

# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17  
„ZUM KLUSBERG“

(mit örtlichen Bauvorschriften)



URSCHRIFT

GEMEINDE WILSTEDT  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.....	4
2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme).....	5
2.2 Flächennutzungsplanung.....	5
2.3 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB .....	6
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	7
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	9
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	9
3.2.2 Nebenanlagen und Garagen.....	9
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	10
3.2.5 Verkehrsflächen.....	11
3.2.6 Grünfläche .....	11
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	11
3.3.1 Dächer.....	11
3.3.2 Sockelhöhen.....	11
3.3.3 Einfriedungen .....	12
3.3.4 Ordnungswidrigkeiten .....	12
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima .....	12
3.5 Verkehr .....	19
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	19
5. ALTLASTEN .....	20
6. BODENORDNUNG .....	20
7. KOSTEN.....	20
8. FLÄCHENÜBERSICHT .....	21
9. BESCHLUSSFASSUNG.....	21

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Klusberg“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Wilstedt, westlich des Wohngebietes „Auf dem Hollacker“ und südlich des Kreuzackerweges (s. Abb. 1). Er erstreckt sich über das Flurstück 10/55 der Flur 7 der Gemarkung Wilstedt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha.

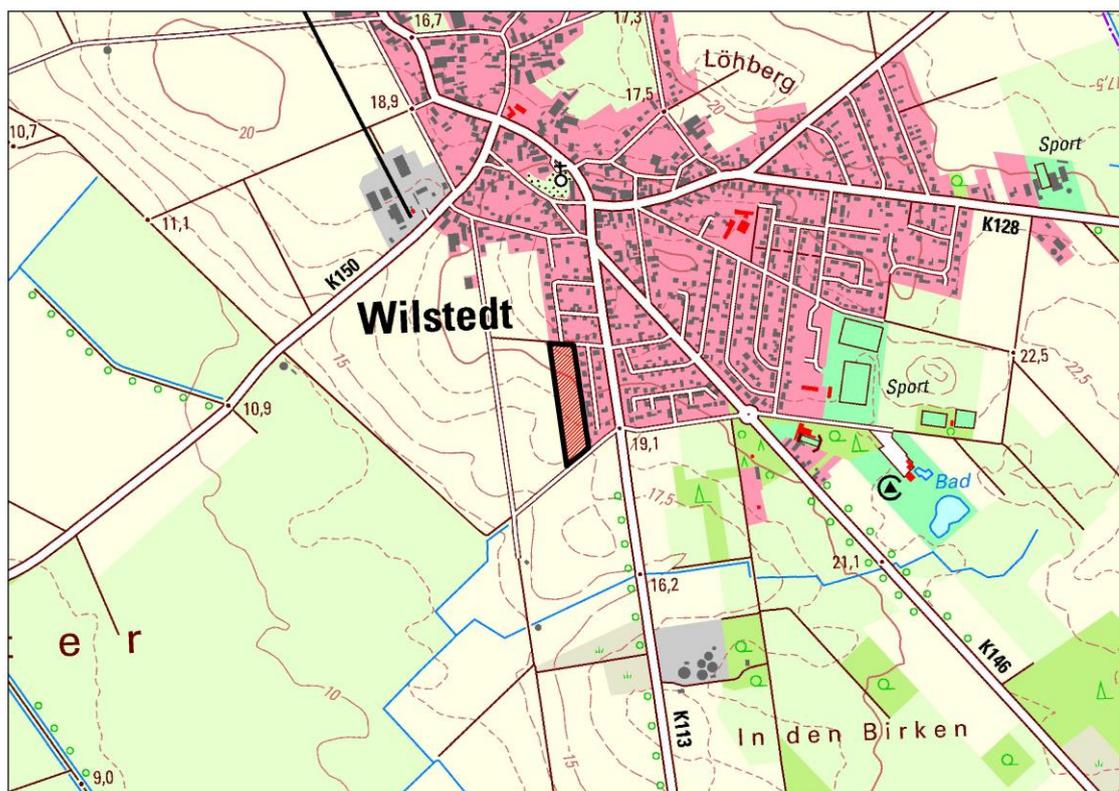


Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des Planänderungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016 (ohne Maßstab)

### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Osten grenzen aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Wohnnutzungen an. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

---

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen**

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.

Die Gemeinde Wilstedt ist Bestandteil der Samtgemeinde Tarmstedt und ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird eine ca. 1,9 ha große landwirtschaftliche Fläche am südwestlichen Ortsrand von Wilstedt für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier allgemeines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, soll diese Fläche angrenzend an die vorhandenen Wohngebiete als Abrundung der wohnbaulichen Ortslage in Anspruch genommen werden. Größere Brachflächen oder ehemals genutzte Bauflächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, sodass eine landwirtschaftliche Freifläche einer Bebauung zugeführt werden muss.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Klusberg“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

---

### **2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 ist für die Ortschaft Wilstedt keine zentralörtliche Funktion festgelegt worden. Um eine Zersiedlung der Landschaft und deren umweltbelastenden Folgen zu vermeiden, ist in den Orten ohne zentralörtliche Funktion die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Aufgrund der vorhandenen Angebote und Einrichtungen der Daseinsvorsorge wurde Wilstedt 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 Jahr 2013 hat der Landkreis Rotenburg (Wümme) die Neuaufstellung seines RROP beschlossen. Die Stellungnahmen des geänderten Entwurfes 2017 des RROP werden z.Zt. ausgewertet. Auch die Ziele des geänderten Entwurfs 2017 des RROP sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Die Darstellung des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wurde im Entwurf 2017 beibehalten. Darüber hinaus sind dem Standort Wilstedt die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugewiesen worden. Die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ wurde aufgehoben.

Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur in Wilstedt auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, ist es dringend erforderlich, entsprechend der vorhandenen Nachfrage, Wohngrundstücke bereitzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Klusberg“ wird diesem Ziel der Wohnbauentwicklung nachgekommen.

Die Planung entspricht somit sowohl dem wirksamen RROP 2005 als auch den Zielen aus dem geänderten Entwurf 2017 des RROP bzw. ist mit diesen vereinbar.

## **2.2 Flächennutzungsplanung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Klusberg“ sind im wirksamen Flächennutzungsplan keine Darstellungen enthalten (Fläche für die Landwirtschaft). Somit stimmen die künftigen Festsetzung des Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

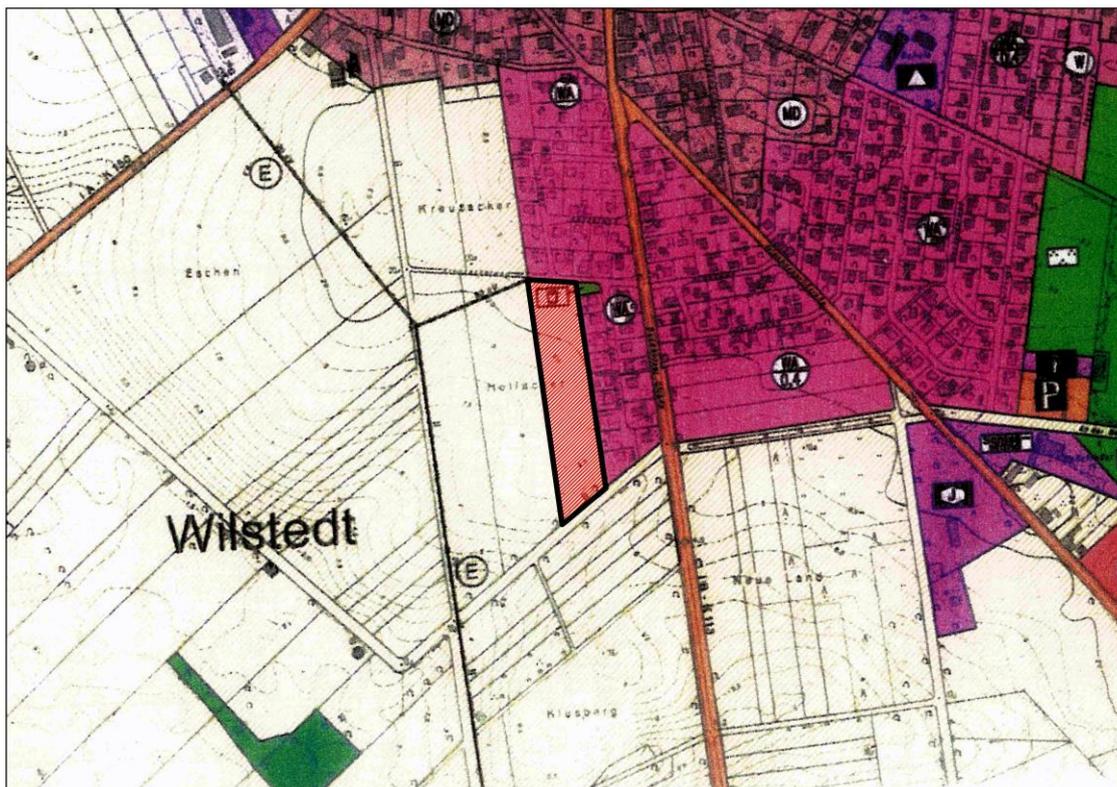


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 2.3 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Klusberg“ soll gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden. Der § 13b BauGB lautet: *„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen“.*

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Plangebiet grenzt bereits an Wohngebiete an und „rundet“ die wohnbauliche Entwicklung nach Südwesten ab. Das Plangebiet bietet sich für eine Bebauung an.
- b) Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 19.000 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 7.600 m<sup>2</sup> weit unter 10.000 m<sup>2</sup>. Mit der 2-geschossigen Bauweise und der maximalen Grundflächenzahl von 0,4 kann eine gute Ausnutzung der Fläche erreicht werden, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen.

- 
- c) Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) 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 b BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

### **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Klusberg“ sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden.

Der Gemeinde Wilstedt sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Gemäß den Zielen des RROP 2005 hat die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen und kann unter bestimmten Voraussetzungen über diese hinausgehen. Diese Voraussetzungen werden in Wilstedt erfüllt, da die Gemeinde zu den Orten im Landkreis Rotenburg (Wümme) zählt, die eine den Grundzentren weitgehend entsprechende Infrastruktur aufweist. Ein Kindergarten und eine Grundschule sowie weitere Infrastruktureinrichtungen und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden. Des Weiteren wurde Wilstedt im Entwurf des RROP 2017 die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugewiesen. Somit wird der aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm vorgegebenen Zielentwicklung nachgekommen und der vorherrschenden Nachfrage gerecht. Darüber hinaus befindet sich das Grundzentrum Tarmstedt nur ca. 3 km nördlich von Wilstedt entfernt. Aufgrund der gegebenen Standortbedingungen verfügt die Gemeinde Wilstedt über eine hohe Standort- und Wohnqualität und ist somit als Wohnort begehrt.

Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Norden und Osten an die bereits vorhandene Wohnbebauung. Die städtebauliche Struktur wird fortgeführt und das Ortsbild am südwestlichen Rand der Gemeinde Wilstedt abgerundet. Die landwirtschaftliche Fläche wird nur zu einem geringen Teil für die Wohnbauentwicklung aufgegeben, sodass die landwirtschaftliche Nutzung im südwestlichen Bereich der Gemeinde weiterhin möglich sein wird. Da die Fläche im Norden direkt an den Kreuzackerweg anschließt, ist die Erschließung des Plangebietes gesichert.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flä-

---

chen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Im Vorfeld sind in Wilstedt Alternativen für neue Baugebiete im Ort geprüft worden, um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken. Diese befinden sich ausschließlich in privater Hand, sodass für die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit auf die unbebauten Grundstücke für eine kommunale Wohnbauentwicklung besteht. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Eine Nachverdichtung vereinzelter Baulücken kann weiterhin parallel zur der geplanten Wohnbauentwicklung erfolgen. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Anwendung des § 13 b BauGB durchzuführen. Damit können Außenbereichsflächen zur Zulassung von Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine kleine, dem Ort angepasste Eigenentwicklung in einem bereits weitestgehend erschlossenen Bereich zu schaffen. Die vorhandene Bebauung kann am südwestlichen Ortsrand somit abgerundet werden. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen weiter hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Es wurden im Vorwege weitere Standorte in Wilstedt geprüft. Der nordwestliche bis nordöstliche Ortsrand ist vorwiegend durch landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe geprägt. Eine Wohnbauentwicklung ist hier aufgrund der Geruchs- und Immissionsbelastungen sowie des daraus resultierenden Konfliktpotentials nicht möglich. Am östlichen Ortsrand sind ebenfalls gewerbliche Betriebe vorhanden. Eine Wohnbauentwicklung würde sich zudem unweigerlich weiter in die freie Landschaft hinein entwickeln, da an dieser Stelle keine Abrundung erfolgen kann. Der südöstliche Ortsrand ist geprägt durch Freizeitangebote mit Campingplatz, Freibad und Sportanlagen sowie Gehölzflächen. Eine Wohnbauentwicklung, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, wie es die Anwendung des § 13 b BauGB verlangt, ist an dieser Stelle nicht möglich. Dahingehend bieten sich keine geeigneteren Alternativen zum Plangebiet an, die den Ort langfristig geordnet fortentwickeln. Der nächste landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 250 m nordwestlich des Plangebietes. In ca. 500 m Entfernung südöstlich befindet sich eine Biogasanlage. Diese Betriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung von Wohnnutzungen bzw. in gleicher Entfernung wie die übrigen Wohngebiete am Ortsrand und müssen bei eventuellen Erweiterungen bereits entsprechend Rücksicht auf ihre Umgebung und somit die umliegenden Wohnnutzungen nehmen. Aufgrund der Lage und Hauptwindrichtung aus Südwesten sind durch die Planung erfahrungsgemäß keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Betriebe zu erwarten. Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich und entsprechend hinzunehmen. Somit hat sich die Gemeinde entschieden, den Standort am Kreuzackerweg als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um der Nachfrage nach Wohnraum in Wilstedt nachzukommen. Die Fläche konnte bereits von der Gemeinde gesichert werden.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommunales Bauland anzubieten und dabei entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Ortes und der Bevölkerung zu erfüllen und mit den verschiedenen bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen. Hier wird den Belangen der Wohnbedürfnisse, der Eigenentwicklung des Ortes und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Vorrang eingeräumt.

---

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Vollgeschoss als Höchstgrenze in offener Bauweise festgesetzt. Die zulässige Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten wird aufgrund der geplanten Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken sowie im Sinne des Grundsatzes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf 0,5 festgesetzt. Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 4,50 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 9,00 m festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Abweichend von der festgesetzten Firsthöhe beträgt die maximal zulässige Höhe der Oberkante bei Pultdächern 7,50 m. Auf diese Weise werden bauliche Anlagen mit hohen senkrechten Wänden in ihrer Höhenentwicklung eingeschränkt, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes, das durch überwiegend symmetrisch geneigte Dächer geprägt ist, zu vermeiden. Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe der Oberkante ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

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

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von Wilstedt, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Eine zu massive Bebauung in diesem Bereich 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 2 je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

### **3.2.2 Nebenanlagen und Garagen**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, um einerseits den 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.

### 3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt.

### 3.2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um das Plangebiet zukünftig zur freien Landschaft einzugrünen, ist innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine 2-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<b>Bäume</b>		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<b>Sträucher</b>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 60/100
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

\* 2 j. v. S. 80/120 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

**Pflanzverband:** Reihen- und Pflanzabstand 1,00 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.

**Einzäunung:** Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

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

### **3.2.5 Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und endet in einem Wendehammer. Dieser ist ausreichend dimensioniert, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden. Der Fuß- und Radweg gewährleistet eine fußläufige Anbindung an das Plangebiet von Süden.

### **3.2.6 Grünfläche**

Im Süden des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche ohne genauere Zweckbestimmung festgesetzt, die bei Bedarf sowohl der Versickerung dienen als auch zu Freizeitwecken der im Plangebiet lebenden Bevölkerung genutzt werden kann. Entsprechend sind in der öffentlichen Grünfläche u.a. Nutzungen gemäß der Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz, mit allen zugehörigen baulichen Anlagen, zulässig. Außerdem zulässig sind u.a. Bedarfsparkplätze und andere temporäre Nutzungen. Im Sinne der Carsharing-Initiative der Samtgemeinde Tarmstedt sind hier auch Ladestationen für Elektro-Autos mit zugehörigen Stellplätzen zulässig. In der öffentlichen Grünfläche wird diese mögliche Nutzung durch ein Punktsymbol mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ zur Klarstellung festgesetzt.

## **3.3 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden für das Allgemeine Wohngebiet 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.

### **3.3.1 Dächer**

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Zur Fortführung eines einheitlichen Ortsbildes sind daher, mit Ausnahme von begrünten Dächern, nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 20 Grad und Dacheindeckungen in den Farbtönen rot, rotbraun und anthrazit zulässig. Dacheindeckungen mit glänzender Oberfläche werden, mit Ausnahme von Solaranlagen, nicht zugelassen. Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften für Dächer sind Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Bauteile.

### **3.3.2 Sockelhöhen**

In Wilstedt liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhen- gleich 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.

### 3.3.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

### 3.3.4 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer 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.

## 3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Klusberg“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 b BauGB um einen Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im November 2018 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (2015).

### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

#### Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet beinhaltet nach dem LRP ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung.

#### Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand des Ortes Wilstedt in einer strukturarmen Ackerlandschaft, welche von geringer Bedeutung ist.

---

### Karte III: Boden

Das Plangebiet liegt in einem Suchraum für Plaggenesch (Böden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung).

### Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Der wesentliche Teil des Plangebietes beinhaltet keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebiets wird für einen kleinen Teilbereich ein Gebiet mit hoher Grundwasserneubildungsrate (>300 mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung dargestellt.

### Karte V: Zielkonzept

Das Plangebiet liegt in einem Bereich zur Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder abiotische Schutzgüter.

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

Das Plangebiet liegt in einem geschützten Landschaftsbestandteil (LB) gemäß § 29 BNatSchG i.v.m. § 22 NAGBNatSchG. Der geschützte Landschaftsbestandteil beinhaltet den Baumbestand der Gemeinde Wilstedt.

## **Bestand**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsbereich des Ortes Wilstedt, nördlich und östlich grenzen Wohnbebauung mit Hausgärten (OEL/PH) an den Planungsraum an. Der Geltungsbereich wird jedoch ausschließlich als Acker (A) genutzt. Im nordöstlichen Bereich, an den Planungsraum angrenzend ist ein Spielplatz (PSZ) mit Einzelbäumen der Baumart Stieleiche (*Quercus robur*) vorhanden. Der Baumbestand liegt vollständig außerhalb des Plangebietes und ist aufgrund seiner Größe geschützt, gemäß der Baumschutzsatzung vom 26.02.2013.

Durch die Lage am Ortsrand und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild in Teilen bereits baulich vorgeprägt und eher von geringer Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der südlich gelegenen Straße schirmen das Plangebiet zur freien Landschaft gut ab. Durch die Lage am Ortsrand sind zusätzliche Immissionen, hinausgehend über die landwirtschaftliche Nutzung nicht zu erwarten und das Schutzgut Klima/Luft gilt als unbeeinträchtigt. Die landwirtschaftlichen Flächen dienen der Frisch- und Kaltluftentstehung und sorgen für einen guten Luftaustausch im Ort.

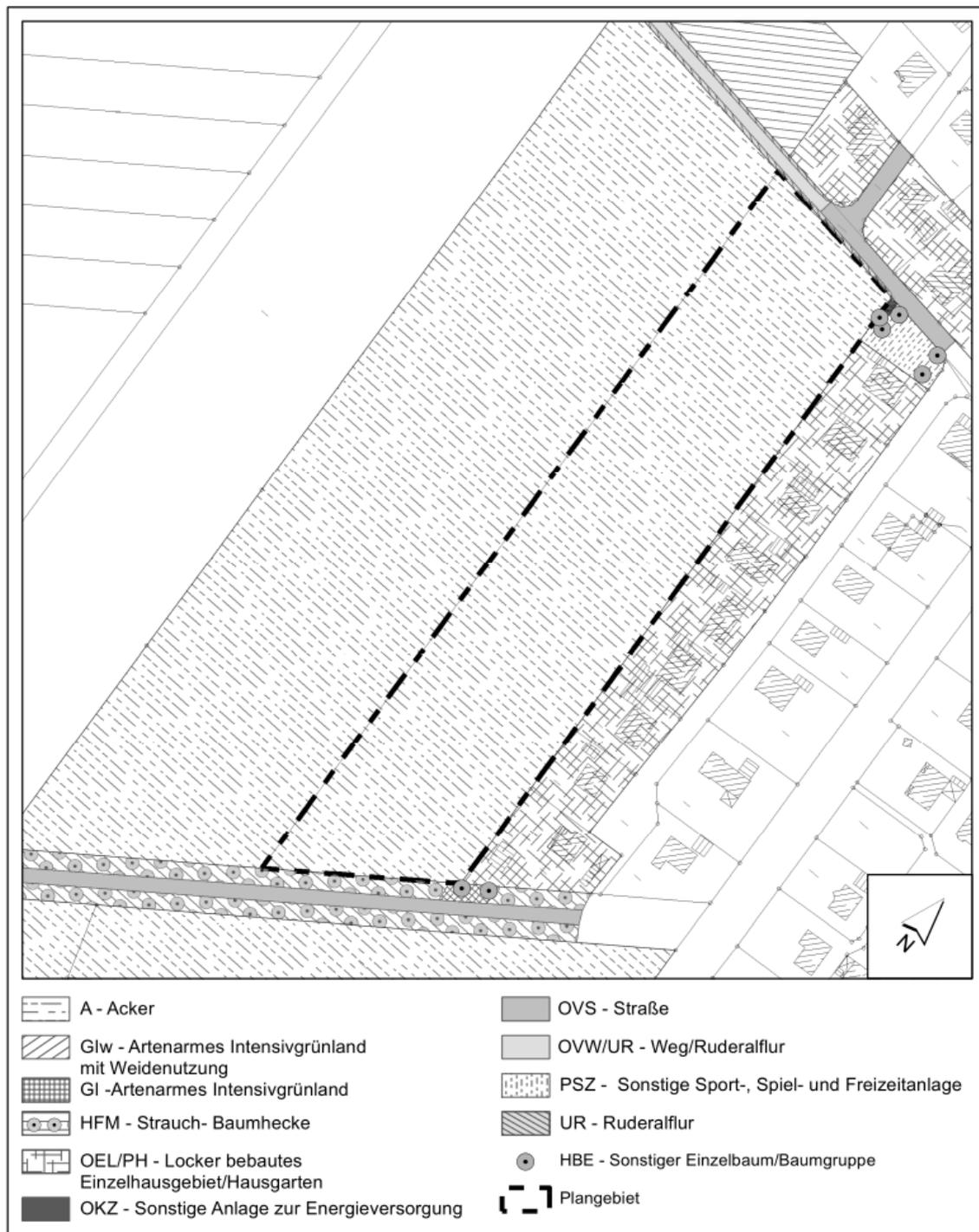


Abb. 3: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

---

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) beinhaltet der überwiegende Teil des Plangebietes den Bodentypen Pseudogley-Podsol, nur im südlichen Bereich ist in einem kleinen Bereich der Bodentyp Podsol vorhanden. Das natürliche standörtliche Ertragspotential wird als gering, bzw. sehr gering eingeschätzt. Zudem handelt es sich bei den Bodentypen um keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist bei den Bodentypen von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen.

Derzeit kann das anfallende Oberflächenwasser ungehindert auf dem Acker versickern. Die Grundwasserneubildungsrate ist als mittel zu bewerten. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ~ +10 bis 12,5 m NN und damit ca. 8 bis 10 m unter Geländeoberkante. (Kartenserver LBEG)

### **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 tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Grundsätzlich stellen Errichtungen von baulichen Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft dar. Jedoch befindet sich das Plangebiet am Siedlungsrand und ist durch weitere Wohnnutzungen im Norden und Osten vorgeprägt. Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft durch die Errichtung baulicher Anlagen können mit der vorgesehenen Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern deutlich gemindert werden.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche ergeben sich auf das Schutzgut Boden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 19.000 m<sup>2</sup> und einer maximalen Versiegelung von 50 % gelten die entstehenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen als vertretbar. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche können für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Schutzgut Tiere können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Klusberg“ dient nach § 13 b BauGB der Wohnnutzung auf Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Flächen besteht. Gemäß § 13 b Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten angrenzend an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> 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 beschränkt sich auf maximal ca. 7.600 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unter 10.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13 b BauGB werden dahingehend erfüllt und für den Eingriff in den Naturhaushalt sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zudem können durch die Standortwahl höherwertige Bereiche für den Naturhaushalt von Bebauung freigehalten werden. Um die entstehenden Beeinträchtigungen jedoch zu minimieren, ist an der westlichen Plangebietsgrenze die Anpflanzung einer 3 m breiten Baum-Strauchhecke vorgesehen.

### **Artenschutz**

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

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 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. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

---

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 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 Planänderungsgebiet 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 Acker genutzt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Fläche, insbesondere in den Randbereichen von ubiquitären Arten genutzt wird. Mit einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) können Tötungen vermieden werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

##### 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 am Rand einer bebauten Ortslage und ist deshalb bereits mit verschiedenen Störeinkwirkungen wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Aufgrund des Gehölzbestandes an der südlich gelegenen Straße ist es nicht ausgeschlossen das angrenzende Bereiche als Jagdareale genutzt werden. Diese Funktion bleibt weiterhin erhalten. Zusätzlich werden in den Hausgärten erwartungsgemäß neue Gehölzlebensräume geschaffen. 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 durch Störeinkwirkungen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Flächen im Plangebiet von ubiquitären Arten genutzt werden, die auch umliegend in den Hausgärten vermehrt auftreten. Eine Störung von lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden, da in westlicher und südlicher Richtung ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden sind und mit den Hausgärten und Anpflanzungen neue Lebensräume geschaffen werden. 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

Mit der Durchführung der Planung werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beseitigt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Acker von ubiquitären Arten als Brutplatz genutzt wird. Diese Arten errichten jedoch jährlich einen neuen Brutplatz. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten 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 Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist.

### **Hinweis:**

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

## **3.5 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Buchholzer Straße (K 113) und eine vom Kreuzackerweg abzweigende neue Planstraße.

## **4. VER- UND ENTSORGUNG**

### **• Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Bremervörde angeschlossen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird zu gegebener Zeit und durch geeignete Maßnahmen, die mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserversorgungsverband abzustimmen sind, sichergestellt.

### **• Abwasserbeseitigung**

Durch entsprechende Erweiterung des Schmutzwasserkanalnetzes wird das Plangebiet an die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen angeschlossen. Von hier aus wird das Abwasser zur Kläranlage in Tarmstedt abgeführt.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken. Auf Grundlage eines Bodengutachtens (Contrast GmbH, 2019) herrscht im Plangebiet versickerungsfähiger Untergrund vor.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Zeven.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

## **5. ATTLASTEN**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

## **6. DENKMALSCHUTZ**

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

## **7. BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8. KOSTEN**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Wilstedt Kosten für die Bauleitplanung und Erschließung.

---

## 9. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA), davon...</b>	<b>1,61</b>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,16
<b>Verkehrsfläche, davon...</b>	<b>0,24</b>
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,23
Fuß- und Radweg	0,01
<b>Grünfläche</b>	<b>0,05</b>
<b>Bruttobauland</b>	<b>1,90</b>

## 10. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Wilstedt in seiner Sitzung am 17.06.2019 beschlossen.

Wilstedt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister