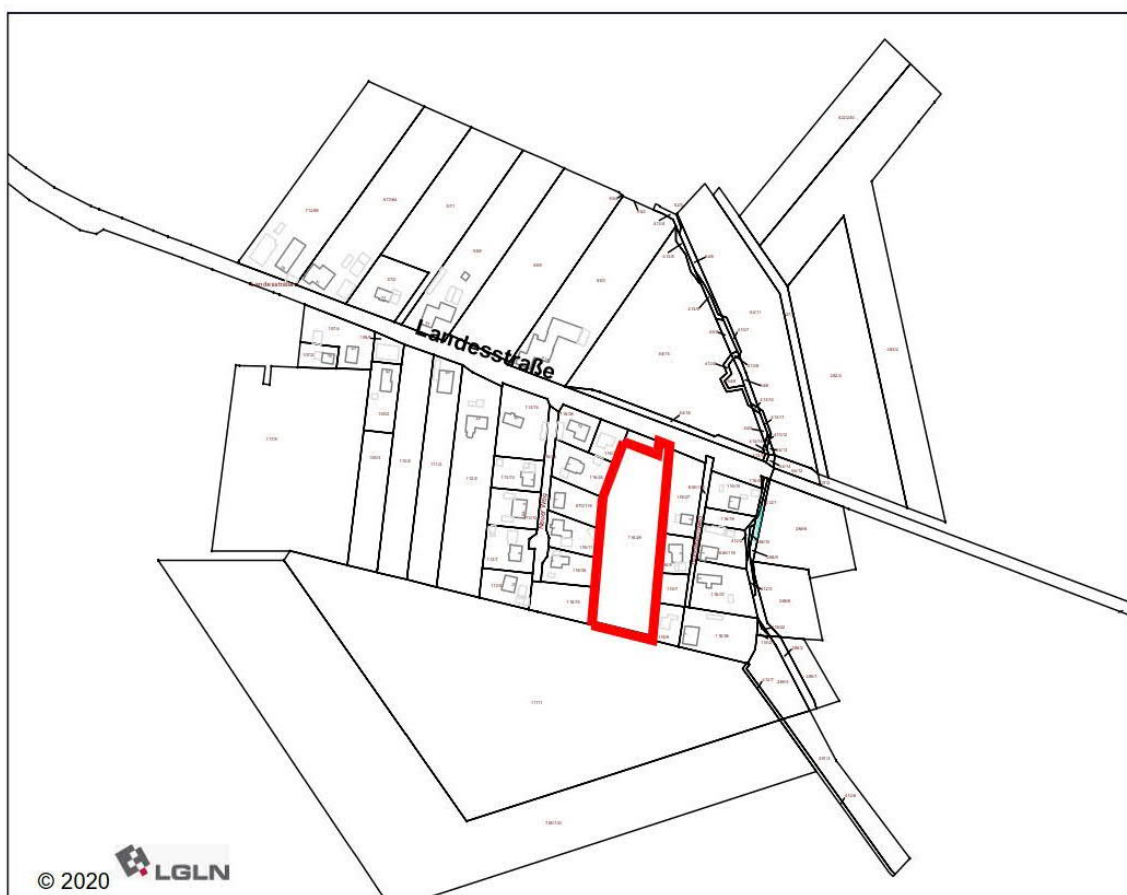


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2020

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet wird vollständig landwirtschaftlich als Wiesenland genutzt. Westlich und östlich befindet sich eine aufgelockerte Bebauung aus überwiegend Wohnhäusern. Nördlich und südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

2.1 Ziel und Zweck

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Hier sollen Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Eigenentwicklung im Ortsteil Rhadereistedt der Gemeinde Rhade angeboten werden. Rhade gehört gemäß dem RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu den Orten, in denen sich Planung und Entwicklung von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen soll.

Sowohl in Rhade und als auch in Rhadereistedt sind seit längerem keine Baugrundstücke mehr angeboten worden (Bebauungsplan Nr. 4 „Rummeldeisbeek“). Insofern ist ein Nachholbedarf zu verzeichnen, der für den Ortsteil Rhadereistedt auf den Flächen im Plangebiet gemildert werden soll. Flächen in westlicher Ortsrandlage stehen nicht zur Verfügung und lägen zudem im Außenbereich; sie kommen aufgrund von Geruchsemissionen aus benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben nicht in Frage. Eine Fläche aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zwischen der Bahnhofstraße und der Hanstedter Straße steht ebenfalls nicht zur Verfügung, da sie für die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin benötigt wird. Es soll vorrangig eine Innenentwicklung durchgeführt werden.

Die Gemeinde Rhade verliert, wie andere Orte in dieser Größenordnung, in erheblichem Umfang junge Leute, die vor allem ausbildungsbedingt in die größeren Städte abwandern. Damit eine spätere Rückkehr möglich wird, ist ihnen ein entsprechender Lebens- und Entwicklungsraum zu ermöglichen. Bei der Abdeckung der Baulandnachfrage der bereits ansässigen und der rückkehrinteressierten Einwohner ist die Nähe zu den engen Freunden und Verwandten von erheblicher Bedeutung. Durch die Realisierung von Wohnbaugrundstücken, auch in geringem Umfang, kann die Wanderungsbilanz günstiger gestaltet und der Rückgang der Einwohnerzahlen begrenzt werden.

3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Eine Darstellung als Wohnbaufläche wird durch eine Anpassung im Flächennutzungsplan erfolgen (s. auch 3.3).

3.2 Ziele der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Gemeinde Rhade liegt im ländlichen Raum. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen 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.

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten.

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die beabsichtigte Wohnbauentwicklung berücksichtigt und umgesetzt.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020 ist im Mai dieses Jahres in Kraft getreten. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 ist für die Gemeinde Rhade keine zentralörtliche Funktion festgelegt worden.

Aufgrund der vorhandenen Angebote und Einrichtungen der Daseinsvorsorge wurde Rhade als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt. Mit dieser Festlegung wird geeigneten Standorten außerhalb der Zentralen Orte eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Funktion für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen. 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.

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Nutzungen vorgesehen.

Die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms werden durch die beabsichtigte Wohnbauentwicklung berücksichtigt und umgesetzt.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Selsingen stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im nördlichen Teil Mischgebiet und ansonsten Fläche für die Landwirtschaft dar.

Somit stimmen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

3.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Tegenvieh“ soll gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren („Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich in der bebauten Ortslage befinden. Das Plangebiet ist bereits von einer aufgelockerten Wohnbebauung umgeben und setzt diese fort.
- b) Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 6.700 m². Die zulässige Grundfläche liegt damit deutlich unter 20.000 m². Mit der 1-geschossigen Bauweise und der maximalen Grundflächenzahl von 0,4 kann eine gute Ausnutzung der Fläche erreicht werden, um der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen und gleichzeitig der Lage an der Landesstraße zu berücksichtigen.
- c) Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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

4. PLANINHALT

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Bauflächen im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Vollgeschoss als Höchstgrenze in offener Bauweise festgesetzt.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Der Ausschluss ist erforderlich, da sie sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen (z.B. Tankstellen) nicht einfügen würden oder durch diese Nutzungen erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung und des dörflichen Charakters bestehen würde.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und ein Vollgeschoss als Höchstgrenze in offener Bauweise festgesetzt.

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

Die Gemeinde Rhade ist durch eine aufgelockerte Bebauung mit landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden und Einfamilienhäusern geprägt. Eine zu massive Bebauung in diesem Bereich (auch bei einer festgesetzten offenen Bauweise mit einem Vollgeschoss) könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wird im Plangebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei je Einzelhaus bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Ebenfalls wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgesetzt, da auf den Grundstücken ausreichend Freifläche für eine Durchgrünung verbleiben soll.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden, um im Plangebiet eine zu hohe Versiegelung des Bodens (durch Garagen, Nebenanlagen usw.) zu vermeiden, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen und vielmehr ausreichend durchgrünte Bereiche durch größere Gartenflächen zu erreichen.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Nebenanlagen (gemäß §§ 12 bzw. 14 Abs. 1 BauNVO) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, um einerseits den relativ schmalen Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern und andererseits auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu erreichen und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

Die nördliche Baugrenze wird in einem Abstand von 20m zum Fahrbahnrand der Landesstraße festgesetzt, um die Bauverbotszone gemäß NStrG zu berücksichtigen.

4.1.4 Anpflanzung von Einzelbäumen

Um das Plangebiet in einem dem ländlichen Standort entsprechenden Charakter zu entwickeln, sind pro Baugrundstück 2 Laubgehölze (Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm) oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume (Pflanzqualität 2x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm) zu pflanzen. Ebenfalls ist es zulässig, mindestens 1 Laubgehölz und 1 Hochstamm-Obstbaum (der v. g. Pflanzqualität) pro Baugrundstück zu pflanzen.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

4.1.5 Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke

Am südlichen Rand des Plangebietes erfolgt eine Eingrünung der neuen Wohnbebauung. Die Anpflanzungen dienen dazu, einen Puffer zwischen der Wohnnutzung und der freien Landschaft herzustellen und langfristig eine wirkungsvolle Durchgrünung herzustellen. Demzufolge ist innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern eine 2-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	H. 2xv. STU. 12-14
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	H. 2xv. STU. 12-14
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	H. 2xv. STU. 12-14
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	H. 2xv. STU. 12-14
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

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

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Erhaltung: Die drei vorhandenen Birken sind dauerhaft zu erhalten und in den neuen Pflanzstreifen zu integrieren.

4.2 Klima- und Immissionsschutz

Klimaschutz

Besondere Festsetzungen zum Klimaschutz werden nicht vorgenommen.

4.3 Immissionsschutz

Geruchsemitierende Betriebe sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Somit sind die Wohnbebauung beeinträchtigende Geruchsemissionen im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen unterliegen dem gegenseitigen Rücksichtnahmegebot und sind zu tolerieren.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmemissionen der angrenzenden Landesstraße L 122 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Tetens Ingenieurbüro vom 23.08.2021). Im Ergebnis werden die Orientierungs- und Grenzwerte im nördlichen Teil des Plangebietes überschritten. Demnach ergeben sich an der nördlichen Baugrenze Beurteilungspegel von 61 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aus Sachverständiger Sicht kann der Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte im Plangebiet im ausreichenden Maße mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

Es werden im Plangebiet Festsetzungen für den passiven Schallschutz getroffen. Dies erfolgt einmal in Form von Lärmpegelbereichen, sodass durch entsprechenden Bauweisen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können. Für den nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes, in dem Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) nachts auftreten, werden zusätzlich Vorgaben für den Einbau von schallge-

dämmten Lüftungsöffnungen oder den Einbau einer zentralen Lüftungsanlage aufgenommen. Dieser Teilbereich ist in der Planzeichnung als WA 1 gesondert gekennzeichnet.

4.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

4.4.1 Dächer

Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Wintergärten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig. Dies soll in Ergänzung zu den traditionellen Dachformen wie Sattel- und Walmdach auch moderne Dachformen ermöglichen.

4.4.2 Höhenlage der Gebäude

In Rhade liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhengleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicherzustellen, dass künftige Gebäude im Plangebiet sich dem umgebenden Bestand einfügen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (OKFF) höchstens 50 cm über der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, betragen.

4.4.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 120 cm zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.

4.4.4 Stellplätze

Im Plangebiet sind gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO zwei Stellplätze pro Baugrundstück zu errichten, auch um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

4.4.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steingärten ist nicht zulässig.

Um eine Verunstaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen zu vermeiden und eine Durchgrünung der nicht bebauten Bereiche des Grundstücks zu erreichen, sind die o.g. Elemente in flächiger Ausprägung nicht zulässig.

4.4.6 Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

4.5 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Tegenvieh“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und somit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im September 2020 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2020),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (2015).
- 30.06. und 12.07.2021 Biotopkartierung des Landkreises Rotenburg

Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Rhadereistedt. Das Grünland ist von mittlerer Bedeutung. Direkt anliegend sind Biotoptypen von geringer bis mittlere Bedeutung. Das Landschaftsbild ist von geringer Bedeutung. Nach Süden beginnt die freie Landschaft und das Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung. Das Plangebiet beinhaltet keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention sowie besonderen Böden. Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Zielstellungen hinsichtlich der Entwicklung. Schutzgebiete und Schutzobjekte sind nicht vorhanden.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsbereich des Ortes Rhadereistedt, westlich und östlich grenzen Wohnbebauungen mit Hausgärten an den Planungsraum an. Nach einer Kartierung des Landkreises Rotenburg wurde innerhalb des Plangebietes ein geschütztes Biotop bestehend aus 3 unterschiedlichen Biotoptypen festgestellt (siehe Abb. 2). Südlich stehen zum Übergang 3 Birken. Nördlich befindet sich eine PKW-Stellplatzfläche. Durch die Lage am Ortsrand ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild siedlungstypisch vorgeprägt. Zusätzliche Immissionen bis auf die Geräuschemissionen der Landesstraße oder ortstypische Geruchsemissionen bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, sind nicht zu erwarten. Das Schutzgut Klima/Luft gilt als unbeeinträchtigt. Rhadereistedt ist eine sehr kleine Ortschaft im ländlichen Raum, wodurch die Vielzahl landwirtschaftlichen Flächen sowie Waldgebiete der Frisch- und Kaltluftentstehung und für einen guten Luftaustausch im Ort sorgen. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet den Bodentypen mittlere Pseudogley-Podsol-Braunerde. Es handelt sich um keinen besonders schutzwürdigen Boden in Niedersachsen ist. Derzeit kann das anfallende Oberflächenwasser ungehindert auf dem Acker versickern. Das Grund- bzw. Schichtenwasser konnte in einer Tiefe von 4-5 m unter der Geländeoberkante nach einer Baugrunderkundung ermittelt werden.

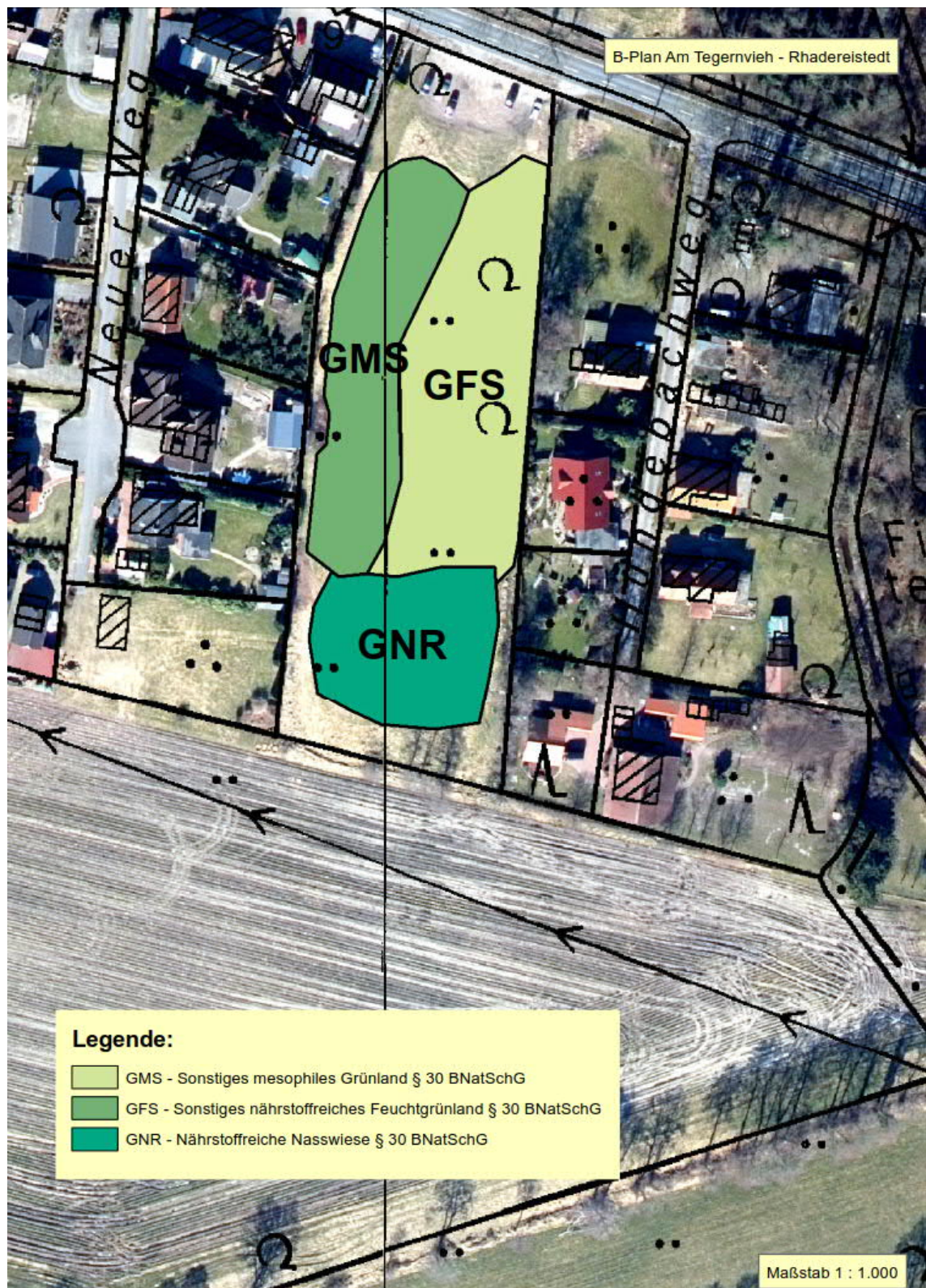


Abb. 2 Darstellung Biotope gemäß § 30 BNatSchG; Quelle: Landkreis Rotenburg

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Mit Bebauung und Versiegelung von unbebauten Flächen können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese fallen jedoch aufgrund der Plangebietsgröße mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der angrenzenden freien Landschaft unter die Erheblichkeitsschwelle. Die zukünftigen Hausgärten sowie die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzstrukturen dienen auch weiterhin als Frischluftgebiete und sorgen somit für einen guten Luftaustausch.

Grundsätzlich stellen Errichtungen von baulichen Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft dar. Jedoch befindet sich das Plangebiet bereits zwischen 2 erschlossenen Wohngebieten. Mit den Hausgärten und der Eingrünung nach Süden ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. Zudem sollen pro Baugrundstück zwei Laubgehölze oder alternativ zwei Obstbäume bzw. jeweils einer von beiden Arten angepflanzt.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche ergeben sich auf das Schutzgut Boden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Zudem kann das Wasser durch die Versiegelung nicht mehr ungehindert im Boden versickern und wird aufgrund der Bodenverhältnisse abgeleitet.

Ein Vorkommen von geschützten Tierarten kann aufgrund der Ortsrandlage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Aufgrund der Störeinflüsse sollten diese Flächen ausschließlich von ubiquitären Arten in Anspruch genommen werden. Für das Schutzgut Tiere können keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Schutzgut Tiere können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz). Durch die feuchten Verhältnisse des Bodens hat sich innerhalb des Plangebietes ein Biotopkomplex aus sonstigem mesophilem Grünland (GMS), sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland (GFS) und einer nährstoffreichen Nasswiese (GNR) angesiedelt, die in Ihrer Gesamtheit nach dem BNatSchG ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG darstellen. Durch die geplante Bebauung und somit erforderliche Beseitigung des geschützten Biotops ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Biotoptypen, sodass ein Ausgleich erforderlich wird. Von den Verboten der Zerstörung oder Beeinträchtigung des geschützten Biotops kann gemäß § 67 BNatSchG eine Befreiung erteilt werden, wenn diese aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist. Der Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG der Gemeinde Rhade wurde bereits an die Untere Naturschutzbehörde gestellt. Im Rahmen der vorgenommenen Abwägung zwischen der möglichen Entwicklung eines kleinen Baugebietes zur Schaffung von Bauplätzen für Ortsansässige und den Belangen des Naturschutzes gibt die Gemeinde Rhade daher den öffentlichen sowie sozialen Belangen den Vorrang. Die Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotopes ist aus Gründen des überwiegenden öffentlichen

Interesses notwendig, da die Inanspruchnahme der Fläche insbesondere der Förderung der wohnbaulichen Entwicklung der Ortslage Rhadereistedt dient.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Tegenvieh“ dient nach § 13a BauGB der Wohnnutzung auf Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Flächen besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13a BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Durch das innerhalb des Plangebietes vorhandene Biotop ist wie oben beschrieben jedoch ein Ausgleich erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 48/4 der Flur 1 der Gemarkung Rhadereistedt. Auf diesem Intensivgrünland kann sich zukünftig ein sonstiges mesophiles Grünland (GMS), ein sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland (GFS) oder eine nährstoffreiche Nasswiese (GNR) entwickeln. Die Ausgleichsfläche ist in Anlage 1 dargestellt. Mit der Anpassung der Bewirtschaftungsauflagen kann ein funktionaler Ausgleich erfolgen. Der Ausgleichsfaktor wurde von der Unteren Naturschutzbehörde auf 1:2 festgelegt, sodass eine Kompensation auf einer Flächengröße von 9.800 m² + Pufferstreifen 5 m erfolgt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt im Jahr 2023. Ziel ist es, auf der genannten Fläche den Boden auszuhagern und durch Bewirtschaftungsauflagen vollständig in ein Extensiv-Grünland feuchteren Standortes umzuwandeln, bei dem sich ein erkennbarer Artenreichtum einstellt und den Grünlandbestand dominieren. Dahingehend wird der feuchtere und niedrigere Bereich westlich zum Bach als geeignete Fläche angesehen. Zum östlichen intensiv genutzten Grünland ist zusätzlich ein 5m breiter Pufferstreifen vorzusehen. Folgende Bewirtschaftungsauflagen sind zu beachten:

Bewirtschaftungsauflagen:

1. Die in der Anlage 2 dargestellte Nutzfläche darf ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden.
2. In den ersten 3 Jahren sind durch häufige Mahd und Dünge-Aussetzung dem Boden die Nährstoffe zu entziehen.
3. Nach 3 Jahren darf die Grünlandfläche erst ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und maximal als dreischürige Mähwiese bewirtschaftet werden. Alternativ ab dem 15. Juni gemäht und anschließend mit 2 Rindern oder Pferden pro Hektar - berechnet werden nur grasfressende Tiere - bewirtschaftet werden (Mähweide) oder ab dem 01. Juni eines jeden Jahres als Standweide mit 2 Rindern oder Pferden pro Hektar - berechnet werden nur grasfressende Tiere - bewirtschaftet werden.
4. Eine Zufütterung der Weidetiere ist nicht gestattet. Die Weidetiere sind bis zum 20. Oktober eines jeden Jahres von der Nutzfläche zu nehmen (keine Winterweide). Einzäunung nur mit ortsüblichem festen Weidezaun oder mobilem

- Elektrozaun. Portionsweide ist nicht gestattet. Keine Errichtung von Viehunterständen.
5. Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
 6. Das Mähgut ist vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
 7. Das Grünland darf nicht ungenutzt liegen bleiben. Liegen Umstände vor, die eine Nutzung unmöglich machen, so ist die Naturschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten.
 8. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 20.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
 9. Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
 10. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
 11. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Gräben per Hand bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03. eines jeden Jahres. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden. Gegebenenfalls vorhandene Drainagerohre zur Entwässerung des Grünlandes sind zu entfernen und unzulässig.
 12. Entlang des westlich gelegenen Hundebaches ist ein ca. 5 m breiter Gewässerstrandstreifen aus der Nutzung zu nehmen. Eine jährliche Mahd nach dem 15.06. ist zulässig, um ein Aufkommen von Gehölzen zu verhindern.
 13. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
 14. Nach 3 Jahren ist eine Entzugsdüngung mit mineralischen Düngestoffen mit 80 kg N, 20 kg P / 40 kg K pro Jahr und ha, falls notwendig, bis zum 20.03. und nach dem 15.06. gestattet.
 15. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15.06. eines jeden Jahres.
 16. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.
 17. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen. Bei extremem Befall kann nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Tipula-Bekämpfung durchgeführt werden.
 18. Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
 19. Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert werden.

Artenschutz

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

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

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der

Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit der Durchführung der Planung können Tötungen von Fledermäusen ausgeschlossen werden, da im Plangebiet weder Bäume noch Gebäude vorhanden sind. Dahingehend kann ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Das Plangebiet wird ausschließlich als Intensivgrünland genutzt. Zudem ist es von Westen und Osten durch Wohnbebauungen umgeben. Daher ist die Ansiedlung von Brutvögeln nicht zu erwarten. Mit einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) können Tötungen ausgeschlossen werden. Damit ist ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer bebauten Ortslage am Rand der Ortschaft und ist deshalb bereits mit verschiedenen Störeinflüssen wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Aufgrund des Gehölzbestandes in der Ortschaft sowie entlang der umliegenden landwirtschaftlichen Wege ist es nicht ausgeschlossen das angrenzende Bereiche und somit auch Teilbereiche des Plangebietes als Jagdareale genutzt werden. Mit der zukünftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet dürfte sich diese Situation vor Ort nicht wesentlich ändern, da die Hausgärten ebenfalls geeignete Jagdgebiete darstellen werden. Eine Störung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen können mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Das Plangebiet ist jedoch bereits umliegend bebaut und durch Störeinflüssen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Flächen im Plan-

gebiet von anspruchloseren Offenlandarten genutzt werden. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) können mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert werden und eine Störung von lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden. Zudem sind umliegend ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden. Mit den zukünftigen Hausgärten und Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Gehölzbrüter geschaffen. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Säugetiere

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

Vögel

Die vorhandene landwirtschaftliche Fläche eignet sich aufgrund ihrer Kleinflächigkeit weniger als Brutplatz. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.), kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten als Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Im Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setz-

zeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweis:

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

5. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG

5.1 Bodenordnung

Die Grundstücksflächen werden durch Verkauf zur Verfügung stehen, so dass eine Durchführung des Bebauungsplanes umgehend nach Rechtskraft beginnen kann

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende ausgebauten „Landesstraße“. Von dort aus ist die Abzweigung einer neuen Planstraße ins Plangebiet vorgesehen. Die Einmündung der Planstraße in die Landesstraße befindet sich dicht hinter, d.h. außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrt.

Die Planstraße endet in einem Wendeplatz, der in seinen Ausmaßen für Pkw ausreichend ist. Müllfahrzeuge können dort nicht wenden.

An der Ostseite der Straßenverkehrsfläche ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um eine „Doppellerschließung“ der östlich angrenzenden bebauten Grundstücke zu vermeiden. Diese sind bereits über die Straße „Hundebachweg“ erreichbar.

Insgesamt sind Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

5.3 Ver- und Entsorgung

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bremervörde.

Die Löschwasserwasserversorgung wird bei der Durchführung der Planung mit der örtlichen Feuerwehr abgesprochen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein.

• Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage in Selsingen zugeleitet.

Eine Bodenuntersuchung des Untergrunds im Plangebiet ist inzwischen erfolgt (Contrast GmbH, Osterholz-Scharmbeck 06-11-2020). Es wurden sieben Rammbohrungen durchgeführt, die z.T. durchlässige Bodenmaterialien zu Tage gebracht haben. Aufgrund der Resultate des Bodengutachtens (Geschiebeböden, hohe Grundwasserstände) ist flächendeckend keine lokale Versickerung von Niederschlagswässern möglich und die Ableitung über eine Regenwasserkanalisation erforderlich. Dabei kann ein Stauraumkanal zur Anwendung kommen.

Ein Fachbüro wird eine Erschließungsplanung erstellen. Details werden im nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren dargelegt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Ein Befahren der Planstraße durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Das zeitweilige Abstellen der Müllbehälter am Abfuhrtag ist im Einmündungsbereich zur Landesstraße gewährleistet. Hierfür ist der erforderliche Platz durch ein Planzeichen „M“ gekennzeichnet. Die Grundstückseigentümer werden in den Kaufverträgen auf den Umstand hingewiesen, dass die Müllbehälter am Abfuhrtag auf diese Abstellfläche zu transportieren und zu platzieren sind.

In der konkreten Erschließungsplanung bei der Durchführung des Bebauungsplanes soll der Größenumfang eines solchen Platzes ermittelt werden. Im Vorfeld der Planaufstellung wurde von der Abfallbehörde des Landkreises bereits mitgeteilt, dass dort nicht nur die Abfallbehälter, sondern auch Sperrmüll und Elektrogeräte von mind. zwei Wohneinheiten (also mind. 8 m³ und mind. 4 Elektrogroßgeräte) gleichzeitig zur Abholung bereitgestellt werden können. Der erforderliche Platzbedarf von ca. 12 m² außerhalb der Schleppkurve eines einbiegenden Fahrzeugs kann mit der gekennzeichneten Fläche im Bereich der Einmündung gedeckt werden.

- **Telekommunikation**

Der Anschluss erfolgt je nach Nutzung und Erforderlichkeit.

6. VERFAHREN / ABWÄGUNG

6.1 Darstellung des Verfahrens

Der Rat der Gemeinde Rhade hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 „Am Tegenvieh“ gefasst. In der Ratssitzung wurden ebenfalls die Beschlüsse zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

6.2 Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	04.03.2021
Auslegungsbeschluss	04.03.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	14.06. bis 16.07.2021
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	27.05. bis 02.07.2021
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

6.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom 14.06. bis 16.07.2021. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

6.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 27.05.2021 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 16.07.2021.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zum Naturschutz, zur Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung, zur Abfallwirtschaft, zum vorbeugenden Immissionsschutz und zur Bauaufsicht vorgebracht. Innerhalb des Plangebietes wurde ein besonders geschütztes Biotop kartiert. Die Naturschutzbehörde stellt der Gemeinde einen Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG in Aussicht. Eine schalltechnische Untersuchung wurde inzwischen erstellt. Da die Orientierungs- und Grenzwerte tags moderat und nachts deutlich im nördlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden, werden passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Zudem wird die Mindestgrundstücksgröße erhöht.

Weiterhin wurden von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hinweise bzgl. des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen vorgetragen. Das NLStbV wies auf den einzuhaltenden Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand als Bauverbotszone hin. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange betrafen überwiegend die nachfolgende Durchführung der Planung oder hatten keine Anregungen und Bedenken, sodass diese zur Kenntnis genommen werden konnten.

Rhade, den _____

(Bürgermeister)

Stand: 01/2022

QUELLENVERZEICHNIS

Institut für Geotechnik Contrast GmbH (2020): Bebauungsentwurf Südlich der Landesstraße in 27404 Rhade, OT Rhadereistedt – Baugrunduntersuchung, Osterholz-Scharmbeck, 06.11.2020.

DRACHENFELS, O.v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Februar 2020.

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

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

NIBIS (2020): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2020): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Tetens Ingenieurbüro (2021): Schalltechnische Berechnungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 Am Tegenvieh der Gemeinde Rhade, Osterholz-Scharmbeck, 23.08.2021.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

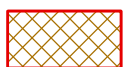
PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes am 19.06.2020, BGBl. I S. 1328.

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).



Entwicklung eines Sonstigen mesophilen Grünlandes (GMS) bzw. sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland (GFS) im Übergang zu einer nährstoffreichen Nasswiese (GNR); inkl. 5 m breiter Gewässerrandstreifen - ca. 9.800 m²



5 m Pufferstreifen - Entwicklung eines Sonstigen mesophilen Grünlandes (GMS) bzw. sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland (GFS) im Übergang zu einer nährstoffreichen Nasswiese (GNR) - ca. 675 m²

Externe Ausgleichsfläche

Gemeinde Rhade B-Plan Nr. 5 "Am Tegenvieh"

Flurstück 48/4 der Flur 1



Datum:

01/2022

Maßstab:

1: 1.500

Quelle:



Anlage:

1

Gemarkung Rhadereistedt