

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25
„HINTERM WEISSDORNWEG“



ENTWURF

Für die Beteiligungen gem.
§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB

GEMEINDE OEREL
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG.....	4
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	4
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	5
3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	5
3.1 Ziel und Zweck.....	5
3.2 Erforderlichkeit.....	7
4. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	7
4.1 Landes- und Regionalplanung	7
4.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	7
4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020.....	8
4.1.3 Ziele der Raumordnung	8
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
5. PLANINHALT	9
5.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
5.1.2 Mindestgrundstücksgröße und Zahl der Wohnungen	10
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
5.1.4 Verkehrsflächen.....	10
5.1.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	11
5.1.6 Erhalt von Bäumen und Sträuchern	11
5.2 Flächenbilanz.....	12
5.3 Hinweise.....	12
5.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	12
5.3.2 Bodenfunde	12
5.3.3 Altlasten.....	12
6. IMMISSIONSSCHUTZ.....	13
6.1 Geruchsimmissionen	13
6.2 Schallimmissionen	13
6.2.1 Verkehr.....	13
6.2.2 Gewerbe.....	13
7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	14
8. BODENORDNUNG	15
9. KOSTEN.....	15
10. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB.....	15
10.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	15
10.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	15
10.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	17

10.3.1	Schutzgut Boden und Wasser	18
10.3.2	Schutzgut Fläche.....	19
10.3.3	Schutzgut Klima/Luft	19
10.3.4	Schutzgut biologische Vielfalt.....	20
10.3.5	Schutzgut Landschaft.....	23
10.3.6	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	24
10.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	24
10.3.8	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	25
10.3.9	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	25
10.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	25
10.4.1	Ausgleichsberechnung	27
10.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	29
10.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.....	31
10.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	31
10.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	32
10.8	Ergebnis der Umweltprüfung.....	32
11.	ARTENSCHUTZ	32
12.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	35
13.	VERFAHREN / ABWÄGUNG.....	36
13.1	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	36
13.2	Chronologie des Verfahrens	36
13.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	37
13.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	37
14.	QUELLENVERZEICHNIS	38

Stand: 09.06.2022

1. VORBEMERKUNG

Die vorliegenden Erläuterungen dienen gemäß § 4 Abs. 1 zur Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann. Die abschließende Begründung einschließlich Umweltbericht erfolgt im weiteren Planverfahren.

In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 25 „Hinterm Weißdornweg“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Oerel, nördlich der Straße „Im Saal“ (s. Abb. 1). Es umfasst vollständig das Flurstück 121 und Teilflächen des Flurstücks 124 (Eichenweg) der Flur 8 der Gemarkung Oerel.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,95 ha.

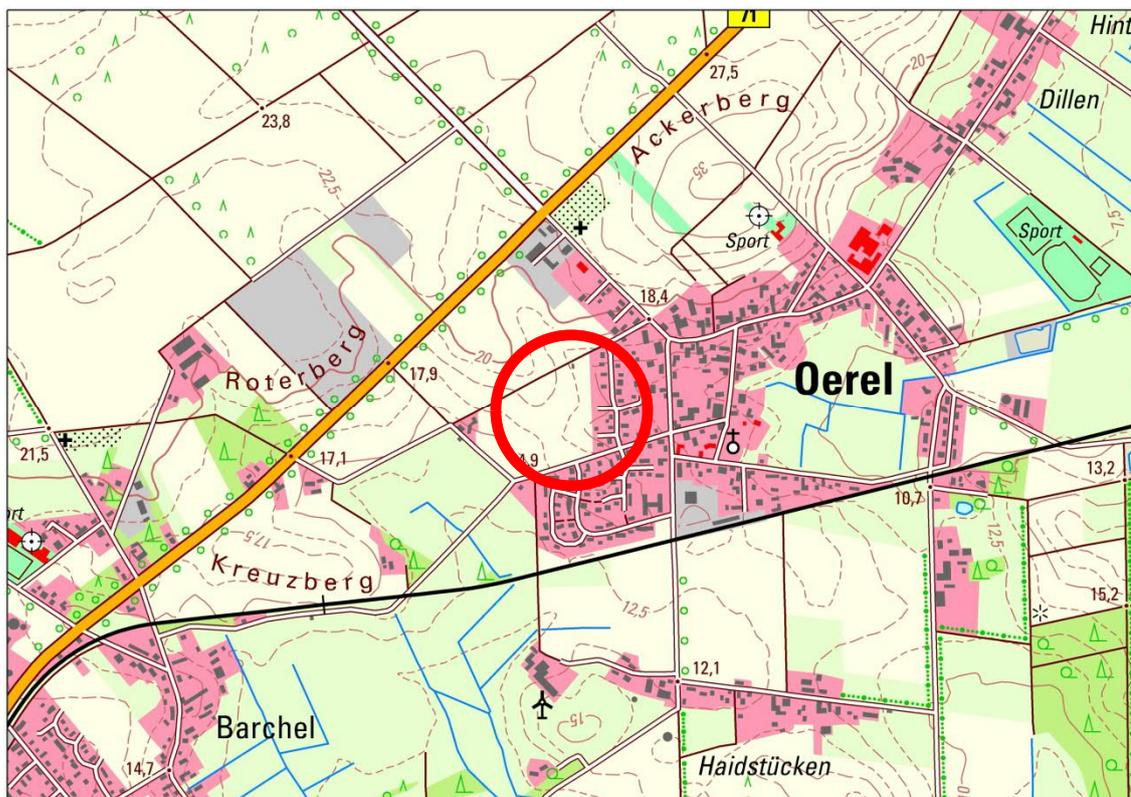


Abb. 1: Lage des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2020 (ohne Maßstab)

2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten und Süden grenzen aufgelockerte, eingeschossige Wohnnutzungen an. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.



Abb. 2: Nutzung des Plangebietes (Aufnahme vom 06.11.2020 © PGN)

3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

3.1 Ziel und Zweck

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

Die Wohnbauentwicklung im Ort hat seit Jahren auf den Flächen südlich bis östlich des Plangebietes stattgefunden. Aufgrund der Einstufung als Grundzentrum und der guten Infrastrukturausstattung besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Eine Kindertagesstätte ist im Ortskern vorhanden. Die Grund- und Oberschule befindet sich am nordöstlichen Ortsrand. In den angrenzenden Wohngebieten sind nur noch wenige freie Grundstücke vorhanden. Diese Situation macht es städtebaulich erforderlich, die Wohnbauentwicklung am westlichen Ortsrand von Oerel fortzusetzen.

Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Osten und Süden an die bereits vorhandene Wohnbebauung. Die städtebauliche Struktur wird fortgeführt und das Ortsbild am westlichen Rand von Oerel abgerundet. Die landwirtschaftliche Fläche wird hier nur zu einem Teil für die Wohnbauentwicklung aufgegeben, sodass die landwirtschaftliche Nutzung im westlichen Bereich der Gemeinde weiterhin möglich sein wird. Da die Flächen sowohl im Norden als auch im Süden an vorhandene Straßen und Wege angrenzen, ist die äußere Erschließung des Plangebietes gesichert.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die wenigen Baulücken im Ort befinden sich ausschließlich in privater Hand, sodass für die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit auf die unbebauten Grundstücke für eine kommunale Wohnbauentwicklung besteht. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Eine Nachverdichtung einzelner Baulücken kann weiterhin parallel zu der geplanten Wohnbauentwicklung erfolgen.

Neu auszuweisende Wohnbauflächen, die den Anforderungen nach ruhiger Wohnlage, Nähe zu zentralörtlichen Funktionen und Aussicht auf konfliktarme Realisierung gerecht werden, sind derzeit nur am westlichen Ortsrand möglich. Im Süden und Norden ist die Siedlungsentwicklung durch Eisenbahnlinie und Bundesstraße begrenzt. Um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken wurden alternative Standorte für neue Baugebiete im Ort geprüft. Der nördliche, östliche und südliche Ortsrand ist vorwiegend geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe sowie Schützen- und Sportvereine. Eine Wohnbebauung ist hier aufgrund der Geruchs- bzw. Immissionsbelastungen und des daraus resultierenden Konfliktpotentials im geplanten Ausmaß nicht möglich. Der südliche Ortsrand wird darüber hinaus durch die Eisenbahnstrecke begrenzt. Hier sollte eine Wohnbauentwicklung im Sinne gesunder Wohnverhältnisse vermieden werden. Somit bieten sich für die zukünftige Wohnbauentwicklung keine geeigneteren Flächen als die im Plangebiet an, da hier keine Immissionskonflikte zu erwarten sind und sich der Großteil der Wohnbauentwicklung in Oerel bereits an dieser Stelle vollzogen hat und somit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fortgeführt werden kann. Die Bundesstraße B71 verläuft ebenfalls nordwestlich des Ortes, sodass diese auf kurzem Wege erreichbar ist und eine übermäßige Zunahme des Verkehrs im Ortskern vermieden werden kann. Die Flächen im Plangebiet haben im Landschaftsrahmenplan darüber hinaus nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. In der landwirtschaftlichen Fläche östlich des Rathauses ist aufgrund der Wasserverhältnisse kein Wohnungsbau möglich. Somit hat sich die Gemeinde entschieden, den Standort am westlichen Ortsrand als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um der Nachfrage nach Wohnraum in Oerel nachzukommen. Die vorhandene Bebauung kann am westlichen Ortsrand somit ergänzt und zugleich abgerundet werden, um eine Zersiedelung der freien Landschaft zu vermeiden. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen weiter hineinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Fläche konnte bereits von der Gemeinde gesichert werden.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommunales Bauland anzubieten und dabei entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB die Ziele einer nachhalti-

gen Entwicklung des Ortes und der Bevölkerung zu erfüllen und mit den verschiedenen bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen. Hier wird den Belangen der Wohnbedürfnisse und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ein hohes Gewicht eingeräumt. Die Auswirkungen der baulichen Anlagen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch eine Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft gemindert.

3.2 Erforderlichkeit

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes würden die Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist für die Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung und Konkretisierung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

4.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

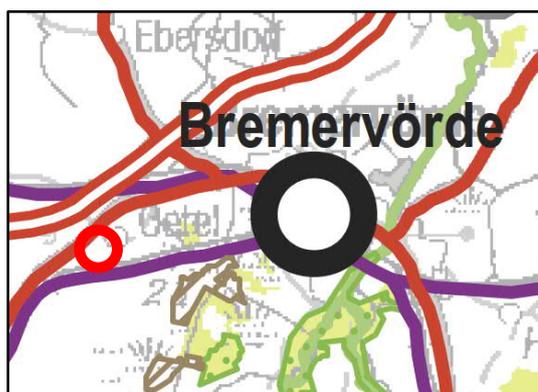


Abb. 3: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2020 ist die Gemeinde Oerel als Grundzentrum festgelegt worden. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

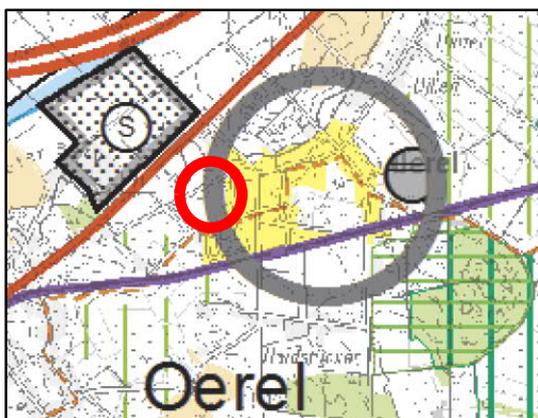


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP 2020

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Das Plangebiet grenzt an das Zentrale Siedlungsgebiet an. Südlich des Plangebietes verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren). Die Gemeinde Oerel ist als Grundzentrum dargestellt.

4.1.3 Ziele der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ca. 2,95 ha große landwirtschaftliche Fläche am westlichen Ortsrand von Oerel für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier allgemeines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, soll diese Fläche angrenzend an die vorhandenen Wohngebiete als Abrundung der wohnbaulichen Ortslage in Anspruch genommen werden. Größere Brachflächen oder ehemals genutzte Bauflächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, sodass eine landwirtschaftliche Freifläche einer Bebauung zugeführt werden muss.

Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur in Oerel auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, ist es dringend erforderlich, entsprechend der vorhandenen Nachfrage, Wohngrundstücke bereitzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Anschluss an das Zentrale Siedlungsgebiet wird diesem Ziel der Wohnbauentwicklung nachgekommen. Es werden keine Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Der regional bedeutsame Wanderweg wird nicht beeinträchtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Geestequelle (Teiländerungsfläche 19-05-2) als Wohnbaufläche mit einer westlichen Eingrünung dargestellt worden. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

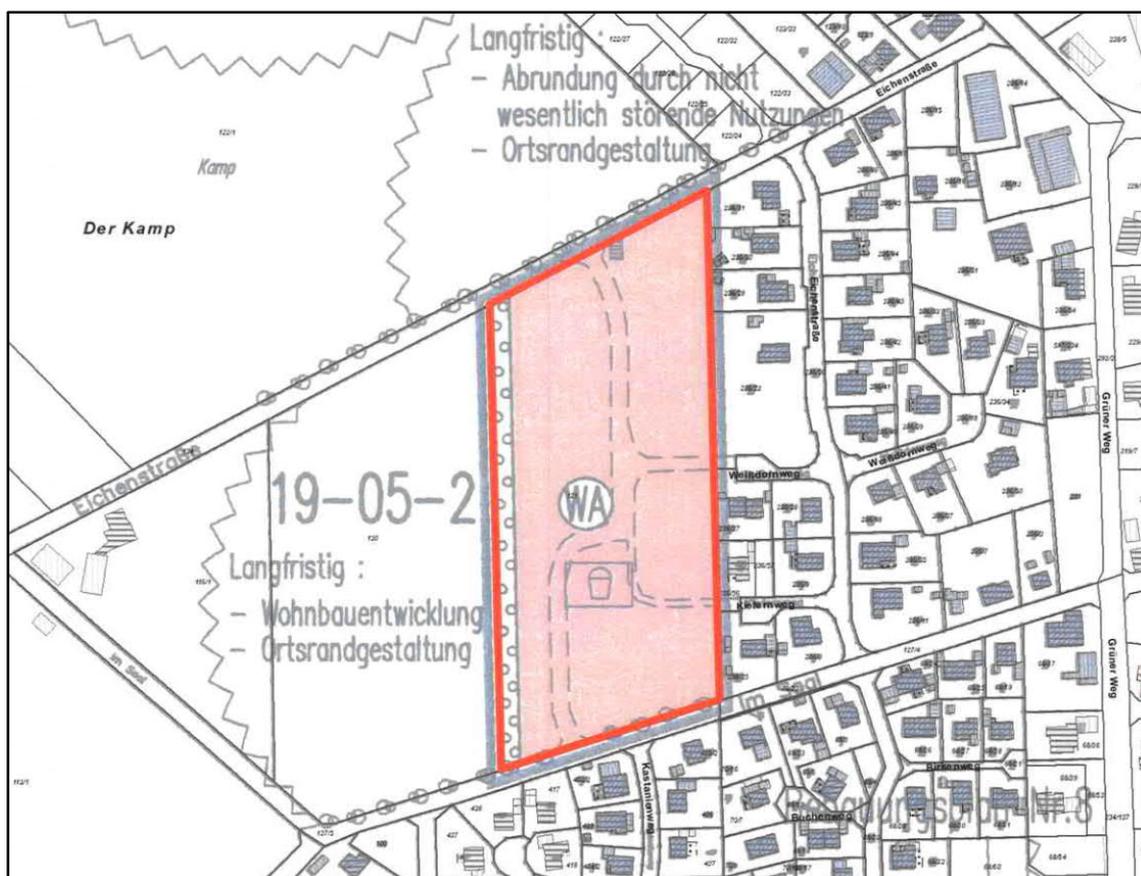


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

5. PLANINHALT

5.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einem Vollgeschoss als Höchstgrenze in offener Bauweise festgesetzt.

Für bauliche Anlagen wird zusätzlich eine Höhenbegrenzung in Form einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) von 10,00 m festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die

endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

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

5.1.2 Mindestgrundstücksgröße und Zahl der Wohnungen

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von Oerel, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Eine zu massive Bebauung in diesem Bereich könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation werden im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Weiterhin wird eine Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB von 700 m² bei Einzelhäusern und 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. Dies ist erforderlich, um das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Ortsbild zu berücksichtigen bzw. fortzusetzen.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt. Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt, sodass auf die Festsetzung von Baulinien und eng gefasster Baufenster im Sinne der Baufreiheit verzichtet wird.

5.1.4 Verkehrsflächen

Im Norden des Plangebietes wird die Verlängerung der Eichenstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Davon abzweigend erfolgt die innere Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet über eine neu zu errichtende öffentliche Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird und im Süden an die Straße „Im Saal“ anschließt, sodass eine Durchgangsstraße entsteht. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden. Entlang der Eichenstraße und der Straße „Im Saal“ ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf diesen Straßen nicht durch Grundstückszufahrten zu beeinträchtigen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die neu anzulegenden Straßen.

Die Stichstraßen ermöglichen die Erschließung der Grundstücke an der westlichen Plangebietsgrenze. Die verlängerte Stichstraße gewährleistet bei einer eventuellen Erweiterung des Wohngebietes nach Westen eine fußläufige Anbindung. Die Entfernung der an die Stichstraßen angeschlossenen Grundstücke ist mit ca. 30 Metern ver-

tretenbar, um die jeweiligen Abfallbehälter am Tag der Abholung an die Durchgangsstraße zu bringen.

Eine entsprechende Abstellfläche ist jeweils am Einmündungsbereich des Stichwegs in die Sammelstraße gekennzeichnet.

5.1.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung des Plangebietes ist innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine 2-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

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

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,0 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

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

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

5.1.6 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich beiderseits der Grundstücksgrenzen eine Hecke aus Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Innerhalb der 1,5 m breiten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Weißdornhecke,

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

5.2 Flächenbilanz

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,53	86
Verkehrsfläche, davon... öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,35	11
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,07	3
Bruttobauland	2,95	100

5.3 Hinweise

5.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

5.3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 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 und 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.

5.3.3 Altlasten

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.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Geruchsimmissionen

Am nördlichen Ortsrand von Oerel sowie weiter südlich der Eisenbahnstrecke am südlichen Ortsrand von Oerel sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Diese befinden sich in ca. 200 m bzw. 500 m Entfernung zum Plangebiet.

Es wurde eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt (TÜV Nord vom 11.02.2021). Dabei wurden die geruchsrelevanten Daten und Quellen der betroffenen Betriebe, auch durch Ortstermine, ermittelt und das Ergebnis als Häufigkeit der Geruchsstunden im Bereich des Plangebiets dargestellt.

Der Immissionsgrenzwert der GIRL für Wohngebiete beträgt 10 % der Jahresstunden und wird im gesamten Plangebiet unterschritten. Im Nordosten des Plangebiet wird max. ein Wert von 4 % der Jahresstunden erreicht. Somit ist aus gutachterlicher Sicht eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet unproblematisch.

6.2 Schallimmissionen

6.2.1 Verkehr

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten. Die Eisenbahnstrecke am südlichen Ortsrand von Oerel ist ca. 250 m vom Plangebiet entfernt. Dazwischen befindet sich das Wohngebiet am Kastanienweg, welches nahezu vollständig bebaut ist und somit eine wirksame Abschirmung bietet. Die Bundesstraße B71 im Norden ist ca. 300 m vom Plangebiet entfernt. Erfahrungsgemäß sind bei dieser Entfernung keine Auswirkungen zu erwarten. Ansonsten befinden sich ausschließlich Ortsstraßen zur Erschließung der umliegenden Wohngebiete mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h sowie Feldwege in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Im Plangebiet können ca. 28 Wohngrundstücke entstehen, auf denen die Errichtung von Einzelhäusern mit bis zu 2 Wohneinheiten und Doppelhäusern mit bis zu 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig ist. Nach aktueller Rechtsprechung ist eine Betrachtung der Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr erforderlich, wenn es zu einem Mehrverkehr von ca. 200 Fahrzeugen in 24 Stunden kommen kann. Dies ist hier durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfahrungsgemäß nicht zu erwarten.

6.2.2 Gewerbe

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 150 m Entfernung ein festgesetztes eingeschränktes Gewerbegebiet. Darin sind nur Nutzungen zulässig, die die angrenzenden Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. Das Plangebiet rückt nicht näher an das Gewerbegebiet heran, als ohnehin bereits Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Darüber hinaus ist ein/e Lärmschutzwand bzw. -wand an der südlichen Grenze des Gewerbegebietes festgesetzt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Kamp / Eichenstraße“, der sich direkt südlich angrenzend an das o.g. Gewerbegebiet befindet, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, 2017). Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bereits bei einem Abstand von 5 m zum Gewerbegebiet eingehalten. Da sich der Bebauungsplan Nr. 24 zwischen Plangebiet und Gewerbegebiet befindet, sind keine Beeinträchtigungen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 zu erwarten.

7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

• Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die Eichenstraße bzw. von Süden über die Straße „Im Saal“ und eine jeweils davon abzweigende neue Planstraße.

• Wasserversorgung

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

• Abwasserbeseitigung

Durch entsprechende Erweiterung des Schmutzwasserkanalnetzes wird das Plangebiet an die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen angeschlossen. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage in Oerel weitergeleitet.

Für das Plangebiet wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt (Geologie und Umwelttechnik Holst vom 12.04.2021). dabei wurden 6 Rammb Bohrungen vorgenommen. Im Ergebnis wurden nach einer oberflächigen Humusschicht überwiegend versickerungsfähige Mittelsande erbohrt. In einer Bohrung wurde ab 1,00 m Tiefe eine ca. 2 m mächtige Geschiebelehmlage und z.T. geringmächtige Einsprengsel festgestellt. Grundwasser wurde in keiner Bohrung angetroffen; der Grundwasserstand wird vom Gutachter auf 4,00 m u. GOK taxiert.

Somit kann die Beseitigung des Oberflächenwassers, nach Austausch der humosen Oberbodens, durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen.

• Strom- und Gasversorgung

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

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). An den Einmündungsbereichen der Stichwege sind Abstellplätze für die Müllbehälter vorgesehen und entsprechend gekennzeichnet.

8. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. KOSTEN

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

10. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

10.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Hinterm Weißdornweg“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte langfristige Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Hier soll kommunales Wohnbauland in der Gemeinde Oerel angeboten werden, welches an bereits bestehende Wohnbauflächen anschließt.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und städtebaulichen Zielen der Planung wird auf Kapitel 3. der Begründung – Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung – verwiesen.

10.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotop der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wildlebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotop

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten nach dem LRP ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt westlich an die Siedlungsstrukturen der Ortschaft Oerel an. Das Plangebiet liegt in einer Landschaftseinheit, welche von strukturarmen Ackerlandschaften und Grünlandkomplexen geprägt wird. Die Landschaftseinheit ist von geringer Bedeutung.

Karte III: Boden

Nach dem LRP beinhalten das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen keine Böden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Nach dem LRP beinhalten das Plangebiet sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung und hoher Nitrat auswaschungsgefährdung.

Karte V: Zielkonzept

Nach dem LRP werden für das Plangebiet und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Ziel die Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild beschrieben.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur u. Landschaft

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine Schutzgebiete und -objekte. Im Ort wird mit einer Hofeiche ein Naturdenkmal dargestellt.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotopkartierung im Jahre 2020 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2020),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>)
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015),
- Geotechnische Erkundungen – Ergebnisbericht – Geplantes Neubaugebiet Nr. 25 „Hinterm Weißdornweg“ in 27432 Oerel. Geologie und Umwelttechnik, Dipl.-Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 12.04.2021.
- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung „Hinterm Weißdornweg“ in Oerel, TÜV Nord, Hamburg, Stand: 11.02.2021).

10.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

10.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Wesermünder Geest und dort in der Untereinheit der Lamstedter Endmoränen. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) ist im Plangebiet ausschließlich der Bodentyp Podsol vorhanden. Dieser ist ursprünglich ein ertragsarmer Boden. Die Bodeneigenschaften sind sandig, nährstoffarm, sauer und stehen einem optimalen Wachstum der meisten Nutzpflanzen entgegen.

Im Plangebiet ist eine Baugrunduntersuchung mit insgesamt 6 Kleinrammbohrungen (KRB) bis 5 m Tiefe erfolgt. Im Rahmen dieser durchgeführten Baugrunduntersuchung konnte auf der Ackerfläche eine relativ gleichmäßige sandig-humose Oberbodenschicht von ca. 40 - 50 cm Mächtigkeit festgestellt werden. Bereichsweise scheint ein Pflügen durchgeführt worden zu sein, es finden sich in den Bohrungen vereinzelt humose Schlieren bis in 60 bis 70 cm Tiefe. Darunter folgen in allen Bohrungen mit Ausnahme der Bohrungen KRB 2 und 3 überwiegend Geschiebesande in mitteldichter Lagerung. In die Sande eingeschaltet sind (bei KRB 3, 4 und 6) Geschiebelehmlagen in unterschiedlicher Mächtigkeit von 30 cm bis > 2 m. Das Material ist überwiegend ein steifplastischer Schluff mit Feinsand- und nur geringen Tonanteilen. Weichschichten wie Torfe und Tone traten in keiner Bohrung auf. (GEOLOGIE & UMWELTTECHNIK HOLST, 2021)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und der Versiegelungsgrad würde unverändert bleiben. Zudem würde der Acker seine Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird ausschließlich ackerbaulich genutzt. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und Straßenverkehrsfläche werden zukünftig unbebaute Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein. Während der Bauzeit werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) 300 - 400 mm/a und ist damit als hoch eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird im gesamten Plangebiet als hoch eingestuft. Nach der Hydrogeologischen Karte liegt der Grundwasserstand im Plangebiet bei ~ + 10 bis 12,5 m NHN und somit ca. 2,5 m bis 15 m unter Geländeoberkante (GOK). Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnte bei keiner Bohrung Grundwasser festgestellt werden. Aus Vorsorgegründen wird nach gutachterlicher Einschätzung ein höchst anzunehmender Grundwasserstand von 4 m unter jeweiliger GOK angesetzt. (GEOLOGIE & UMWELTTECHNIK HOLST, 2021)

Oberflächengewässer sind im Plangebiet bzw. angrenzend nicht vorhanden. Zudem liegt das Plangebiet in keinem Wasserschutzgebiet.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf der landwirtschaftlichen Fläche versickern.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben und der damit verbundenen Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser zukünftig nicht mehr ungehindert vor Ort versickern.

Nach der Baugrunduntersuchung ist durch die überwiegende Abfolge aus Sanden mit nur geringen Lehmzwischenlagen eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auch zukünftig im Plangebiet möglich. Im Bereich von vorgesehenen Versickerungsanlagen ist bei Bedarf der humose Sand und der humose Oberboden gegen gut durchlässige Sande auszutauschen. (GEOLOGIE & UMWELTTECHNIK HOLST, 2021)

Demzufolge kann im Ergebnis eine Beseitigung des Oberflächenwassers durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10.3.2 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Oerel beträgt 5,5 % (Stand: 31.12.2019), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Gemeinde Oerel derzeit nicht erhöhen, jedoch stünden der Bevölkerung im Ort keine neuen Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Demzufolge könnten, um den Bedarf zu decken, weitaus wertvollere Flächen von Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden. Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Gemeinde Oerel als gering zu bezeichnen, aktuell sind in Niedersachsen 6,4 % der Landesfläche versiegelt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben und der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes werden dauerhafte Versiegelungen im Plangebiet zugelassen und der Versiegelungsgrad in der Gemeinde Oerel wird sich geringfügig erhöhen. Wesentliche statistische Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten. Zudem werden diese mit der Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 gemindert. Es wird ein Standort überplant, welcher bereits an bestehende Wohngebiete angrenzt und als Fortsetzung der Wohnbebauung dienen soll. Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Oerel und der angrenzenden Vorbelastung ist die Versiegelung von unbebauten Flächen als vertretbar anzusehen.

10.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Oerel und beinhaltet ausschließlich eine landwirtschaftliche Fläche. Südlich und östlich grenzt das Plangebiet bereits an aufgelockerte, eingeschossige Wohnnutzungen an. Ansonsten befindet sich umliegend die freie Landschaft mit überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen. Nordwestlich in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet verläuft die

Bundesstraße 71. Die landwirtschaftlichen Flächen beinhalten großräumige Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete. Derzeit gilt das Schutzgut Klima/Luft im Plangebiet als unbeeinträchtigt.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Ackerfläche auch weiterhin ihren Beitrag zur Frischluftentstehung beitragen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Durch die mögliche Bebauung wird eine landwirtschaftliche Fläche versiegelt und überbaut, sodass in Bezug auf das Mikroklima ein leichter Temperaturanstieg zu erwarten ist. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Diese können jedoch durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, welche als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete fungieren, ausgeglichen werden. Dementsprechend sorgen die umliegenden Flächen auch weiterhin für einen guten Luftaustausch und die möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche (A). Entlang der östlich angrenzenden Wohnbebauung (OEL/PH) ragt eine Weißdornhecke (HFS) ins Plangebiet hinein. Nördlich und südlich wird die Ackerfläche von Wegen begrenzt. Im Norden ist ein landwirtschaftlicher Weg (OVW) vorhanden, der beidseitig eine Ruderalflur (UR) beinhaltet. Dieser Weg soll zur Erschließung des Wohngebiete dienen. Im Süden handelt es sich um eine Straße (OVS), die vorgelagert zum Plangebiet ebenfalls in schmaler Ausdehnung eine Ruderalflur (UR) aufweist. In der Ortschaft beinhalten die Wegeseitenräume aufgrund intensiver Pflege Scher- und Trittrassen (GR). Ansonsten grenzt an das Plangebiet die freie Landschaft mit weiteren ackerbaulich genutzten Flächen an.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

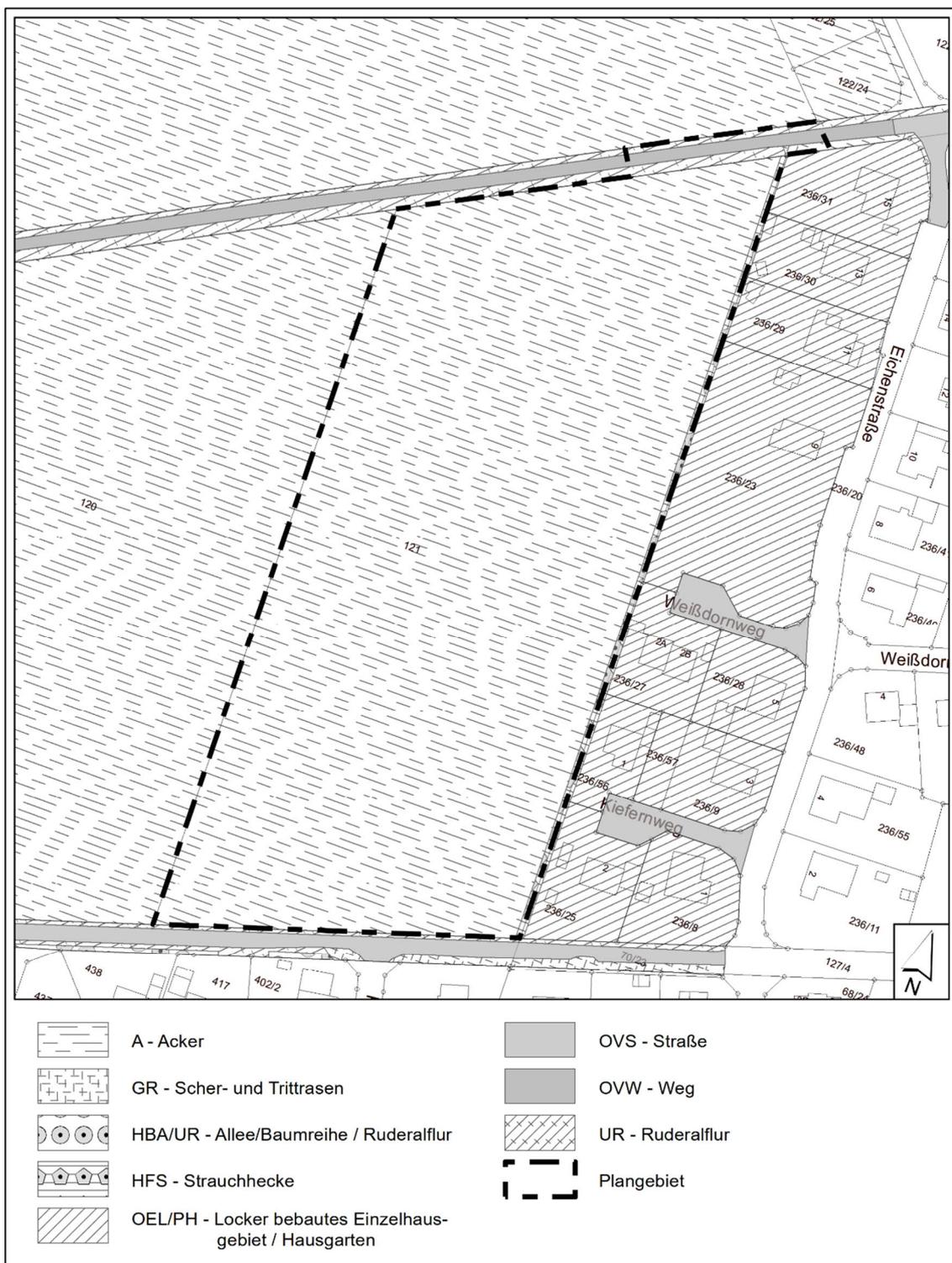


Abb. 6: Biototypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012, 2. korrigierte Auflage 2019) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung, E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand	Kompensationsbedarf
Innerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1	1	-
- Scher- und Trittrassen (GR)	1	1	-
- Strauchhecke (HFS)	3	1	-
- Weg (OVW)	1	1	-
- Ruderalflur (UR)	3	1	ca. 300 m ²
Außerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1	1	
- Scher- und Trittrassen (GR)	1	1	
- Allee/Baumreihe / Ruderalflur (HBA/UR)	E/3	E/3	
- Strauchhecke (HFS)	3	3	
- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten (OEL/PH)	1	1	
- Straße (OVS)	1	1	
- Weg (OVW)	1	1	
- Ruderalflur (UR)	3	3	

Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich auf das Schutzgut Pflanzen lediglich mit der Überplanung von Ruderalfluren erhebliche Beeinträchtigungen, im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße. Ansonsten wird überwiegend eine Ackerfläche in Anspruch genommen, die von sehr geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist. Die östlich in das Plangebiet hineinragende Weißdornhecke wird dauerhaft zu erhalten festgesetzt und bleibt somit auch zukünftig bestehen.

Für die geringfügige Beseitigung von Ruderalfluren sind Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen erforderlich.

Tiere

Ackerflächen stellen grundsätzlich einen potentiellen Lebensraum für Offenlandarten dar. Die Lebensraumbedingungen der betroffenen Ackerfläche im Plangebiet dürfte aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Lage am Ortsrand, mit angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen, als eher gering zu bezeichnen sein. Weiterhin schränken die umliegenden Gehölzbestände die Eignung deutlich ein. Insbesondere

re das Fehlen von nahrungs- und deckungsreichen Saumbereichen oder Rückzugsräume stehen einer Eignung als Brutplatz für gefährdete Arten entgegen. Im Plangebiet sind bis auf die Weißdornhecke keine Gehölzbestände vorhanden. Die Hecke stellt einen potentiellen Brutplatz für Gehölzbrüter dar. Aufgrund der Lage am derzeitigen Siedlungsrand sollte die Hecke ausschließlich von ubiquitären Arten in Anspruch genommen werden, die auch umliegend vermehrt in den Hausgärten vorkommen. Ohne die Durchführung der Planung würde die Fläche im Plangebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bautätigkeit können zeitweilig größere Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Plangebiet auftreten. Die Artenvielfalt ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage am Ortsrand als eher eingeschränkt zu bezeichnen. Mit dem geplanten Vorhaben entstehen auf das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen. Von der Ackerfläche wird nur ein Teilbereich in Anspruch genommen, ein wesentlicher Teil des Ackers steht auch weiterhin als potentieller Lebensraum zur Verfügung, wobei auch hier die Eignung in den Randbereichen durch die vorhandenen Gehölze gemindert wird. Die vorhandene Weißdornhecke im Plangebiet steht auch zukünftig als potentieller Lebensraum zur Verfügung. Zusätzlich werden mit den zukünftigen Hausgärten sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern neue Gehölzlebensräume im Plangebiet geschaffen.

Um einem mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 11. Artenschutz). Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

10.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Oerel, nördlich der Straße „Im Saal“. Demnach wird das Landschaftsbild überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Zudem prägt der Siedlungsrand den Raum und die vorhandene aufgelockerte, eingeschossige Wohnnutzung stellt eine Vorbelastung dar. In der Ortschaft Oerel sowie entlang von Straßen und Wegen sind meist linienförmige Gehölzstrukturen vorhanden, die den Raum durchgrünen und in gewissermaßen gliedern.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen/-maschinen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär und als nicht erheblich zu bezeichnen.

Nach dem Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in einer Landschaftseinheit von geringer Bedeutung, welche von strukturarmen Ackerlandschaften geprägt wird. Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand mit angrenzender Wohnbebauung. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und zukünftig mit weiteren Wohnbebauungen bebaut sein. Grundsätzlich ergeben sich mit der Errichtung baulicher Anlagen zur freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Land-

schaft. Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch die Erweiterung der Wohnbaunutzung können mit der vorgesehenen Eingrünung zur freien Landschaft deutlich gemindert werden. Weiterhin werden zur Durchgrünung des Gebietes die Hausgärten mit Zierhecken und -gehölzen beitragen.

10.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Östlich bzw. südlich grenzen an den Geltungsbereich bereits Wohnbebauungen an. Das Wohnumfeld wird überwiegend von der Ortschaft Oerel und der intensiven Landwirtschaft geprägt.

Schall- und Geruchsimmissionen

Beeinträchtigungen durch *Verkehrslärm* sind nicht zu erwarten. Die Eisenbahnstrecke am südlichen Ortsrand von Oerel ist ca. 250 m vom Plangebiet entfernt. Dazwischen befindet sich das bebaute Wohngebiet am Kastanienweg, welches eine wirksame Abschirmung bietet. Die Bundesstraße B71 im Norden ist ca. 300 m vom Plangebiet entfernt. Erfahrungsgemäß sind bei dieser Entfernung keine Auswirkungen zu erwarten. Es wurde die Geruchsimmissionen der im Nahbereich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe untersucht. Der Immissionsgrenzwert der GIRL für Wohngebiete beträgt 10 % der Jahresstunden und wird im gesamten Plangebiet unterschritten. Im Nordosten des Plangebiet wird max. ein Wert von 4 % der Jahresstunden erreicht.

Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (2020) sieht für das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen keine besondere Erholungsfunktionen vor. Lediglich südlich des Plangebietes verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren). Die weiteren umliegenden landwirtschaftlichen Wege können zur Feierabenderholung genutzt werden. Nach dem RROP (2020) grenzt das Plangebiet an das Zentrale Siedlungsgebiet des Ortes Oerel an, für das auch ein Grundzentrum dargestellt wird.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, da die angrenzende Wohnbebauung im Plangebiet fortgesetzt werden soll. Das Wohnumfeld wird auch weiterhin von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die umliegenden landwirtschaftlichen Wege sowie Straßen stehen auch zukünftig der Feierabenderholung zur Verfügung. Eine Kompensation ist für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich. Beeinträchtigungen durch Schall- und Geruchsimmissionen umliegender Nutzungen treten im Plangebiet nicht auf.

10.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

10.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes und Straßenverkehrsfläche	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teilebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
Landschaft	Klima/ Mensch
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Mensch
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

10.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde die Fläche im Plangebiet voraussichtlich weiterhin ackerbaulich genutzt werden.

10.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der am Ortsrand liegt,
- der bereits durch angrenzende Wohnbebauung vorbelastet ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine sehr geringe Bedeutung besitzt,
- der nach dem Landschaftsrahmenplan in Bezug auf die Landschaft eine geringe Bedeutung hat,
- der landwirtschaftlich geprägt ist, und

- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Erhalt einer Weißdornhecke entlang der östlichen Plangebietsgrenze,
- Eingrünungsmaßnahme des zukünftigen allgemeinen Wohngebietes mit der Festsetzung einer 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35,
- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen von max. 10 m.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet möglich → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen) ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Aufgrund der umliegenden großräumigen Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Allgemeines Wohngebiet, Straßenver-	<u>Baubedingt:</u> Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind baube-

verkehrsfläche)	dingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Geringfügige Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung (Ruderalflur). → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Landschaft	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Mensch	
Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen zur Wohnnutzung geschaffen. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch den Verlust von Ruderalfluren), und
- des Schutzgutes Landschaftsbild (durch die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft).

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

10.4.1 Ausgleichsberechnung

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

Schutzgut Boden

Plangebiet gesamt: ca. 29.535 m²

Davon:

<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet (WA): ca. 26.070 m², davon <ul style="list-style-type: none"> - ca. 735 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, - ca. 400 m² Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Straßenverkehrsfläche: ca. 3.465 m² (davon ca. 255 m² bereits bebaut und versiegelt)
<p>Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 53 % ausgegangen.</p> <p>ca. 26.070 m² x 0,53 = ca. 13.820 m²</p>
<p><i>Betroffenes Schutzgut: Boden</i></p> <p><u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 13.820 m² x 0,5 => <u>ca. 6.910 m²</u></p> <p><u>Straßenverkehrsfläche</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 3.465 - ca. 255 m² (bereits bebaut u. versiegelt) = ca. 3.210 m² ca. 3.210 m² x 0,5 => <u>ca. 1.605 m²</u></p> <p>Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden: <u>ca. 8.515 m²</u></p>
<p>Intern: ca. 435 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 735 m² - ca. 300 m² Schutzgut Pflanzen
<p>Extern: ca. 8.080 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzung Strauch-Baumhecke - Flst. 161/2 , Flur 1 , Gem. Barchel – ca. 3.030 m² - Kompensationsflächenpool „Am Holzurburger Moor“ – Flst. 2, Flur 7, Gem. Bederkesa & Flst. 1/3, Flur 8, Gem. Bederkesa – ca. 5.050 m²

Schutzgut Pflanzen

Mit dem geplanten Vorhaben und der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche wird eine Ruderalflur von ca. 300 m² überplant. Der Ausgleich erfolgt in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Anpflanzung einer 2-reihigen Strauch-Baumhecke.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaft werden mit der Eingrünung am westlichen Plangebietsrand deutlich gemindert.

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschafts-

bild erfolgen zum einen innerhalb des Plangebietes durch Eingrünungsmaßnahmen am Rand zur freien Landschaft und zum anderen außerhalb des Plangebietes auf externen Ausgleichsflächen. Die Details der Ausgleichsmaßnahmen werden im Folgenden beschrieben.

10.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen kann innerhalb des Plangebietes in Form der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahme zur freien Landschaft kompensiert werden. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine 3 m breite Strauch-Baumhecke vorgesehen. Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahme wird auf Kap. 5.1.5 der Begründung verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke – Flst. 161/2 , Flur 1, Gem. Barchel

Auf dem gemeindeeigenen Flurstück 161/2, der Flur 1 in der Gemarkung Barchel ist zur Teilkompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Schutzgut Boden) auf einer Fläche von ca. 3.030 m² eine Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Anlage 1).

Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Innerhalb der 3 m bzw. 5 m breiten Anpflanzungsfläche ist eine 2 bzw. 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

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

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m x 1,50 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

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

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

- Kompensationsflächenpool „Am Holzrburger Moor“ – Flst. 2 , Flur 7, Gem. Bederkesa & Flst. 1/3, Flur 8, Gem. Bederkesa

Der weitere Ausgleichsbedarf von ca. 5.050 m² wird im anerkannten Kompensationsflächenpool „Am Holzrburger Moor“ in Bederkesa im Landkreis Cuxhaven vollständig erbracht (siehe Anlage 2). Der Flächenpool wurde mit Schreiben des Landkreises Cuxhaven vom 22.12.2009 die Eignung zur Kompensation von Eingriffen gem. § 16 Abs. 1 BNatSchG bescheinigt. Der Kompensationsflächenpool „Am Holzrburger Moor“ umfasst eine Fläche von ca. 117 ha, sodass der erforderliche Ausgleichsbedarf von ca. 5.050 m² vollständig erbracht werden kann.

Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Mit der Umsetzung des Kompensationsflächenpools ist geplant, den Erhaltungszustand des FFH-Gebietes zu verbessern, indem der Anteil der wertgebenden Lebensraumtypen (gem. Anhang I der FFH-Richtlinie) erhöht wird. Dazu soll zunächst abschnittsweise die vollständige Entnahme der Nadelgehölze (v.a. Sitkafichte) erfolgen. Mit der Ausnutzung der natürlichen Verjüngung und der Pflanzung entsprechender Arten sowie der anschließenden Anhebung (und Stabilisierung) des Wasserstandes (ca. 50 cm) infolge des gesteuerten Verschlusses der Entwässerung im gesamten Kompensationsflächenpool werden die Voraussetzungen für die Entwicklung naturnaher Bruchwälder, insbesondere Birken-Bruchwälder (LRT gem. Anhang I der FFH-Richtlinie; Code: 91D0), geschaffen. Mit dieser und den im Folgenden beschriebenen kleinräumigeren Maßnahmen wird ein potenzieller Lebensraum für die wertgebende Art des FFH-Gebietes, der Fischotter, geschaffen. In einem bestehenden Altkiefern-Bestand werden ca. 50 Altbäume je ha gezielt erhalten und gefördert, um Elemente der Urwald- und Reifephase zu verstärken. Eingestreut und verteilt in dem gesamten Kompensationsflächenpool werden mehrere Moorpütten angelegt, die u.a. als wichtiger Lebensraumbestandteil für Kraniche fungieren. Vor allem in der Nähe von Wegen ist die Entwicklung von pflegeintensiven Feuchtheiden und von Feuchtgebüschern vorgesehen. Aus zwei bestehenden Grünlandflächen werden Sumpfbiotope entwickelt. Diese verschiedenen Kleinstrukturen tragen erheblich zur Strukturvielfalt bei und erhöhen die Lebensraumqualitäten in dem Kompensationsflächenpool. Es werden für eine Vielzahl verschiedener Tiere und Pflanzen der Moor- und Sumpflandschaften und ihrer Übergänge neue Lebensräume geschaffen. Zudem ist angestrebt, das vorhandene Wegenetz zurückzubauen. Für eine Umsetzung dieser Maßnahme ist ggf. eine vorherige Neuorganisation des Wanderwegenetzes notwendig.

Die Maßnahmen im Kompensationsflächenpool sind bereits umgesetzt.

10.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

In Oerel ist die überwiegende Zahl der Grundstücke in benachbarten Wohngebieten bereits vergeben bzw. sind im Ortskern nur wenige Baulücken verfügbar. Aufgrund der Einstufung als Grundzentrum und der guten Infrastrukturausstattung besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Die wenigen Baulücken im Ort befinden sich ausschließlich in privater Hand, sodass für die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit auf die unbebauten Grundstücke für eine kommunale Wohnbauentwicklung besteht. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Neu auszuweisende Wohnbauflächen, die den Anforderungen nach ruhiger Wohnlage, Nähe zu zentralörtlichen Funktionen und Aussicht auf konfliktarme Realisierung gerecht werden, sind derzeit nur am westlichen Ortsrand möglich. Im Süden und Norden ist die Siedlungsentwicklung durch Eisenbahnlinie und Bundesstraße begrenzt. Um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken wurden alternative Standorte für neue Baugebiete im Ort geprüft. Der nördliche, östliche und südliche Ortsrand ist vorwiegend geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe sowie Schützen- und Sportvereine. Eine Wohnbebauung ist hier aufgrund der Geruchs- bzw. Immissionsbelastungen und des daraus resultierenden Konfliktpotentials im geplanten Ausmaß nicht möglich. Der südliche Ortsrand wird darüber hinaus durch die Eisenbahnstrecke begrenzt. Hier sollte eine Wohnbauentwicklung im Sinne gesunder Wohnverhältnisse vermieden werden. Somit bieten sich für die zukünftige Wohnbauentwicklung keine geeigneteren Flächen als die im Plangebiet an, da hier keine Immissionskonflikte zu erwarten sind und sich der Großteil der Wohnbauentwicklung in Oerel bereits an dieser Stelle vollzogen hat und somit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fortgeführt werden kann. Die Bundesstraße B71 verläuft ebenfalls nordwestlich des Ortes, sodass diese auf kurzem Wege erreichbar ist und eine übermäßige Zunahme des Verkehrs im Ortskern vermieden werden kann. Die vorhandene Bebauung kann am westlichen Ortsrand somit ergänzt und zugleich abgerundet werden, um eine Zersiedelung der freien Landschaft zu vermeiden. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen weiter hineinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Aufgrund der Fortsetzung der angrenzender Wohnnutzung und der infrastrukturellen Ausstattung stellen somit andere Flächen im Ortsgefüge für die nachgefragte Größenordnung keine Alternative dar.

10.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

10.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung **Nr. 5** umgesetzten Anpflanzungsmaßnahme in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Oerel zu hinterlegen.
- Auf der außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsfläche, Flurstück 161/2 der Flur 1 in der Gemarkung Barchel, ist die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzung und nach 7 Jahren zum letzten Mal zu überprüfen. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Oerel zu hinterlegen.

10.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

11. ARTENSCHUTZ

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

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

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit der Durchführung der Planung können Tötungen von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Das Plangebiet beinhaltet keine Gebäude und/oder Gehölzbestände, die von Fledermäusen genutzt werden könnten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand und ist deshalb bereits mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet mit den umliegenden landwirtschaftlichen Flä-

chen als Jagdareal genutzt wird. Diese Situation wird sich zukünftig mit einer Wohnbebauung und den dazugehörigen Hausgärten nicht wesentlich ändern, da auch diese ein geeignetes Jagdgebiet darstellen werden. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Überplanung eines Ackers stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Die betroffene Fläche ist jedoch durch die Lage am Ortsrand und den angrenzenden Störeinkwirkungen bereits vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass der betroffene Bereich, zumindest im Randbereich, von ubiquitären Arten in Anspruch genommen wird. Mit der Bauzeitenbeschränkung können mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Des Weiteren ist das Plangebiet von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgeben, sodass ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden sind. Eine Störung von lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden. Des Weiteren werden mit den Anpflanzungen im Plangebiet neue Gehölzlebensräume geschaffen. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Säugetiere

Im Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet eignen sich trotz ihrer Störeinkwirkungen für einige Arten als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein

Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen und über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

Hinweis:

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

12. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Hinterm Weißdornweg“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte langfristige Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Hier soll kommunales Wohnbauland in der Gemeinde Oerel angeboten werden, welches an bereits bestehende Wohnbauflächen anschließt.

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einem Vollgeschoss als Höchstgrenze in offener Bauweise festgesetzt. Zusätzlich ist eine Höhenbegrenzung in Form einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) von 10,00 m festgelegt,

Im Plangebiet sind Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten. Die Eisenbahnstrecke am südlichen Ortsrand von Oerel ist ca. 250 m vom Plangebiet entfernt. Dazwischen befindet sich das bebauten Wohngebiet am Kastanienweg, welches eine wirksame Abschirmung bietet. Die Bundesstraße B71 im Norden ist ca. 300 m vom Plangebiet entfernt. Erfahrungsgemäß sind bei dieser Entfernung keine Auswirkungen zu erwarten. Es wurde die Geruchsimmissionen der im Nahbereich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe untersucht. Der Immissionsgrenzwert der GIRL für Wohngebiete beträgt 10 % der Jahresstunden und wird im gesamten Plangebiet unterschritten. Im Nordosten des Plangebiet wird max. ein Wert von 4 % der Jahresstunden erreicht.

Die vorhandene Bebauung kann am westlichen Ortsrand ergänzt und zugleich abgerundet werden, um eine Zersiedelung der freien Landschaft zu vermeiden. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen weiter hineinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Aufgrund der Fortsetzung der

angrenzender Wohnnutzung und der infrastrukturellen Ausstattung stellen somit andere Flächen im Ortsgefüge für die nachgefragte Größenordnung keine Alternative dar.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Oerel und wird ausschließlich ackerbaulich genutzt. Der Acker wird nördlich und südlich von Wegen begrenzt. Im Norden ist ein landwirtschaftlicher Weg vorhanden, der beidseitig Ruderalfluren beinhaltet. Dieser Weg soll zur Erschließung des Wohngebietes ausgebaut werden. Mit diesen Ausbaumaßnahmen und der Überplanung von Ruderalfluren ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen. Weiterhin sind mit der Versiegelung und Überbauung von Boden erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Mit der Beschränkung der GRZ auf 0,35 werden die Auswirkungen etwas gemindert. Durch die Fortsetzung der Bebauung am Ortsrand, hin zur freien Landschaft, sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Die erheblichen Beeinträchtigungen können jedoch zum Teil im Plangebiet durch die vorgesehene Eingrünungsmaßnahme kompensiert werden. Die weiteren genannten Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen vollständig kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

13. VERFAHREN / ABWÄGUNG

13.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 15.04.2021 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	15.04.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	03.05. bis 02.06.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	03.05. bis 02.06.2021
Auslegungsbeschluss	19.07.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	
Rechtskraft	

13.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung und Einsichtnahme vom 03.05. bis 02.06.2021. Dabei wurden Anregungen zum Erhalt einer auf der östlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Weißdornhecke vorgebracht. Die schützenswerte Weißdornhecke, die sich z.T. auch auf den angrenzenden bebauten Grundstücken befindet, wurde auf ganzer Länge entlang der Ostseite des Plangebietes als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in 1,5 m Breite festgesetzt. Die Planzeichnung und die Begründung bezüglich der Beschreibung der Hecke wurden geändert.

13.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 28.04.2021 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 02.06.2021.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Landschaftspflege, Oberflächenwasserbeseitigung, Abfallwirtschaft, zum Bodenschutz sowie vorbeugendem Brandschutz vorgebracht. Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zur westlichen Eingrünung wurde nicht berücksichtigt, da die Lage des Plangebietes auf einer Geestkuppe hier nicht gegeben ist. Die Anregung zum Erhalt einer vorhandenen Weißdornhecke wurde berücksichtigt (s.o.). Die übrigen Hinweise des Landkreises betrafen die Durchführung des Bebauungsplanes.

Weiterhin wurden von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hinweise bzgl. des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen und von Industrie- und Handelskammer Stade zu einem angrenzenden Gewerbegebiet vorgetragen. Diese Hinweise sind bereits berücksichtigt und wurden entsprechend erläutert. Die Begründung wurde ergänzt. Die übrigen Anregungen der EWE Netz GmbH, der Telekom Technik GmbH, der Vodafone Deutschland GmbH, des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Hannover und des Wasserverbandes Bremervörde betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung.

Oerel, den

Bürgermeister

Anlage 1: Externe Ausgleichsfläche - Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke – Flst. 161/2 , Flur 1, Gem. Barchel

Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche - Kompensationsflächenpool „Am Holzurburger Moor“ – Flst. 2 , Flur 7, Gem. Bederkesa & Flst. 1/3, Flur 8, Gem. Bederkesa

14. QUELLENVERZEICHNIS

GEOLOGIE & UMWELTTECHNIK HOLST (2021): Geotechnische Erkundungen – Ergebnisbericht. Geplantes Neubaugebiet Nr. 25 „Hinterm Weißdornweg“ in 27432 Oerel. Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck. Stand: 12.04.2021.

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

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

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

NIBIS (2021): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NLWKN (2006): Beiträge zur Eingriffsregelung V. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2006.

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012, 2. Korrigierte Auflage 2019.

TÜV NORD (2021): Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung „Hinterm Weißdornweg“ in Oerel, Hamburg, Stand: 11.02.2021.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

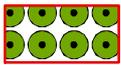
BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 2253).

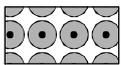
BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021, BGBl. I S. 3908.

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451).

BlmSchG – Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).



Anlage einer Baum-Strauchhecke ca. 3.030 m²



vorhandene Neuanspflanzung einer Strauch-Baumhecke (anderweitige Ausgleichsmaßnahme)



Externe Ausgleichsfläche

Gemeinde Oerel B-Plan Nr. 25 "Hinterm Weißdornweg"

Flurstücke 161/2 der Flur 1

Anlage:

Datum:

Maßstab:

Quelle:

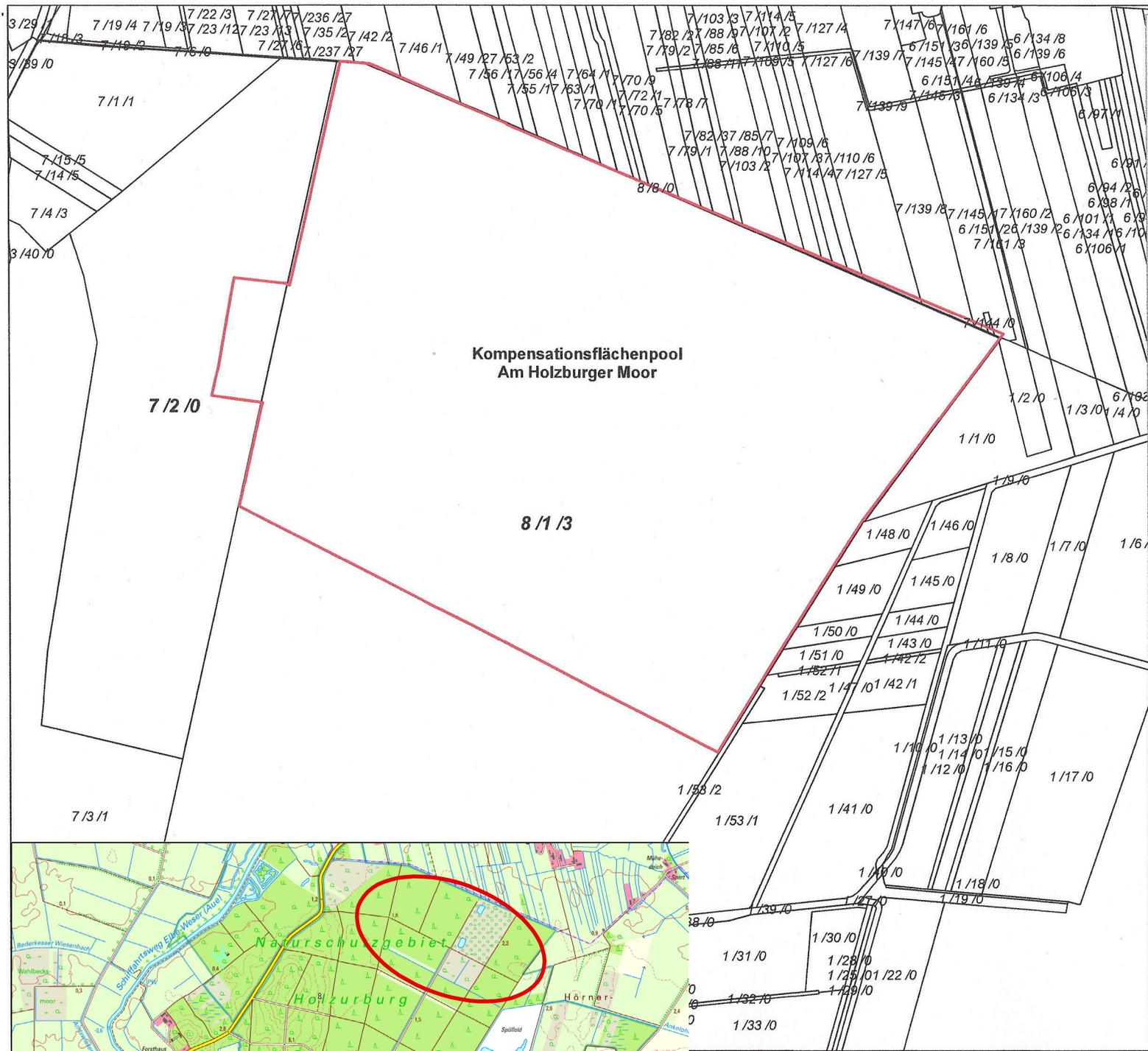
Gemarkung Barchel

1

06/2022

1: 3.000





Kompensationsflächenpool Am Holzburger Moor

Gemarkung: 438 Bederkesa

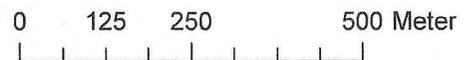
Flurstücke: Flur 7 2/0 teilweise
Flur 8 1/3 teilweise

Legende

- Poolgrenze
- Flurstücke

ANLAGE 2

1:7.500



Herausgegeben vom
Niedersächsischen Forstplanungsamt Wolfenbüttel
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)