

PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Basdahl diesen Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor", Basdahl bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Gemeinde Basdahl, den 21.12.2018

gez. Busch

Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor", Basdahl der Gemeinde Basdahl wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den 21.12.2018

Planverfasser

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort) den (Datum)

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Basdahl hat in seiner Sitzung am 14.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor", Basdahl beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Basdahl, den 21.12.2018

gez. Busch

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Basdahl hat in seiner Sitzung am 02.08.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor", Basdahl und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.08.2018 bis 17.09.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Basdahl, den 21.12.2018

gez. Busch

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Basdahl hat den Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor", Basdahl nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gemeinde Basdahl, den 21.12.2018

gez. Busch

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor", Basdahl ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... 15.04.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor", Basdahl der Gemeinde Basdahl ist damit am 15.04.2019 in Kraft getreten.

Gemeinde Basdahl, den .....16.04.2019

gez. Busch

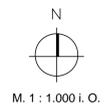
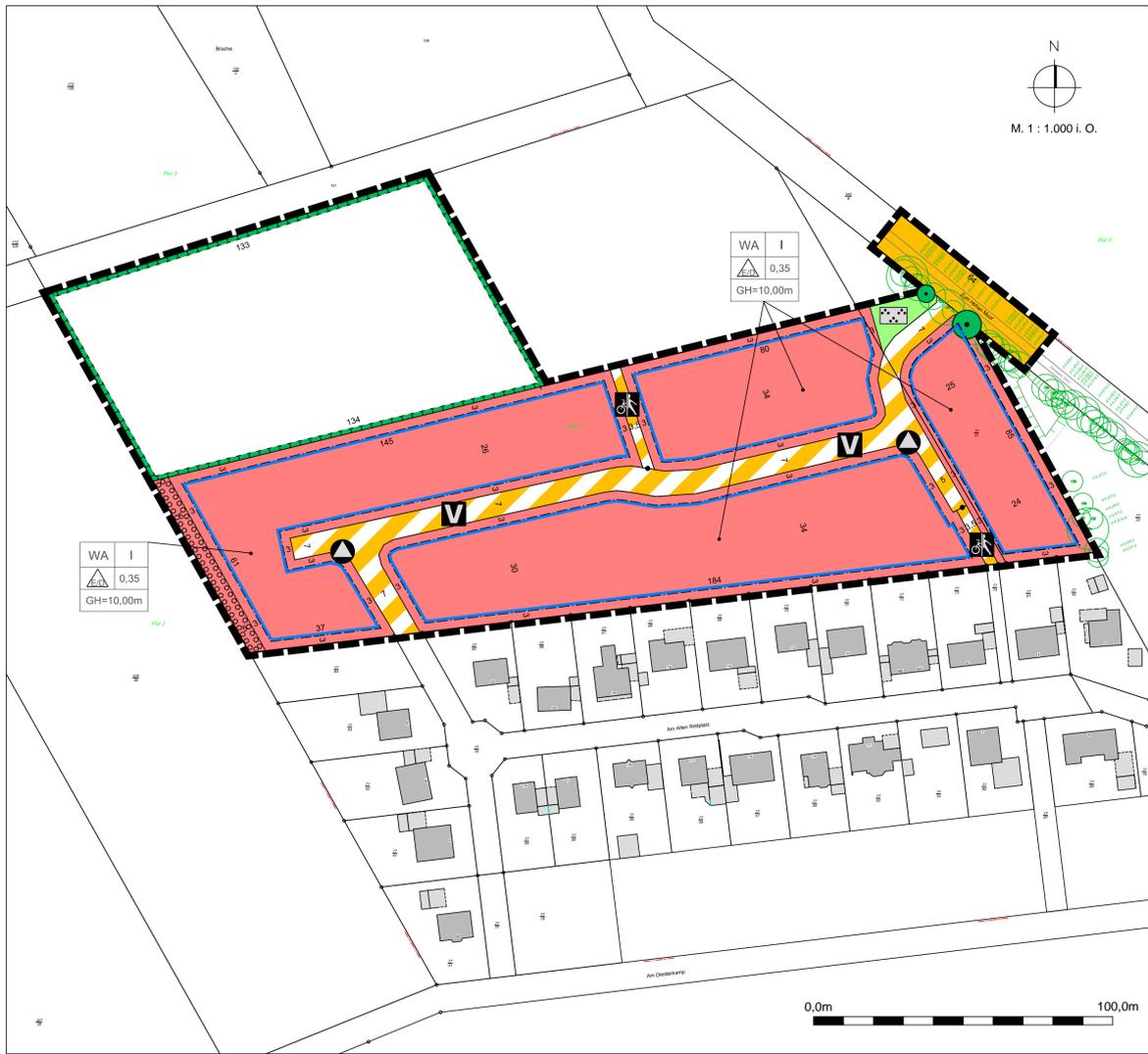
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor", Basdahl der Gemeinde Basdahl ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Basdahl, den .....

Bürgermeister



WA I 0,35 GH=10,00m

WA I 0,35 GH=10,00m



ABSCHRIFT

Mögliche Planung der Bauzustandsgrenzen (BauNVO) Veränderung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bauzustandsgrenze der Maßstab von 23.01.1990 (BGBI. I. 15. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBI. I. 5.378)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

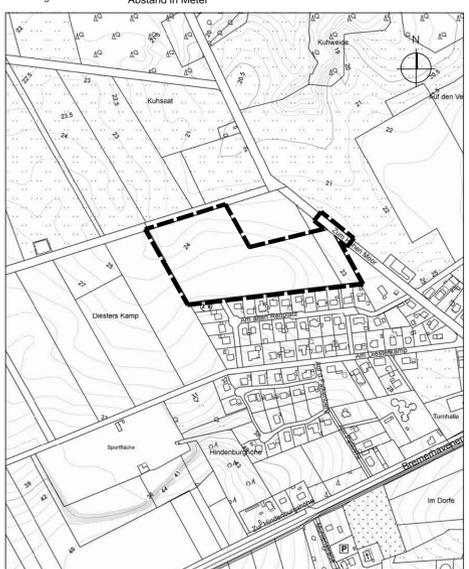
- 1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen: - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) ist pro Hauptbaukörper und Grundstück nur eine Wohninheit zulässig.
3. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zweigungen so wie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.
4. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.
5. Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 14 - 18 cm) zu ersetzen.
6. Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein mittel- oder großkröniger Laubbau einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 6 Laubbäume zu pflanzen.
8. Innerhalb der privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzung ist eine mindestens dreireihige Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
9. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen.
10. Als externe ökologische Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl eine ca. 1,236 m² große Teilfläche der im Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" der Gemeinde Basdahl festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten u. o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Kreisarchäologie des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt werden.
2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
3. Gemäß § 39 BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres weder entfernt noch abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.
4. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen grundsätzlich auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.
5. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögliche und für den ländlich geprägten Bereich von Basdahl typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, auch innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu tolerieren sind.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,35 2.5. Grundflächenzahl
I 2.7. Zahl der Vollgeschosse
GH 10,00m 2.8. Gebäudehöhe in Metern
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
ED 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
6.1. Straßenverkehrsflächen
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
V Verkehrsberuhigter Bereich
Rad- und Fußweg
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
Abfall
9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
9. Öffentliche Grünflächen
Parkanlage
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
13.1. Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
13.2.1. Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
Erhaltung: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

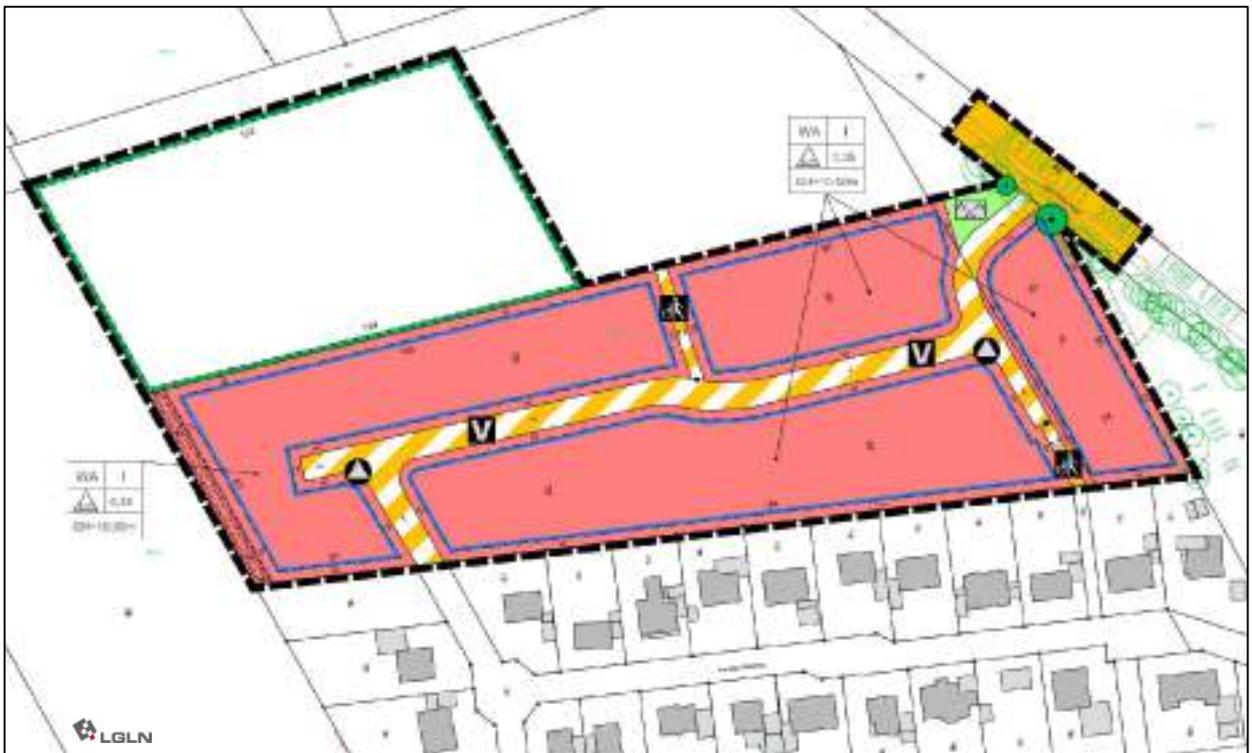
GEMEINDE DASDAHL
SAMTGEVINDE GEESTEQUELLE - LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)
BEBAUUNGSPLAN NR. 13
"NEUES LAND/ ZUM HOHEN MOOR", BASDAHL
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN

# GEMEINDE BASDAHL

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE - LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 13

### „NEUES LAND/ ZUM HOHEN MOOR“



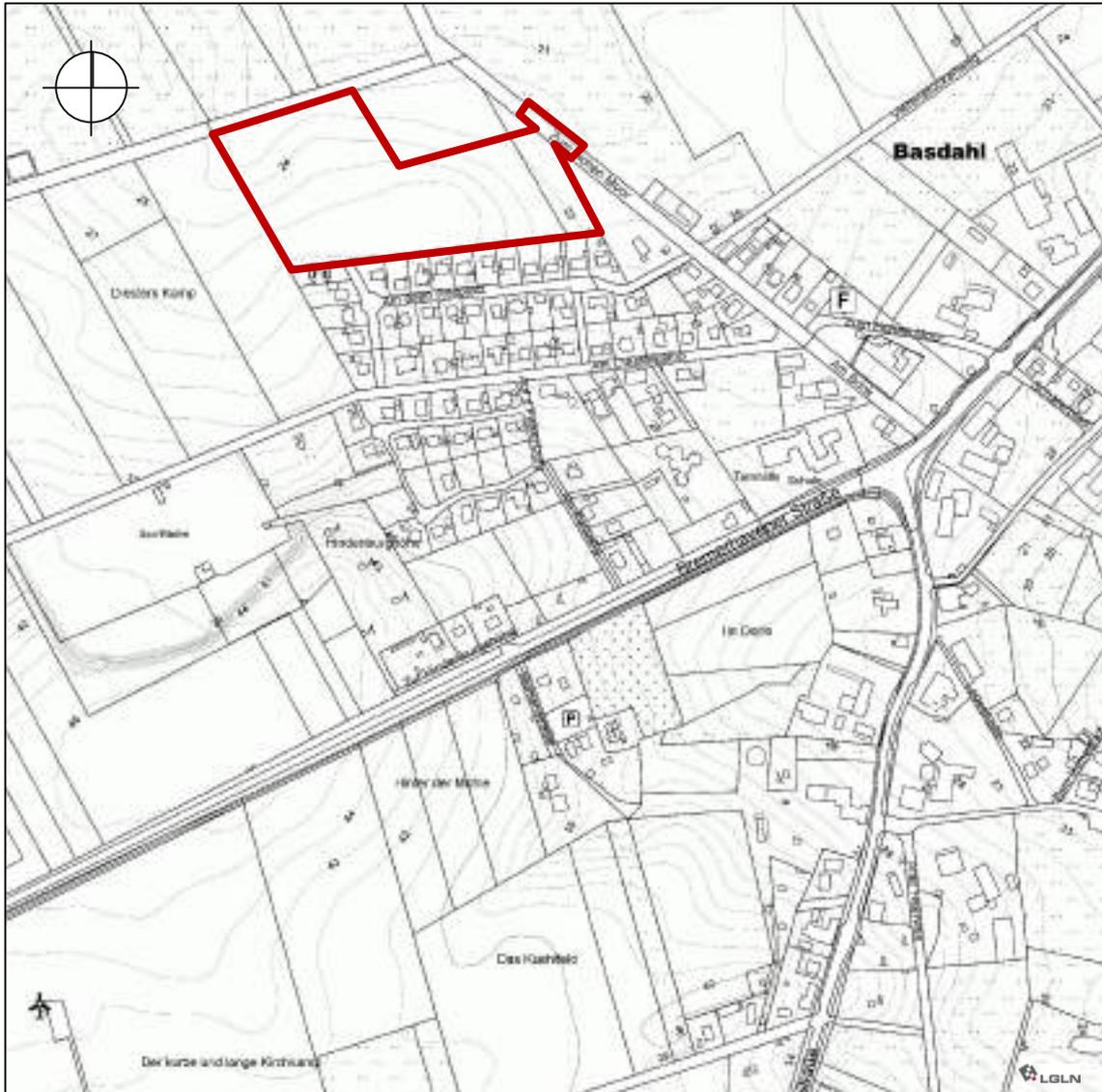
BEGRÜNDUNG

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. EINFÜHRUNG</b>	<b>2</b>
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	3
2.2 BODENSCHUTZKLAUSEL UND UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL	4
<b>3. ENTWICKLUNG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>5</b>
<b>4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>6</b>
4.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4.2 STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION	6
4.3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
<b>5. STÄDTEBAULICHE INHALTE</b>	<b>8</b>
5.1 VERKEHRSLICHE ERSCHLIEBUNG	8
5.2 BAULICHE NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN	8
5.3 GRÜNBEREICHE	9
5.4 STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ	10
<b>6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES</b>	<b>10</b>
<b>7. UMWELTBERICHT</b>	<b>13</b>
7.1 ZIELE UND INHALTE DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG, DARSTELLUNG IN FACHPLÄNEN UND FACHGESETZEN	13
7.2 ÜBERSICHT ÜBER DAS PLANGEBIET	14
7.3 GEGENWÄRTIGER ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT - BASISZENARIO	15
7.4 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	22
7.5 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	22
7.6 GEPRÜFTE PLANUNGSVARIANTEN	25
7.7 VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT	25
7.8 EINGRIFFS-AUSGLEICH-BILANZIERUNG	27
7.9 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT	29
7.10 ZUSAMMENFASSUNG	29
<b>8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG</b>	<b>30</b>
<b>9. DENKMALPFLEGE</b>	<b>32</b>
<b>10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT</b>	<b>32</b>
<b>11. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE</b>	<b>33</b>
<b>12. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND</b>	<b>33</b>
<b>13. BODENORDNUNG</b>	<b>37</b>
<b>14. VERFAHREN</b>	<b>37</b>
<b>15. ANHANG</b>	<b>38</b>
– PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 "NEUES LAND/ ZUM HOHEN MOOR" (AUSZUG)	
– PLANZEICHENERKLÄRUNG	
– TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
– GERUCHSIMMISSIONSGUTACHTEN ZUR AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES IN BASDAHL "NEUES LAND/ ZUM HOHEN MOOR" IN DER GEMEINDE BASDAHL - ING.-BÜRO PROF. DR. OLDENBURG, OEDERQUART 11.2016	
– GEOTECHNISCHE ERKUNDUNGEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "NEUES LAND/ ZUM HOHEN MOOR" IN 27432 BASDAHL - GEOLOGIE U. UMWELTTECHNIK, DIPL. GEOL. J. HOLST, OSTERHOLZ-SCHARMBECK 01.2018	
– POTENZIALEINSCHÄTZUNG ZUM VORKOMMEN VON BRUTVÖGELN, FLEDERMÄUSEN UND WEITEREN TIERGRUPPEN IM BEBAUUNGSPLANGEBIET NR. 13 "NEUES LAND/ ZUM HOHEN MOOR" IN BASDAHL-BIOS, OSTERHOLZ-SCHARMBECK 06.2018	

## 1. EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Basdahl hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" entschlossen.

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" der Gemeinde Basdahl liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Plangebietes

ohne Maßstab

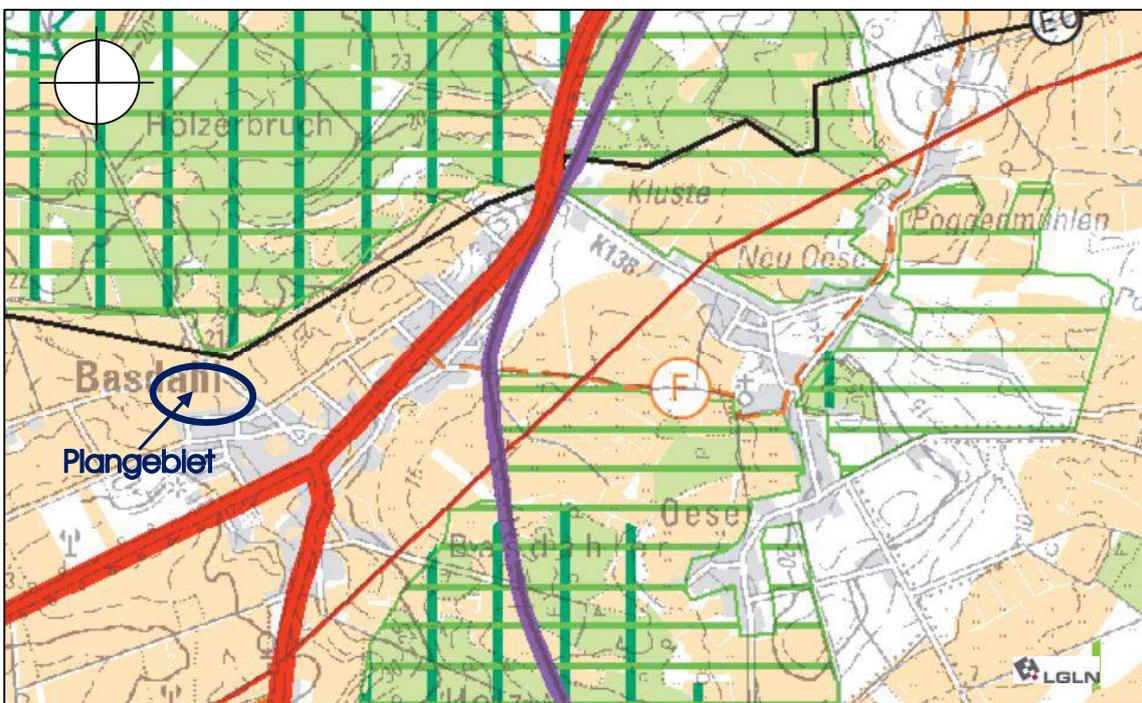
## 2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die verbindlichen Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) 2017 des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist der Gemeinde Basdahl keine zentralörtliche Bedeutung zugewiesen worden. Die Gemeinde Basdahl gehört somit zu den Orten, in denen sich die Planung und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen soll.

Das Plangebiet selbst liegt laut der zeichnerischen Darstellung zum RROP unmittelbar in räumlicher Nähe des Siedlungsbereiches von Basdahl sowie am Rand eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft. Ansonsten sind keine weiteren Festlegungen im RROP getroffen worden.



#### Auszug aus dem Entwurf des RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme)

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung eines Wohngebietes mit etwa 26 Grundstücken dient dazu, die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken in Basdahl kurz- bis mittelfristig zu decken und jungen Familien Baumöglichkeiten zu eröffnen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, so dass die Gemeinde davon ausgehen kann, dass diese Fläche für die Siedlungsentwicklung von Basdahl im Rahmen der Eigenentwicklung grundsätzlich zur Verfügung steht und berücksichtigt werden kann.

Im Hinblick auf die zu beachtende Eigenentwicklung von Basdahl wird das geplante Wohnbaugebiet von der Gemeinde in zwei Bauabschnitten umgesetzt, wobei der 1. Bauabschnitt rd. 14 Grundstücken umfassen soll. Der 2. Bauabschnitt mit etwa 12 Baugrundstücken soll nach Vorstellung der Gemeinde Basdahl erst umgesetzt werden, wenn mind. 80 % der Grundstücke im ersten

Bauabschnitt verkauft sind. Insofern geht die Gemeinde Basdahl davon aus, dass mit dem hier in Rede stehenden Baugebiet der Bedarf an Baugrundstücken mittel- bis langfristig gedeckt werden kann. Darüber hinaus steht nördlich des Plangebietes auch weiterhin eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche in einer Größenordnung von rd. 9.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, so dass über die im Plangebiet verfügbaren Grundstücke etwa 10 weitere Grundstücke bereitgestellt werden könnten. Dementsprechend wird die Eigenentwicklung von Basdahl auch künftig sichergestellt, so dass aus Sicht der Gemeinde derzeit kein Erfordernis für eine erneute Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erkennbar ist.

Da das Plangebiet aufgrund der konkretisierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes eine eindeutig definierte, räumlich begrenzte Ausdehnung hat, geht die Gemeinde Basdahl außerdem davon aus, dass von den planungsbedingten Veränderungen nur ein räumlich begrenzter Bereich betroffen sein wird. Eine umfassende Beeinträchtigung oder vollständige Überprägung des Ortscharakters und des Landschaftsraumes sowie eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes "Landwirtschaft" werden durch die Wirkung des Plangebietes nicht eintreten, zumal das Plangebiet am Rand des Vorbehaltsgebietes liegt und der vorhandene Siedlungsbereich unmittelbar angrenzt. Darüber hinaus weist das Plangebiet kein hohes ackerbauliches Ertragspotenzial (LBEG 2017) auf.

Die Lage der Kompensationsfläche ist dadurch begründet, dass sich aufgrund der angrenzenden Straße "Zum Hohen Moor" günstigere Erschließungsmöglichkeiten für ein unmittelbar angrenzendes Wohngebiet bieten. Ferner wird mit der Kompensationsfläche ein gut strukturierter Ortsrand entwickelt und sowohl das Baugebiet als auch die im FNP noch verfügbare Wohnbaufläche landschaftlich eingebunden. Darüber hinaus kann die Gemeinde Basdahl im Rahmen der nachfolgenden verbindlicher Bauleitplanung geeignete Maßnahmen (z. B. Eingrünung) ergreifen, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch eine heranrückende Wohnbebauung zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte ist somit davon auszugehen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

## 2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Gemeinde Basdahl hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Die im Rahmen der Planung von der Gemeinde durchgeführte Alternativflächenprüfung ist zu folgenden Ergebnissen gekommen:

- innerhalb der in Basdahl bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1 "Diesterkamp" einschl. Änderungen, Nr. 2 "Frauenwiesen", Nr. 3 "Am Bahnhof", Nr. 7 "Diesterkamp II" und Nr. 9 "Auf dem Paschberge" stehen in den dort festgesetzten Wohngebieten keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung
- die im Innenbereich noch vereinzelt vorhandenen, rd. 5 bis 6 Baulücken (z. B. im Bereich Achterstraße, am Schäferpfad, am Kirchenstieg, an der Logestraße) werden eigentümerseitig nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt oder sind für eine Wohnbebauung aufgrund der Lage im Nahbereich landwirtschaftlicher Betriebe nicht geeignet
- eine Realsierung des geplanten Wohngebietes an einem anderen Standort im Gebiet von Basdahl (z. B. südlich der Straße "Auf dem Falkenberg", östlich der Straße "Am Hohen Moor", südlich der Bremerhavener Straße) würde ebenfalls zu einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen führen und stellt somit keine Alternative dar
- umfangreiche Gebäudeleerstände, die sich für eine Wohnnutzung eignen, sind in Basdahl nicht vorhanden, da auch ältere Gebäude in der Regel renoviert und umgenutzt werden

Folglich existieren derzeit für die kurz- bis mittelfristige Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland weder in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB noch im Innenbereich nach § 34 BauGB ausreichend freie Bauflächen. Die Gemeinde Basdahl setzt sich zudem aus den Ortsteilen Basdahl, Volkmarst und Oese zusammen, wobei die Orte mehrere Kilometer auseinander liegen und jeder Ortsteil eine eigene städtebauliche Struktur und Ortsentwicklung aufweist. Insofern sollen für die einzelnen Ortsteile eigene Wohnbaugebiete ausgewiesen werden, um die Eigenentwicklung zu fördern und insbesondere jungen Familien vor Ort Baumöglichkeiten zu eröffnen. Daher ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland in Basdahl bedeuten würde.

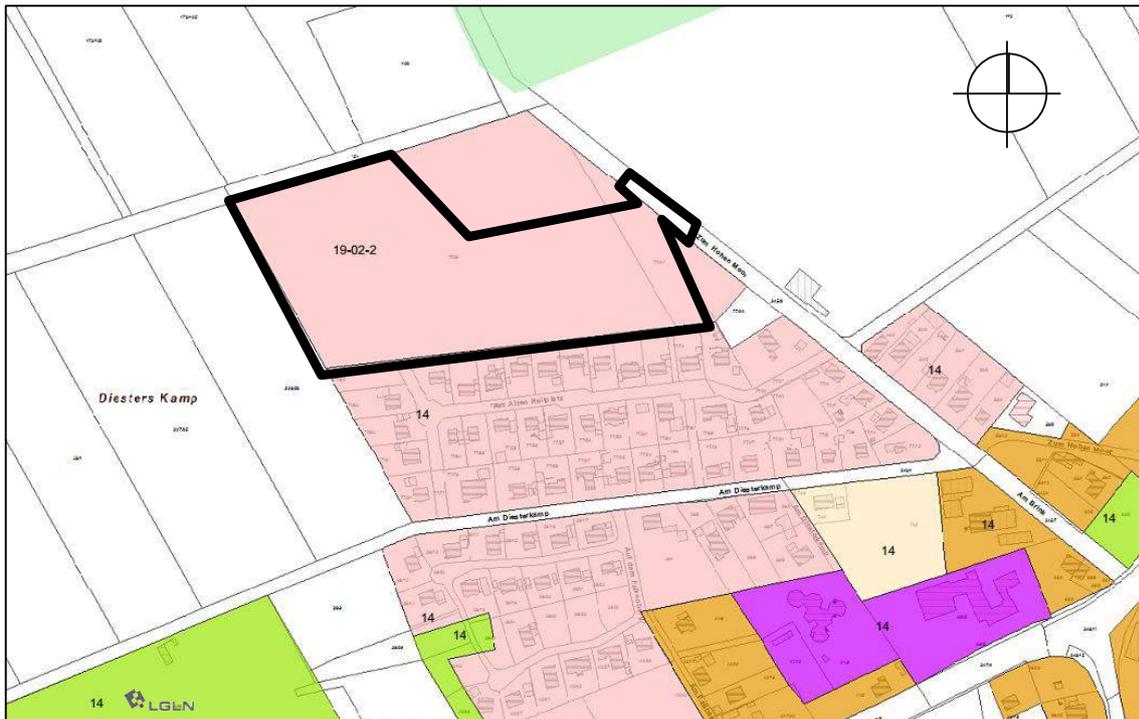
Im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung werden landwirtschaftliche Flächen überdies nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die geplante Wohnbebauung und die Eingriffskompensation erforderlich ist. Insofern wird die Verwendung landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Minimum begrenzt.

### 3. ENTWICKLUNG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Geestequelle weist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) aus.

Südlich und nordöstlich des Plangebietes sind weitere Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, während im Norden, Westen und Osten Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind.

Insofern ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Am Hohen Moor" der Gemeinde Basdahl gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle entwickelt werden kann.



ohne Maßstab

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor", Basdahl

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor", der Gemeinde Basdahl umfasst einen Teil des Flurstücks 77/41 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 345/6, Flur 1, Gemarkung Basdahl.

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor", Basdahl weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 3,300 ha auf.

### 4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Basdahl westlich der Straße "Am Hohen Moor" und nördlich der an der Straße "Am Alten Reitplatz" vorhandenen Wohnbebauung. Der Ortskern von Basdahl mit wesentlichen Infrastruktur-, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen befindet sich nur rd. 350 m bis 400 m vom Plangebiet entfernt.

Das unmittelbar südlich angrenzende Wohnbaugelände wird durch eingeschossige Wohnhäuser mit neuzeitlichen Hausgärten geprägt. Die überwiegend in den 90er entstandenen Einzel- und Doppelhäusern zeichnen sich durch geneigte Dächer, aber unterschiedliche Baustile und Materialien aus. Aufgrund der eher geringen randlichen Eingrünung ist das Wohngebiet aus nördlicher Richtung gut erkennbar. Südöstlich befindet sich ferner ein größeres Grundstück mit einem älteren Reetdachgebäude sowie einem großzügigen Garten mit großkronigen Bäumen. Die Flächen, die sich nordöstlich, nördlich und westlich an das Plangebiet anschließen, werden landwirtschaftlich überwiegend intensiv genutzt.

Die Gemeinde Basdahl verfügt über eine Grundschule, einen Kindergarten, Sport- und Freizeitanlagen, ärztliche Versorgungseinrichtungen sowie verschiedene Möglichkeiten für die Versor-

gung mit Gütern des täglichen Bedarfes. Ein fußläufig erreichbarer Kinderspielplatz befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes im angrenzenden Wohngebiet. Basdahl ist über den VBN-Verkehrsverbund an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Eine Bushaltestellen ist rd. 320 m südöstlich des Plangebiets an der Straße "Zum Hohen Moor" vorhanden.

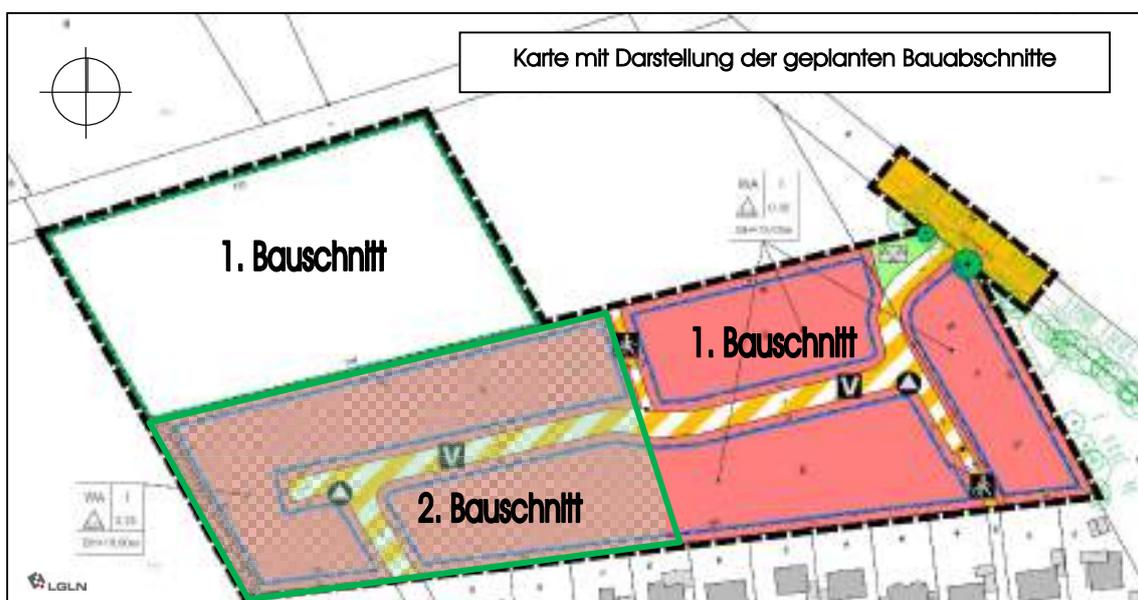
Das Plangebiet selbst ist durch intensiv genutzte Ackerflächen gekennzeichnet, die im Osten und im Norden durch ortsbildprägende Gehölzreihen begleitet werden. Das Plangebiet umfasst ferner einen Teil der Straße "Am Hohen Moor". Das leicht wellige Relief steigt von Osten von etwa 22,36 m über N.N. nach Südwesten auf etwa 26,77 m über N.N.an. Erschlossen werden die im Plangebiet liegenden Flächen derzeit über die östlich verlaufende Straße "Am Hohen Moor" sowie im Norden über einen gut ausgebauten Wirtschaftsweg, der durch Gehölzstrukturen und Gräben gesäumt wird. Des Weiteren existiert eine Zufahrtsmöglichkeit von Süden ausgehend von der Straße "Am Alten Reitplatz".

Das Landschaftsschutzgebiet ROW 123 "Hinzel - Hölzer Bruch" beginnt rund 100 m nordöstlich des Plangebietes.

### 4.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit rd. 26 Baugrundstücken zu schaffen, um durch eine auf die Eigenentwicklung ausgerichtete Wohnbebauung vor allem der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, auch künftig in Basdahl zu bauen und damit Einwohner an den Ort zu binden. Da im Ortsteil Basdahl derzeit in rechtskräftigen Bebauungsplänen und im Innenbereich keine freien oder vermarktbar Baugrundstücke für eine Neubebauung zur Verfügung stehen, möchte die Gemeinde den bereits erkennbaren Bedarf nach Wohnbaugrundstücken decken, mittel- bis langfristig für ein hinreichendes Angebot an Bauland sorgen und in der Gemeinde Baugebiete in unterschiedlicher Lage anbieten. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass das Plangebiet angesichts der in Basdahl vorhandenen und gut erreichbaren Infrastruktureinrichtungen mit Kinderbetreuung, Grundschule, Sportanlagen, Versorgungsmöglichkeiten sowie dem ÖPNV-Angebot eine hohe Attraktivität für Bauwillige, insbesondere für junge Familien, besitzt.

Im Hinblick auf einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont wird die Gemeinde Basdahl, das Wohnbaugebiet in zwei Bauabschnitten umsetzen, wobei der 1. Bauabschnitt rd. 14 Baugrundstücke umfassen soll. Der 2. Bauabschnitt mit rd. 12 Grundstücken soll jedoch erst realisiert werden, wenn mind. 80 % der Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt veräußert wurden.



## 5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen erfolgt ausgehend von der östlich verlaufenden Straße "Zum Hohen Moor" über eine neu zu errichtende öffentliche Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und mit der Straße "Am Alten Reitplatz" verbunden wird. Im südöstlichen und westlichen Teil des Plangebietes sind für die Erschließung einzelner Baugrundstücke kurze Stichstraßen vorgesehen. Entsprechend ihrer Erschließungsfunktion für ein ruhiges Wohnquartier erhält die verkehrsberuhigte Planstraße eine Breite von 7,00 m. Im Zufahrts- und Einmündungsbereich zur Straße "Am Hohen Moor" erhält die Planstraße außerdem einen größeren Einmündungstrichter, um eine problemlose Ableitung des planungsinduzierten Ziel- und Quellverkehrs sicherzustellen. Eine direkte Anbindung von Grundstücken an die Straße "Am Hohen Moor" ist aufgrund des auf der Ostseite der Straße existierenden Gehölzbestandes nicht vorgesehen.

Da davon auszugehen ist, dass Müllfahrzeuge die geplanten kurzen Stichstraßen in der Regel nicht befahren können, werden in der Nähe der Einmündungsbereiche der Stichstraßen im öffentlichen Straßenseitenraum ausreichend dimensionierte Flächen für das Abstellen von Abfallbehältern, gelben Säcken oder Sperrmüll eingerichtet und in der Planzeichnung als Standorte der Abfallentsorgung gekennzeichnet. Die Anwohner der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter somit zu diesem im öffentlichen Verkehrsraum liegenden Standort transportieren.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Straße "Zum Hohen Moor" werden weitestgehend erhalten. Lediglich im Einmündungsbereich der Planstraße wird es im Bereich des Gehölzbestandes zu einem Verlust von etwa vier Bäumen kommen.

Um eine fußläufige Verbindung zwischen der Neubebauung und dem bestehenden Wohngebiet zu erhalten, ist im Osten des Plangebietes ein 3,50 m breiter Fuß- und Radweg vorgesehen, der mit einem von der Straße "Am Alten Reitplatz" ausgehenden Fußweg verbunden wird. Des Weiteren verläuft ein Fuß- und Radweg in nördliche Richtung um bei einer künftigen Bebauung der nördlich des Plangebietes liegenden Fläche auch hier eine fußläufige Erreichbarkeit zu ermöglichen.

Die Straße "Zum Hohen Moor" wird durch eine ca. 3,00 m breite asphaltierte Fahrbahn gekennzeichnet und durch einen breiten Straßenseitenraum im Nordosten begleitet. Die Geschwindigkeit ist hier auf 30 km/h beschränkt. Entsprechend ihrer Erschließungsfunktion für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen ist die Straße "Am Hohen Moor" als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt worden. Im Hinblick auf die relativ geringe Breite der befestigten Fahrbahn erwägt die Gemeinde Basdahl die Anlage von Ausweibuchten, um bei Begegnungsverkehren einen problemlosen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Über die Straße "Am Hohen Moor" ist eine Anbindung an die südlich verlaufende Bundesstraße 71/74 und damit an den überregionalen Verkehr gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr wird über den VBN-Busverkehr und die Schülerbeförderung sichergestellt.

### 5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend werden die im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden allerdings ausgeschlossen, um Störungen innerhalb des geplanten Wohngebietes zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen in der näheren Umgebung wird für die Bauflächen des Plangebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt, die durch die in § 19

Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (z. B. Garagen, Stellplätze, Zufahren, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO) um maximal 50 % überschritten werden darf.

Um ein Einfügen der Neubebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten, sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und einer Gebäudehöhe von maximal 10,00 m zulässig. Pro Hauptgebäude und Grundstück ist außerdem nur eine Wohneinheit zulässig, um ein Wohngebiet mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität zu entwickeln und die Ableitung des anfallenden häuslichen Abwassers sicherzustellen.

Als Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe dient die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks maßgeblichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

Die überbaubaren Flächen sind so festgelegt worden, dass sich ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die geplante Wohnbebauung ergibt und eine flexible Grundstücksparzellierung möglich wird. Daher wird ergänzend festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig sind. Die überbaubaren Flächen lassen außerdem eine überwiegend südliche Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit auf den Dächern der Gebäude Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen anzubringen. Das Plangebiet ist außerdem für die Nutzung von Geothermie und Erdwärmekollektoren geeignet (LBEG 2017).

#### Anlagenschutzbereiche

Die Prüfung gemäß § 18 a Abs. 1 a LuftVG durch das Bundesamt für Flugsicherung hat ergeben, dass durch die Planung kein Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen betroffen ist.

Es wird vorsorglich jedoch darauf hingewiesen, dass eine Prüfung/ Entscheidung gemäß § 18 a LuftVG, ob Flugsicherungsanlagen ggf. durch einzelne Bauwerke gestört werden, erst im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung erfolgen kann.

### **5.3 Grünbereiche**

Die im Nordosten des Plangebietes auf der Westseite der Straße "Am Hohen Moor" vorkommenden Gehölze sollen weitestgehend erhalten bleiben. Lediglich im Einmündungsbereich der Planstraße gehen vier Laubbäume (Stammdurchmesser 0,20 m bis 0,50 m) verloren, um die Erschließung des Baugebietes zu ermöglichen. Der Ausgleich für den Verlust der Bäume erfolgt durch die Pflanzung einzelner Laubbäume im öffentlichen Straßenraum der Planstraße. Damit wird zugleich eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erhaltenden Bäume werden als "zu erhaltend" festgesetzt. Im Nordosten des Plangebietes findet sich ferner eine kleine, ca. 205 m<sup>2</sup> große Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage", so dass sich ein gewisser Abstand zwischen der Neubebauung und den vorhandenen Gehölzstrukturen ergibt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine rd. 1,00 ha große öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel ist es, eine extensive Streuobstwiese als naturraumtypisches Landschaftselement zu entwickeln, um die mit der Bauleitplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren und das Plangebiet landschaftsgerecht einzubinden. Ein rd. 1.536 m<sup>2</sup> großer Anteil der Kompensationsfläche wird dabei dem Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl zu geordnet.

Um das Baugebiet im Übergang zum freien Landschaftsraum landschaftlich einzubinden, sind am westlichen Rand der Bauflächen 5,00 m breite, private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt worden, in denen zur Entwicklung

naturraumtypischer Gehölzstrukturen eine mehrreihige Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen durchzuführen ist. Darüber hinaus ist mindestens ein Laub- und Obstbaum auf jedem privaten Grundstück zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Durchgrünung der Neubebauung zu pflanzen. Im Süden ist auf eine Eingrünung des Baugebietes aufgrund der dort vorhandenen Siedlungsstrukturen verzichtet worden.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche) verbleibt in öffentlicher Hand, so dass die Gemeinde für die Umsetzung der Maßnahmen verantwortlich ist.

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Teil der privaten Grundstücksflächen, so dass die privaten Grundstückseigentümer die Verantwortlichen für die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen sind.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird verzichtet, da ein gut erreichbarer, rd. 800 m<sup>2</sup> großer Spielplatz direkt südlich des Plangebietes im angrenzenden Wohngebiet vorhanden ist.

#### 5.4 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m <sup>2</sup> *
Allgemeines Wohngebiet (WA) - davon private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - 334 m <sup>2</sup>	19.293
öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	2.471
Fuß- und Radwege	204
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage"	205
öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9.960
öffentliche Straßenverkehrsflächen	875
<b>gesamt</b>	<b>33.008</b>

\* Angaben gerundet auf Grundlage der Plankarte (M. 1: 1.000) zum Bebauungsplan

## 6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

### Geruchsmissionen

Die Gemeinde Basdahl hat sich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eingehend mit den Belangen der Landwirtschaft und einem möglichen Konfliktpotenzial, das sich aus den in räumlicher Nähe des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieben ergeben könnte, auseinandergesetzt.

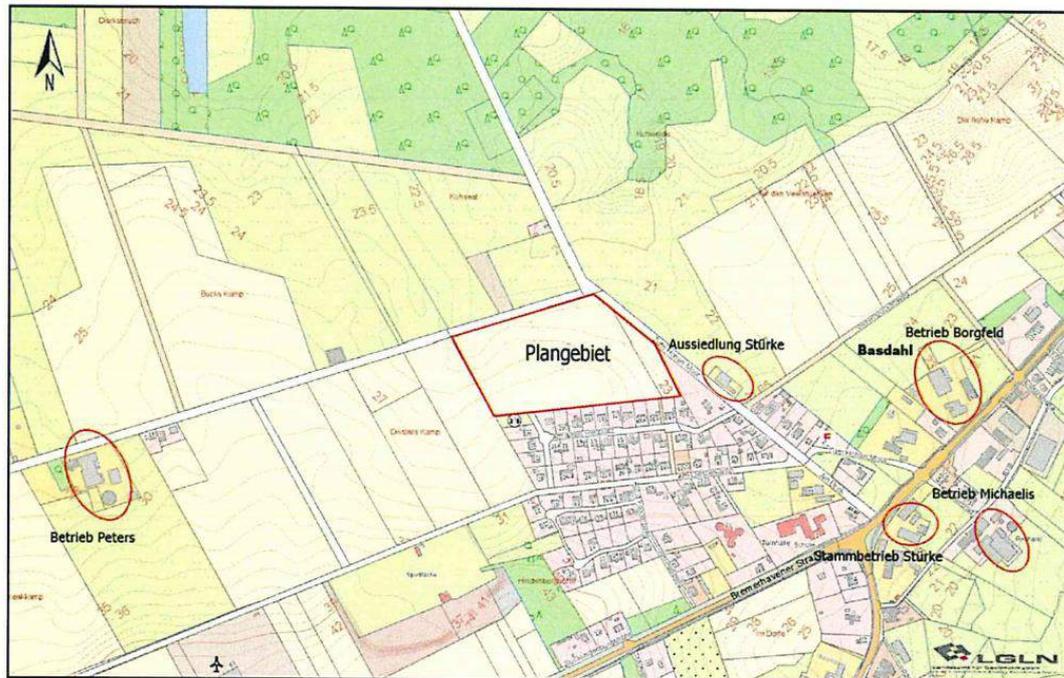
Für die Planung ist daher ein Geruchsmissionsgutachten durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 11, 2016, erstellt worden, um die immissionsseitigen Auswirkungen der Gerüche, ausgehend von den nachbarlichen Betrieben mit Tierhaltung, gutachterlich festzustellen und zu bewerten.

Zu folgenden Fragen wird dabei gutachterlich Stellung genommen:

1. Wie hoch ist die geruchliche Gesamtbelastung im fraglichen Planungsbereich?
2. An welchen Standorten können ggf. Wohnhäuser errichtet werden und welcher Bereich ist von einer dauerhaften Wohnnutzung frei zu halten?

Im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich vier landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung. Darüber hinaus sind weitere, in nennenswerter Form, Gerüche emittierende Betriebsstätten im betrachteten Bereich nach gutachterlichem Kenntnisstand nicht

vorhanden. Eine Beschreibung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten sowie eine detaillierte Aufzählung der Emissionsquellen nach einzelnen Gebäuden ist dem Geruchsimmisionsgutachten (s. Anhang der Begründung) zu entnehmen.



**Lage der landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung und der geplanten Wohnbaufläche (rot umrandet) in der Ortschaft Basdahl.**

Quelle: Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 11.2016

Die Geruchsimmisionsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden Immissionen im Umfeld des Plangebietes basiert auf der Einbeziehung von meteorologischen Daten, der Berücksichtigung der Bodenrauigkeit des Geländes und der angenommenen Emissionsmassenströme (Tierplatzzahl, Großvieheinheiten, Geruchsemissionsfaktor) und der effektiven Quellhöhen (emissionsrelevante Daten).

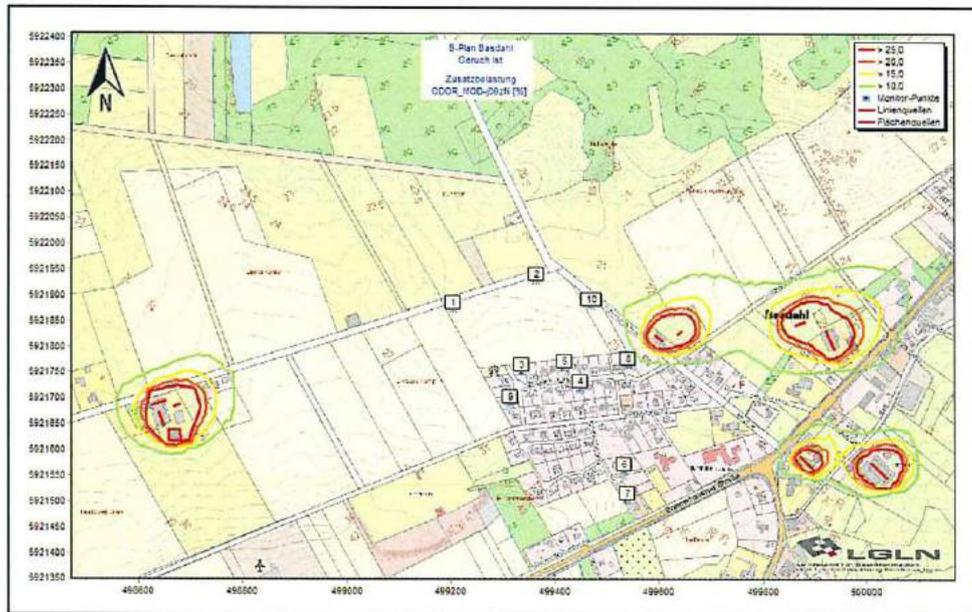
Die Bewertung der Immissionshäufigkeiten für Geruch ist im Sinne der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen vom 23. Juli 2009 in der Fassung der Länder-Arbeitsgemeinschaft-Immissionsschutz vom 29. Februar 2008 und der Ergänzung vom 10. September 2008 vorgenommen worden.

In Dorfgebieten mit landwirtschaftlicher Nutztierhaltung darf nach der GIRL eine maximale Immissionshäufigkeit von 15% der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) nicht überschritten werden. Bei Wohn- und Mischgebieten sind laut GIRL bis zu 10% der Jahresstunden tolerierbar. Andernfalls handelt es sich um erheblich belästigende Gerüche.

Im Bereich des Plangebietes kommt es unter den angenommenen Bedingungen durch die zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Betriebe hinsichtlich der Geruchsimmisionen im gesamten Bereich zu keinen Überschreitungen des für allgemeine Wohngebiete geltenden Grenzwertes in Höhe von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit. Somit ergeben sich aus dem Ergebnis der Ausbreitungsberechnung hinsichtlich der Geruchsbelastung keine Vorbehalte gegen die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor", Basdahl. Die voranstehenden Ausführungen verdeutlichen

auch, dass planungsbedingt keine Behinderung der Betriebsausübung und -entwicklung der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten ist.

Das Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Basdahl "Neues Land/ Zum Hohen Moor" in der Gemeinde Basdahl - Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 11.2016, ist der Begründung im Anhang beigelegt.



**Abb. 5:** Immissionsorte im Bereich des Plangebietes sowie Isolinien der Geruchshäufigkeiten durch die **benachbarte Tierhaltung** bei Immissionshäufigkeiten von 10 %, 15 % und 20 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit,

Quelle: Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 11.2016

### Geräuschimmissionen

Aufgrund der Hinweise der IHK Stade zu möglichen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes hat die Gemeinde Basdahl eine entsprechende Prüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass in räumlicher Nähe des geplanten allgemeinen Wohngebietes keine aus immissionsschutzrechtlicher Sicht relevanten Gewerbebetriebe bzw. gewerblichen Nutzungen vorhanden sind. Die nächstgelegenen Windenergieanlagen halten einen Abstand von mehr als 4,0 km ein, so dass innerhalb des Plangebietes keine immissionsrelevanten Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Insofern sind aus Sicht des Immissionsschutzes weder Konflikte zu erwarten noch Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

## 7. UMWELTBERICHT

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG BNatSchG, NAGBNatSchG) entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist der vorliegende Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet worden.

### 7.1 Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen und Fachgesetzen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) in Basdahl zu schaffen und den Baulandbedarf zu decken.

Plangebietsgröße:	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 33.008 m<sup>2</sup></li> </ul>
Art der baulichen Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>allgemeines Wohngebiet (WA) – Fläche: ca. 19.293 m<sup>2</sup>, davon bebaut bzw. versiegelt: ca. 10.129 m<sup>2</sup></li> </ul>
Bauweisen und Baudichten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Wohneinheit zulässig</li> <li>Gebäudehöhe (GH) max. 10,00 m</li> <li>maximal 1 Vollgeschoss zulässig</li> <li>Grundflächenzahl (GRZ) 0,35</li> <li>Überschreitungsmöglichkeit der GRZ max. 50% durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen</li> </ul>
Verkehrerschließung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung über eine neu zu errichtende verkehrsberuhigte Planstraße - Fläche: ca. 2.471 m<sup>2</sup></li> <li>Fuß- und Radwege - Fläche: ca. 205</li> <li>Öffentliche Straßenverkehrsflächen - Fläche: ca. 875 m<sup>2</sup></li> </ul>
Ökologische Aspekte:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weitestgehender Erhalt des Baumbestandes entlang der Straße "Zum Hohen Moor"</li> <li>randliche Eingrünung des Plangebiets durch Festsetzung von 5,00 m breiten, privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher im Westen des Baugebietes (Anlage naturraumtypischer Gehölzstrukturen) - Fläche: ca. 334 m<sup>2</sup></li> <li>Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücksflächen</li> <li>Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten (naturnahe Entwicklung einer Streuobstwiesen) - Fläche: ca. 9.960 m<sup>2</sup></li> <li>Zuordnung von rd. 1.536 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anlage einer Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage - Fläche: ca. 205 m<sup>2</sup></li> </ul>

**Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind:**

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
– Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ keine Beanspruchung von seltenen oder naturnahen Böden</li> <li>⇒ Nutzung vorhandener Erschließungsmöglichkeiten</li> <li>⇒ Begrenzung des Versiegelungsumfanges</li> <li>⇒ keine Inanspruchnahme von Böden mit hoher Boden-</li> </ul>

	fruchtbarkeit ⇒ Durchführung einer Bodenfunktionsprüfung
– Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	⇒ Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen ⇒ Entwicklung naturnaher Flächen ⇒ Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes
– Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenarten und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG)	⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmalen, Naturparkflächen, geschützten Landschaftsbestandteil, geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG u. § 24 NAGBNatSchG vorhanden, Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“, Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensräumen ⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen für Natur und Landschaft ⇒ Entwicklung von Kompensationsflächen

## 7.2 Übersicht über das Plangebiet

**Räumliche Lage:** Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Basdahl westlich der Straße "Zum Hohen Moor".

**Landschaftsraum:** Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Einheit "Lamstedter Endmoränen", die der übergeordneten Region „Wesermünder Geest“ zuzuordnen ist.

**Flächennutzungen:** Ackerflächen, Straßenverkehrsflächen und Baumbestand/ Einzelbäume.

**Denkmale:** Innerhalb des Plangebietes sowie der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

### **Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotop:**

Im Plangebiet sind weder Natur- u. Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m § 24 NAGBNatSchG oder geschützte Landschaftsbestandteile nach 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG vorhanden. Darüber hinaus existieren weder Biotop der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ noch Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete - LRP 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme). Der Planbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vogelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensraum.

Das Landschaftsschutzgebiet ROW 123 "Hinzl - Hölzer Bruch" liegt rund 100,00 m nordöstlich des Plangebietes.

## 7.3 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft - Basisszenario

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Informationsquellen/ Methodik

Eigene Biotoptypenkartierung (September 2017, März 2018), Landschaftsrahmenplan 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie und Klimaschutz 2015), Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und weiteren Tiergruppen im BebauungsplanGebiet Nr. 13 "Neues Land/ Zum hohen Moor" in Basdahl- BIOS, Osterholz-Scharmbeck 06.2018

Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (von Drachenfels, 2016, Naturschutz u. Landschaftspflege Nds. A4). Die Bewertung der Biotoptypen basiert auf der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Inform. d. Naturschutz Nieders. 32 Nr. 1, NLWKN Juni 2015, korrigierte Fassung 2015) sowie dem Landschaftsrahmenplan 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme).

Das am nördlichen Rand von Basdahl liegende Plangebiet wird durch artenarme Ackerflächen und Grünlandeinsaatflächen sowie durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen geprägt. Auf der Ostseite der Straße "Zum Hohen Moor" sowie beidseits eines nördlichen vorhandenen Wirtschaftsweges finden sich teils dichte Baumbestände. Darüber hinaus verläuft entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes ein offener Grabenabschnitt. Entwässerungsgräben finden sich partiell auch im Seitenraum des Wirtschaftsweges.

Die Umgebung im Norden, Westen und Osten des Plangebietes wird durch überwiegend intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen geprägt, während südlich eine aufgelockerte Einzelhausbebauung mit eingeschossigen Wohnhäusern mit Hausgärten vorhanden ist.

#### Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kürzel*	Biotoptyp*	Wertstufe**
AS	Sandacker	I
GA	Grünlandeinsaat	I
OVS	Straße, befestigt	I
HB	Baumbestand	II
	Einzelbaum	II

Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung

\*nach Drachenfels (2016); \*\* nach Drachenfels (2015)

#### **Sandacker (AS)**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von intensiv genutzten, artenarmen Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften eingenommen. Die strukturarmen Ackerflächen weisen nur schmale Feldaäume auf und reichen bis in unmittelbarer Nähe an die vorhandenen Gehölzstrukturen heran.

#### **Grünlandeinsaatflächen (GA)**

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind kleinflächig Grünlandeinsaatflächen mit geringer Artenvielfalt und hoher Nutzungsintensität vorhanden.

#### **Straße (OVS)**

Im Norden und Osten des Plangebietes verlaufen die Straße "Zum Hohen Moor" sowie ein Wirtschaftsweg, die eine befestigte Fahrbahn aufweisen, und aufgrund der Versiegelung von geringer ökologischer Bedeutung sind. Die Grünstreifen im Straßenseitenraum werden durch Gras- und Krautfluren (Gräser, Brennnesseln, Gemeiner Löwenzahn, Vogelmiere und Weißklee) eingenommen.



**BIOTOTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN**

-  Sandacker (AS)
-  Straße (DVS)
-  Grünlandinsaat (GA)
-  Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)  
(Übergang zu Extensivgrünland GEF)
-  locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)
-  Dorfgebiet (ODL)
-  Spielplatz (PSZ)
-  Graben (FGZ)
-  Baumbestand (B) / Einzelbaum
-  räumlicher Geltungsbereich des B-Planes

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "NEUES LAND/ ZUM HOHEN MOOR"**  
**GEMEINDE BASDAHL**

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE  
 AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN • TELEFON 04774-991153

### **Baumbestand/ Einzelbaum (HB)**

Im Osten sowie nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich straßen- und wegebegleitende Gehölzstrukturen aus Stieleichen, Rotbuche, Hainbuche, Ahorn und Brombeeren. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen reichen in der Regel bis in den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume hinein.

### **Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten**

Im Plangebiet sind während der Biotopkartierung weder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten festgestellt worden.

### **Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan 2015 des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind folgende Aussagen für den Bereich des Plangebietes getroffen worden:

- Biototypen mit sehr geringer Bedeutung, Wertstufe I (Karte 1 - Nord)
- kein Gebiet mit sehr hoher u. hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenschutz (Karte 1 Nord)
- keine Pflanzenvorkommen von herausragender Bedeutung (Textkarte 5.2/1)
- Suchraum für Plaggenesch als Boden mit natur- u. kulturgeschichtlicher Bedeutung (Karte 3 Nord)

### **Landesweite Biotopkartierung, wertvolle Bereiche für die Fauna**

Laut der Karte "Brutvögel - Wertvolle Bereiche 2010, ergänzt 2013" (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) stellt das Plangebiet keinen wertvollen Bereich für Brutvögel dar. Darüber hinaus ist das Plangebiet in der Karte "Gastvögel - wertvolle Bereiche 2006" (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) nicht als wertvolles Gastvogelgebiet eingestuft worden. Das Plangebiet ist zudem weder als FFH-Gebiet noch als EU-Vogelschutzgebiet dargestellt (Nds. Umweltkarten, LRP 2015 Rotenburg (Wümme)).

Im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung Niedersachsen sind innerhalb des Plangebietes keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche erfasst worden. Auch das Tierarten-Erfassungsprogramm Niedersachsen zeigt für das Plangebiet keine für die Fauna (ohne Avifauna) wertvollen Bereiche (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz 2015).

### **Brutvögel, Fledermäuse und weitere Tiergruppen**

Für das Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung durch das Gutachterbüro BIOS, Osterholz-Scharmbeck 06.2018, erstellt worden, um ein potenzielles Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen sowie weiteren Tiergruppen zu ermitteln und zu bewerten. Für die Einschätzung erfolgte am 07. Mai 2018 eine Inaugenscheinnahme des Eingriffsgebiets sowie angrenzender Randstrukturen (insbesondere des Gehölzes im Nordosten).

Das Untersuchungsgebiet (UG) für die Potenzialerfassung und -einschätzung für mehrere Tierartengruppen geht stellenweise über die eigentliche Bebauungsplanfläche hinaus und misst insgesamt ca. 5,2 ha. Dieses schließt neben dem großflächigen Sandacker- Maisstoppelacker, zum Zeitpunkt der Kontrolle nicht bestellt - und einer Grünlandeinsaatfläche im Nordwesten noch straßenbegleitende Baumreihen (ausschließlich Laubbäume, u. a. Eiche, Buche, Hainbuche, einzelne Pappeln) an den Straßen "Zum Hohen Moor" und "Neues Land" sowie Grabenreststrukturen mit ein.

### **Brutvögel**

Gemäß dieser Potenzialeinschätzung bietet das Gebiet „Neues Land/ Zum Hohen Moor“ einen Lebensraum für allgemein weit verbreitete und im Bestand ungefährdete Brutvogelarten, die überwiegend an den vorhandenen Baumbestand (Laubbäumreihen) an der Nord- und Ostgrenze des UG gebunden sind. Dabei stehen nur einzelne Laubbäume innerhalb der östlichen Fläche des eigentlichen Bebauungsplangebiets Nr. 13. In diesen Bäumen konnten keine bestandsgefährdeten oder streng geschützten Vogelarten nachgewiesen werden.

Das Bebauungsplangebiet mit zentralem Sandacker und nördlich angrenzender Grünlandfläche wird aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der regelmäßigen Präsenz des Menschen (sowie ggf. von Haustieren, auch von der umliegenden Wohnbebauung) als Brutvogellebensraum allgemeiner Bedeutung eingeschätzt. Lediglich im Baum- und Gebüschbestand im randlichen UG gelangen mit Feldsperling und Goldammer einzelne Nachweise von Brutvogelarten der Vorwarnliste, knapp außerhalb wurden Gartengrasmücke und Gartenrotschwanz (Vorwarnliste Niedersachsen bzw. bestandsgefährdet/ Rote Liste 3 im östlichen Tiefland Niedersachsens) festgestellt.

Aufgrund der Höhlenarmut im Baumbestand (soweit ersichtlich und zu beurteilen) sind typische Höhlenbrüter, wie Gartenrotschwanz oder Star, ebenso wie Offenland besiedelnde Vogelarten, wie Feldlerche oder Kiebitz, eher nicht innerhalb des UG zu erwarten.

#### Fledermäuse

Insgesamt wird dem zentralen Bebauungsplangebiet Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" aufgrund der Strukturarmut und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Bedeutung als Fledermauslebensraum zugewiesen: Quartiere sind im Bereich der Ackerfläche nicht vorhanden. Die Eignung als Jagdlebensraum wird als höchstens allgemeiner Bedeutung eingeschätzt. Besser als Nahrungslebensräume geeignet sind (Übergangs-)Bereiche mit höherer Strukturvielfalt, wie den angrenzenden Baumreihen an der Nord- und Ostgrenze des UG oder Privatgärten mit Baum- und Buschbestand sowie ggf. Gebäudebeleuchtung. Das Fehlen von wasserführenden Gewässerstrukturen im Bereich des UG dürfte sich wiederum reduzierend auf die Insektenvielfalt als Nahrungsgrundlage auswirken.

Es ist davon auszugehen, dass im Laufe des Sommerhalbjahres mehrere Arten das UG und angrenzende Strukturen als Jagdhabitat nutzen werden. Aufgrund des überschaubaren Höhlenangebots im randlichen Baumbestands sind Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere) tendenziell eher unwahrscheinlich, aber auch nicht auszuschließen.

#### Potenzial für weitere Tiergruppen

Bedingt durch die Habitatausstattung und die intensive Flächennutzung wird dem UG keine besondere Eignung für Kriechtiere (Reptilien) oder Lurche (Amphibien) zugeschrieben. An der Nordgrenze des UG befanden sich zwar einzelne Feldsteine - vermutlich bei der Ackerbewirtschaftung aussortiert -, die grundsätzlich als Sonnenplätze für Reptilien dienen könnten. Kriechtiere konnten jedoch im Zuge der Potenzialerschließung nicht festgestellt werden und sind potenziell eher nicht zu erwarten.

Bei der Gebietsbegehung wurden zwar Grabenstrukturen zwischen der im Norden verlaufenden Straße "Neues Land" und der südlich stehenden Baumreihe sowie entlang der Westseite der Grünlandfläche im Norden des Bebauungsplangebietes festgestellt. Mit Ausnahme einer Restwasserpflanze auf <1 m und max. 2 cm Wasser im Nordwesten des UG waren die Grabenreste jedoch nicht wasserführend, sondern u. a. mit Brombeeren zugewachsen. Entsprechend kommen diese Strukturen nicht als (Fortpflanzungs-)Lebensraum für Lurche in Frage.

Auf dem brach liegenden Sandacker lockten verschiedene blühende Ackerkräuter einzelne Tagfalter, wie Kohlweißlinge, an – allerdings sind auf der Acker- und Grünlandfläche bedingt durch die Vorbelastung keine besonderen Vorkommen von Tagfaltern oder Heuschrecken zu erwarten. Das zentrale UG ist durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung, vermutlich mit Herbizid- und Pestizideinsatz, als tendenziell ungeeigneter Lebensraum für Tierartenvorkommen einzustufen.

#### Biologische Vielfalt

Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Ackerflächen weisen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Artenvielfalt heimischer Pflanzen- und Tierarten auf. Ackerflächen zeichnen sich hinsichtlich der regionalen und landesweiten Verbreitung zudem durch ein häufiges Vorkommen aus, so dass keine seltenen Biotope vorliegen. Lediglich im Bereich der angrenzenden naturraumtypischen Baumbestände ist eine höhere biologische Vielfalt

aufgrund eines allgemeinen bis geringen Lebensraumpotenzials für Brutvögel und Fledermäuse erkennbar. Die älteren Laubbäume sind somit für die biologische Vielfalt von allgemeiner Bedeutung.

## Schutzgut Boden

### Informationsquellen

Bodenübersichtskarte BK 50 (LBEG), eigene Biotoptypenkartierung (September 2017, März 2018), eigene örtliche Erhebungen, Landschaftsrahmenplan 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme), NIBIS-Kartenserver (LBEG 2017), Geotechnische Erkundungen - Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" in 27432 Basdahl - Geologie u. Umwelttechnik, Dipl. Geol. J. Holst, Osterholz-Scharmbeck 01.2018

Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser u. Klima/Luft erfolgt nach Bierhals u. v. Drachenfels (Infodienst Naturschutz Nds., NLWKN 2012).

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist der Bereich des Plangebietes als Suchraum für das Vorkommen von Plaggenesch dargestellt. Plaggenesche sind Kulturböden, die dadurch entstanden sind, dass sandige, nährstoffarme Böden mit Hilfe von eingegrabenen "Plaggen" (abgestochener grasiger Oberboden) im Ertrag verbessert wurde. Charakteristisch für Plaggenesch-Böden sind daher Überreste von Pflanzenfasern aus den eingebrachten Plaggen. Um Hinweise zu erhalten, ob sich im Plangebiet Plaggenesche und damit Böden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung befinden, ist im Rahmen einer Geotechnischen Erkundung (Geologie u. Umwelttechnik, Dipl. Geol. J. Holst, Osterholz-Scharmbeck 01.2018) ein Schurf mit einem Bagger durchgeführt worden.

Im angelegten Schurf waren Hinweise auf das Vorkommen von Plaggenesch jedoch nicht erkennbar, lediglich Pflugspuren in regelmäßigen Abständen. Hinzu kommt, dass sich in allen Bohrungen der Sand relativ fein mit deutlich vorhandenem Feinkornanteil darstellt und sich die Oberbodenmächtigkeit als natürlich gewachsen zeigte. Insofern ist aufgrund der Geotechnischen Erkundung festzustellen, dass sich keine Hinweise auf ein Plaggenesch-Vorkommen im Plangebiet finden ließ. Seltene Böden bzw. Böden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung sind somit nicht vorhanden.

Aus der für das Plangebiet durchgeführten Geotechnischen Erkundung (s. Anhang der Begründung) geht ferner hervor, dass unterhalb einer ca. 35 cm bis 60 cm mächtigen humosen Oberbodenschicht Mittel- und Feinsande mit etwas Schluff- und Kiesanteilen in lockerer bis mitteldichter Lagerung anstehen. Der Versickerungsversuch ergab einen relativ konstanten Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  von  $4,6 * 10^{-6}$  m/s, so dass die Böden als wasserdurchlässig einzustufen sind.

Angesichts der Lage auf der Geest sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Geotechnischen Untersuchungen ist somit davon auszugehen, dass im Plangebiet überwiegend sandige Podsolböden vorkommen. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist dieser Bodentyp nicht als seltenes Bodenvorkommen eingestuft.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung finden sich im Bereich der Acker- und Grünlandeinosaatflächen nur stark überprägte Böden mit einer geringen Bodennatürlichkeit und einer allgemeinen Bedeutung für das Schutzgut Boden (Wertstufe 2).

Die Straßenverkehrsflächen sind bedingt durch die Versiegelung im Bereich der Fahrbahn sowie die Verdichtungen im Straßenseitenraum durch eine sehr geringe bis fehlende Natürlichkeit und eine sehr geringe ökologische Bedeutung (Wertstufe 3) gekennzeichnet.

Naturnahe Böden oder Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte) kommen laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) im Plangebiet nicht vor. Die Böden besitzen nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver LBEG) nur ein mittleres ackerbauliches Ertragspotenzial.

Im Rahmen der Planung wird ferner nachfolgende Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt. Dabei sind Informationen aus der Boden-

Übersichtskarte BK 50, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme), der geotechnischen Untersuchung (Geologie u. Umwelttechnik) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt und ausgewertet worden.

<b>Bodenfunktionsbewertung</b>		
	<b>Bestand</b>	<b>Bewertung der Böden</b>
<b>Besondere Standort-eigenschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine herausragend feuchten Standortbedingungen</li> <li>– keine herausragend trockenen Standortbedingungen</li> <li>– keine Nährstoffarmut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine besonderen Lebensraumfunktionen</li> <li>– keine besonderen Standorteigenschaften</li> <li>– keine Extremstandorte</li> </ul>
<b>Naturnähe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– intensiv genutzte Ackerflächen - Böden mit geringer Natürlichkeit</li> <li>– Straßenverkehrsflächen mit Versiegelungen - sehr geringe bis fehlende Natürlichkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine besonderen Lebensraumfunktionen</li> <li>– keine Böden mit hoher oder sehr hoher Naturnähe</li> </ul>
<b>natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– landwirtschaftliches Ertragspotential: mittel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine besondere Bedeutung</li> </ul>
<b>Regelungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Retentionsvermögen: mittel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion</li> </ul>
<b>Filter- und Pufferfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: mittel</li> <li>– Nitratauswaschungsgefährdung: hoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine besondere Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion</li> </ul>
<b>Archivfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Böden mit naturgeschichtlicher/ kulturhistorischer Bedeutung</li> <li>– keine seltenen Böden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine besondere Archivfunktion</li> </ul>

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden keine besonderen Funktionen und Standortbedingungen aufweisen.

## Schutzgut Wasser

### Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (September 2017, März 2018), eigene örtliche Erhebungen, LRP 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme), NIBIS-Kartenserver (LBEG 2017), Geotechnische Erkundungen - Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" in 27432 Basdahl - Geologie u. Umwelttechnik, Dipl. Geol. J. Holst, Osterholz-Scharmbeck 01.2018

Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser u. Klima/Luft erfolgt nach Bierhals u. v. Drachenfels (Infodienst Naturschutz Nds., NLWKN 2012).

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Im Westen grenzt ein offener, temporär wasserführender Graben an das Plangebiet an. Ferner finden sich im Seitenraum des nördlich verlaufenden Wirtschaftsweges partiell Entwässerungsgräben, die eine temporäre Wasserführung aufweisen.

Der Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers liegt nach den Geotechnischen Erkundungen (Geologie u. Umwelttechnik, Dipl. Geol. J. Holst, Osterholz-Scharmbeck 01.2018) in einer Tiefe von 1,20 m bis 3,60 m unter der Geländeoberfläche (GOK). Die mittlere natürliche Grundwasserneubildung liegt bei 201 bis 300 mm/ Jahr und ist damit als mittel zu bewerten. Die Nitratauswaschungsgefährdung ist laut Landschaftsrahmenplan als hoch einzustufen.

Insgesamt ist somit aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung von einer beeinträchtigten Grundwassersituation und einer allgemeinen Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser (Wertstufe 2) auszugehen.

## Schutzgut Klima und Luft

### Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (September 2017, März 2018), topographische Karten, LRP 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme), Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser u. Klima/Luft erfolgt nach Bierhals/ v. Drachenfels (NLWKN 2012).

Die im Plangebiet vorkommenden Ackerflächen weisen nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion und keine Bedeutung für die Frischluftentstehung auf. Die am Rand des Plangebietes vorkommenden Gehölzstrukturen sind durch Beschattung und Luftfilterung jedoch für das Kleinklima aktiv. Nennenswerte klimatische Belastungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ausgleichswirkungen für das südlich liegende Wohngebiet sind nicht zu erwarten, da diese aufgelockerte und durchgrünte Bebauung keinen klimatischen oder lufthygienischen Belastungsraum darstellt. Insofern weist das Plangebiet eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft (Wertstufe 2-3) auf.

## Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

### Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (September 2017, März 2018), örtliche Erhebungen, topogr. Karten, Landschaftsrahmenplan 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme)

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet und der näheren Umgebung wird durch das südlich liegende Wohngebiet sowie die großflächig vorkommenden intensiv genutzten Ackerflächen geprägt. Das vorhandene Wohnbaugebiet wirkt aufgrund der relativ geringen Eingrünung zudem in den angrenzenden Landschaftsraum hinein, so dass hier in Verbindung den strukturarmen Ackerflächen die Strukturvielfalt und Naturnähe des Landschaftsbildeinheit in gewissem Umfang vermindert sind. Hervorzuheben sind jedoch die entlang von Wegen und Straßen vorkommenden Gehölzstrukturen als gliedernde und blicklenkende Landschaftselemente, die die Strukturvielfalt des Landschaftsbildes verbessern. Hierzu trägt auch das im Plangebiet vorhandene leicht wellige Gelände bei. Der an der Westgrenze des Plangebietes verlaufende Graben tritt in der Örtlichkeit nur begrenzt in Erscheinung.

Insgesamt weist die Landschaftsbildeinheit somit eine geringe bis mittlere Eigenart, Vielfalt und Naturnähe und damit eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild (Wertstufe 1 -2) auf.

## Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

### Informationsquellen

Eigene örtliche Erhebungen (September 2017, März 2018), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme), Geruchsimmissionsgutachten (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 2016)

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind gegenwärtig nicht vorhanden.

Das Geruchsimmissionsgutachten (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 11.2016) stellt fest, dass von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung keine erheblich belästigenden Geruchsimmissionen ausgehen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Boden- und Baudenkmale oder sonstigen kulturhistorisch wertvollen Sachgüter.

## Schutzgut Fläche

### Informationsquellen

Eigene örtliche Erhebungen (September 2017, März 2018), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme)

Das Plangebiet wird durch unbebaute landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen geprägt. Lediglich im Bereich der östlich verlaufende Straße "Zum Hohen Moor" finden sich versiegelte Fahrbahnflächen.

## 7.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die landwirtschaftliche Flächennutzung im Plangebiet künftig fortgeführt wird. Die Erschließung über die vorhandenen öffentlichen Straßen bleibt bestehen. Ferner ist davon auszugehen, dass die am Rand des Plangebiets vorkommenden Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten bleiben und nur aus Gründen der Verkehrssicherheit zurückgeschnitten würden. Insofern wird sich der gegenwärtig vorhandene Zustand von Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich verändern.

## 7.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ausgehend von der Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie den bestehenden Beeinträchtigungen werden die planungsbedingten Eingriffsfolgen im Folgenden dargestellt und beurteilt.

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften und biologische Vielfalt

Durch die geplanten Neubebauung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern und Hausgartenflächen sowie die Anlage einer Grünfläche und einer verkehrsberuhigten Straße werden artenarme Sandackerflächen (AS) mit geringer ökologischer Bedeutung (Wertstufe I) in Anspruch genommen, so dass hier planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten sind. Negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten, da es sich bei den Ackerflächen nicht um seltene Biotope handelt und die Artenvielfalt der Ackerflächen gering ist.

Der auf der Westseite der Straße "Zum Hohen Moor" vorkommende Gehölzbestand wird weitestgehend erhalten. Lediglich durch den Anschluss der Planstraße an die Straße "Zum Hohen Moor" gehen etwa 4 Laubbäume verloren, da sie gefällt werden müssen. Da der Eingriff kleinflächig ist, keine Bäume mit potenziellen Quartieren für Fledermäuse und Vögel betroffen sind und der überwiegende Teil des Gehölzbestandes erhalten bleibt, sind hier nur sehr geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Zudem erfolgt eine Ersatzpflanzung von Bäumen im Bereich der Planstraße. Negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt ergeben sich aufgrund des Bestandserhaltes nicht.

Der am westlichen Rand des Plangebietes vorhandene Graben sowie die Gehölz- und Grabenstrukturen im Bereich des nördlich verlaufenden Wirtschaftsweges bleiben bestehen und werden planungsbedingt nicht in Anspruch genommen. Planungsbedingt ergeben sich hier somit keine Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Nutzung der existierenden Straßenverkehrsflächen (OVs) stellt keinen Eingriff dar. Die relativ geringfügige Inanspruchnahme des unbefestigten Straßenseitenraumes für die Anbindung der Planstraße führt nicht zu erheblichen Eingriffen.

Durch die Planung sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Natur- und Nationalparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch besonders geschützte Biotope

oder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche“ oder Wasser-/ Heilquellenschutzgebiete betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG ROW 123 "Hinzl - Hölzer Bruch" liegt rund 100 m nordöstlich des Plangebietes. Planungsbedingt sind aufgrund des vorhandenen Abstandes zum LSG und der eindeutigen Abgrenzung und Abschirmung des Plangebietes durch die vorhandenen Straßen und Wirtschaftswege sowie die straßen- und Wegebegleitenden, dichten Gehölzstrukturen keine Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die im Plangebiet möglichen Vorkommen von Brutvögel und Fledermäusen können durch die Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung genannten Maßnahmen und Empfehlungen vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden planungsbedingt nicht ausgelöst (s. Kap. 8).

### **Schutzgut Boden**

Durch die geplante Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen in den künftig bebauten Bereichen durch den Abtrag des Oberbodens und die baubedingten Versiegelungen stark gestört werden. Innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebietes (Fläche ca. 19.293 m<sup>2</sup>) können bei einer GRZ von 0,35 zzgl. einer Überschreitung von maximal 50% durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen rund 10.129 m<sup>2</sup> (WA-Gebiet 19.293 x 0,525 GRZ = 10.129 m<sup>2</sup>) bebaut und versiegelt werden. Darüber hinaus werden rund 2.675 m<sup>2</sup> Boden durch die Neuanlage der verkehrsberuhigten Planstraße sowie des Fuß- und Radweges versiegelt. Insgesamt ergibt sich somit im Plangebiet somit eine versiegelte Fläche von ca. 12.804 m<sup>2</sup>.

Da Böden mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) betroffen werden, sind durch die Neubebauung und die Anlage der Verkehrsflächen planungsbedingt erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Naturnahe Böden, Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung, seltene Böden und Böden mit besonderen Standorteigenschaften werden planungsbedingt jedoch nicht betroffen.

Durch den Erhalt und die Nutzung der befestigten Straßenverkehrsflächen werden sich keine Eingriffe in das Schutzgut Boden ergeben.

Zur Revitalisierung der durch die landwirtschaftliche Nutzung beanspruchten Böden ist im Norden des Plangebietes die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese im Bereich von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft geplant.

### **Schutzgut Wasser**

Mit der Versiegelung verliert der Boden, die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen könnte die mit der Neubebauung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen und eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) führen. Insofern werden entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsvorkehrungen (Versickerung des Niederschlagswasser) ergriffen.

Fließ- und Stillgewässer werden durch die vorliegende Planung nicht in Anspruch genommen.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind mit der Planung nicht verbunden, da die Fläche des Plangebietes keine besondere Ausgleichsfunktion für den angrenzenden, klimatisch unbelasteten Siedlungsbereich aufweist. Die am Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben zudem weitestgehend erhalten. Darüber hinaus wird im Plangebiet aufgrund

der lockeren Bebauung und der vorgesehenen Durchgrünung kein klimatischer Belastungsraum entstehen.

### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Im Plangebiet sollen im Bereich des geplanten Wohngebietes etwa 26 Baugrundstücke entstehen, die mit eingeschossigen, maximal 10,00 m hohen Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden dürfen. Insofern sind planungsbedingt Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten. Da sich die geplante Neubebauung hinsichtlich der Bauweise, der bebaubaren Grundfläche sowie der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit an den Siedlungsstrukturen der Umgebung orientiert und sich das entstehende Wohngebiet somit in den Siedlungs- und Landschaftsraum einfügen wird, sind die Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild - auch unter Berücksichtigung der räumlichen Lage unmittelbar angrenzend an das vorhandene Wohngebiet- jedoch zu relativieren. Zudem wird das Baugebiet in nördlicher und östlicher Richtung durch die entlang der Straßen und Wege vorhandenen Gehölzstrukturen in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden.

Zur Gestaltung des Ortsbildes und zur randlichen Eingrünung tragen auch die im Westen des Plangebietes festgesetzten 5,00 m breiten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bei, in denen mehrreihige, naturraumtypische Gehölzstrukturen aus heimischen Sträucher und Laubbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Darüber hinaus wird das Baugebiet durch die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücken sowie im öffentlichen Straßenraum ortstypisch gestaltet.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbildes wird der überwiegende Teil der Gehölzstrukturen an der Straße "Zum Hohen Moor" sowie am Wirtschaftsweg erhalten. Der Verlust von vier Einzelbäumen zur Anbindung der Planstraße an die Straße "Am Hohen Moor" führt dabei nur zu geringen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Um eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen, erfolgt ferner eine Gestaltung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durch die Anlage einer naturnahen Streuobstwiese. Die Fläche ist dabei auch für die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden aktiv.

### **Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind planungsbedingt nicht zu erwarten. Bau- und Bodendenkmale oder sonstige kulturhistorisch wertvolle Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Geruchsmissionsgutachten (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 11.2016) stellt fest, dass es im gesamten Planbereich durch die zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Betriebe hinsichtlich der Geruchsmissionen zu keinen Überschreitungen des nach GIRL Niedersachsen für allgemeine Wohngebiete geltenden Grenzwertes in Höhe von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit kommt.

### **Schutzgut Fläche**

Durch die geplante Realisierung eines Wohngebietes werden überwiegend unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Die Gemeinde Basdahl hat im Rahmen eine Alternativflächenprüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass in Basdahl für die kurz- bis mittelfristige Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland weder in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB noch im Innenbereich nach § 34 BauGB ausreichend freie Bauflächen zur Verfügung stehen. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlichen, unbebauten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland in Basdahl bedeuten würde.

Im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung werden unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen überdies nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die geplante Wohnbebauung und die Eingriffskompensation erforderlich ist. Insofern wird die Flächennutzung auf das notwendige Minimum begrenzt.

### Wechselwirkungen

Durch die Versiegelung und Überbauung wird nicht nur die Bodenfunktion beeinträchtigt, sondern es ergeben sich auch Verluste an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Die mögliche Neubebauung beeinflusst auch das Landschafts- und Ortsbild. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die vorgenannten Wechselwirkungen ist im Plangebiet aber nicht zu erwarten.

### Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Vorhaben oder Planungen bekannt, durch die es zu einer Kumulation von Umweltauswirkungen mit den Auswirkungen der hier in Rede stehenden Planung kommen könnte.

### Anfälligkeit des Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Gemeinde Basdahl liegen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen vor.

### Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die angestrebte städtebauliche Entwicklung Veränderungen in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes eintreten werden. Kompensationsmaßnahmen sind daher erforderlich.

## **7.6 Geprüfte Planungsvarianten**

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Planungsvarianten geprüft worden:

- ein möglicher Verlauf der Planstraße über das Flurstück 77/33 wurde aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht weiter verfolgt
- mit Ausnahme der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurde auf eine weitere Eingrünung der Bauflächen im Norden mit Blick auf eine mögliche Erweiterung des Baugebietes und die vorhandenen Gehölzstrukturen verzichtet

## **7.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Nachfolgend werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich planungsbedingter Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben.

### Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen

- Festlegung einer nutzungs- und landschaftsgerechten Bauweise sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m - Ziel: Einfügen der Neubebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ortstypische und hohe Gebäude.
- Nutzung vorhandener Erschließungsmöglichkeiten sowie der Festlegung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl - Ziel: Begrenzung des Versiegelungsgrades (Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Boden).

- Weitestgehender Erhalt der Gehölzstrukturen entlang der Straße "Zum Hohen Moor – Ziel: Sicherung ortsbildprägender Strukturen sowie potenzieller Lebensräume für heimische Vögel und Fledermäuse (Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Arten Lebensgemeinschaften und das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).
- Anlage mehrreihiger naturraumtypischer Gehölzstrukturen aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern im Westen der Bauflächen (Festsetzung von 5,00 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für sonstige Bepflanzungen) - Ziel: Durchgrünung der Neubebauung und Gestaltung des Ortsbildes (Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild), Schaffung neuer Lebensräume für heimische Pflanzen- und Tierarten (Vermeidungsvorkehrung für das Arten- u. Lebensgemeinschaften).
- Pflanzung von heimischen Laubbaum- und Obstbäumen auf den privaten Baugrundstücken sowie einzelner hochstämmiger Laubbäume im verkehrsberuhigten Straßenraum - Ziel: Durchgrünung des Baugebietes, Gestaltung des Ortsbildes und Förderung der Strukturvielfalt und Eigenart im Plangebiet; Anlage klimaaktiver Gehölzstrukturen, Obst- und Laubbäume bieten dabei auch heimischen Tierarten - insbesondere Vögel und Insekten – diverse Lebensgrundlagen (Nahrungsquellen, Sing- und Ansitzwarten), Kompensation des Verlustes einzelner Laubbäume aufgrund der Erschließungsmaßnahme.
- Versickerung des im Plangebiet anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers - Ziel: Erhalt der Grundwasserneubildung, Vermeidung einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Maßnahmen (z. B. Kontrolle von Höhlenbäumen) - Ziel: Vermeidung der Beeinträchtigungen geschützter Arten

### Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der planungsbedingten Eingriffe ist im Norden des Plangebietes eine ca. 9.960 m<sup>2</sup> große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Hier sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

Auf der Fläche ist eine naturraumtypische, extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln. Hierfür ist eine regelmäßige Pflanzung aus traditionellen, hochstämmigen Obstbäumen wie Boskoop, Bremervörder Winter, Altländer Pfannkuchen, Gellerts Butterbirne, Bürgermeisterbirne, Büttners Rote Knorpelkirsche und Hauszwetsche durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzverband 8,00 m x 8,00 m; Pflanzqualität: 3 x verschulte Hochstämme - Stammumfang 10-12 cm) . Abgängige Obstbäume sind stets durch die vorgenannten Arten zu ersetzen. Für die Entwicklung einer artenreichen, extensiven Wiesenfläche ist im Bereich der Ackerflächen eine Ansaat mit Regio-Saatgut durchzuführen. Die Wiesenflächen der Streuobstwiese sind ein- bis maximal zweimal pro Jahr ab Ende Juni zu mähen, wobei das Mähgut abzufahren ist. Das Ausbringen von mineralischem Dünger, Pestiziden und Bioziden ist nicht zulässig. Der Schutz der Streuobstwiese vor Wild- und Viehverbiss ist durch eine ortsübliche Einzäunung und/oder Stamm-Manschetten zu gewährleisten.

Mit der Umsetzung der o. g. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist zeitgleich mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes zu beginnen.

Ziel dieser Maßnahmen ist es,

- das Plangebiet landschaftsgerecht einzubinden und naturraumtypisch zu gestalten
- naturraumtypische Landschaftselemente zu entwickeln, um die Eigenart und Schönheit des Landschafts- und Ortsbildes zu fördern
- durch eine langfristige Nutzungsextensivierung, die durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigten Bodenfunktionen zu revitalisieren und damit den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser zu kompensieren.

Des Weiteren trägt die Anlage der Streuobstwiese zur Verbesserung der Biotop- und Artenvielfalt sowie zur Erhöhung der Strukturvielfalt bei. Die Gehölzstrukturen bieten überdies Lebensräume bzw. Lebensgrundlagen für heimische Pflanzen- und Tierarten (z. B. Brutvögel, Fledermäuse, Insekten) und sind durch die Frischluftproduktion klimaaktiv. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind mit der Durchführung der geplanten Kompensationsmaßnahmen nicht verbunden, da die Maßnahmen zur Bodenfunktionsverbesserung beitragen.

Von der im Plangebiet festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden rd. 1.536 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Insofern stehen für die hier in Rede stehende Planung noch rd. 8.424 m<sup>2</sup> für die Kompensation planungsbedingter Eingriffe zur Verfügung.

### **7.8 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

Ausgehend vom vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft einschl. der Beeinträchtigungen, den Eingriffsfolgen sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe soll nachfolgend die Ausgleichbarkeit der Eingriffsfolgen aufgezeigt werden.

Die Bewertung der Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild erfolgt nach der Methode von BREUER.

Die geringfügige Inanspruchnahme des unbefestigten Straßenseitenraumes für die Anbindung der Planstraße führt nicht zu erheblichen Eingriffen. Die Nutzung der existierende Straße "Zum Hohen Moor" (Fläche: ca. 0,087 ha) für die Erschließung des Plangebietes stellt keinen Eingriff dar, so dass diese Fläche nicht in die Bilanzierung aufgenommen wird.

Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung und Ausgleich von Eingriffen						
Planung: Bebauungsplan - bewertete Fläche ohne bestehende Straßen: 32.133 m <sup>2</sup> Bauflächen eines allgemeinen Wohngebietes ca. 19.293 m <sup>2</sup> , davon versiegelt bei GRZ gesamt 0,525 - ca. 10.129 m <sup>2</sup> , Anpflanzzone ca. 334 m <sup>2</sup> , öffentliche Straßenverkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich" - ca. 2.471 m <sup>2</sup> , Fuß- und Radweg - Fläche ca. 204 m <sup>2</sup> Grünfläche - ca. 205 m <sup>2</sup> , Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft - ca. 9.960 m <sup>2</sup>						
Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträch- tigungen	Ausgleichsmaß- nahmen innerhalb des Geltungsbe- reiches des B- Planes	Verbleibende Beeinträchti- gungen	Ausgleich- barkeit verblei- bender  Beeinträch- tigungen
Schutzgut	Ausprägung, Größe u. Wert d. betroffenen Bereiche					
<b>Arten und Lebens- gemein- schaften</b>	32.133 m <sup>2</sup> Acker mit geringer Bedeutung (Wertstufe I)  Einzelbäume	<b>Beseitigung und Umbau von Biotopen durch die Realisierung der Wohnbebauung, die Anlage von Hausgärten, Straßenver- kehrsfläche, Fuß- und Radweg, Grünfläche</b> * 32.133 m <sup>2</sup> Acker vorher: Wertstufe I nachher: Wertstufe I ⇒ <i>keine erhebliche Beeinträch- tigung</i>  vier Einzelbäume vorher: Wertstufe II nachher: Wertstufe I ⇒ <i>mäßige Beeinträchtigung</i>	* weitestgehen- der Erhalt des Gehölzbes- tandes ent- lang der Stra- ße "Zum Ho- hen Moor"	* Pflanzung von mind. einem Laub- und Obst- baum auf den privaten Grund- stücksflächen * Pflanzung von mind. 6 Laub- bäumen im öf- fentlichen Stra- ßenraum * auf rd. 334 m <sup>2</sup> Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Schaffung von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflan- zenarten durch Gehölzpflanzen- gen	keine	----
<b>Boden</b>	32.133 m <sup>2</sup> stark überprägter Natur- boden mit allge- meiner Bedeutung ohne besondere Werte (Wertstufe 2)	<b>Versiegelung durch die Neube- bauung und die Neuanlage von Straßenverkehrsflächen</b> * 12.804 m <sup>2</sup> stark überprägter Boden ohne besondere Werte vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 ⇒ <i>erhebliche Beeinträchtigung</i>  <i>Ausgleichsflächenbedarf für die Inanspruchnahme von Böden ohne besondere Werte im Verhältnis 1: 0,50 - ca. 6.402 m<sup>2</sup></i>	----	<b>Revitalisierung der Bodenfunkti- onen stark über- prägter Böden durch Heraus- nahme von Flächen aus der intensiven Acker- nutzung und Nutzungsextensi- vierung</b> * auf rd. 6.402 m <sup>2</sup> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwick- lung v. Natur und Landschaft	keine	
<b>Wasser</b>	32.133 m <sup>2</sup> Fläche mit beeinträchtigter Grundwassersituation mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2)	<b>Versiegelung durch die Neube- bauung und die Anlage von Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radweg</b> * 12.804 m <sup>2</sup> beeinträchtigte Grundwassersituation vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 ⇒ <i>erhebliche Beeinträchtigung</i>	* Begrenzung des Versiege- lungsgrades * Versickerung des anfallen- den nicht schädlich ver- unreinigten Oberflächen- wassers zum Erhalt der Grundwasser- neubildung * Erhalt vorhan- dener Gra- benstrukturen	---	keine	---

<b>Klima /Luft</b>	32.133 m <sup>2</sup> wenig beeinträchtigter Bereich ohne besondere Bedeutung (Wertstufe 2-3)	<b>Beseitigung und Umbau von Biotopen durch die Wohnbebauung, die Anlage von Hausgärten und der Grünfläche sowie die Errichtung der Verkehrsflächen</b> 22.173 m <sup>2</sup> wenig beeinträchtigter Bereich ohne besondere Bedeutung vorher: Wertstufe 2-3 nachher: Wertstufe 2-3 ⇒ <i>keine erhebliche Beeinträchtigung</i>	* Begrenzung des Versiegelungsgrades * Erhalt klimaktiver Gehölzstrukturen * Entwicklung einer aufgelockerte durchgrünten Bebauung zur Vermeidung eines klimatischen Belastungsraumes	---	keine	---
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	32.133 m <sup>2</sup> Landschaftsbildeinheit mit mittlerer bis geringer Bedeutung (Wertstufe 1- 2)	<b>Neuerichtung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäuser, Hausgärten und verkehrsberuhigten Straßenverkehrsflächen, einer Grünfläche</b> * 22.173 m <sup>2</sup> Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung vorher: Wertstufe 1-2 nachher: Wertstufe 1 ⇒ <i>mäßige Beeinträchtigung</i>	* Festlegung einer nutzungs- u. landschaftsgerechten Bauweise sowie einer max. Gebäudehöhe v. 10,00 m - Einfügen der Neubebauung in den Landschafts- u. Siedlungsraum * Begrenzung des Versiegelungsgrades * Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen	* Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Anlage einer naturnahe Streuobstwiese auf rd. 9.960 m <sup>2</sup> * Durchgrünung des Baugebiets durch ortstypische Laub- und Obstbäume * Entwicklung naturnaher Gehölzstrukturen am westlichen Rand auf rd. 334 m <sup>2</sup> * Erhöhung der Eigenart und Strukturvielfalt durch naturbetonte Biotopstrukturen	keine	---

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die vorgesehenen Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie die Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensieren werden.

## 7.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung sollten folgende Maßnahmen seitens der Gemeinde Basdahl ergriffen werden:

- Prüfung der Bauantragsunterlagen auf Einhaltung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen.
- Prüfung, ob die auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen umgesetzt werden.
- Kontrolle der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.

## 7.10 Zusammenfassung

Die Gemeinde Basdahl stellt den Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit ca. 26 Baugrundstücken zu schaffen. Mit der Planung und der baulichen Entwicklung sind überwiegend Eingriffe in das

Schutzgut Boden und das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild verbunden. Die Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes sind jedoch zu relativieren, da sich die geplante Neubebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum einfügt. Planungsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt, Klima/ Luft sowie Mensch sind nicht zu erwarten. Negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird durch die geplanten Vermeidungsvorkehrungen entgegengewirkt. Der Ausgleich der planungsbedingten Eingriffsfolgen erfolgt durch die Bereitstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und die hier vorgesehene Anlage einer naturnahen Streuobstwiese.

## 8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten i.S. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Diese Arten stehen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG unter besonderem Schutz; es ist 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 (Zugriffsverbote).“*

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Betrachtung basiert auf der im Plangebiet im September 2017 durchgeführten Biotoptypenkartierung sowie der Potenzialeinschätzung hinsichtlich des Vorkommens von geschützten Vögeln und Fledermäusen (s. Kap. 7.3).

### **Lebende Pflanzen der besonders und streng geschützten Arten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen" der Gemeinde Basdahl sind im Rahmen der Biotopkartierung keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, so dass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden somit nicht ausgelöst.

### **Brutvögel, Fledermäuse sowie weitere Tiergruppen**

Für die Planung ist eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und weiteren Tiergruppen (u. a. Amphibien, Reptilien) durch das Gutachterbüro BIOS, Osterholz-Scharmbeck 06.2018, erstellt worden, da aufgrund der in der direkten Umgebung befindlichen Strukturen (straßenbegleitender Baumbestand, Acker-/ Grünlandflächen, Siedlungsbereich) Lebensräume von nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng und besonders geschützten Tierarten betroffen sein könnten.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Potenzialerfassung ist in Kap. 7.3 enthalten.

Im Rahmen der Potenzialerschätzung und -einschätzung zu Brutvögeln wurden keine Großvogelnes-ter oder konkrete Hinweise auf ein Vorkommen streng geschützter Vogelarten festgestellt. Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass vereinzelt streng geschützte Vogelarten, wie Mäusebus-sard oder Eulen das Bebauungsplangebiet ggf. zur Nahrungssuche überfliegen.

Bestandsgefährdete Vogelarten wurden bei der Begehung nur außerhalb des UG nachgewiesen (Gartenrotschwanz), zudem liegen Informationen zur Gebietsnutzung durch einen Baumpieper (deutschlandweit bestandsgefährdet, in Niedersachsen auf der Vorwarnliste) vor.

Insgesamt erscheint der randliche Baumbestand nicht übermäßig höhlenreich – es wurde ledig-lich eine kleine Baumhöhle in einer Eiche an der Straße ‚Zum Hohen Moor‘ nachgewiesen. Höh-lenbrütende Vogelarten, wie Spechte, Gartenrotschwanz oder Star, oder Nachnutzer älterer Baumhöhlen, wie Fledermäuse, sind daher nur bedingt im UG zu erwarten. Nach Möglichkeit sollte die Eiche mit Astabbruchhöhle daher stehen bleiben.

Sofern der Erhalt dieser Eiche oder anderer (insbesondere festgesetzter) Einzelbäume nicht mög-lich ist, wird vor der Fällung eine Kontrolle auf mögliche Baumhöhlen oder -spalten im unbelaub-ten Zustand empfohlen. Im Fall vorhandener geeigneter Strukturen sollte ggf. ein Fachgutachter eine endoskopische Höhlenkontrolle auf möglichen Besatz mit Fledermäusen durchführen (insbe-sondere bei Stammdurchmesser >25 cm → Fledermauswinterquartier?). Baumfällungen sollten nur im dafür üblichen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Ähnliche (Ro-dungs-/ Schnitt-)Maßnahmen, bei denen potenziell Brutvogellebensräume betroffen sein könnten, sollten außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeit der Vögel stattfinden (Anfang März bis Ende Juli), um Verluste von Gelegen oder Jungvögeln zu vermeiden.

Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten im Bebauungsplangebiet ist der Schutz der zu erhaltenden Bäume, insbesondere im Bereich der Bauzufahrt im Osten von der Straße "Zum Ho-hen Moor" aus, gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) im baustellenna-hen Bereich zu gewährleisten.

Im Falle von Baumfällungen ist wertgleicher Ersatz für die verloren gehenden Strukturen durch Ge-hölzneuanpflanzungen möglichst im Nahbereich des UG zu schaffen, dabei sollten ausschließlich einheimische, standortgerechte Baum- bzw. Straucharten Verwendung finden. Sind Höhlenbäume von einer Fällung betroffen, wird als Ausgleich für potenziell geeignete Lebensstätten eine Anbrin-gung von Fledermaushöhlenkästen (mind. 3 Stück, gruppiert aufgehängt ggf. durch einen Fle-dermausexperten) als Ersatzhöhlen in der Umgebung des UG empfohlen.

Während der Bauzeit sind zudem längerfristige unnötige Tierfallen (beispielsweise ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.) zu vermeiden.

Die Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und weiteren Tiergrup-pen im BebauungsplanGebiet Nr. 13 "Neues Land/ Zum hohen Moor" in Basdahl- BIOS, Osterholz-Scharmbeck 06.2018 ist der Begründung im Anhang beigefügt.

#### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die in der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung (BIOS 06.2018) für das Gebiet des Be-bauungsplanes benannten Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen für die Fauna werden durch die Aufnahme in die Begründung sowie durch entsprechende Hinweise auf der Planzeichnung berücksichtigt. Die innerhalb des räumli-chen Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzstrukturen werden erhalten. Ausgenommen sind lediglich vier Bäume, die zur Anbindung der Planstraße an die Straße "Zum Hohen Moor" gefällt werden müssen. Es handelt sich jedoch nicht Bäume mit Baumhöhlen oder Spalten. Zudem dürfen diese Bäume aufgrund der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar eines Jahres gefällt werden. Als Ersatz werden im Bereich der verkehrsberuhigten Planstraße neue Bäume gepflanzt. Die angrenzenden Ge-hölz- und Gewässerstrukturen werden planungsbedingt nicht in Anspruch genommen.

Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie der Hinweise in der Planzeichnung erfolgt mit Blick die Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG eine artenschutzverträgliche Umsetzung. Planungsbedingt werden somit keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## 9. DENKMALPFLEGE

### Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sowie der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine Baudenkmale gemäß Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden.

### Archäologische Denkmalpflege

Zur Berücksichtigung des archäologischen Denkmalpflege ist der nachfolgende Hinweis in die Planung aufgenommen worden:

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf v. 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

## 10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet eigentümerseitig nicht mehr vorgesehen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nur soviel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, wie für die Realisierung des geplanten Wohngebietes und die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation der planungsbedingten Eingriffe erforderlich ist. Dementsprechend ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt worden. Darüber hinaus werden durch die vorliegende Planung keine Böden mit hohem oder sehr hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial (Nds. Bodeninformationssystem, LBEG) betroffen, so dass planungsbedingt nicht mit Beeinträchtigungen agrarstruktureller Belange zu rechnen ist.

Bezüglich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange (Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperre) wird auf Kapitel 2 "Planungsrechtliche Rahmenbedingungen" der Begründung verwiesen.

Die Gemeinde Basdahl hat sich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zudem eingehend mit den Belangen der Landwirtschaft und einem möglichen Konfliktpotenzial, das sich aus den in räumlicher Nähe des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieben ergeben könnte, auseinandergesetzt.

Für die Planung ist daher ein Geruchsimmissionsgutachten durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 11.2016, erstellt worden, um die immissionsseitigen Auswirkungen der Gerüche, ausgehend von den nachbarlichen Betrieben mit Tierhaltung, gutachterlich festzustellen und zu bewerten.

Im Plangebiet selbst sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden. Im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich vier landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung. Darüber hinaus sind weitere, in nennenswerter Form Gerüche emittierende Betriebsstätten im betrachteten Bereich nach gutachterlichem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die Bewertung der Immissionshäufigkeiten für Geruch ist im Sinne der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen vom 23. Juli 2009 in der Fassung der Länder-Arbeitsgemeinschaft-Immissionsschutz vom 29. Februar 2008 und der Ergänzung vom 10. September 2008 vorgenommen worden.

Das Geruchsmissionsgutachten stellt fest, dass es im Bereich des Plangebietes unter den angenommenen Bedingungen durch die zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Betriebe hinsichtlich der Geruchsmissionen nicht zu Überschreitungen des für allgemeine Wohngebiete geltenden Grenzwertes in Höhe von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit kommt. Somit ergeben sich aus dem Ergebnis der Ausbreitungsberechnung hinsichtlich der Geruchsbelastung keine Vorbehalte gegen die Entwicklung eines Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor", Basdahl. Zugleich ergibt sich aus den voranstehenden Ausführungen, dass planungsbedingt keine Behinderung der Betriebsausübung und -entwicklung der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten ist. Diesbezüglich wird auch auf Kapitel 6 der Begründung sowie das im Anhang beigefügte Geruchsmissionsgutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Basdahl "Neues Land /Zum Hohen Moor" in der Gemeinde Basdahl - Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 11.2016, verwiesen.

Die Gemeinde Basdahl weist jedoch vorsorglich darauf hin, dass mögliche und für den ländlich geprägten Bereich von Basdahl typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, auch innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes zu tolerieren sind.

Die Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist nach Realisierung der geplanten Wohnbebauung über die vorhandenen öffentlichen Straßen und Wirtschaftswegen sichergestellt.

## 11. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Der Gemeinde Basdahl sind für den Bereich des Plangebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

## 12. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

### Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom, Gas) des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Strom- und Gasnetz sichergestellt. Zur Versorgung des Wohngebietes werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Strom- und Gasleitungen verlegt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Im Bereich des Plangebietes können sich ggf. bereits Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH befinden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation) zu erhalten sind. Sie dürfen, insbesondere während der Bauarbeiten, weder beschädigt, überbaut oder anderweitig beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Bei der Anpassung und Verlegung der für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind die maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu beachten. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“. Die Leitungstrasse

ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW-Regelwerke eingehalten werden.

Darüber hinaus sind Oberflächenbefestigungen im Bereich von Versorgungsleitungen so zu planen und auszuführen, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos möglich ist. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

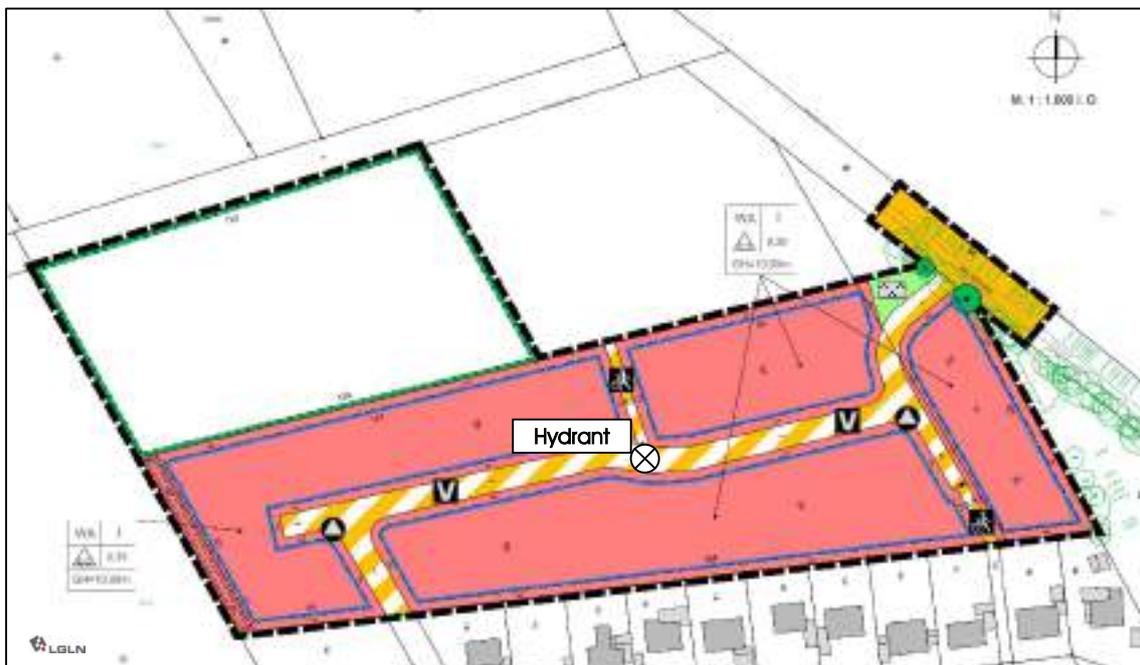
Die Gemeinde Basdahl wird die EWE Netz GmbH soweit erforderlich rechtzeitig in die weiteren Planungen einbeziehen.

### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz sichergestellt. Im Bereich des Wohngebietes erfolgt ein entsprechender Ausbau der Wasserversorgungsleitungen. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Bremervörde.

Die geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind so dimensioniert worden, dass ein ausreichender Raum für die Verlegung neuer Versorgungsleitungen zur Verfügung steht. Hierzu wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass keine Bäume auf der Rohrleitungsstrasse gepflanzt werden dürfen.

Für die Löschwasserversorgung steht rd. 40 m südlich des Plangebietes, im Süden des Flurstücks "Am Alten Reitplatz 22", ein Hydrant DN 100 zur Verfügung. Nach Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister der Samtgemeinde Geestequelle ist ferner im Bereich des geplanten Fuß- und Radweges ein weiterer Unterflurhydrant zu installieren, um eine schnelle Brandbekämpfung im Brandfall zu ermöglichen.



### Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt zentral über den Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Das anfallende Abwasser wird zurzeit in die Teichkläranlage in Basdahl abgeführt. Die Teichkläranlage weist eine freie Kapazität von rd.

72 Einwohnerwerten (Stand: 2017) auf und ist für die Aufnahme des im Plangebiet anfallende Abwassers von rd. 14 Haushalten im 1. Bauabschnitt somit noch ausreichend dimensioniert. Der 2. Bauabschnitt wird erst realisiert, wenn rd. 80 % der Grundstücke des 1. Bauabschnittes veräußert werden konnten. Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Geestequelle hat mit Beschluss vom 24.05.2018 zudem festgelegt, dass für alle Mitgliedsgemeinden eine zentrale, Kläranlage in Oerel neu errichtet wird. Insofern ist davon auszugehen, dass das gesamte im Plangebiet anfallende Abwasser künftig zur zentralen Kläranlage in Oerel abgeführt wird und somit eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach dem Stand der Technik sichergestellt werden kann.

### **Telekommunikation**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches wird über die Deutsche Telekom AG und die EWE Netz GmbH sichergestellt.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich.

Im Bereich des Plangebietes können sich ggf. Telekommunikationsleitungen befinden, deren Lage den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen ist. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass ggf. vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass in allen öffentlichen Straßen und ggf. Gehwegen Trassen für die Unterbringung erforderlicher Telekommunikationslinien vorgesehen werden sollten. Darüber hinaus wird hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen die Beachtung des "Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßenbau- und Verkehrswesen empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationsanlagen nicht behindert werden darf.

Bei privaten Baumaßnahmen sind für die Ergänzung oder Änderung von Telekommunikationsleitungen auf den privaten Grundstücken entsprechende Anträge an der Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen.

Die Gemeinde Basdahl wird Versorgungsträger soweit erforderlich rechtzeitig in die weiteren Planungen einbeziehen.

### **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Für die Planung sind Geotechnische Erkundungen durch das Fachbüro Geologie u. Umwelttechnik, Dipl. Geol. J. Holst, Osterholz-Scharmbeck 01.2018 erstellt worden, um die Bodenabfolge, den Grundwasserstand und die Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen. Zur Ermittlung der geotechnischen Grunddaten wurden daher fünf Kleinrammbohrungen sowie ein Rammsondierung durchgeführt. Des Weiteren wurde ein Versickerungsversuch durchgeführt.

Die Geotechnische Erkundung (s. Anhang der Begründung) kommt zu dem wesentlichen Ergebnis, dass die im Plangebiet angetroffenen locker bis mitteldicht gelagerten Fein- und Mittelsande (schluffig und grobsandig, vereinzelt kiesig), einen konstanten Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  von  $4,6 \cdot 10^{-6}$  m/s aufweisen. Das Material ist damit nach DIN 18130 als "durchlässig" einzustufen. Dieser Wert ist gem. dem Regelwerk DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV 2005) als ausreichend für die Versickerung von Niederschlagswasser einzustufen. Der Grundwasserspiegel befindet sich im Plangebiet in Tiefen von mind. 1,20 m bis 3,60 m unter der Geländeoberkante (GOK).

Da aufgrund der im Plangebiet anstehenden versickerungsfähigen Böden sowie des Grundwasserflurabstandes die Vorgaben der Abwassertechnischen Vereinigung DWA- A 138 zur Versickerung von Niederschlagswasser erfüllt werden, soll das auf den privaten Baugrundstücken und im öffentlichen Straßenraum anfallende Oberflächenwasser über geeignete, auf den privaten

Grundstücksflächen und im öffentlichen Straßenraum anzulegende Sickeranlagen (z. B. Mulden, Rigolen) versickert werden. Sickeranlagen müssen dabei gemäß dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung DWA-A138 bemessen und gestaltet werden. In diesem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, dass im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (Bohrung 4) aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes lediglich flache Mulden zum Einsatz kommen können.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass aufgrund der Versickerungsfähigkeit der Böden eine Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser mittels Versickerung möglich ist und die Entsorgung somit sichergestellt werden kann. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) weist jedoch darauf hin, dass die öffentlichen Straßen über die belebte Bodenzone (Sickermulden) zu entwässern sind.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist gem. § 86 Abs. 1 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) erlaubnisfrei. Die gezielte Ableitung des im öffentlichen Straßenraumes anfallenden Oberflächenwassers bedarf jedoch der einer wasserbehördlichen Genehmigung nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Rotenburg (Wümme) und wird durch diesen bzw. dessen Auftragnehmern sichergestellt.

Da die geplanten kurzen Stichstraßen in der Regel nicht von Müllfahrzeugen befahren werden können, werden in der Nähe der Einmündungsbereiche der Stichstraßen im öffentlichen Straßenseitenraum ausreichend dimensionierte Flächen für das Abstellen von Abfallbehältern, gelben Säcken oder Sperrmüll eingerichtet und in der Planzeichnung als Standorte die Abfallentsorgung gekennzeichnet. Die Anwohner der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter somit zu diesem im öffentlichen Verkehrsraum liegenden Standort transportieren. Die Gemeinde Basdahl wird einen entsprechenden Hinweis in die Grundstückskaufverträge aufnehmen.

Die Unterhaltung der im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Standorte für die Abfallbehälter obliegt der Gemeinde Basdahl.

### **Baugrund**

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Plangebietes wasserlösliche Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips) liegen, aber aufgrund der so großen Tiefe praktisch keine Erdfallgefahr besteht und kein Schadensfall bekannt geworden ist. Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben verzichtet werden.

Im Plangebiet steht aufgrund der Daten des LBEG setzungsempfindlicher Baugrund an. Bei Bauvorhaben auf den privaten Baugrundstücken sollten die gründungstechnischen Erfordernisse daher im Rahmen einer Baugrunderkundung geprüft und festgelegt werden. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der hierfür geltenden DIN-Normen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden.

Für die Erschließung des Plangebietes sind zur Baugrundbeurteilung Geotechnische Erkundungen durch das Fachbüro Geologie u. Umwelttechnik, Dipl. Geol. J. Holst, Osterholz-Scharmbeck 01.2018 erstellt worden. Für die Erschließung kommt das Gutachten dabei zu folgenden wesentlichen Empfehlungen für die Gründung: Die Oberflächen im Baufeld sind bei ungünstiger Witterung ggf. schwer befahrbar, daher wird eine Ausführung von Erschließungsarbeiten unter trockener Witterung empfohlen. Der humose Oberboden darf nicht überbaut werden und ist komplett abzutragen, seitlich zu lagern oder auf den Baugrundstücken zu verwerten. Es wird empfohlen, die Gründung der Erschließungsstrassen sowie der Kanäle auf den mitteldicht bis dicht gelagerten Sanden vorzusehen.

Für die Herstellung der Straßentrassen sind derzeit keine besonderen Schwierigkeiten absehbar, im Regelfall sollten die Straßenbauarbeiten weit oberhalb des Grundwasserspiegels und in gut tragfähigen Böden liegen. Auf freigelegten Sandoberflächen sollten im trockenen Zustand (> 50 cm Grundwasserabstand mindestens) problemlos die für einen Straßenbau notwendigen Verformungsmodule (45 MN/m<sup>2</sup>) vorhanden oder zumindest durch Nachverdichtung erreichbar sein.

Da nach derzeitigem Kenntnisstand noch keine Kanaltiefen festgelegt wurden, können für die Kanaltrassen nur allgemeine Aussagen getroffen werden. Auch bei tieferen Eingriffen in den Boden (Kanaltiefen bei max. etwa 3 m angesetzt) ist (Ausnahme: der tief gelegene Osten des Baugebietes) nach derzeitigem Kenntnisstand keine Freilegung des Grundwasserspiegels zu erwarten. Baumaßnahmen, vornehmlich Kanalarbeiten, erfordern somit mit der genannten Ausnahme keine lokale Grundwasserhaltung. Verbauarbeiten haben nach den Regeln der Technik zu erfolgen, abhängig von den Kanaltiefen sind ein herkömmlicher Grabenverbau mittels „Kriings“-Elementen oder ein Gleitschienenverbau (bei größeren Tiefen) sinnvoll. Maßnahmen zur Erhöhung der Tragfähigkeit bzw. Bodenverbesserungen sind aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse nicht zu erwarten.

### 13. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieser Planung nicht erforderlich.

### 14. VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Basdahl hat in seiner Sitzung am 14.02.2018 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist am 03.03.2018 erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2018 beteiligt worden.

Des Weiteren hat der Rat der Gemeinde Basdahl in seiner Sitzung am 02.08.2018 beschlossen, den Entwurf der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 13 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Für den Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" der Gemeinde Basdahl ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.2018 bis 17.09.2018 durchgeführt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2018 beteiligt worden.

Der Rat der Gemeinde Basdahl hat den Bebauungsplan 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 20.12.2018 als Satzung beschlossen.

Basdahl, den 21.12.2018

gez. Busch

.....  
Bürgermeister

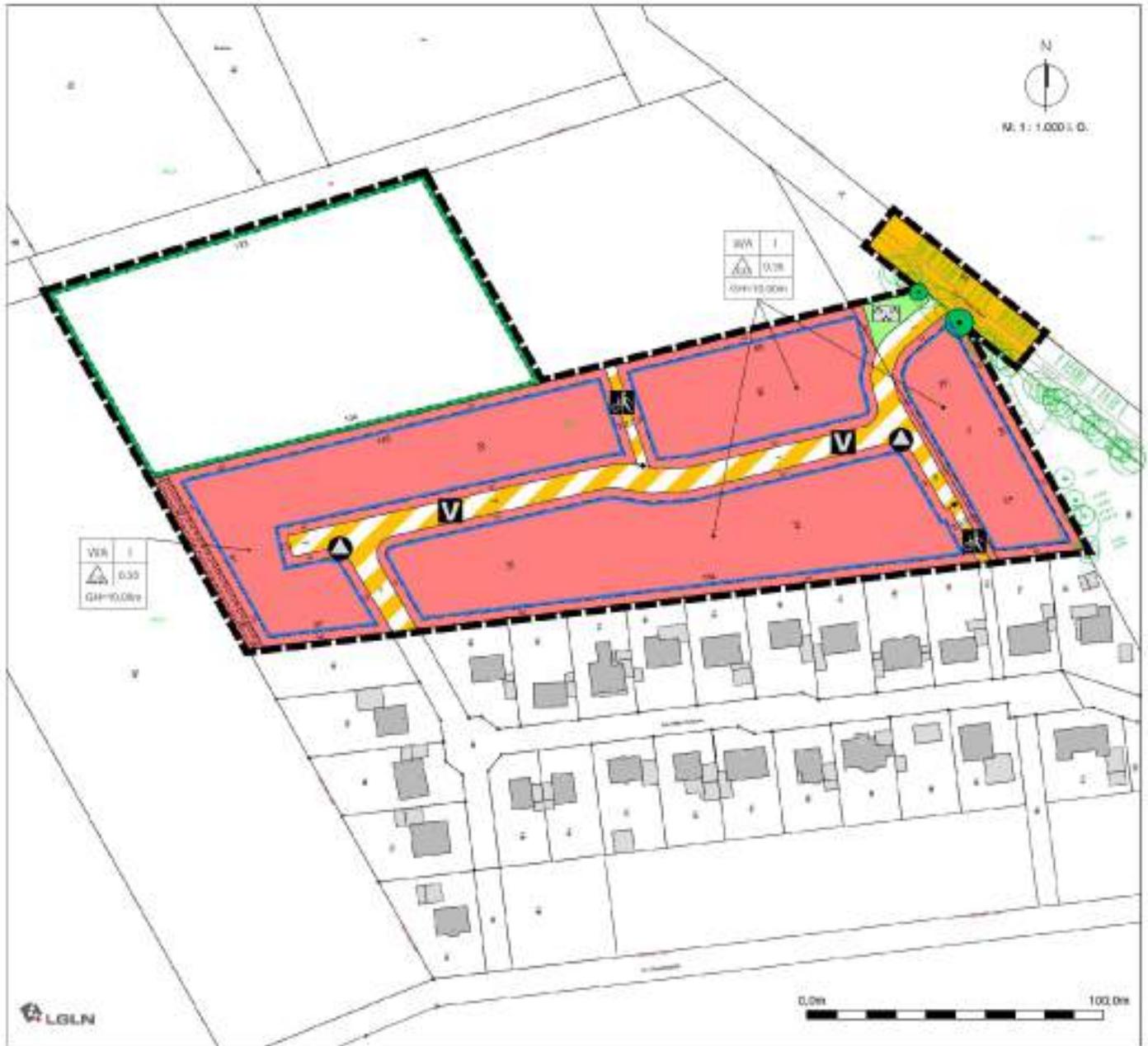
erarbeitet durch:

**PLANUNGSBÜRO DÖRR**  
ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE  
AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN  
TEL. 04774- 991153 • FAX 04774- 991154

Hechthausen, den 21.12.2018  
.....

## 15. ANHANG

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor", Basdahl (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  
- Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Basdahl "Neues Land/ Zum Hohen Moor" in der Gemeinde Basdahl - Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 11.2016
- Geotechnische Erkundungen - Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" in 27432 Basdahl - Geologie u. Umwelttechnik, Dipl. Geol. J. Holst, Osterholz-Scharmbeck 01.2018
- Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und weiteren Tiergruppen im Bebauungsplangebiet Nr. 13 "Neues Land/ Zum hohen Moor" in Basdahl- BIOS, Osterholz-Scharmbeck 06.2018



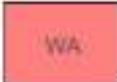
**GEMEINDE DASDAHL**  
 SAITGEMEINDE GEESTEQUELLE • LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13**  
 "NEUES LAND/ ZUM HOHEN MOOR", BASDAHL

PLANUNGSGRUPPE DÖRR GMBH • ARCHITEKTUR • STÄDTTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 31755 HEIDTHAUSEN

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete  
 (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,35 2.5. Grundflächenzahl  
 I 2.7. Zahl der Vollgeschosse  
 GH 10,00m 2.8. Gebäudehöhe in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 3.5. Baugrenze

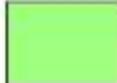
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

 6.1. Straßenverkehrsflächen  
 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
 Verkehrsberuhigter Bereich  
 Rad- und Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

 Abfall

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

 9. Öffentliche Grünflächen  
 Parkanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

 13.1. Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

 13.2.1. Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

 Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

5 Abstand in Meter

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) ist pro Hauptbaukörper und Grundstück nur eine Wohneinheit zulässig.

3. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.

4. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

5. Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm) zu ersetzen.

6. Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche, Vogelbeere, Winterlinde und Ahorn und als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Altländer Pfannkuchen, Gellerts Butterbirne, Bürgermeisterbirne, Büttners Rot Knorpelkirsche und Hauszweitsche. Pflanzqualität der Laub- und Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

7. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 6 Laubbäume zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Stieleiche, Linde, Hainbuche, Vogelbeere oder Rotbuche (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm) zu verwenden. Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

8. Innerhalb der privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzung ist eine mindestens dreireihige Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich Sandbirke, Vogelkirsche, Wildapfel, Vogelbeere, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hainbuche und Gemeiner Schneeball. Pflanzqualitäten: Sträucher mit einer Wuchshöhe von mind. 0,60 bis 1,00 m; Laubbäume: 2 x verpflanzte Heister mit einer Wuchshöhe von mind. 1,50 m. Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Baumanteil an der Pflanzung sollte rd. 10 % betragen. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Die DIN 18916 ist bei der Anlage der Pflanzungen zu beachten. Die Maßnahme ist eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

9. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturraumtypische, extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln. Hierfür ist eine regelmäßige Pflanzung aus traditionellen, hochstämmigen Obstbäumen wie Boskoop, Bremervörder Winter, Altländer Pfannkuchen, Gellerts Butterbirne, Bürgermeisterbirne, Büttners Rote Knorpelkirsche und Hauszweitsche durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzverband 8,00 m x 8,00 m; Pflanzqualität: 3 x verschulte Hochstämme - Stammumfang 10-12 cm). Abgängige Obstbäume sind stets durch die vorgenannten Arten zu ersetzen. Für die Entwicklung einer artenreichen, extensiven Wiesenfläche ist im Bereich der Ackerflächen eine Ansaat mit Regio-Saatgut der Herkunft Nordwestdeutsches Tiefland durchzuführen. Die Wiesenflächen der Streuobstwiese sind ein- bis maximal zweimal pro Jahr ab Ende Juni zu mähen, wobei das Mähgut abzufahren ist. Das Ausbringen von mineralischem Dünger, Pestiziden und Bioziden ist nicht zulässig. Der Schutz der Streuobstwiese vor Wild- und Viehverbiss ist durch eine ortsübliche Einzäunung und/oder Stamm-Manschetten zu gewährleisten. Die DIN 18916 ist bei der Anlage der Pflanzungen zu beachten. Mit der Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 zu beginnen.

10. Als externe ökologische Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl eine ca. 1.536 m<sup>2</sup> große Teilfläche der im Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" der Gemeinde Basdahl festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Kreisarchäologie des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. Gemäß § 39 BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres weder entfernt noch abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

4. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen grundsätzlich auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sofern Bäume mit offensichtlichen Höhlen und Spaltenstrukturen gefällt werden sollen, ist zeitnah vor der Beseitigung eine endoskopische Kontrolle auf Fledermausbesatz durchzuführen. Sollten bei der Kontrolle Fledermausvorkommen festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

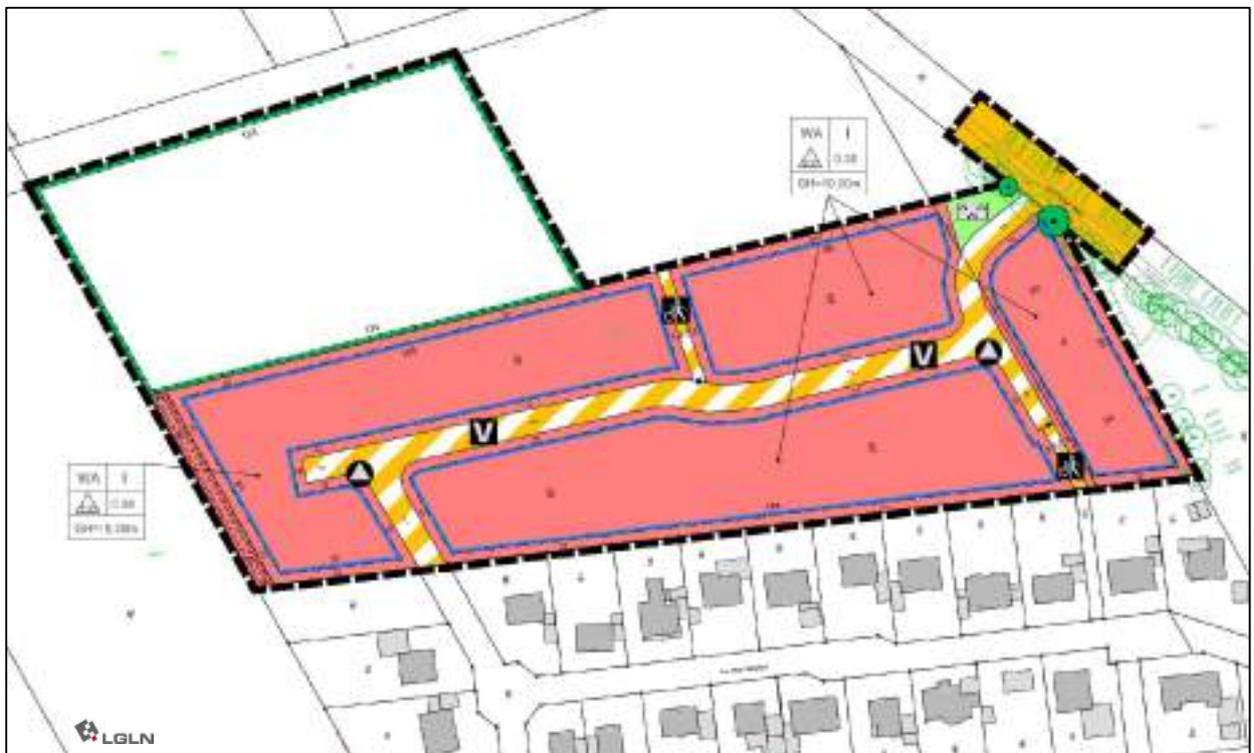
5. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögliche und für den ländlich geprägten Bereich von Basdahl typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, auch innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu tolerieren sind.

# GEMEINDE BASDAHL

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE - LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 13

### „NEUES LAND/ ZUM HOHEN MOOR“



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

### **Ziel und Inhalt der Planung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Basdahl hat am 14.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat der Gemeinde Basdahl am 20.12.2018 gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor", der Gemeinde Basdahl umfasst einen Teil des Flurstücks 77/41 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 345/6, Flur 1, Gemarkung Basdahl.

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor", Basdahl weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 3,300 ha auf.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Basdahl westlich der Straße "Am Hohen Moor" und nördlich der an der Straße "Am Alten Reitplatz" vorhandenen Wohnbebauung. Der Ortskern von Basdahl mit wesentlichen Infrastruktur-, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen befindet sich nur rd. 350 m bis 400 m vom Plangebiet entfernt. Das unmittelbar südlich angrenzende Wohnbaugebiet wird durch eingeschossige Wohnhäuser mit neuzeitlichen Hausgärten geprägt. Die überwiegend in den 90er entstandenen Einzel- und Doppelhäusern zeichnen sich durch geneigte Dächer, aber unterschiedliche Baustile und Materialien aus. Aufgrund der eher geringen randlichen Eingrünung ist das Wohngebiet aus nördlicher Richtung gut erkennbar. Südöstlich befindet sich ferner ein größeres Grundstück mit einem älteren Reetdachgebäude sowie einem großzügigen Garten mit großkronigen Bäumen. Die Flächen, die sich nordöstlich, nördlich und westlich an das Plangebiet anschließen, werden landwirtschaftlich überwiegend intensiv genutzt.

Das Plangebiet selbst ist durch intensiv genutzte Ackerflächen gekennzeichnet, die im Osten und im Norden durch ortsbildprägende Gehölzreihen begleitet werden. Das Plangebiet umfasst ferner einen Teil der Straße "Am Hohen Moor". Das leicht wellige Relief steigt von Osten von etwa 22,36 m über N.N. nach Südwesten auf etwa 26,77 m über N.N.an. Erschlossen werden die im Plangebiet liegenden Flächen derzeit über die östlich verlaufende Straße "Am Hohen Moor" sowie im Norden über einen gut ausgebauten Wirtschaftsweg, der durch Gehölzstrukturen und Gräben gesäumt wird. Des Weiteren existiert eine Zufahrtsmöglichkeit von Süden ausgehend von der Straße "Am Alten Reitplatz".

Das Landschaftsschutzgebiet ROW 123 "Hinzel - Hölzer Bruch" beginnt rund 100 m nordöstlich des Plangebietes.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit rd. 26 Baugrundstücken zu schaffen, um durch eine auf die Eigenentwicklung ausgerichtete Wohnbebauung vor allem der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, auch künftig in Basdahl zu bauen und damit Einwohner an den Ort zu binden.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG BNatSchG, NAGBNatSchG) entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist der vorliegende Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet worden. Ferner sind eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung sowie ein Geruchsmissionsgutachten erstellt worden.

Mit der Planung und der baulichen Entwicklung sind überwiegend Eingriffe in Biotope mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, in das Schutzgut Boden sowie Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Planungsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/ Luft und Wasser sind nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind planungsbedingt nicht zu erwarten. Der Ausgleich der planungsbedingten Eingriffsfolgen erfolgt über die Bereitstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden des Plangebietes.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Berücksichtigung der Vermeidungsvorkehrungen eine artenschutzverträgliche Umsetzung erfolgt und Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht ausgelöst werden.

### **Geprüfte Planungsvarianten**

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Planungsvarianten geprüft worden:

- ein möglicher Verlauf der Planstraße über das Flurstück 77/33 wurde aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht weiter verfolgt
- mit Ausnahme der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurde auf eine weitere Eingrünung der Bauflächen im Norden mit Blick auf eine mögliche Erweiterung des Baugebietes u. die vorhandenen Gehölzstrukturen verzichtet.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

#### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**

##### Landkreis Rotenburg (Wümme)

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat auf die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung hingewiesen. Hierzu nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung: Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Geestequelle hat mit Beschluss vom 24.05.2018 außerdem festgelegt, dass für alle Mitgliedsgemeinden eine zentrale Kläranlage in Oerel neu errichtet wird. Insofern ist davon auszugehen, dass zukünftig das gesamte im Plangebiet anfallende Abwasser zur zentralen Kläranlage in Oerel abgeführt wird. Angesichts der noch bestehenden Abwasserbeseitigungsmöglichkeit und der Neuerrichtung der zentralen Kläranlagen ist mit Blick auf den mittel- bis langfristigen Planungshorizont der hier in Rede stehenden Bauleitplanung davon auszugehen, dass für das geplante Baugebiet eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung nach dem Stand der Technik sichergestellt werden kann. Die Erschließung ist daher gewährleistet und eine Umsetzung des Wohnbaugebietes möglich.

Der Landkreis hat auf das LSG-ROW 123 hingewiesen. In die Begründung sind daher folgende Ausführungen zum Landschaftsschutzgebiet aufgenommen worden: "Das Landschaftsschutzgebiet LSG ROW 123 "Hinzl - Hölzer Bruch" liegt rund 100 m nordöstlich des Plangebietes. Planungsbedingt sind aufgrund des vorhandenen Abstandes zum LSG und der eindeutigen Abgrenzung und Abschirmung des Plangebietes durch die vorhandenen Straßen und Wirtschaftswege sowie die straßen- und wegebegleitenden, dichten Gehölzstrukturen keine Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten."

Der Landkreis hat eine Biotopkartierung und eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung für das Plangebiet und den angrenzenden Wirkungsbereich gefordert. Aufgrund der Hinweise des Landkreises sind in der Biotopkartierung und der Bewertung der planungsbedingten Umweltauswirkungen auch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen bzw. Biotopstrukturen berücksichtigt worden.

Des Weiteren ist für die Planung eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögel, Fledermäusen und weiteren Tiergruppen (u. a. Amphibien, Reptilien) durch das Gutachterbüro BIOS, Osterholz-Scharmbeck 06.2018, erstellt worden. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planung eingeflossen. Negative Auswirkungen auf die im Plangebiet möglichen Vorkommen von Brutvögel und Fledermäusen können durch die Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung genannten Maßnahmen und Empfehlungen vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden planungsbedingt nicht ausgelöst.

Der Landkreis hat darauf aufmerksam gemacht, dass die Stichstraßen nicht Müllfahrzeugen befahren werden können und entsprechende Stellflächen für Müllbehälter erforderlich werden. Da die geplanten kurzen Stichstraßen in der Regel nicht von Müllfahrzeugen befahren werden können, werden in der Nähe der Einmündungsbereiche der Stichstraßen im öffentlichen Straßenseitenraum ausreichend dimensionierte Flächen für das Abstellen von Abfallbehältern, gelben Säcken oder Sperrmüll eingerichtet. Diese sind in der Planzeichnung als Standorte für die Abfallentsorgung gekennzeichnet. Die Anwohner der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter somit zu diesem im öffentlichen Verkehrsraum liegenden Standort transportieren.

Der Landkreis weist darauf hin, dass die Inanspruchnahme von im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen für die geplante Kompensation sowie die Lage der Kompensationsfläche näher zu begründen sind. Dies auch unter dem Aspekt, dass ggf. später an anderer Stelle erneut Wohnbauflächen ausgewiesen müssten. Die Gemeinde Basdahl hat hierzu wie folgt Stellung genommen: Wie in der Begründung bereits dargelegt wird, ist eine Siedlungsentwicklung in Basdahl nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Insofern geht die Gemeinde Basdahl davon aus, dass mit dem hier in Rede stehenden Baugebiet der Bedarf an Baugrundstücken mittel- bis langfristig gedeckt werden kann. Darüber hinaus steht nördlich des Plangebietes auch weiterhin eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche in einer Größenordnung von rd. 9.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, so dass über die im Plangebiet verfügbaren Grundstücke etwa 10 weitere Grundstücke bereitgestellt werden könnten. Dementsprechend wird die Eigenentwicklung von Basdahl auch künftig sichergestellt, so dass aus Sicht der Gemeinde kein Erfordernis für eine erneute Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erkennbar ist.

Ausschlaggebend für die Lage der Kompensationsfläche waren zum einen insbesondere die aufgrund der angrenzenden Straße "Zum Hohen Moor" günstigeren Erschließungsmöglichkeiten für ein unmittelbar angrenzendes Wohngebiet. Zum anderen wird mit der Kompensationsfläche ein gut strukturierter Ortsrand entwickelt und sowohl das Baugebiet als auch die im FNP noch verfügbare Wohnbaufläche landschaftlich eingebunden. Insofern ist der Standortwahl für die Kompensationsfläche begründet. Darüber hinaus kann die Gemeinde Basdahl im Rahmen der nachfolgenden verbindlicher Bauleitplanung geeignete Maßnahmen (z. B. Eingrünung) ergreifen, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch eine heranrückende Wohnbebauung zu vermeiden.

#### Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen bittet bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen um Berücksichtigung der Vorgaben des § 1 a BauGB sowie des § 15 Abs. 3 BauGB.

Bezüglich der in § 1 a BauGB benannten Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel ist folgendes anzumerken:

Die im Rahmen der Planung von der Gemeinde durchgeführte Alternativflächenprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass derzeit für die kurz- bis mittelfristige Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland weder in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB noch im Innenbereich nach § 34 BauGB ausreichend freie Bauflächen existieren. Die Gemeinde Basdahl setzt sich zudem aus den Ortsteilen Basdahl, Volkmarst und Oese zusammen, wobei die Orte mehrere Kilometer auseinander liegen und jeder Ortsteil eine eigene städtebauliche Struktur und Ortsentwicklung aufweist. Insofern sollen für die einzelnen Ortsteile eigene Wohnbaugebiete ausgewiesen werden, um die Eigenentwicklung zu fördern und insbesondere jungen Familien vor Ort Baumöglichkeiten zu eröffnen. Daher ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland in Basdahl bedeuten würde.

Eine Fortsetzung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet sowie im Bereich der vorgesehenen Kompensationsflächen ist eigentümergeit nicht mehr vorgesehen. Die Bereitstellung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt dabei freiwillig. Darüber hinaus wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nur soviel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, wie

für die Realisierung des geplanten Wohngebietes und die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation der planungsbedingten Eingriffe erforderlich ist. Dementsprechend ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt worden. Ferner werden durch die vorliegende Planung keine Böden mit hohem oder sehr hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial (Nds. Bodeninformationssystem, LBEG) betroffen, so dass planungsbedingt nicht mit Beeinträchtigungen agrarstruktureller Belange zu rechnen ist.

Des Weiteren stellen die im Rahmen der Planung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Anlage einer Streuobstwiese) eine dauerhafte und landschaftsraumgerechte Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Flächen für eine Entsiegelung sind in der näheren Umgebung des Plangebietes und damit des Eingriffsortes jedoch nicht in dem für die Kompensation notwendigen Maß vorhanden, so dass durch diese Maßnahmen der Ausgleich planungsbedingter Eingriffe nicht realisierbar ist.

Die Vorgaben des § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1 a BauGB werden in der Planung somit hinreichend berücksichtigt.

#### **Feuerwehr**

Die Feuerwehr hat auf die Erforderlichkeit eines neuen Unterflurhydranten im Baugebiet hingewiesen. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.

#### **LBEG**

Das LBEG hat darauf hingewiesen, dass Biotopwertverfahren die Funktionen der Böden nicht ausreichend berücksichtigt würde. Die Gemeinde hat hierzu festgestellt, dass die Bewertung des Schutzgutes Boden anhand des aus naturschutzfachlicher Sicht anerkannten und für die Bauleitplanung anzuwendenden Bewertungsmaßstabes nach Bierhals und v. Drachenfels (2012) erfolgt. In der Bewertungsmethodik wird entgegen den Ausführungen des LBEG nicht schwerpunktmäßig auf die Bedeutung des Bodens als Lebensraum für Biotope abgestellt, sondern es wird auch auf Kriterien wie natur- und kulturhistorische Bedeutung, seltene Böden, Extremstandorte, anthropogene Bodenveränderungen etc. abgestellt. Dabei wird zwischen vollversiegelten Flächen und Ackerflächen sachgerecht unterschieden. Darüber hinaus hat die Gemeinde Basdahl ergänzend eine Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt. Die Belange des Schutzgutes Boden sind somit sachgerecht in der Planung berücksichtigt worden.

Das LBEG hat Hinweise zum anstehenden Baugrund vorgetragen, die in der Planung berücksichtigt wurden.

Basdahl, den 21.12.2018

**gez. Busch**

.....  
Bürgermeister