

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18
„HINTER DEN HÖFEN“

(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)

GEMEINDE WILSTEDT
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN.....	3
1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	4
2.1 Ziel und Zweck	4
3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN.....	5
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
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
4.2 Klima- und Immissionsschutz	8
4.3 Immissionsschutz	8
4.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	10
4.4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen.....	10
4.4.2 Ordnungswidrigkeiten.....	11
4.5 Belange von Natur, Landschaft und Klima	11
5. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG.....	19
5.1 Bodenordnung	19
5.2 Erschließung	19
5.3 Ver- und Entsorgung.....	19
QUELLENVERZEICHNIS	21

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN

1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Wilstedt, östlich der Straße „Hinter den Höfen“ (s. Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 8/7, 8/8 und 8/9 der Flur 15 der Gemarkung Wilstedt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Plangebiet gelegenen Fläche beträgt ca. 0,37 ha.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2019

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird als Pferdeweide und Gartenland genutzt.

In der Umgebung befindet sich eine aufgelockerte Bebauung aus Wohnhäusern, (ehemalige) landwirtschaftlichen Hofstellen, Kleingewerbe und privater Pferdehaltung, wie es in den älteren Ortslagen der Region typisch ist, wobei die Wohnnutzungen innerhalb des Quartiers dominieren. Westlich der Straße „Hinter den Höfen“ ist eine gewerbliche Nutzung vorzufinden.

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 der Gemeinde Wilstedt angeboten werden. Wilstedt 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. Allerdings wurde dem Standort Wilstedt auch die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugewiesen.

Eine Wohnbauentwicklung ist an diesem Standort schon seit längerem vorgesehen. Da sich in der Umgebung mittlerweile fast ausschließlich Wohnnutzungen befinden, soll dementsprechend ein Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Bisher war die Beseitigung des Oberflächenwassers nicht gesichert. Inzwischen liegt ein Bodengutachten vor, das im Plangebiet nur eine geringe Versickerungsleistung konstatiert. Weiterhin wurde ein Entwässerungskonzept für einen Stauraumkanal erstellt und hydraulisch und rechnerisch überprüft. Im Ergebnis kann ein ausreichendes Stauraumvolumen zur Verfügung gestellt werden (s. auch 5.3 Ver- und Entsorgung).

In der Anfangsphase der Planentwicklung waren auch noch weitere Nachbargrundstücke in den Geltungsbereich einbezogen worden, u.a. die Flächen einer nördlich angrenzenden ehem. Hofstelle. Diese Planung ließ sich auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der unterschiedlichen Interessen nicht realisieren,

Um kurzfristig dringend benötigte Wohnbaugrundstücke für die vorhandenen Interessenten zur Verfügung zu stellen, hat die Gemeinde Wilstedt diese Abgrenzung vorgenommen.

Die Gemeinde Wilstedt verliert, wie andere Orte in dieser Größenordnung, in erheblichem Umfang junge Leute, die vor allem ausbildungsbedingt in die größeren Städte abwandern. Damit eine 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 günsti-

ger gestaltet und der Rückgang der Einwohnerzahlen begrenzt werden. Darüber hinaus ist dieses für das Dorf- und Vereinsleben besonders wichtig.

3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt Mischgebiet dargestellt. 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 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.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar, da es sich um eine Innenentwicklung handelt.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020 ist im Mai letzten 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 Wilstedt keine zentralörtliche Funktion festgelegt worden. Um eine Zersiedlung der Landschaft und deren umweltbelastende Folgen zu vermeiden, ist in den Orten ohne zentralörtliche Funktion die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.

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

Darüber hinaus ist dem Standort Wilstedt die Schwerpunktaufgabe „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, weitere Wohngrundstücke in Ortskernnähe bereitzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird diesem Ziel der Wohnbauentwicklung nachgekommen.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiet dar.

Somit stimmen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes überwiegend 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. 18 „Hinter den Höfen“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Für den Bebauungsplan besteht die Zielsetzung einer geordneten Wohnbauentwicklung mit entsprechender verkehrlicher Erschließung. Die in den Geltungs-

bereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Wilstedt. Das Plangebiet ist bereits durch angrenzende Wohngebäude geprägt. Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Innenentwicklung von Wilstedt. Eine Bebauung gem. § 34 BauGB ist nach Auskunft des Landkreises Rotenburg aufgrund der hinter liegenden Grundstücke nicht möglich und es wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefordert.

- b) Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 3.700 m². Die im Plangebiet zulässige Grundfläche liegt aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl deutlich unter 20.000 qm.
- 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 § 13a 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 offene 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 direkten 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 eine offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet darf die Höhe der baulichen Anlagen

gemäß § 18 BauNVO eine maximale Oberkante von 7,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden privaten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Die Festsetzung einer maximalen Bauhöhe wurde gewählt, um bei Gestaltung der zukünftigen Wohngebäude gegenüber der Festsetzung eines Vollgeschosses flexibler sein zu können.

Die Gemeinde Wilstedt 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 der festgesetzten Höhenbegrenzung) 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.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um eine Überbauung der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit Nebenanlagen zu vermeiden, sind dort angrenzend in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

4.2 Klima- und Immissionsschutz

Klimaschutz

Besondere Festsetzungen zum Klimaschutz werden nicht vorgenommen.

4.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung für den Bereich am alten Bahnhof, westlich des Plangebietes, wurde bereits vor einigen Jahren eine Geruchsuntersuchung erstellt (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, November 2015). Dabei wurden landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung in der Ortslage von Wilstedt und deren *Geruchsemissionen* mittels einer Ausbreitungsrechnung untersucht. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Betriebsstellen befinden sich südlich der Bahnhofstraße und nördlich an der Hauptstraße. Es wurden die daraus resultierenden Geruchsbelastungen ermittelt und als Isolinien gleicher Geruchshäufigkeiten dargestellt. Im Geltungsbereich sind Wahrnehmungshäufigkeiten von 7,3 bis 9,2 % der Jahresstunden zu verzeichnen. Somit wird der Grenzwert für Geruch von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit für Wohngebiete im gesamten Plangebiet unterschritten. Die Ergebnisse der o.g. Untersuchung können ohne weiteres auf den Bebauungsplan Nr. 18 übertragen werden. Die zu erwartenden Geruchsimmissionen stehen somit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht entgegen.

Diese Untersuchung wurde vom gleichen Büro durchgeführt, bei dem es jetzt bei der Beurteilung einer weiteren Situation im Ortskern zu anderen Ergebnissen gekommen sein soll. Aufgrund diverser Wohngebäude zwischen dem Plangebiet und den nordöstli-

chen landwirtschaftlichen Betrieben sowie neueren Baugenehmigungen in näher gelegenen Bereichen zu den landwirtschaftlichen Hofstellen kann eine Zunahme der Immissionsbelastungen nahezu ausgeschlossen werden. Zumal das Plangebiet abgewandt zur Hauptwindrichtung liegt. Auch wenn sich die Immissionshäufigkeiten um einige Prozentpunkte verschieben, ist eine Wohnnutzung weiterhin zulässig. Schließlich gibt es bereits unzählige Wohnnutzungen in Wilstedt, die höheren Geruchsimmissionen ausgesetzt sind und dies nicht zu unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnissen führt. Um die vom Gesetzgeber gewollte Innenentwicklung umzusetzen, muss die Gemeinde die unterschiedlichen Belange untereinander gerecht abwägen. Bei der Umsetzung neuer großer Baugebiete ist die Einhaltung des Richtwertes sicherlich sinnvoll, für kleine innerörtliche Maßnahmen jedoch nicht.

Nach derzeitiger Gesetzeslage kann für das Plangebiet nur das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden, da für ein Dorfgebiet im Plangebiet und direkter Umgebung die landwirtschaftlichen Betriebe fehlen. Zeitnah steht mit der Novellierung der Novelle zum Baugesetzbuch ein neuer Baugebietstyp „dörfliches Wohngebiet“ an. In diesem Wohngebietstyp ist zu erwarten, dass hier mindestens der Orientierungswert von 15% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit, wie für das Dorfgebiet, angenommen werden kann. Somit liegt zukünftig in einem Wohngebiet auf dem Dorfe der Orientierungswert bei mindestens 15 %. Die Novellierung ist jedoch noch nicht rechtskräftig und somit noch nicht anwendbar. In Bezug auf den vorliegenden B-Plan kann daraus jedoch geschlossen werden, dass die Geruchshäufigkeiten für Wohnnutzungen auf dem Dorf auch höher sein können als 10%. Das beabsichtigte Wohngebiet liegt weiterhin insgesamt in einem Bereich, welches dem Dorfgebiet zuzuordnen ist. Somit ergeben sich auch für umliegende landwirtschaftliche Betriebe mit der Ausweisung dieses sehr kleinen Wohngebietes keine Einschränkungen in ihrer Entwicklung. Dazu haben die landwirtschaftlichen Betriebe der Umgebung viel näher liegende Wohnnutzungen, die zu beachten sind. Die pauschale Einhaltung der Richtwertbetrachtung kommt hier seitens der Gemeinde nicht zum Tragen und ist in Abwägung aller Belange für die gemeinschaftliche Entwicklung des Ortes nicht zielführend.

Das Abwarten zur Anwendbarkeit des neuen Baugebietstyps würde in diesem Fall nur das Verfahren deutlich verlängern, jedoch in der Art der Umsetzung von 4 geplanten Wohnhäusern nichts ändern. Daher wird an der vorliegenden Planung festgehalten, auch wenn die Geruchshäufigkeiten ggf. etwas höher liegen als im vorliegenden Gutachten der Gemeinde.

Neben den intensiven landwirtschaftlichen Tierhaltungen gibt es in den Dörfern auch häufig private nichtgewerbliche Pferdehaltungen. Die Pferdehaltung aus wenigen Tieren mit häufig anliegender Auslaufläche sind ortstypisch in dieser Region. Südlich des Plangebietes befindet sich auch eine private Hobbypferdehaltung. Dort sind neben dem Wohnhaus ein Stallgebäude und eine umzäunte Auslaufläche vorhanden. In der Umgebung finden sich in der Örtlichkeit mittlerweile fast ausschließlich Wohnnutzungen wieder, sodass auch für das Plangebiet eine Festsetzung als Wohngebiet am zielführendsten ist. Aufgrund der Bestandslage stehen auch die geplanten Wohngebäude nicht im Konflikt zu einer anliegenden Pferdehaltung. Evtl. auftretende Tierlaute und/oder geringfügige Geruchsemissionen sind im Rahmen des nachbarlichen Rücksichtnahmegebots zu tolerieren. Weitergehende Konflikte ergeben sich daher nicht.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T +H-Ingenieure vom 30.11.2020) wurde geprüft, mit welchen *Schallimmissionen* durch die westlich gelegenen, gewerblichen und gemischten Nutzungen im Plangebiet zu rechnen ist. Für den emittierenden Bereich wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 15 aufgestellt. Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am alten Bahnhof" Mischgebietsflächen (MI) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen werden. In direkter Nachbarschaft zu diesen Flächen befinden sich Bestandswohnbebauungen, die den Schutzanspruch von Misch- und Dorfgebieten genießen. Daher sind die zulässigen Schallemissionen der Plangebietsflächen des Bebauungsplangebietes Nr. 15 bereits durch die Bestandswohnbebauungen begrenzt. Es wurde daher überprüft, ob mit den maximal zulässigen Schallemissionen aufgrund der Bestandsbebauungen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 der DIN 18005 auch an der geplanten Wohngebietsfläche im Plangebiet eingehalten werden. Darüber hinaus wurde geprüft werden, welchen Einfluss der Windpark Wilstedt inkl. Erweiterung im geplanten Wohngebiet hat. Bei Bedarf sollten Schallminderungsmaßnahmen für das Vorhaben ausgearbeitet werden.

Die durchgeführte Betrachtung ergab, dass bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm für vorhandene Gewerbebetriebe an den Bestandswohnbebauungen und an den geplanten Wohnbebauungen im Mischgebiet des geplanten Bebauungsplanes Nr. 15, auch die schalltechnischen Anforderungen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet nordöstlich der Straße „Hinter den Höfen“ eingehalten werden. Darüber hinaus ergaben die Ergebnisse, dass vom vorhandenen und geplanten Windpark im Plangebiet keine unzulässigen Schallimmissionen zu erwarten sind. Damit stehen der Bauleitplanung aus schalltechnischer Sicht hinsichtlich der umliegenden Gewerbebetriebe keine Bedenken entgegen.

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 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.

4.4.2 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. 18 „Hinter den Höfen“ 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 Februar 2021 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).

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich von Wilstedt und beinhaltet nach dem LRP ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich von Wilstedt. Die westliche Ortslage von Wilstedt liegt in einem Bereich 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

Das Plangebiet beinhaltet keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention.

Karte V: Zielkonzept

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich von Wilstedt und beinhaltet keine Zielstellungen.

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

Das Plangebiet beinhaltet keine Schutzgebiete und Schutzobjekte.

Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und wird als Pferdeweide und Gartenland genutzt. In dem östlichen Hausgartenbereich befinden sich vereinzelte Obstbäume und eine größere Kastanie.

In der Umgebung befindet sich eine aufgelockerte Bebauung aus Wohnhäusern mit Strauch- und Baumbeständen, (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen, Kleingewerbe und privater Pferdehaltung, wie es in den älteren Ortslagen der Region typisch ist, wobei die Wohnnutzungen innerhalb des Quartiers dominieren. Westlich der Straße „Hinter den Höfen“ ist eine gewerbliche Nutzung vorzufinden.

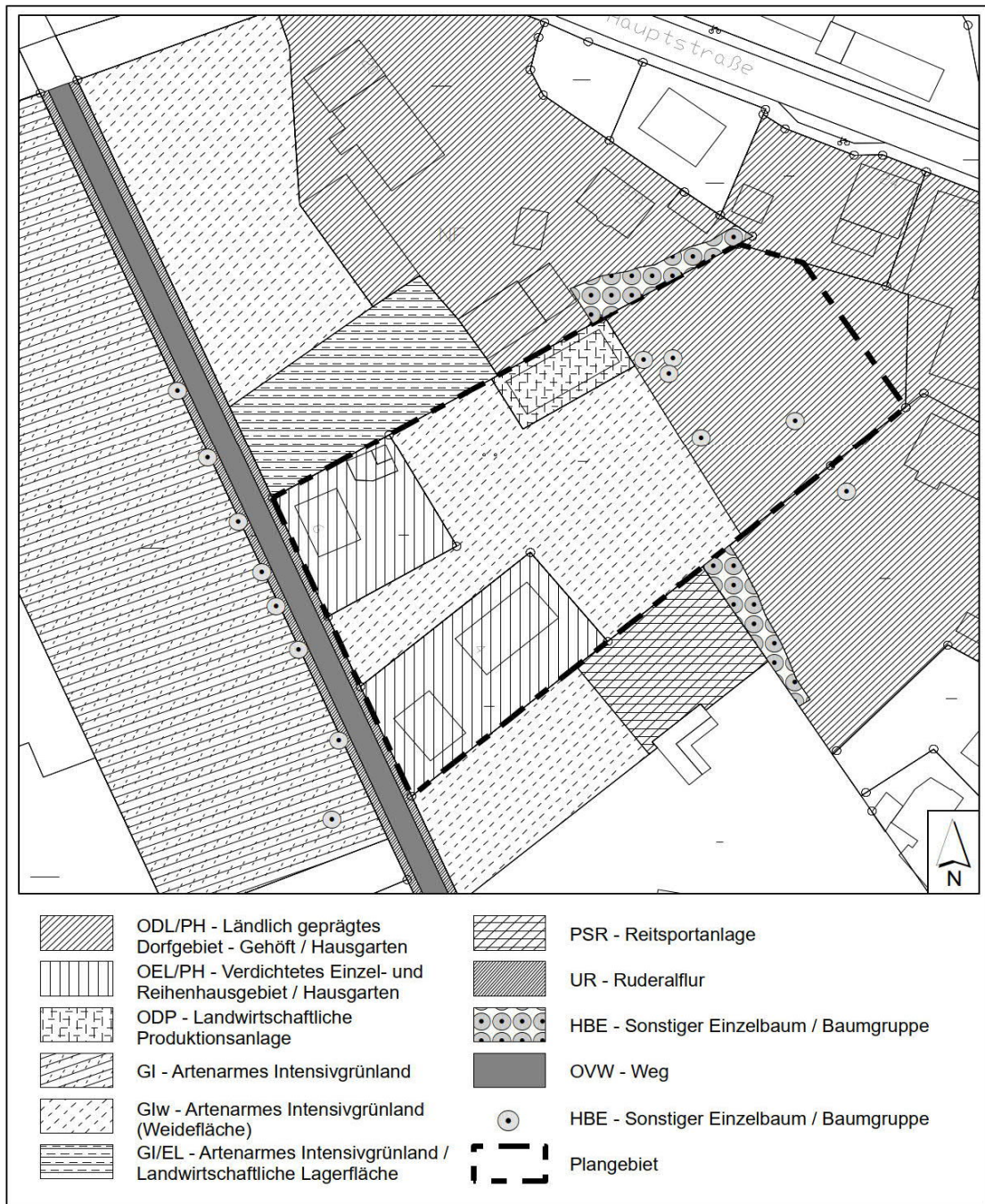


Abb. 2: Biotypenkartierung

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet Plangebietes den Bodentypen Plaggensch unterlagert von Pseudogley-Braunerde. Das natürliche standörtliche Ertragspotential wird als mittel eingeschätzt. Bei dem Plaggensch han-

delt es sich um einen Boden von kulturhistorischer Bedeutung, welcher ein schutzwürdiger Boden in Niedersachsen ist. Durch die Lage im Siedlungsbereich und die vorhandenen Bebauungen, ist bei den Bodentypen dennoch von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen, der somit für eine Bebauung zugelassen werden kann. Im Vorwege wurde bereits ein Bodengutachten erstellt, um die geologischen Bodenverhältnisse zu ermitteln. Grundwasser wurde bei den Untersuchungen nicht angetroffen. Bei dem Boden handelt es sich weitestgehend um einen nicht versickerungsfähigen Boden, sodass das anfallende Oberflächenwasser zukünftig nur noch eingeschränkt versickert werden kann.

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.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft ergeben sich aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Bebauungen nicht. dar.

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 Tier- und Pflanzenarten kann aufgrund der Ortsrandlage und der intensiven landwirtschaftlichen Weidenutzung 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. Die Sträucher und Bäume sind Gehölze des Siedlungsbereiches und im Wesentlichen in den Randbereichen Weidefläche und im Gartenbereich der Wohngebäude anzutreffen. Die Obstbäume sowie die Kastanie sollen nicht als zu erhalten festgesetzt werden, um die Bauungsmöglichkeiten des kleinen Plangebietes nicht weiter einzuschränken. Ob diese Bäume zukünftig bestehen bleiben soll dem Eigentümer überlassen bleiben. Bei Rodungen im gesamten Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wilstedt zu beachten. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen sind daher ggf. durch den Verlust eines größeren Baumes zu erwarten. Der Verlust ist für die Gemeinde jedoch aufgrund der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich vertretbar. Artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Schutzgut Tiere können weiterhin mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Hinter den Höfen“ 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 Bebauungsplangebiet 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. Mit dieser Planung der Innenentwicklung können im Gemeindegebiet jedoch höherwertige Bereiche für den Naturhaushalt von Bebauung freigehalten 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

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen eher nicht zu erwarten. Der Gebäudebestand wird noch genutzt und ist dementsprechend in einem guten baulichen Zustand. Bei einer Begehung des Plangebietes konnten keine Nachweise von Quartierstandorten am Gebäudebestand festgestellt werden. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei ggf. erforderlichen Beseitigungen von Bäumen sowie Abriss der Gebäude zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung und die Gebäude vor dem Abriss nochmals von einem Sachverständigen zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Weiterhin sollten vorsorglich der Abriss von Gebäuden sowie die Rodung von Bäumen außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Somit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG kann eine Tötung von Vögeln ausgeschlossen werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Plangebiet unmittelbar vor den Fällarbeiten auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter zu kontrollieren. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann demnach ebenfalls 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 ist bereits durch bauliche Anlagen und der Lage im Siedlungsbereich mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräuschen (Siedlung und Verkehr) sowie Lichtimmissionen vorbelastet. Zudem ist in diesem kleinen Teilbereich von keinem signifikant hohen Fledermausvorkommen auszugehen. Eine Gefährdung einer lokalen Population ist nicht zu erwarten und eine Störung des Erhaltungszustandes kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen und die Rodung von Gehölzen stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Das Plangebiet ist jedoch bereits durch Störeinträgen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten nicht zu erwarten ist. Zudem sind in östlicher Richtung 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

Die Wohngebäude samt Nebenanlagen stellen keinen geeigneten Lebensraum dar. Demnach sind die Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht zu erwarten. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei der Beseitigung von Bäumen sowie ggf. möglichen Gebäudeabbrissen jedoch zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung und die Gebäude vor dem Abriss von einem Sachverständigen zu untersuchen. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Sollten bei den Untersuchungen Quartiere festgestellt werden, sind diese durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Plangebiet zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen eignen sich für einige Vogelarten des Siedlungsbereiches als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur Arten betreffen, die umliegend sehr häufig vorkommen und jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Mit der Rodung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Im näheren Umfeld gibt es eine Vielzahl geeigneter Habitate, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleibt. 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 Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung von Gehölzen und Gebäudeabriss außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie fledermausaktiven Zeit erfolgt. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzbeseitigungen nur im Zeitraum 01.10. bis 28/29.02. zulässig. Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Plangebiet unmittelbar vor den Fällarbeiten auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter zu kontrollieren. Des Weiteren sind die Gebäude vor Abriss und die Bäume vor der Rodung von einem Sachverständigen auf Besatz zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen, auswildern und das Anbringen einer künstlichen Nisthilfe für Fledermäuse durchzuführen.

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 Gemeindestraße „Hinter den Höfen“. Von dort aus ist die Abzweigung einer neuen Planstraße als private Erschließung ins Plangebiet vorgesehen. Für die erforderliche Fläche wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „private Erschließungsstraße“ festgesetzt. Für den Ausbau erfolgt bei der Durchführung des Bebauungsplanes, in Zusammenhang mit dem Kanalbau, eine Erschließungsplanung durch ein Fachbüro.

5.3 Ver- und Entsorgung

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bremervörde. Hinter den Häusern Hauptstraße 20 – 26 verläuft eine Trinkwasserleitung des Wasserverbandes. Diese befindet sich in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes und wird von der zukünftigen Bebauung nicht beeinträchtigt. Bei der Durchführung der Planung ist mit dem zukünftigen Grundstückseigentümer eine Grunddienstbarkeit abzuschließen, um die Wasserleitung zu sichern.

Die Löschwasserwasserversorgung wird bei der Durchführung der Planung mit der örtlichen Feuerwehr abgesprochen.

• Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen. In der Gemeindestraße „Hinter den Höfen“ ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage in Tarmstedt zugeleitet.

Im Plangebiet ist eine Bodenuntersuchung des Untergrunds erfolgt (Contrast GmbH, Osterholz-Scharmbeck vom 16.10.2020). Es wurden sechs Rammbohrungen durchgeführt, die überwiegend undurchlässige Bodenmaterialien zu Tage gebracht haben. Aufgrund der nachstehenden Resultate des Bodengutachtens ist auf den neu zu bebauenden Grundstücken keine lokale Versickerung von Niederschlagswässern möglich und die Ableitung über eine Regenwasserkanalisation erforderlich. Dementsprechend ist zur Oberflächenwasserbeseitigung des Plangebietes auf ca. 130 m Länge ein Stauraumkanal vorgesehen. Dieser erhält einen gedrosselten Ablauf in Richtung des vorhandenen Regenwasserkanals in der östlich befindlichen Hauptstraße. Hierfür hat ein Fachbüro bereits ein Entwässerungskonzept erstellt. Für diese Leitungsverbindung ist eine Fläche

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde bzw. des Leitungsträgers festgesetzt. Details werden im nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren dargelegt.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Ein Befahren der privaten Erschließungsstraße durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Das zeitweilige Abstellen der Müllbehälter etc. am Abfuhrtag ist im Einmündungsbereich zur Straße „Hinter den Höfen“ gewährleistet. Im Einmündungsbereich der privaten Erschließungsstraße ist ein entsprechender Standort gekennzeichnet („M“). Die Grundstückseigentümer werden in den Kaufverträgen auf den Umstand hingewiesen, dass die Müllbehälter am Abfuhrtag auf diese Abstellfläche zu transportieren und zu platzieren sind.

- **Telekommunikation**

Der Anschluss erfolgt je nach Nutzung und Erforderlichkeit.

Wilstedt, den 28.06.2021

gez. Riedesel
(Bürgermeister)

Stand: 06/2021

QUELLENVERZEICHNIS

Contrast GmbH (2020): Erschließung eines Baugebietes „Hinter den Höfen“ in 27412 Wilstedt, Osterholz-Scharmbeck, 16.10.2020.

T&H Ingenieure (2020): Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Gemeinde Wilstedt, Bremen, 30.11.2020.

Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg (2015): Gutachten im Rahmen einer Bauleitplanung im Bereich „Alter Bahnhof“ in 27412 Wilstedt, Oederquart, 11/2015.

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>).

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).