

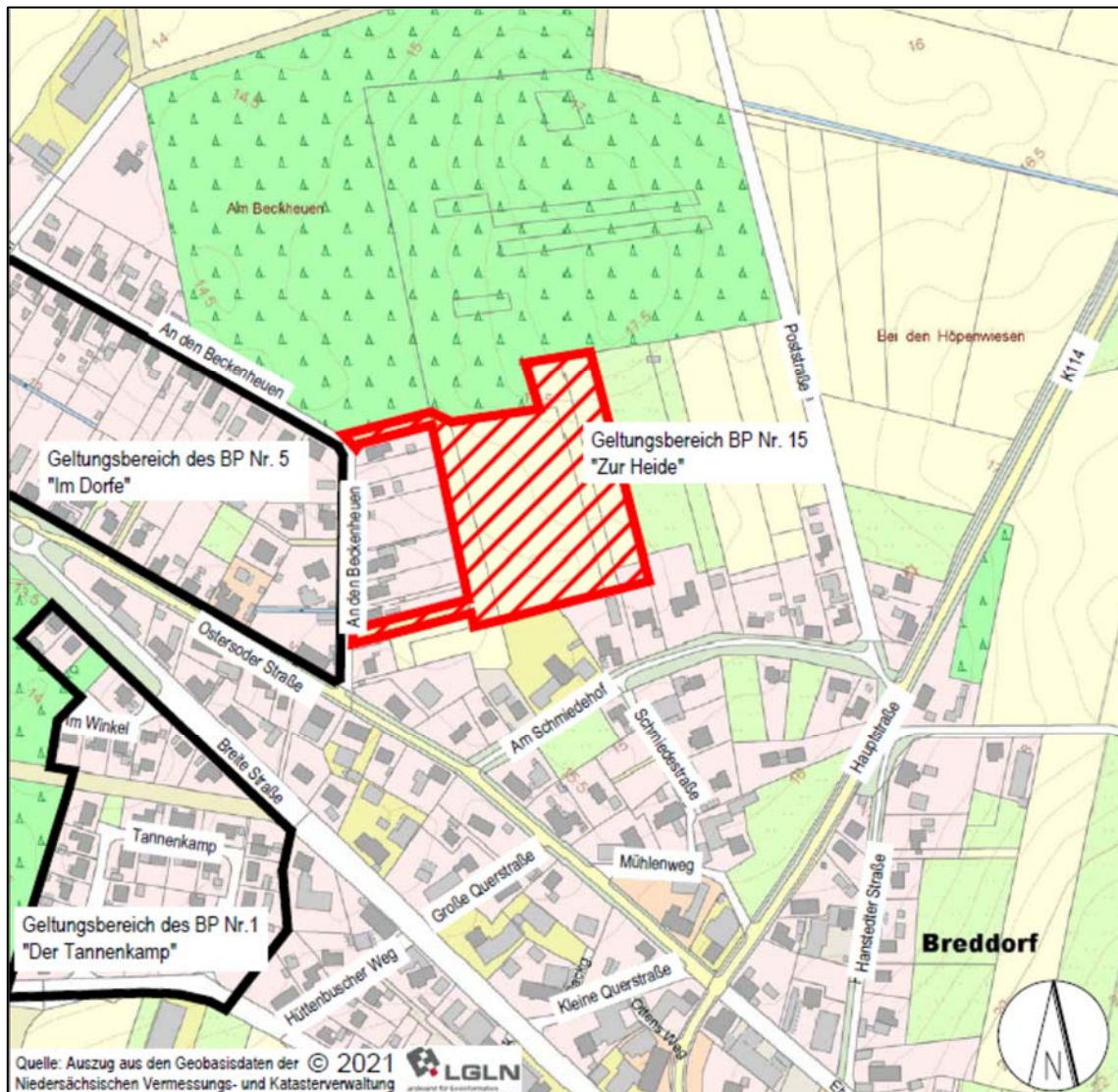


Gemeinde Breddorf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Zur Heide“

mit örtlichen Bauvorschriften-

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in das beschleunigte Verfahren gem. §13 b BauGB



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 09. März 2023

Gemeinde Breddorf
Zu den Wolfskühlen 1, 27412 Breddorf
Tel.: 04285 239
E-Mail: gemeindebreddorf@t-online.de

M O R GbR
Architekten • Stadtplaner • Ingenieure
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0
E-Mail: info@morarchitekten.de



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
1 Grundlagen	1
1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	2
1.4 Aufstellung als Bebauungsplan nach 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	4
1.5 Fachliche Planungsgrundlagen.....	6
2 Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	13
3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung	13
3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur	13
3.3 Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen	14
4 Erläuterungen zu den Planinhalten	15
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	16
4.2 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
4.3 Grundstückgröße und überbaubare Grundstücksfläche	20
4.4 Grünordnerische Festsetzungen.....	21
4.5 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO	24
4.6 Verkehrliche Erschließung	27
4.7 Ver- und Entsorgung	28
4.8 Landwirtschaft.....	30
4.9 Belange des Umweltschutzes	30
5 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)	37
6 Anlage	39

Vorliegende Gutachten:

- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bremervörde, vom 14.12.2020
- Geotechnischer Kurzbericht, Geoservice Schaffert, Gnarrenburg, vom 28.12.2020
- Wohnraumbedarfsuntersuchung Breddorf, M O R GbR, Rotenburg (Wümme), vom 04.10.2021
- Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Zur Heide“ in 27412 Breddorf, T&H Ingenieure GmbH, vom 08.06.2022
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Ingenieur-Dienst-Nord Dr. Lange – Dr. Anselm GmbH, vom 02.09.2022 (Vorabzug)

Vorbemerkungen

Mit dem § 13b BauGB besteht die Möglichkeit, für Flächen, welche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, Bebauungspläne durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Außenbereichsflächen geschaffen werden soll, im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die Gemeinde Breddorf macht vorliegend von diesem Verfahren Gebrauch, verzichtet aber nicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

In diesem ersten Schritt werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf ggf. ergänzend zu prüfende umweltrelevante Belange zu äußern.

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha und liegt im Außenbereich, am nördöstlichen Rand des Breddorfer Siedlungsgefüges. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

Landkreis: Rotenburg (W.)
Gemeinde: Breddorf
Gemarkung: Breddorf
Flur: 7, 8, 10
Flurstücke: 4/1 (teilw.), 17/1, 19/1, 40, 51, 88, 120/20, 351,
Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Waldfläche,
- im Osten durch eine angrenzende Baum-Strauch-Hecke im Sinne einer bestehenden Randeingrünung und angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Süden durch gemischte Bebauungsstrukturen aus (ehem.) landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnhäusern entlang der Straße „Am Schmiedehof sowie
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „An den Beckheuen“.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Breddorf zu der neben dem Hauptort Breddorf auch die Ortschaften Hanstedt, Breddorfermoor und Ehebrock gehören, ist bis zum Jahr 2019 hinsichtlich der Einwohnerzahlen geschrumpft. Zwischen 2018 und 2019 fand noch ein erheblicher Rückgang der Bevölkerungszahlen von 1.065 auf 1.011 statt. Inzwischen haben sich die Zahlen stabilisiert und stiegen 2020 und 2021¹ wieder auf nun ca. 1.037 Einwohner.

Aktuell gibt es in Breddorf eine hohe örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für Einfamilienhäuser. Neben der landschaftlich reizvollen Lage im Einzugsbereich Bremens ist dies u. a. auch der sehr aktiven Dorfgemeinschaft und dem regen Vereinsleben geschuldet. Das Grundzentrum Tarmstedt liegt nur etwa 6 km südlich, Zeven als nächstes Mittelzentrum nur knapp 15 km östlich des Ortes.

Breddorf strebt eine Stabilisierung und angemessenen Steigerung der Einwohnerzahlen an. Durch Vorhalten von Bauland soll insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zur Ansiedlung im Ort gegeben werden. Damit soll einer drohenden Abwanderung aktiv entgegengewirkt und eine generationenübergreifende, vielfältige Dorfgemeinschaft gefördert und aufrechterhalten werden.

Der Bedarf an Baugrundstücken wird u. a. aus der Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahre abgeleitet.

- 1964 / BP Nr. 1 "Der Tannenkamp" / 36 Grundstücke / alle bebaut
- 1971 / BP Nr. 2 "Ortmitte der Gemeinde Breddorf für das Grundstück Speckels" / 9 Grundstücke / alle bebaut
- 1996 / BP Nr. 5 „Im Dorfe“ / Nachverdichtungspotenzial für 3 Grundstücke über Erschließung „An den Beckheuen“/ inzwischen bebaut und weitere ca. 15 Grundstücke durch neu Erschließung von der „Ostersoder Straße“/ Planung bislang aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt
- 1996/ BP Nr. 7 "Höperwiesen" / 33 Baugrundstücke / noch ein unbebautes Grundstück

¹ https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/NISerie_mods_00000027

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im Dorfe“ sind nicht im Eigentum der Gemeinde. Die Planung konnte mit Ausnahme der 3 Grundstücke „An den Beckheuen“ bislang daher nicht umgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist (noch) nicht funktionslos. Die Gemeinde sieht in der Planung ein wichtiges Innentwicklungspotenzial für Breddorf. Die Einleitung der für die Umsetzung erforderlichen Erschließungsmaßnahmen kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse aber absehbar nicht erfolgen.

Zudem handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 5 um eine sog Angebotsplanung. Auch nach Erstellung einer Erschließung sind die Grundstückseigentümer nicht zur Umsetzung verpflichtet. Vor diesem Hintergrund können die verbleibenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 5 derzeit nicht als verbindliches und für die Gemeinde kalkulierbares Baulandpotenzial gewertet werden.

Es verbleiben ca. 80 Grundstücke, die seit 1964 durch Bauleitplanungen entwickelt wurden. Im Schnitt wurde ca. 1,5 Grundstücke pro Jahr bei teils sinkenden Einwohnerzahlen entwickelt und bebaut.

Mit Hauptwohnsitz bei der Samtgemeinde Tarmstedt gemeldete Einwohner in der Gemeinde Breddorf zum 31.12. des jeweiligen Jahres:²

2016:	1.065	Einwohner
2017:	1.065	Einwohner
2018:	1.061	Einwohne
2019:	1.011	Einwohner
2020:	1.019	Einwohner
2021:	1.037	Einwohner

Bis 2012 waren die Einwohnerzahlen ansteigend, danach sanken sie bis 2020 kontinuierlich. Seit 2020 steigt die Zahl der Einwohner wieder an.

Unter Berücksichtigung demographischer Faktoren (s. auch mehr und dafür kleinere Haushalte) ist in Breddorf für die nächsten Jahre eine Zunahme von 1-2 Haushalten pro Jahr realistisch. Für die nächsten 10 bis 15 Jahre ist damit perspektivisch von einem Bedarf von ca. 15 bis 22 Baugrundstücken für die Eigenentwicklung auszugehen.

Flächen bedarfsgerecht und nur im erforderlichen Umfang auszuweisen war im Vorfeld der Planung der Anlass, den Ort auf mögliche Baulücken- und Nachverdichtungspotenziale zu untersuchen. In einem zweiten Schritt wurden die einzelnen Flächen auf Ihre Eignung für eine Bebauung und ihre grundsätzliche Verfügbarkeit geprüft. Ein nennenswertes Nachverdichtungspotenzial ist nach erfolgter Voruntersuchung in Breddorf nicht vorhanden. Es konnten einige wenige potenzielle Baulücke ermittelt werden, deren Bebaubarkeit aufgrund vorhandener Grünbestände, bestehender Beeinträchtigungen durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe, einer ungesicherten Erschließung oder deren Nutzung als privater Garten, als Hoffläche oder landwirtschaftliche Wirtschaftsfläche kurzfristig nicht umsetzbar ist. Sie stellen allenfalls ein sehr langfristiges Potenzial für sukzessive zu entwickelnde kleinteilige Einzelmaßnahmen aber kein verlässlich planbares Baulandpotenzial dar.

² https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/NISerie_mods_00000027

Die Gemeinde Breddorf möchte daher entsprechende Flächen für eine maßvolle wohnbauliche Entwicklung im Sinne der Eigenentwicklung des Ortes zur Verfügung stellen.

Das geplante Neubaugebiet mit ca. 22 Baugrundstücken deckt den Planungshorizont für die nächsten ca. 15-20 Jahre gut ab. Hinsichtlich der erforderlichen Größe, des Naturraums oder immissionsschutzrechtlicher Belange ähnlich gut geeignete Flächen als alternative zum Plangrundstück liegen in Breddorf nicht vor. Zudem ist vorliegend die kurzfristige Verfügbarkeit des Grundstückes gegeben. Durch den Erwerb der Fläche kann die Gemeinde Breddorf die Eigenentwicklung aktiv fördern.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Baugebietes, in dem insgesamt etwa 22 Bauplätze entstehen können. Diese können durch die Gemeinde Breddorf schrittweise und nach Bedarf vermarktet werden, so dass das Bevölkerungswachstum gezielt gesteuert werden kann. Es ist vorgesehen, in diesem Bereich des Ortes vorwiegend das Familienwohnen zu fördern. Für den ebenfalls zunehmend nachgefragten kleinteiligen Geschoss- und Mietwohnungsbau werden zentraler gelegene Grundstücke in der Ortsmitte als geeigneter angesehen. Das geplante Baugebiet soll daher Einfamilien- und Doppelhäusern vorbehalten werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Zur Heide“ verfolgt die Gemeinde Breddorf zusammengefasst die folgenden Ziele:

- Maßvolle, nachfragegerechte Bereitstellung von Bauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs,
- nachhaltige Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges um insgesamt ca. 22 Baugrundstücke,
- soweit möglich Vermeidung von Beeinträchtigungen für den angrenzenden Wohnbestand sowie für landwirtschaftliche Nutzungen und Betriebe im Umfeld,
- Stärkung des Dorfes Breddorf durch Eigenentwicklung und Sicherung vorhandener Infrastrukturen,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erhalt des dörflich geprägten Erscheinungsbildes,
- Regelung des Wasserabflusses im Plangebiet sowie
- Erhalt der wirksamen Ortsrandeingrünung und Schutz des angrenzenden Waldes.

1.4 Aufstellung als Bebauungsplan nach 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Mit dem § 13 b BauGB wurde im Zuge der BauGB Novelle 2017 ein Instrument geschaffen und 2021 erneuert, das die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB unter bestimmten Bedingungen zulässt. Ziel der Anwendung dieses Verfahrens ist es, Kommunen die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zu erleichtern und die Bereitstellung neuen Wohnraumes zu beschleunigen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden. Außenbereichsflächen können gem. § 13 b BauGB nur in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn:

1. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² beträgt,
2. das Verfahren der Schaffung von Wohnraum dient und die Flächen sich an sog. „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ anschließen,

3. das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurde und der Satzungsbeschluss nach §10 Abs. 2 BauGB bis zum 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Zu 1) Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen stellt das Gesetz auf die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 25.235 m². Davon entfallen knapp 17.000 m² auf die Neuausweisung von Wohngebietsflächen. Bei einer zukünftigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 liegt die festzusetzende zulässige Grundfläche bei ca. 5.100 m² und somit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m².

Zu 2) Das Plangebiet schließt im Westen und Süden über seine gesamte Ausdehnung unmittelbar an die Bestandsbebauung entlang der Straßen „An den Beckheuen“ und „Am Schmiedehof“ und somit unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Mit der vorliegenden Planung wird ein Baugebiet entwickelt, in dem die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Damit sind auch diesbezüglich die Voraussetzung für die Anwendung des § 13 b BauGB gegeben.

Zu 3) Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ist am 12. Dezember 2022 erfolgt. Die Zeitvorgabe für den Satzungsbeschluss kann nach jetzigem Stand eingehalten werden.

Nach § 13 b BauGB gilt mit Ausnahme der zulässigen Grundfläche „...§ 13 a BauGB entsprechend...“, so dass ergänzend zu prüfen ist, ob die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich wäre. Zu prüfen ist daher ergänzend:

- a) ob die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
- b) ob durch den Bebauungsplan eine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder ob bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu a) Gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche zusammenzurechnen. Damit soll ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren in mehrere kleine Teilverfahren aufgesplittet wird, um jeweils Flächen unterhalb des Schwellenwertes für die Grundfläche zu erhalten.

Vorliegend ist lediglich ein räumlicher Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5 „Im Dorfe“ gegeben. Da der benannte Bauleitplan jedoch bereits 1996 erstellt wurde, liegt kein enger zeitlicher Zusammenhang vor. Ein Wohngebiet wurde in Breddorf zuletzt mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „Höpenwiesen“, ebenfalls aus dem Jahr 1996, ausgewiesen. Auch mit dieser Fläche ist ein planerischer Zusammenhang lediglich in Bezug auf grundsätzliche örtliche Belange im Sinne der einheitlichen Baugestalt gegeben.

Es liegt keine räumliche Nähe vor und die Planungen erfolgen nicht in direkter zeitlicher Abfolge.

Zu b) Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Ziffer 18.8 der Anlage 1 (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) ergibt sich vorliegend kein Erfordernis für eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da die vorgegebenen Prüfwerte nicht erreicht werden.

Zu c) Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b werden sog. Natura 2000 Gebiete benannt. Natura 2000 ist ein EU- weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten.

Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Entwicklung von Wohngebietsflächen bietet darüber hinaus keinen Anhaltspunkt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der angestrebten Planung werden in maßvollem Umfang unmittelbar an den Siedlungsbestand, bzw. an einen sog. im Zusammenhang bebauten Ortsteil, grenzende Flächenpotenziale für die Wohnbaulandmobilisierung genutzt. Die Aktivierung kleinteiliger, gut in das dörfliche Gesamtgefüge integrierter Flächen entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde und wird als städtebauliche Abrundung und sinnvolle Ergänzung des Innenentwicklungspotenzials angesehen.

Die Planung erfolgt über die Aufstellung eines Bebauungsplans nach 13 b BauGB mit Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren.

Es wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

1.5 Fachliche Planungsgrundlagen

Untersuchung zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe

In Breddorf sind in nicht unerheblichem Umfang landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung ansässig. Durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde daher im Dezember 2020 ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung erstellt. Die Ergebnisse sind in Kap. 4.9 unter der Rubrik Immissionsschutz zusammengefasst.

Baugrunduntersuchung

Eine Baugrunduntersuchung durch den Geoservice Schaffert aus Gnarrenburg liegt mit Stand 28. Dezember 2020 vor. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

Voruntersuchung der Kreisarchäologie Rotenburg

Im Zeitraum vom 23.11.2020 bis zum 08.12.2020 wurden von der Kreisarchäologie Rotenburg Voruntersuchungen vorgenommen und mitgeteilt, dass archäologische Bodenfunde nicht festgestellt werden konnten und keine Einwände gegen eine Bebauung bestehen.

Luftbildauswertung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen-Kampfmittelbeseitigungsdienst

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegt mit Stand vom 02.12.2020 vor. Nach dieser wird keine Kampfmittelbelastung vermutet, es wurde keine Sondierung oder Räumung durchgeführt.

Wohnraumbedarfsuntersuchung Breddorf

Im Zuge einer Wohnraumbedarfsuntersuchung durch die M O R GbR vom 04.10.2021 wurde die Ortschaft Breddorf im Hinblick auf mögliche Baulücken- und Nachverdichtungspotenziale und deren Eignung für eine Bebauung untersucht.

Erschließungs- und Entwässerungskonzept

Parallel zum Planungsverlauf wurde durch das Büro Schmidt & Rietzke aus Bremervörde ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erstellt. Es liegt inzwischen als Vorkonzeption mit Stand vom 08.06.2022 vor und fand in der Planung Berücksichtigung.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Auch wenn im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren die Erstellung eines Umweltberichtes nicht vorgesehen ist, wurde aufgrund des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Waldes eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durch den Ingenieurdienst Nord mit Stand vom 02.09.2022 (Vorabzug) erstellt. Damit soll geprüft und sichergestellt werden, dass durch das geplante Vorhaben keine Schädigungen, bzw. Störungen der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 (zuletzt geändert 2022) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Gemäß LROP soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Bei Planungen sind die Auswirkungen des demografischen Wandels insbesondere auch für die Dörfer abzuschwächen. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll gefördert werden.

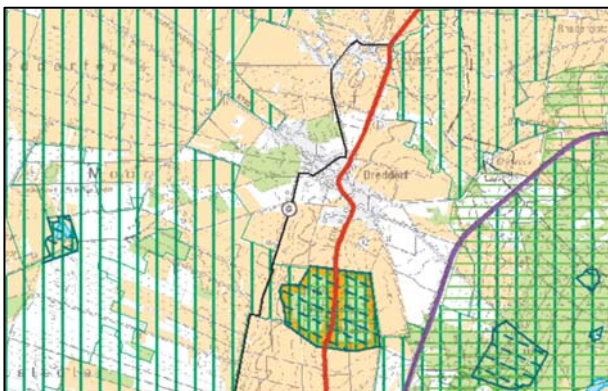


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 Landkreis Rotenburg (Wümme) ohne Maßstab

Die Dörfer sind dabei als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, ihre soziale und kulturelle Infrastruktur ist zu sichern und weiterzuentwickeln.

Gleichzeitig sind die natürlichen Lebensgrundlagen, z. B. durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz, zum Umweltschutz und Erhalt der ökologischen Vielfalt, der Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft zu erhalten und möglichst zu verbessern.

Gem. dem RROP 2020 sind Siedlungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.

Zeven als nächstes Mittelzentrum liegt knapp 15 km westlich von Breddorf und ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Tarmstedt als nächstes Grundzentrum liegt etwa 6 km südlich von Breddorf. Sowohl die Grundversorgung als auch die über den täglichen Bedarf hinausgehende Versorgungsinfrastrukturen und Dienstleistungen sind damit im nahen Umfeld gesichert.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an ein Vorbehaltsgebiet für Wald, weitere Vorbehalts- und Vorranggebiete sind von der Planung nicht betroffen. Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die nachstehenden Festlegungen des RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) relevant.

Siedlungsstruktur

Gem. Kap. 2.1/01 des RROP ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln.

Eine bauliche Entwicklung hat im Hinblick auf den demographischen Wandel vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems und unter Berücksichtigung der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs zu erfolgen.

Breddorf ist keine zentralörtliche Funktion oder ein besonderer Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen, so dass zur Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft die Siedlungsentwicklung auf eine angemessene örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen ist (vgl. RROP Kap. 2.1/04). Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist standortgerecht und auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse vorzunehmen. Diese Bedarfsanalyse ist in Breddorf durch eine Untersuchung der bisherigen wohnbaulichen Entwicklung unter Einbeziehung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung erfolgt.

Die Bundesregierung hat in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie 2017 das sog. 30-ha-Ziel festgelegt, d. h. bis zum Jahr 2030 soll der Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringert werden. Zur Erlangung dieses Ziels sind bei der gemeindlichen Entwicklung neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden.

Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung ist grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken (vgl. RROP Kap. 2.1/05). Die Gemeinde Breddorf hat daher im Vorfeld der Planung die innerörtlichen Flächenpotenziale für Nachverdichtung, Lückenbebauung oder Neunutzung sowie Alternativflächen detailliert geprüft.

In Breddorf stehen an anderer Stelle keine geeigneten Flächen für die erforderliche wohnbauliche Entwicklung zu Verfügung. Die Fläche ist aufgrund ihrer topografischen Struktur gut geeignet das Siedlungsgefüge sinnvoll zu arrondieren. Mit dem Wald im Norden und den bestehenden Heckenstrukturen im Westen des Plangebietes besteht eine wirksame natürlich Abgrenzung zur freien Landschaft. Das Siedlungsgebiet ist zukünftig eindeutig ablesbar räumlich vom angrenzenden Außenbereich getrennt.

Das Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen wird im Sinne der Eigenentwicklung als angemessen angesehen. Für ein nachhaltiges Flächenmanagement werden gleichwohl auch zukünftig die Aspekte Innenentwicklung, Nachverdichtung und Lückenbebauung in den Fokus genommen, wobei im Gegenzug insbesondere die Anforderungen der Landwirtschaft sowie der dörflichen Freiraumplanung zu berücksichtigen sind.

Freiraumverbund

Mit dem Wald grenzt im Norden eine klimaökologisch bedeutsame Freifläche an den Geltungsbereich, die gem. RROP Kap. 3.1.1/01 zu erhalten und zu entwickeln ist. Im Zuge der Planung werden Festsetzungen zum Schutz des Waldes getroffen.

Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll gem. RROP Kap. 3.1.1/02 auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden.

Bei der Alternativprüfung zum Plangebiet wurden im Zuge einer nachhaltigen Dorfentwicklungsplanung insbesondere erhaltenswerte innerörtliche Freiraumstrukturen berücksichtigt. Die das Plangebiet umgebenden Bäume und Gehölzstrukturen werden in der Planung berücksichtigt, d. h. sie werden erhalten und gesichert. Darüber hinaus werden ergänzende Maßnahmen für eine wirksame und landschaftstypische Eingrünung der Ortsränder berücksichtigt und deren Verwirklichung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen abgesichert.

Landschaftsbild

Entlang der Grenze zum Wald verläuft die Geestkante zum Teufelsmoor (ungefähr entlang der Linie Glinstedt-Breddorf-Hepstedt-Tarmstedt-Wilstedt) und entsprechend die Kartierung eines Teilraumes mit besonderen Reliefeigenschaften (s. Karte 2: Landschaftsbild, Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg Wümme aus 2015). Landschaftsprägende Geestkanten sind zu erhalten (vgl. RROP Kap. 3.1.1/03). Die Geestkante befindet sich deutlich außerhalb des Plangebietes und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist ansonsten der Landschaftsbildeinheit Nr. 32A (durch Ackerbau geprägter Landschaftsraum zwischen Glinstedt und Tarmstedt) mit nur geringer Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet. Das Gelände ist weitgehend eben und weist aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung nur eine geringe Strukturvielfalt auf. Die historischen Strukturen sind lediglich an den umgebenden kleinflächig Feldgehölze und Waldbestände ablesbar.

Bodenschutz

Boden ist als endliche Ressource besonders schützenswert.

Mit der Planung eines Neubaugebiets wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens einhergehen. Andere geeignete oder verfügbare Flächen sind als Ergänzung des Siedlungsraumes derzeit nicht vorhanden. Die Standortwahl wurde sowohl unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit getroffen und sorgfältig abgewogen. Eine adäquate Alternative zur Planung gibt es nicht.

Natur und Landschaft

Vorranggebiete für den Biotopverbund sind durch die Planung nicht betroffen. Auch festgelegte Vorranggebiete für Natur und Landschaft (i. d. Regel bestehende Naturschutzgebiete oder Gebiete, die aufgrund der Empfehlungen des Landschaftsrahmenplans von ihrem natürlichen Potenzial her die Voraussetzungen zur Ausweisung als Naturschutzgebiet erfüllen) befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches oder in dessen unmittelbarer Nähe.

Gem. RROP Kap. 3.1.2/03 sollen im von der Landwirtschaft geprägten Planungsraum Landschaftselemente wie Hecken, Feldraine oder Gehölze erhalten bzw. neu geschaffen werden. Hierauf nimmt die Planung Rücksicht.

Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist im Landkreis Rotenburg (Wümme) für die Wirtschafts- und Raumstruktur von erheblicher Bedeutung. Sie soll als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden (vgl. RROP Kap. 3.2.1/ 01).

Bei der Auswahl des Standortes für die zukünftige Wohnentwicklung Breddorfs wurden die Bestandssicherung und –entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe durch ausreichende Abstände zu den Betriebs- und Wirtschaftsflächen berücksichtigt.

Breddorf ist aufgrund des hohen natürlichen standortgebundenen Ertragspotenzials im Osten des Ortes von einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umgeben, dass hinsichtlich seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden soll. Das Plangebiet befindet sich westlich in einiger Entfernung zu diesem.

Forstwirtschaft

Wälder haben neben ihrer forstwirtschaftlichen Bedeutung als Rohstofflieferant eine wichtige Funktion für die Luftreinhaltung, den Boden, den Wasserhaushalt, das Landschaftsbild, die Erholung sowie als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten.

Gemäß Kap 3.2.1/05 des RROP sollen die Erhaltung, Entwicklung und Pflege des Waldes sowie seine ökonomische und ökologische Leistungsfähigkeit durch nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung gesichert werden. Bei allen Planungen, insbesondere bei Gemeinden deren Waldflächen bei weniger als 10 % liegen, soll auf eine Vergrößerung der Waldflächenanteile hingewirkt werden.

Gemäß Kap. 3.2.1/ Nr. 06 des Raumordnungsprogramms (RROP) 2020 des Landkreises Rotenburg soll zwischen Waldrändern und Bebauungen sowie anderen störenden Nutzungen ein Abstand von 50 m eingehalten werden. Begründet wird dies damit, dass eine Bebauung im Wald und an den Waldrändern zu einer erhöhten Waldbrandgefahr führen kann, dass die Waldbewirtschaftung behindert sowie die Erholungs- und Klimaschutzfunktion der Wälder sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Außerdem hat der Waldrand einschließlich einer Übergangszone in die freie Feldmark eine besondere Biotopschutzfunktion für freilebende Tiere und wildwachsende Pflanzen.

Im RROP werden die vorhandenen Waldgebiete als Vorbehaltsgebiete Wald festgelegt, der möglichst naturnah bewirtschaftet werden soll. Dies gilt insbesondere für Wälder mit hoher Artenvielfalt, mit von im Bestand bedrohten Pflanzen- und Tierarten und mit historisch alten Waldstandorten, die besonders erhalten und gefördert werden sollen (Kap. 3.2.1/09). Weil der Landkreis Rotenburg wegen seines im Landesvergleich unterdurchschnittlichen Waldflächenanteils als waldarm einzustufen ist, kommt diesem Aspekt besondere Bedeutung zu.

Die das Plangebiet umgebenden Gehölzbestände bleiben erhalten und werden in ihrer Funktion nicht erheblich beeinträchtigt.

Wasserver- und -entsorgung, Hochwasserschutz

Die Abwasserentsorgung soll gem. Kap. 3.2.4/02, soweit möglich, über zentrale Abwasserreinigungsanlagen erfolgen.

Dies ist auch für das Änderungsgebiet vorgesehen. Breddorf hat ein Mischwassersystem bei der Abwasserentsorgung, was entsprechend in der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen ist.

Verkehr

Breddorf liegt an der K 114 (Hauptstraße) und der K135 (Ostersoder Straße), die in der Ortsmitte aufeinander treffen. Die K114 mündet im ca. 8 km entfernten Grundzentrum Tarmstedt in die L133.

Das Grundzentrum Tarmstedt ist über eine regelmäßige Busverbindung an das Mittelzentrum Zeven und das Oberzentrum Bremen angebunden.

An den ÖPNV ist Breddorf mit derzeit einer Buslinie (831 Rhade-Tarmstedt-Wilstedt-Buchholz) angebunden. Die Haltestelle liegt an der „Hauptstraße“ und ist vom Plangebiet aus auf kurzem Wege erreichbar. Am Busbahnhof in Tarmstedt kann in einen weiterführenden Bus des VBN in Richtung Bremen umgestiegen werden. Die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) ist in Bremervörde und Rotenburg (Wümme) gegeben.

Energie

Im Süden und Osten des Plangebietes verläuft eine Rohrfernleitung für Gas durch Breddorf, wie in der zeichnerischen Darstellung des RROP deutlich wird. Diese wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt

Bestehende Infrastrukturen

Das ca. 6 km entfernte Tarmstedt nimmt die zentralörtliche Aufgabe des Grundzentrums im ländlichen Raum wahr und stellt zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zur Verfügung. Die Entfernung zur Stadt Zeven als nächstem Mittelzentrum beträgt knapp 15 km. Hier befinden sich weitere zentralörtlichen Einrichtungen und über die Grundversorgung hinausgehende Angebote zur Deckung des spezialisierteren Bedarfes sowie soziale und kulturelle Angebote.

Den Mittelpunkt Breddorfs bilden das Heimathaus mit Trauzimmer und Gemeindebüro, das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr, eine Tankstelle und ein kleiner Lebensmittelmarkt. Durch letzteren ist eine Grundversorgung im Ort gesichert.

Im Nordwesten der Ortschaft befinden sich zudem ein Kindergarten, eine Turnhalle, eine Schießhalle und zwei Sportplätze. Darüber hinaus gibt es einen Fahrzeughändler, ein Schildergeschäft, eine Versicherungsagentur, eine Zoohandlung, ein Kosmetikstudio und eine Kfz-Werkstatt. In einem kleinen Gewerbegebiet im Südwesten des Dorfes befinden sich unterschiedliche Gewerbebetriebe unter anderem ein Händler für Tuning-Bedarf.

Die Dorfgemeinschaft ist sehr aktiv und zeichnet sich durch ein reges Vereinsleben (s. SV Eintracht Hepstedt /Breddorf e.V., DRK Ortsverein Hepstedt /Breddorf, Freiwillige Feuerwehr, Landjugend) aus.

In Tarmstedt können eine Grundschule und eine Kooperative Gesamtschule mit Oberstufe besucht werden. Weiterführende Schulen sowie eine Förderschule befinden sich in Zeven.

Fazit

Damit sind die wesentlichen für das Planungsgebiet relevanten Aussagen zur Raumordnung benannt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Breddorf raumordnerisch keine zentralörtliche Funktion oder ein besonderer Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen ist.

Zur Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft ist die Siedlungsentwicklung daher auf eine angemessene örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen (vgl. RROP Kap. 2.1/04). Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist standortgerecht und auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse vorzunehmen. Diese Bedarfsanalyse ist in Breddorf durch eine Untersuchung der bisherigen wohnbaulichen Entwicklung unter Einbeziehung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung im Vorfeld der Planung erfolgt.

Der Rat der Gemeinde Breddorf möchte mit der maßvollen Entwicklung von Wohnbauland für die Eigenentwicklung in Breddorf insbesondere jungen Menschen und Familien auch zukünftig die Möglichkeit geben, sich am Ort anzusiedeln. Dies dient zugleich der Förderung und „Verjüngung“ des dörflichen Gemeinwesens und dem Erhalt der vorhandenen Infrastrukturen. Insbesondere durch die Nähe zum Mittelzentrum Zeven und dem Grundzentrum Tarmstedt ist der geplante Standort grundsätzlich für eine Wohnentwicklung geeignet. Die ÖPNV-Anbindung in Breddorf ist in ausreichendem Maße vorhanden.

Der vorgesehene Standort ist im Süden und Westen durch Bebauung vorgeprägt, so dass das Siedlungsgefüge sinnvoll arrondiert wird. Anknüpfungspunkte für die Erschließung sind bereits vorhanden, so dass diese ohne erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner erfolgen kann. Das Plangebiet ist Norden von Waldbestand und im Osten von einer dichten Baum-Strauchreihe eingefasst. Diese wertvollen Grünstrukturen bleiben erhalten, so dass die Übergänge zwischen Ortsrand und freier Landschaft auch zukünftig sehr harmonisch verlaufen werden.

Als größter Eingriff werden die Versiegelung des Bodens und der dauerhafte Wegfall landwirtschaftlicher Nutzflächen angesehen.

Um Breddorf herum befinden sich zwei Vorbehaltsgebiete für Wald, einmal im Südwesten der Ortschaft und im Norden, angrenzend an das Plangebiet. Weitere Vorbehalts- und Vorranggebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Gemeinde Breddorf berücksichtigt die Waldbelange in der Planung hinreichend.

Das Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen wird im Sinne der Eigenentwicklung als angemessen angesehen. Die maßvolle Entwicklung ist verträglich und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt stellt für das Plangebiet allgemeine Wohnbauflächen, bzw. dörfliche Mischbauflächen im südlichen Bereich des Plangebietes dar. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung von Wohngebieten vorgesehen. Lediglich die Erschließung und ein schmaler Streifen im Süden des Plangebietes liegen im Bereich dörflicher Mischbauflächen.

Nördlich des Plangebietes sind Waldflächen dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte 20 KV-Leitung verläuft unterirdisch am Rande des Plangebietes.

Der exakte Verlauf wird im Zuge des weiteren Verfahrens ermittelt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Dieser ist nicht parzellenscharf und es liegen lediglich geringfügige Abweichungen vor. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Norden eine Waldfläche, im Westen bestehende Wohnbebauung und im Süden eine gemischte Bebauung an. Die derzeitige Anbindung erfolgt über die Straße „An den Beckheuen“, die an die Ostersoder Straße / K 135 und von da aus an die Hauptstraße / K 114 anschließt.

3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bauungsstruktur

Die Fläche selbst ist vollständig unbebaut und wird derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg Wümme (Stand Fortschreibung 2016) ordnet das Plangebiet entsprechend als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I nach Drachenfels) ein, der im Norden angrenzende Wald erhält die Wertstufe IV.

Das Gelände fällt gleichmäßig von Nordosten West (17 m ü. NN) nach Südwesten-West (14,50 m ü. NN) ab. Innerhalb des geplanten Wohngebietes liegt die Höhendifferenz auf einer Länge von ca. 230 m bei lediglich etwa 2,5 m.

Im Norden des Plangebietes grenzt unmittelbar der Wald an das Plangebiet an. Dieser wird in der Textkarte zum Biotopkomplex Wälder des LRP 2015 als naturnaher Laubwald mittlerer bis trockener Standorte und Laub- und Nadelwaldforst, sowie Pionierwald bezeichnet. Unmittelbar an der Grenze zum Plangebiet stehen mehrere, ca. 20 m hohe Eichen, welche den Waldrand bilden.

Im Osten und somit unmittelbar angrenzend an das Baugebiet befindet sich eine ca. 8 m breite Baum-Strauch-Reihe, in welcher neben Buchen und Birken auch Sträucher der Gemeinen Hasel, Vogelbeere, Fliederbeeren, Hartriegel, Rote Heckenkirsche und späte Traubenkirsche vorkommen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen ca. 2-3 m dieser Baum-Strauch-Reihe. Der überwiegende Teil befindet sich auf dem angrenzenden Flurstück 18 außerhalb des Plangebietes.

Im Süden des Plangebietes besteht entlang der Straße „Am Schmiedehof“ eine gemischt genutzte Bebauung, eine derzeit noch landwirtschaftlich für Mutterkuhhaltung und Aufzucht von Jungvieh genutzte Hofstelle grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.

Westlich des Plangebietes, entlang der Straße „An den Beckheuen“ herrscht eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit überwiegender Wohnnutzung vor.

Der gesamte Landschaftsraum im Umfeld der Ortslage Breddorfs und somit auch das Plangebiet, ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg aus dem Jahr 2015 (LRP) als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung (Karte 2 / LRP) kartiert. Entlang des Waldes verläuft die Geestkante zum Teufelsmoor.

Im Norden des Plangebietes sind Mittlerer-Gley, im südlichen Bereich Tiefer Podsol-Gley und im Südwestlichen Bereich (Zuwegung zu „An den Beckheuen“) Tiefer Gley kartiert (s. Nibis Kartenserver Bodenkarte).

Im LRP (Karte 3) wird für zwei Stellen im Wald ein Suchraum für Heidepodsol unter Wald verzeichnet sowie ein Bodendenkmal ausgewiesen.

Beides befindet sich außerhalb des Plangebietes. Insofern ist die Empfindlichkeit bezogen auf das Schutzgut Boden für das Plangebiet selbst als eher gering anzunehmen.

Das Plangebiet wird im LRP (Karte Wasser) als Bereich mit hoher Grundwasserneubildung und hoher Nitratauswaschungsgefährdung kartiert. Im Südwesten der Waldfläche wird ein kleiner Überschwemmungsbereich mit Dauervegetation kartiert.

Östlich an die Ortslage angrenzend herrscht artenarmes Intensiv- und Extensivgrünland vor. In der Ortslage selbst herrscht eine mittlere Winderosionsgefährdung vor, die nach Osten zur freien Landschaft in einen Bereich mit sehr hoher potenzieller Winderosionsgefährdung übergeht.

3.3 Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen

Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

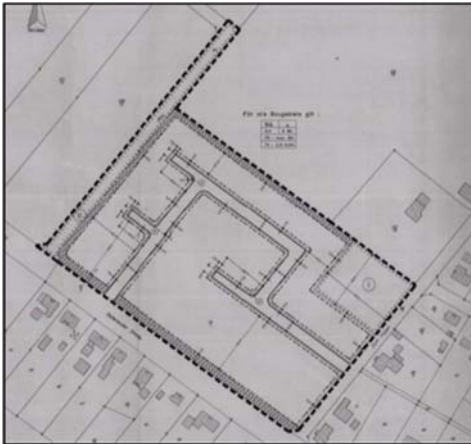


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 7 „Höpenwiesen“, ohne Maßstab

Die letzten Wohnbauentwicklungen fanden 1996 mit dem Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet „Höpenwiesen“ statt, das sich etwa 500 m westlich des Plangebietes befindet.

Ausgewiesen ist hier ein allgemeines Wohngebiet in abweichender Bauweise, bei der die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 25 m betragen darf und in dem höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

Die Grundstücksgröße hat mindestens 650 m² und maximal 1250 m² zu betragen. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,4 festgesetzt und die Trauf- und Firsthöhe begrenzt auf maximal 9,00 m Firsthöhe und 2,50-4,00 m Traufhöhe.

Es wurden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Im Nordosten des Geltungsbereiches wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, in welcher ein Biotop erhalten und entwickelt werden soll.

Zudem wurden zur freien Landschaft im Norden zu erhaltende Gehölzstrukturen festgesetzt. Ergänzend werden Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ist ein Pflanzstreifen anzulegen, mindestens 10% jedes Baugrundstückes sind mit standortgerechten Laubbäumen- und Sträuchern zu bepflanzen und je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Gestalterische Vorgaben beschränken sich auf die Dachgestalt.

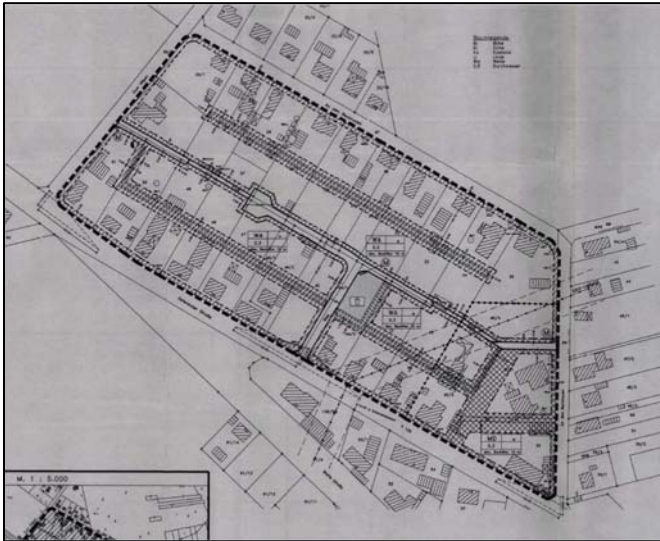


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „Im Dorfe“, ohne Maßstab

Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Zur Heide“ angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im Dorfe“ aus dem Jahr 1995. Ausgewiesen wird hier neben einem Allgemeinen Wohngebiet auch ein Dorfgebiet am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches. In beiden Gebieten wurde die zulässige Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt, bei einer abweichenden Bauweise, in der die Gebäudelänge höchstens 25 m betragen darf. Die Höhe baulicher Anlagen wurde auf 10,00 m begrenzt. Die Baugrenzen liegen in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenverkehrsfläche.

Der Bebauungsplan soll die rückwärtige Bebauung, bzw. Nachverdichtung der bestehenden, sehr tiefen Grundstücke ermöglichen soll.

Entlang der potenziellen neuen Grundstücksgrenzen wurden als Abgrenzung zum Bestand Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Je 100 m² neu versiegelter Fläche sind zudem 20 m² des Baugrundstückes unter denselben Maßgaben zu bepflanzen. Gestalterische Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift beschränken sich auch hier auf die Dachgestalt.

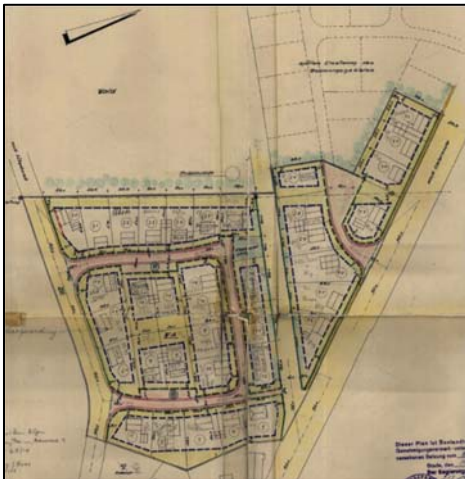


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Der Tannenkauf“, ohne Maßstab, nicht genordet

Der Geltungsbereich des 1964 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Der Tannenkauf“ befindet sich in ca. 250 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Zur Heide“ und weist ein allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise aus. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt. Die Grundstücksgröße beträgt mindestens 700 m². Es werden zusätzlich Hinweise zur Ortssatzung gegeben, nach welcher die Sockelhöhe maximal 0,50 m und die Traufhöhe maximal 3,60 m betragen darf.

Zudem sind 0,80 m hohe Lebendhecken als Einfriedung vorzusehen. Weitere Bebauungspläne befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes nicht.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

In Breddorf soll, rückwärtig angrenzend an den Bebauungszusammenhang entlang der Straße „An den Beckheuen“ ein kleinteiliges, auf den Eigenbedarf ausgerichtetes Wohngebiet für ca. 22 Grundstücke entwickelt werden.

Um insbesondere die Anwohner der Straße „An den Beckheuen“ nicht durch zusätzliche Verkehre zu beeinträchtigen erfolgt die Erschließung des Plangebietes hauptsächlich über eine Zuwegung im Süden der Straße und im Plangebiet selbst über eine Ringerschließung, an die die meisten Grundstücke direkt angebunden werden können. Um für die Anlieger eine weitere fuß- und radläufige Erschließung vorzuhalten, führt im Norden des Plangebietes ein kleiner Stichweg als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung zur Straße „An den Beckheuen“. Solche nicht motorisierten „Durchwegungen“ sind als örtliche Abkürzungen üblich und ergänzen das dörfliche Wegenetz sinnvoll. Über eine ebensolche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung ist die Obstwiese als öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebietes erreichbar.

Die Wegeverbindungen dienen gleichzeitig als Unterhaltungs- und Rettungswege für die Wald- und Grünflächen und sind entsprechend befahrbar zu befestigen und auszubauen. Der Weg im Nordwesten des Plangebietes kann zudem im Bedarfsfall als Notzufahrt dienen.

Die allgemeine städtebauliche Forderung nach einer verdichteten Bauweise bei der Siedlungsentwicklung kann, bei der gerade im ländlichen Raum vorherrschende Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern, nur bedingt erfüllt werden.

Im Plangebiet wird eine kleinteilige Bebauung für Ein- und Zweifamilienhäuser mit geeigneten Dächern vorgesehen, die zukünftig den Übergang zur freien Landschaft bilden wird.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab

Die Bebauungsstruktur orientiert sich damit am umgebenden Bestand, der durch die angrenzenden eingeschossigen Einfamilienhausstrukturen und landwirtschaftliche Hofstellen mit ihren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden geprägt wird. Da das Plangebiet bereits gut eingegrünt ist, und unmittelbar an bereits bebaute Siedlungsbereiche anbindet, entfaltet es kaum Fernwirkung.

Wahrnehmbar wird auch zukünftig vorrangig die bestehende Randeingrünung in Verbindung mit der nun hinzukommenden Dachlandschaft sein.

Im Norden des Geltungsbereiches wird eine knapp 2.000 m² umfassende Grünfläche vorgesehen, auf der als Übergang zum Wald eine Obstwiese angelegt werden soll. Direkt angrenzend an den Wald stellt sie zudem eine ergänzende kleinteilige Nacherholungsfläche für den Ort dar.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes überwiegen Wohnnutzungen, vereinzelt gibt es landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Verfahren nach § 13 b BauGB können u. a. nur für Bebauungspläne Anwendung finden, in denen eine „Zulässigkeit von Wohnnutzungen“ begründet wird. Dem entspricht die Realisierung eines Wohngebietes dem Grundsatz nach.

Der Begriff der "Wohnnutzung" ist im Gesetzestext nicht näher definiert. Nach der inzwischen hierzu vorliegenden Rechtsauffassung können allerdings nur Baugebiete festgesetzt werden, die ihrem Gebietscharakter nach vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind.

Dies sind uneingeschränkt die reinen Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO oder allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO, wobei nicht alle der in § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen auch in einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB enthalten sein dürfen.

So fallen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht unter den Zweck der Wohnnutzung und sind darüber hinaus auch wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen.

Für die in § 4 Abs. 2 BauNVO neben dem Wohnen enthaltenen infrastrukturellen Nutzungen, wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ist im Einzelfall zu prüfen, welches Beeinträchtigungspotenzial sie aufweisen und inwieweit sie sich mit dem angestrebten Gebietscharakter und der Maßgabe der überwiegenden Wohnnutzung vereinbaren lassen.

Für das vorliegende in einem sehr dörflich geprägten Bereich gelegene erfolgt eine Ausweisung **allgemeiner Wohngebiete (WA)**. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sollen allgemein zulässig sein.

Sie haben hinsichtlich des Wohnens kein erhebliches Störpotenzial und sind darüber hinaus auch nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Andererseits können im Einzelfall solch kleinteilige Versorgungseinrichtungen eine wertvolle Ergänzung dörflicher Infrastrukturen darstellen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen hingegen generell nicht zulässig sein. Sie können ggf. nicht unerhebliche Verkehre erzeugen, die im Sinne der angestrebten überwiegenden Wohnnutzung im Gebiet nicht erwünscht sind. Diese Nutzungen sollten in Breddorf eher zentral und nahe der Ortsdurchfahrten untergebracht werden.

Durch die vorgenommenen Einschränkungen wird in ausreichendem Maße sichergestellt, dass das zukünftige Baugebiet überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sein wird. Gleichzeitig wird der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets erhalten.

Die **maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** wird im gesamten Plangebiet einheitlich auf **0,3** festgesetzt. Damit wird das gem. § 17 (1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete nicht ausgeschöpft. Dies orientiert sich aus Gründen des einheitlichen Ortsbildes am Bestandsbestand und ist der dörflichen Lage mit entsprechend durchgrüntem Grundstücken angemessen. Entsprechend § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis **zu 50%** überschritten werden.

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind nur **eingeschossige (I) Einzel- und Doppelhäuser** zulässig. Damit insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt werden, sind zusätzlich Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude erforderlich. Für das gesamte Plangebiet wird einheitlich die **maximal zulässige Firsthöhe auf 9,50 m** begrenzt.

Im Gemeinderat umfänglich diskutiert wurde die Möglichkeit der Errichtung sog. Stadtvillen im geplanten Neubaugebiet.

Mit Stadtvillen wird üblicherweise ein freistehendes Einfamilienhaus beschrieben, das historischen 2-geschossigen Villen der Toskana nachempfunden ist. Sie bieten durch das Wohnen auf zwei Ebenen viel Platz und eignen sich daher gut für kleinere Grundstücke. Es handelt sich aber um eine eher städtische Bauform die kaum regionale Bezüge aufweist und daher gerade am Ortsrand häufig negativ auffällt.

In Niedersachsen ist ein Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 7 Satz 1 NBauO ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. Ein oberstes Geschoss ist nach Satz 2 dieser Vorschrift nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die vorgenannte lichte Höhe über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Ohne weitergehende Festsetzungen wären im Plangebiet demnach Gebäude mit einer zweigeschossigen Ausprägung zulässig, die aber planungsrechtlich als eingeschossig gelten, da das Obergeschoss weniger als zwei Drittel der Grundfläche des Erdgeschosses ausmacht.

Vorliegend liegt das Plangebiet zwar am Ortsrand, es ist aber durch die rückwärtige Lage in „zweiter Reihe“ und die Grünbestände kaum einsehbar und entfaltet keine Fernwirkung. Vor diesem Hintergrund sollen auch für den derzeit besonders nachgefragten Gebäudetypus der Stadtvilla potenziell Grundstücke vorgehalten werden. Einig war man sich jedoch, dass es problematisch sein kann, wenn z. B. neben einem flachen Bungalow ein Gebäude mit einer ggf. doppelt so hohen Traufhöhe errichtet wird. Dies gilt umso mehr, da der erforderliche Grenzabstand 2012 in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) von 1,0 H (H = Gebäudehöhe) auf 0,5 H bzw. einen Mindestabstand von weiterhin 3 m reduziert wurde³. Gebäude können somit deutlich dichter, als dies z. B. in älteren Baugebieten der Fall war, aneinanderrücken.

Das Baugebiet wird daher in Bereiche unterschiedlicher Höhenentwicklungen gegliedert. Am Waldrand im Norden des Baugebietes sind die Grundstücke aufgrund der Berücksichtigung des Waldabstandes zwar groß aber sehr schmal. Die Baufenster, d. h. die überbaubaren Flächen des Grundstücks sind eingeschränkt. Hier werden höhere Gebäude als sinnvoll und auch verträglich angesehen. Gleiches gilt für die Baufelder am westlichen Rand des Plangebietes. Nennenswerte Verschattungen der Nachbargrundstücke sind hier durch die Ausrichtung und die angrenzenden Verkehrsflächen als weiterer Abstandspuffer nicht zu erwarten. Damit wird für 7 Grundstücke und somit ca. ein Drittel des Baugebietes eine entsprechende Bebauung ermöglicht. Die Bereiche werden als **WA 2** mit einer **maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m** ausgewiesen.

Alle anderen Bereiche werden als **WA 1** mit einer ebenfalls **maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m** ausgewiesen. Ergänzend wird für diese Bereiche die **Traufhöhe** auf **maximal 4,50 m** begrenzt.

Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe ist geeignet, Staffelgeschosse mit einer – trotz baurechtlicher Eingeschossigkeit - zweigeschossigen Anmutung auszuschließen.

Der empfindliche Ortsrand wird somit zukünftig durch Gebäude mit niedrigen Traufen und geneigtem Dach bestimmt, die auf die historisch gewachsene Strukturen Rücksicht nehmen. Gleichwohl werden für definierte Bereiche Angebote für eine etwas Bebauung mit höheren Traufen zugelassen. Durch die sonstigen Festsetzungen und die Vorgabe örtlicher Bauvorschriften kann davon ausgegangen werden, dass das Baugebiet eine gewisse Einheitlichkeit und ortstypische Gestaltungselemente aufweisen wird.

³ Vgl. § 5 NBauO. Der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m wurde jedoch beibehalten.

Im Geltungsbereich gibt es innerhalb der Baugebietsflächen Höhendifferenzen von ca. 1,85 m (s. 16,53 m ü.NN im Nordosten und 14,68 m ü.NN im Südwesten der Bauflächen), so dass die Ausweisung eines zentralen Bezugspunktes nicht zielführend ist.

Da die Erschließungsplanung parallel zum Bauleitplanverfahren erstellt wird, ist vorliegend als Höhenbezugspunkt die fertiggestellte Oberkante der erschließenden Straße gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche.

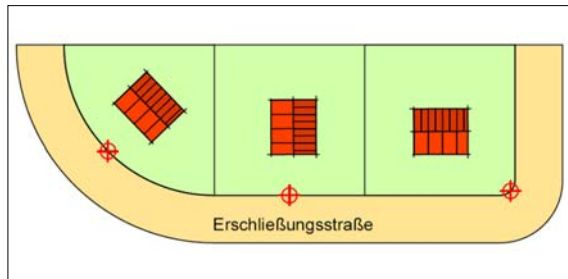


Abbildung 7: Skizze zur Lage der Bezugspunkte

Vor Fertigstellung der Fahrbahn ist die Erschließungsplanung mit entsprechenden Höhenangaben jederzeit bei der Gemeinde Breddorf abrufbar. Damit sind die Bezugspunkte klar formuliert und nachvollziehbar zu bestimmen. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Baustraße zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erstellt wird.

Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe ist der oberste Abschluss der Dachhaut, bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt. Bei der Ermittlung der Firsthöhen bleiben Antennen, Schornsteine, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten unberücksichtigt.

4.2 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auch in Breddorf gibt es Bedarf an kleineren Wohnungseinheiten. Diese sollten nach Auffassung der Gemeinde aber vorrangig an zentraler Lage in der Ortsmitte geschaffen werden. Die Gemeinde plant an dieser Stelle des Ortsgefüges ein durch Einzel- und Doppelhäuser geprägtes Einfamilienhausgebiet, dass vorrangig jungen Familien zur Verfügung gestellt werden soll.

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

In der sog. offenen Bauweise (o) dürfen Gebäude bis zu einer Länge von 50 m errichtet werden. Dies wird im dörflichen Umfeld als zu großmaßstäblich angesehen. Festgesetzt wird daher eine **abweichende Bauweise (a)** mit einer **Länge von maximal 25 m**. Die **Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten**.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht darüber hinaus die Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um den kleinteiligen städtebaulichen Maßstab zu sichern. Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Auch mehrgeschossige Wohnblocks oder Doppelhäuser bilden, sofern sie auf einem Grundstück stehen, ein Einzelhaus.

Um eine Bebauungsstruktur zu erreichen, die dem dörflichen Charakter und der angrenzenden kleinteilig strukturierten vorwiegenden Einfamilienhausbebauung entspricht, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im allgemeinen Wohngebiet auf **maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus** und **maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte** begrenzt.

Dadurch können neben Doppelhäusern auch flexible Wohnansätze, z. B. durch Einliegerwohnungen für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach in Breddorf realisiert werden, ohne dass eine dem dörflichen Umfeld unangemessene Dichte erzielt wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind die Höhenentwicklung und die Kubaturen für die Gebäude angemessen begrenzt. Gleichzeitig wird ein ausreichender Spielraum für eine vielfältige Baugestalt belassen.

4.3 Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche

Die durchschnittliche Grundstücksgröße in den Dörfern und so auch in Breddorf liegt deutlich über der in städtischen Lagen. In den angrenzenden dörflich geprägten Bereichen liegen die Grundstücksgrößen meist deutlich über 1.000 m². Im benachbarten Bebauungsplan Nr. 7 wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m² festgelegt.

Um die Siedlungsdichte zu regulieren und einer übermäßigen Verdichtung im dörflichen Siedlungsbereich entgegenzuwirken, gleichzeitig aber auch die vorhandene Fläche sinnvoll zu nutzen, wird vorliegend eine **Mindestgrundstücksgröße von 650 m²** als sinnvoll erachtet und festgesetzt. Bei **Doppelhausgrundstücken** beträgt die **Mindestgrundstücksgröße 350 m² je Doppelhaushälfte**.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt einen Abstand von 35 m zum Waldflurstück, der von einer Bebauung zur dauerhaften Nutzung von Menschen freizuhalten ist.

Die bestehende Randeingrünung befindet sich weitgehend außerhalb des Plangebietes und ragt etwa 1m bis 2m in die Wohngebietsflächen hinein. Vor diesem Hintergrund wird zur Randeingrünung im Osten des Plangebietes zugunsten einer besseren Grundstücksausnutzung ein Abstand von lediglich 2 m als ausreichend angesehen.

Ansonsten werden die Baugrenzen mit einem Regelabstand von 3,00 m zu den Flurstücksgrenzen und den Verkehrsflächen geführt.

Ein größerer Abstand zur Bestandsbebauung wird als nicht erforderlich angesehen, da die bestehenden Grundstücke 60 m bis zu 90 m tief sind. Die straßenbegleitend angeordneten Gebäude halten damit einen großen Abstand zum neugeplanten Baugebiet, so dass davon auszugehen ist, dass die Freibereiche der angrenzenden Nachbarn nicht erheblich durch die herannahende, gleichgeartete Wohnnutzung beeinträchtigt werden.

Die möglichen Grundstückszuschnitte ergeben sich weitgehend bereits aus dem städtebaulichen Entwurf und der Anordnung der Verkehrsflächen. Die Anordnung der Baugrenzen lässt den Bauherren und ihren Architekten ansonsten freien Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken.

Auf fast allen Grundstücken ist eine optimale südorientierte Anordnung der Baukörper bzw. der Dachflächen möglich, so dass z.B. Solaranlagen zur Energieeinsparung gut nutzbar sind.

Damit der Straßenraum zukünftig möglichst offen wirkt und nicht durch unmittelbar angrenzende Gebäude eine unerwünschte Einengung erfährt, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, die straßenseitigen Baugrenzen der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten dürfen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der zukünftige Straßenraum vor allem durch Vorgärten geprägt wird und ein harmonisch gestalteter Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich entsteht. Die schmalen Fuß- und Radwege als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung haben eine eher untergeordnete Bedeutung und prägen den Straßenraum deutlich geringer. Sie sind daher von dieser Bestimmung ausgenommen.

Zudem ist je Grundstück höchstens eine Zufahrt in maximal 4,00 m Breite zulässig. Breite Zufahrten mit ggf. mehreren unmittelbar an die Verkehrsfläche angebundenen Stellplätzen beeinträchtigen das Ortsbild negativ und sind daher nicht erwünscht. Darüber hinaus soll mit dieser Festsetzung auch der Versiegelungsgrad innerhalb der Verkehrsflächen im Bereich der Zufahrten soweit möglich reduziert werden.

Ausnahmsweise kann eine zweite Zufahrt zugelassen werden, wenn in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden. In diesem Fall ist festzulegen, welche Zufahrt für die Ermittlung des heranzuziehen ist. Die Lage der Zufahrten ist auf das vorhandene Erschließungskonzept abzustimmen.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet stellt sich derzeit als eine Ackerfläche dar, auf der sich kein nennenswerter Gehölzbestand befindet. Die das Plangebiet nach Osten hin abgrenzende bestehende Randeingrünung soll vollständig erhalten werden.

Der wesentliche Teil dieser insgesamt ca. 8 m breite Randeingrünung befindet sich außerhalb des Plangebietes. Im Norden ragt sie etwa 3 m in die Grünfläche hinein. Innerhalb der Wohngebiete sind es lediglich 1m -2 m.

Zum Schutz des Bestandes wird ein durchgehender, 3 m breiter Streifen entlang des östlichen Randes des Geltungsbereiches als Fläche für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier ist der gesamte Baum- und Gehölzbestand gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu erhalten.

Abgängige Bäume und Sträucher sind gemäß der Pflanzliste, Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen. Grundstückseinfriedungen dürfen ausschließlich westlich der Pflanzfläche erfolgen und den Bestand nicht beeinträchtigen.

Mit der Festsetzung soll die bereits vorhandenen Ortsrandeingrünung langfristig gesichert werden. Bei Verlust ist daher Ersatz durch Neupflanzungen in gleicher Art und Qualität zu schaffen. Grundstückseinfriedungen dürfen ausschließlich westlich der Fläche angeordnet werden und den Bestand nicht beeinträchtigen.

Öffentliche Grünfläche/ Spielplatzerfordernis

Auf der öffentlichen Grünfläche im Nordosten des Plangebietes war zunächst die Anordnung eines Spielplatzes vorgesehen, denn im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge sind auch Angebote für Kinder vorzuhalten. Entsprechend werden in Neubaugebieten meist Spielplätze angelegt. Gerade dörfliche Neubaugebiete mit verhältnismäßig großen Grundstücken sind jedoch gut mit privaten Freiflächen versorgt, so dass Kinder im Vorschulalter eher in den eigenen Gärten spielen.

Die Möglichkeiten sich auf Spielplätzen zu treffen, werden durch Ganztagskindergärten, verlässliche Grundschule, Hort usw. immer geringer. Spielplätze werden in der Regel nur noch genutzt, wenn sie eine besonders gute Ausstattung und Freiraumqualität haben und sie sich auch als Treffpunkt für Familien eignen.

In Breddorf gibt es insgesamt 3 ausgewiesene Spielplätze. Der Kindergarten Waldzwerge am Sportplatz im Nordwesten der Ortslage verfügt über einen gut ausgestatteten Spielplatz, der an den Nachmittagen und am Wochenende frei zugänglich ist. Hier bieten die Sportanlagen auch Jugendlichen Freizeitmöglichkeiten. Der Spielplatz im Baugebiet Tannenkamp weist derzeit nur eine Minimalausstattung auf und wird wenig genutzt.

Er soll kurzfristig aufgewertet und neu ausgestattet werden. Für das benachbarte Baugelände im Dorfe ist in nur 150 m Luftlinie zum geplanten Baugelände ein Spielplatz ausgewiesen, jedoch bislang nicht realisiert.

Die Gemeinde Breddorf verfolgt die Strategie Spielplatzstandorte zu bündeln, um wenige, aber dafür höherwertige Spielplätze anbieten zu können. Vor einer Neuausweisung weiterer Spielplatzflächen wird die Gemeinde bei Bedarf vorrangig die Bestandsfläche nutzen und herrichten. Wenige, möglichst gut im Dorf verteilte Spielplätze können qualitativ hochwertiger ausgestattet werden und ggf. bedarfsgerechter angepasst werden. Sie werden intensiver genutzt und sind einfacher und wirtschaftlicher zu betreiben. Für das Plangebiet wird deshalb auf die Ausweisung einer eigenen Spielplatzfläche verzichtet.

Auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches wird alternativ eine Streuobstwiese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Streuobstwiesen, d. h. Obstbäume, die in unregelmäßigen Abständen locker „verstreut“ auf Flächen am Rande oder auch innerhalb der Orte wuchsen, prägten als traditionelle Kulturform früher die meisten Dörfer. Mit dem Rückgang des Erfordernisses zur Selbstversorgung verschwanden sie vielerorts aus dem Dorfbild.

Streuobstwiesen werden nur extensiv und nahezu ohne chemische Pflanzenschutzmittel oder Mineraldünger bewirtschaftet. Sie sind daher besonders wertvoll als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich zudem positiv auf das Landschaftsbild aus.

Die Gemeinde Breddorf hat sich daher dazu entschlossen, die verbleibende Fläche zwischen dem Wald und den Wohngebietsflächen für die Anlage einer Streuobstwiese zu nutzen. Entsprechend wird textlich festgesetzt, dass auf der öffentlichen Grünfläche eine Streuobstwiese im Pflanzraster 8 m x 8 m anzulegen ist. Die Pflanzung hat flächig und keinesfalls in Reihen zu erfolgen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste des Maßnahmenblattes VII „Streuobstwiese“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Dies können z. B. sein: Altländer Pfannekuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Holsteiner Cox.

Die Bäume sind als Hochstamm mit 10 – 12 cm Stammumfang zu pflanzen.

Die Streuobstwiese ist mit einer artenreichen Blühwiesenuntersaat anzusäen. Die Blühwiese ist einmal jährlich im Herbst zu mähen. Die Streuobstwiese darf von den Bewohnern des Dorfes genutzt und das Obst in einem angemessenen Rahmen zum Verzehr entnommen werden.

Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Ergänzend werden aus gestalterischen Gründen grünordnerische Festsetzungen für die privaten Grundstücke getroffen. Auf jedem privaten Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste des Maßnahmenblattes V „Feldhecke“ oder des Maßnahmenblattes VII „Streuobstwiese“ des Landkreises Rotenburg (Wümme). Beide sind der Begründung als Anlage beigelegt. Dies können z. B. sein:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) oder Obstbäume wie Altländer Pfannekuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Holsteiner Cox.

Die Bäume sind in der ersten Pflanzperiode (Oktober bis April) nach Fertigstellung der Hauptgebäude von den Grundstückseigentümern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

Damit soll eine Durchgrünung des Plangebietes durch ein „Grundgerüst“ standortgerechter Bäume dauerhaft im Plangebiet etabliert werden.

Waldschutz

Die das Plangebiet nach Norden begrenzende Waldfläche soll vollständig erhalten und möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Gem. Kap. 3.2.1/ Nr. 06 des Raumordnungsprogramms (RROP) 2020 des Landkreises Rotenburg soll zwischen Waldrändern und Bebauungen sowie anderen störenden Nutzungen ein Abstand von 50 m eingehalten werden.

Begründet wird dies damit, dass eine Bebauung im Wald und an den Waldrändern zu einer erhöhten Waldbrandgefahr führen kann, dass die Waldbewirtschaftung behindert sowie die Erholungs- und Klimaschutzfunktion der Wälder sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Außerdem habe der Waldrand einschließlich einer Übergangszone in die freie Feldmark eine besondere Biotopschutzfunktion für freilebende Tiere und wildwachsende Pflanzen.

Es gibt in Niedersachsen- anders als in anderen Bundesländern - keinen gesetzlich festgesetzten Waldabstand. Der gewählte Abstand von 50 m zwischen dem Wald und der Wohnbebauung basiert auf der maximalen ortsübliche Endwuchshöhe des Baumbestandes. Vorliegend handelt es sich um einen bereits unmittelbar an den Siedlungsbestand entlang der Straße „An den Beckenheuen“ heranreichenden Waldbestand, der im Süden zudem durch die angrenzenden Ackerflächen vorbeeinträchtigt ist. Im betroffenen Waldrandbereich weist der Baumbestand eine Höhe von ca. 20 m auf. Es überwiegen Eichen.

Durch den Beibehalt der Wegeparzelle wird die Bewirtschaftung des Waldes nicht eingeschränkt. Auch die Erholungs- und Klimaschutzfunktion werden durch die heranrückende der nur kleinteiligen Wohngebietsfläche gegenüber der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht erheblich eingeschränkt.

Mit dem Zuschnitt der Grundstücke wurde auf den Waldbestand reagiert. Im Abstand von 35 m zur Flurstücksgrenze des Waldes (Wald-Schutzabstand) dürfen keine baulichen Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen errichtet werden. Für die 6 betroffenen Grundstücke im Norden des Plangebietes werden die Baugrenzen an den Waldbestand angepasst. Im Abstand von 15 m zum Waldrand werden keine Baugebiete, sondern private Grünflächen ausgewiesen. Diese sind zum Schutz des Waldes zum Waldrand einzuzäunen und dürfen lediglich gärtnerisch genutzt werden.

Erst im Abstand von mind. 15 m zum Waldrand sind Nebenanlagen gem. §14 BauNVO zulässig.

Eichen wachsen eher langsam und erreichen nur selten eine Höhe von mehr als 35 m. Aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung wird der Waldbestand zudem hier regelmäßig unterhalten und geprüft, so dass die Gefahr durch umfallende Bäume minimiert wird. Mit der abgestuften Übergangszone wird eine hinreichende Schutzwirkung zum Wald geschaffen. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die freilebenden Tiere des Waldes durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde Breddorf einen Abstand der Baugrenzen zum Wald von 35 Metern als ausreichend an. Die Gemeinde wird bei der Veräußerung der Grundstücke explizit auf die besondere Waldrandlage und den gebotenen Schutz des Waldes hinweisen. Die Zäune zum Waldrand dürfen keine Durchgangsmöglichkeit zum Wald haben. Eine erhöhte Waldbrandgefahr oder die Gefahr von unberechtigtem Eintrag von bspw. Gartenabfällen wird daher durch die Planung nicht gesehen.

4.5 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

Breddorf ist noch sehr ländlich geprägt. Neu- und Umbauten im Ort sollten regionale Bauformen als charakteristisches Merkmal der Region respektieren und weiterentwickeln. Das bedeutet aber nicht, dass das „Alte“ nachgebaut werden sollte, sondern wünschenswert wäre eine Übersetzung des traditionellen Bauens in eine moderne, zeitgemäße aber zugleich regionaltypische Bauweise.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zur freien Landschaft. Aufgrund der Fernwirkung ist das Dach eines Gebäudes das prägendste Element. In der unmittelbaren Umgebung des geplanten Baugebietes herrschen eingeschossige Gebäude mit geneigtem Dach vor. Diese Prägung soll auch weiterhin das Ortsbild einheitlich bestimmen.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher auf folgende Regelungen, die innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr.15 „Zur Heide“ der Ortslage Breddorf gelten:

Dachgestalt (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Insbesondere die Dächer prägen das Ortsbild weithin sichtbar. In der Ortsmitte Breddorfs sind die großen landwirtschaftlichen Wohnwirtschaftsgebäude mit ihren nebenstehenden Stallgebäuden maßgeblich. Es dominiert das geneigte Dach mit klaren und ruhigen Dachformen und eher matten Dacheindeckungen.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes überwiegt Wohnbebauung. Es herrschen vielfältige Dachformen mit unterschiedlichen Dachneigungen und –farben vor. Prägend ist gleichwohl das geneigte Dach. Entsprechend sollen auch im Plangebiet ausschließlich geneigte Dächer zugelassen werden.

Für die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) der BauNVO können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden.

Für die Dacheindeckung sind in Anlehnung an den Bestand für die Dacheindeckung nur Materialien mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

Die Farbauswahl entspricht dem in der näheren Umgebung vorkommenden, eher gedeckten Farbspektrum. Im Umkehrschluss sollen im Dorfkern unübliche Farben wie u. a. blau oder grün durch diese eindeutige Festlegung ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) auf den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie, wenn möglich, mit der Neigung der Dachflächen verlegt oder in die Dachflächen integriert werden. Auch ist bei der Anordnung der Module möglichst die Fassaden- und Dachgestalt zu berücksichtigen. Auch begrünte Dächer bzw. begrünte Teile von Dächern sind zulässig.

Störungen der ruhigen Dachflächen sollten auf das notwendige Maß beschränkt werden. Dachgauben oder auch Dachflächenfenster sollten besonders in den von der Straße einsehbaren Bereichen nur sparsam Verwendung finden.

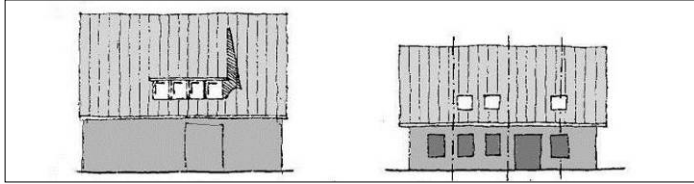


Abbildung 8: angemessene Gaubengröße und auf die Fassade abgestimmte Anordnung von Dachflächenfenstern

Sie sollten möglichst regelmäßig auf dem Dach angeordnet werden und immer auch einen Bezug zu den darunterliegenden Fenster- und Türöffnungen haben. Eine willkürliche Anordnung bringt Unruhe in das Gesamtscheinungsbild.

Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der jeweiligen Dachseite betragen. Dies dient dem Zweck, die vorherrschenden klaren Dachstrukturen zu bewahren und ausgewogene Gebäudeproportionen zu erhalten. Es soll u. a. verhindert werden, dass durch überdimensionierte Gaubenbänder ein höherer Gesamteindruck der Gebäude entsteht. Dabei sollten Gauben und Dachflächenfenster immer einen ausreichenden Abstand zu Traufe, First und Ortgang (Faustregel: mind. 3 Dachpfannenreihen) halten, um die ursprüngliche Dachform für sich erkennbar zu lassen.

Einfriedungen (§84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Das Bild eines Straßenraumes wird maßgeblich auch durch die Abfolge von Vorgarten- bzw. Gartenzonen und Grünstrukturen geprägt.

Gerade an den Vorderseiten der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen sollte ein freundliches, offenes Ortsbild gewährleistet sein. Insbesondere hohe und geschlossenen Zäune beeinträchtigen die Entstehung eines aufgelockerten Straßenraumes. Inzwischen sieht man zudem vielerorts sog. Stabgitterzäune, in die Kunststoffgewebe oder Schilfmatten eingezogen werden, durch die Durch- und Einblicke in die Vorgärten verhindert werden. Diesen „Abschottungsbestrebungen“ soll zum Schutz des Ortsbildes entgegen gewirkt werden.



Abbildung 9: Beispiel für die Negativwirkung blickdichter Zäune in Vorgärten

Insbesondere hohe Zäune beeinträchtigen die Entstehung eines aufgelockerten Straßenraumes. Zum Schutz des Ortsbildes wird die Höhe von Einfriedungen daher begrenzt.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme des festgesetzten Fuß- und Radweges, als Grundstückseinfriedungen senkrecht gelattete Holzzäune, Mauern oder Stabmetallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m oder Lebendhecken/ Laubhecken zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.



Abbildung 10: Beispiel für einladend gestaltete Vorgärten in unterschiedlichen Ausführungen

Hecken oder Lebendhecken haben eine deutlich andere Wirkung als Zäune und dürfen daher höher sein. Es ist allerdings darauf zu achten, dass sie regelmäßig geschnitten werden und die Verkehrsflächen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigen.

Flächig geschlossene Zäune sind als straßenbegleitende Einfriedung unzulässig.

Stellplätze (gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Der ländliche Raum ist noch sehr durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen. Die Flächen für Stellplätze sind entsprechend vorzuhalten, müssen dabei aber nicht notwendigerweise voll versiegelt erstellt werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. §84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Von besonderer Bedeutung ist die Materialwahl bei den Freianlagen, denn auch Wege und Grundstückszufahrten sind wichtige Elemente, die den äußeren Gesamteindruck von Gebäuden prägen. Natürliche Materialien wie Feldsteine, Natursteinpflaster oder Ziegelpflaster sind, dort wo gepflastert werden muss, auch heute noch vorzuziehen. Aus Kostengründen müssen jedoch häufig Betonsteine verwendet werden. Hier sollte man darauf achten, dass dezente, harmonische Farben und möglichst schlichte Quadrat- oder Rechtecksteine gewählt werden, die den natürlichen Materialien in ihrer Wirkung nahekommen.

Grundsätzlich sollten Flächen aus ökologischen Gründen nach ihrer Nutzungsintensität befestigt werden und alle Möglichkeiten zur Entsiegelung von Flächen genutzt werden. Ggf. kann auf Pflaster zugunsten von wassergebundenen Decken verzichtet oder wasserdurchlässig mit breiten Fugen gepflastert werden.

Vor diesem Hintergrund können auch Fassaden- oder Dachbegrünungen einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Stadtklimas leisten und zugleich das Ortsbild deutlich aufwerten.

Darüber hinaus sind die Baugrundstücke so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltend wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. In diesem Zusammenhang sind insbesondere sogenannte Schottergärten etc. aus Umwelt- und Klimasicht kritisch zu bewerten. Als Schottergärten werden Flächen bezeichnet, bei denen die Humusschicht abgetragen und eine Folie verlegt wird, auf der die Schotterschicht (Steine, Kies u. ä.) aufgebracht wird. Andere Begrifflichkeiten für Schottergärten können auch Steingärten, Kiesgärten, Steinbeete, Kiesbeete etc. sein.

Durch diese angeblich pflegeleichten „Steinwüsten“ wird auch das dörfliche Grün zunehmend reduziert. Sie bieten keinen Lebensraum für Insekten, tragen zur Flächenerwärmung bei und bieten kaum einen ökologischen Wert. Schotterflächen sind entsprechend nicht als Grünflächen zu bewerten, sondern stellen eine Bodenversiegelung dar, die auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen ist.



Abbildung 11: Beispiel für Schottergärten ohne ökologischen Wert

Aus gestalterischen aber auch ökologischen Gründen wird über die örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

Flächenhafte Stein- Kies- oder Splittschüttungen sowie die Verwendung wasserdichter, nicht durchwurzelbarer Materialien (z.B. Folien/Vlies) sind unzulässig. Es wird darüber hinaus empfohlen, Zuwegungen, Stellplätze, Freisitze u.ä. wenn möglich mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen).

Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann.

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die direkte Anbindung der Planstraße an die Straße „An den Beckheuen“.

Die innere Erschließung ist als Ringerschließung mit einer Straßenraumbreite von 8,00 m vorgesehen. Damit binden alle Grundstücke unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an, so dass eine gute Zuwegung und Bebaubarkeit aller Grundstücke gewährleistet ist.

Der Ausbau der Verkehrsflächen soll in verkehrsberuhigter Form als Mischverkehrsfläche erfolgen. Im Straßenraum können als gestalterische Maßnahme Bäume gepflanzt und Stellplätze integriert werden. Die dadurch resultierende Verschwenkung der Fahrbahn dient zugleich der Geschwindigkeitsreduzierung.

Die Erschließungsplanung erfolgt parallel zur Planung durch das Büro Schmidt und Rietzke aus Bremervörde. Ergänzende textliche Festsetzungen zur Ausgestaltung der Straßenräume werden daher als nicht erforderlich angesehen.

Um für die Anlieger eine weitere fuß- und radläufige Erschließung vorzuhalten, führt im Norden des Plangebietes eine Wegeverbindung als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung zur Straße „An den Beckheuen“. Über eine ebensolche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung ist die Obstwiese als öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebietes erreichbar. Die Wegeverbindungen dienen gleichzeitig als Unterhaltungs- und Rettungswege für die Wald- und Grünflächen und sind entsprechend befahrbar zu befestigen und auszubauen. Der Weg im Nordwesten des Plangebietes kann zudem im Bedarfsfall als Notzufahrt dienen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann nach Auskunft der Gemeinde an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden. Die notwendige Ver- und Entsorgung kann durch den Ausbau der bestehenden Netze gesichert werden.

Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation

Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Gas, elektrische Energie und Telekommunikation, befinden sich bereits entlang der Straße „An den Beckheuen“. Das geplante Neubaugebiet kann an das örtliche Versorgungsnetz angebunden werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bremervörde, die Gas- und Stromversorgung durch die EWE Netz GmbH. Die Gemeinde Breddorf sieht die Versorgung als gesichert an.

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, ist die unterirdische Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen im Verlauf der Verkehrsflächen vorgesehen. Damit soll neben einer dauerhaft gesicherten Zugänglichkeit gleichzeitig gewährleistet werden, dass notwendige Versorgungsleitungen nicht überbaut und Leitungsverläufe nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger untereinander sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen Abstimmungen zu treffen.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Breddorf angeschlossen werden und wird dann der Kläranlage Tarmstedt zugeführt.

Die Abwasserbeseitigung in Breddorf erfolgt über ein Mischwassersystem, d. h. Schmutzwasser und Regenwasser werden in einem gemeinsamen Leitungssystem als Mischwasser abgeführt werden.

Aufgrund der geringen Tiefenlage des Kanal-Bestandes und der gemessenen Geländehöhen, ist die Ableitung des Schmutzwassers nur mit einem sehr geringen Leitungsgefälle ($\leq 0,5\%$) oder mittels Hebewerk möglich. Derzeit ist vorgesehen, das Schmutzwasser über einen Freigefälle-Schmutzwasserkanal in den vorhandenen Mischwasserkanal entlang der Straße „An den Beckheuen“ einzuleiten.

Die Dimensionierung des Mischsystems erfolgt nach Bemessungsansätzen, die die örtliche Niederschlagssituation berücksichtigen. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und allgemeinen Umsetzbarkeit ist die Größe der Kanäle jedoch begrenzt. Somit ist es möglich, dass bei stärkeren als den Bemessungsregen Überlastungen der Kanalisation auftreten. Westlich der Straße „An den Beckheuen“ ist dies bei entsprechenden Starkregenereignissen bereits vorgekommen. Die Ereignisse treten unabhängig von der Bebauung des Plangebietes auf.

Die Situation wird sich durch die Planung jedoch nicht verbessern, so dass zu prüfen ist, ob ggf. Entlastungsanlagen (z. B. Regenüberlaufbecken, Speicherbecken oder -kanäle) im System angeordnet werden können, die eine Verschärfung der Situation verhindern.

Im Plangebiet selbst ist die Trennung der Abwässer vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazität der Kläranlage ausreichend ist, um das im Plangebiet anfallende Abwasser aufzunehmen.

Oberflächenentwässerung

Gemäß vorliegender Baugrunduntersuchung ist eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich, die Versickerungsfähigkeit ist jedoch innerhalb des Plangebietes unterschiedlich.

Ähnlich wie im Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Höpenwiesen“ ist für das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen eine Versickerung über die Straßenseitenräume in Form von Mulden, Rigolen o.ä. vorgesehen. Eine erfolgte Vorbemessung zeigt, dass eine Versickerung in den Straßenseitenräumen grundsätzlich möglich ist. Ein Regenrückhaltebecken wird im Plangebiet nicht erforderlich. Die Oberflächenentwässerung wird vom beauftragten Ingenieurbüro Schmidt & Rietzke aus Bremervörde fach- und sachgerecht entsprechend den geltenden Regelwerken geplant. Die Entwässerung wird im Übrigen auch Gegenstand eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sein. Näheres wird im Zuge der weiteren Ausbauplanung bestimmt.

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses können auf den Privatgrundstücken weitere geeignete Maßnahmen ergriffen werden. So kann das auf den Dachflächen und den versiegelten Freiflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser gesammelt und zur Grünflächenbewässerung verwendet oder dem Brauchwasserkreislauf zugeführt und genutzt werden. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt. Hierzu erfolgt ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde Breddorf in Abstimmung mit dem Wasserverband Bremervörde sicherzustellen. In der Straße „In den Beckheuen“ sowie an der „Ostersoder Straße“ befinden sich Hydranten in einem Abstand von jeweils ca. 150 m zum Plangebiet. Details der Löschwasserversorgung werden im Zuge der konkreten Erschließungsplanung mit der Freiwilligen Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) abgestimmt. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen und Leitungsgrößen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Wasserverband Bremervörde entsprechend der Richtlinien abgestimmt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Durch die geplante Ringschließung ist die sichere Befahrbarkeit gewährleistet. Die für Müllfahrzeuge erforderlichen Kurvenradien werden im Zuge des Erschließungskonzeptes berücksichtigt. Die zukünftigen Bewohner der Grundstücke im Nordosten des Plangebietes haben ihre Müllbehälter für die Müllabfuhr an die gekennzeichnete Abholungsstelle zu bringen, damit diese geleert werden können.

4.8 Landwirtschaft

Durch die Planung wird eine ca. 2,5 ha große Ackerfläche dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren. Zur Minderung visueller Beeinträchtigungen besteht bereits eine Eingrünung östlich an das Plangebiet angrenzend.

4.9 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

Boden

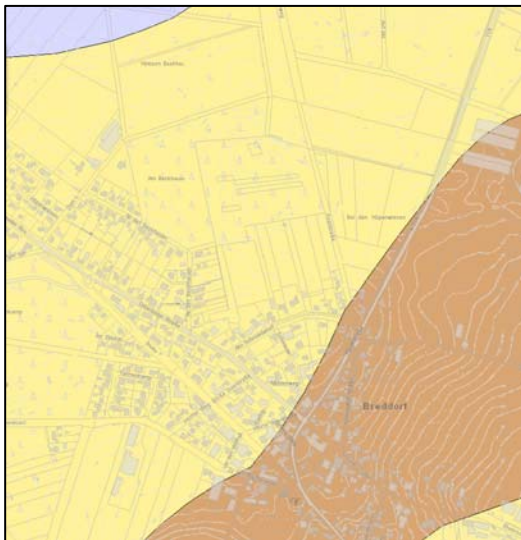


Abb. 12: Auszug Bodenübersichtskarte 1:500.000 (BÜK50) NIBIS Kartenserver, vom 12.07.2021, ohne Maßstab

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher unbebaute Flächen im Außenbereich umgenutzt. Die Gemeinde versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen. Nach derzeitiger Einschätzung stellen die Versiegelung der Ackerflächen im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Erschließung sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts den zentralen Eingriff dar.

Hinsichtlich der Naturhaushaltsfaktoren Wasser, Luft und Klima liegt aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Beeinträchtigung der Bodenstrukturen vor.

Gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 50/ 1:50.000) Niedersachsen liegt im Plangebiet durchgängig der Bodentyp Podsol vor. Dieser Bodentyp tritt im gesamten westlichen Bereich der Ortschaft auf, der Südöstliche Teil Breddorfs wird sowohl von Pseudogley-Braunerden, als auch von Plaggenesch unterlagert von Pseudogley-Braunerde unterlagert.

Podsole haben ein vermindertes Wasserrückhaltevermögen und einen geringen Nährstoffgehalt. Dem im vorkommenden Bodentyp Tiefer Podsol-Gley wird in der BK50 eine potenzielle Verdichtungsempfindlichkeit der Stufe 2, eine geringe Gefährdung der Bodenfunktion zugewiesen. Gleiches gilt für den Mittleren Podsol-Gley im nördlichen Bereich des Plangebietes. Lediglich in einem kleinen Teil im südlichen Bereich des Plangebietes, in welchem der Bodentyp Tiefer Gley kartiert ist, wird eine Verdichtungsempfindlichkeit der Stufe 3 mit mäßiger gefährdeter Bodenfunktion verzeichnet.

Im nördlich angrenzenden Wald befindet sich laut der Karte 3 Nord Boden des Landschaftsrahmenplanes 2015 des Landkreises Rotenburg Wümme ein Suchraum für Heidepodsol unter Wald, welcher allerdings nicht durch die Planung beeinträchtigt wird.

Andere geeignete oder verfügbare Flächen sind als mögliche Ergänzung des Siedlungsraumes derzeit nicht vorhanden. Die Standortwahl wurde sowohl unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit getroffen und sorgfältig abgewogen. Eine adäquate Alternative zur Planung gibt es nicht.

Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Durch die mit dem Vorhaben verbundene Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser vor Ort zukünftig lediglich eingeschränkt versickert werden.

Auch ansonsten sind aus den Folgenutzungen durch das Wohngebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge aus landwirtschaftlichen Nutzungen entfallen hingegen zukünftig.

Klima

Mit der Entwicklung eines weiteren Baugebietes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt, die keine besondere Bedeutung für das Klima aufweisen. Der angrenzende Baum bzw. Baum -Strauchbestand wird vollständig erhalten. Dadurch sind lediglich geringfügige Änderungen des Mikroklimas zu erwarten. Die bestehenden Bepflanzungen der Umgebung bieten Schutz vor Wind, Regen oder starker Sonneneinstrahlung. Sie fördern den Luftaustausch und dienen als Frischluftproduzenten.

Unter Berücksichtigung der mit der Realisierung des Baugebietes einhergehenden ergänzenden Pflanzmaßnahmen ist von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Mit der vorgesehenen Anpflanzung einer Streuobstwiese können negative Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima abgemindert werden.

Die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen sowie die Nutzung regenerativer Energien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Altlasten und Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Gleiches gilt für Kampfmittel. Im Oktober 2020 wurde eine Luftbildauswertung nach § 3 des Niedersächsischen Umweltinformationsgesetzes (NUIG) beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover, beantragt. Nach durchgeführter Luftbildauswertung (AZ.: BA-2020-03647) wird im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Die Luftbilder können allerdings nur auf sichtbare Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Vorsorglich wird daher darauf hingewiesen, dass bei Hinweisen auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.), die sich bei Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen ergeben, unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren ist. Dies kann auch über die zuständige Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt erfolgen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Das gesamte Plangebiet ist derzeit Ackerfläche. Der in der Umgebung des Plangebietes befindliche Wald sowie eine östlich des Plangebietes gelegene kleinere Gehölzfläche bleiben, soweit wie möglich erhalten, so dass auch hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit kein großer Eingriff zu erwarten ist.

Es werden jedoch im Zuge der Realisierung des Baugebietes umfangreiche Flächen für Bebauung und Verkehr neu versiegelt. Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Plangebiet oder sind durch die Planung indirekt betroffen. Das Potenzial als Lebensraum für Amphibien und Brutvögel wird aufgrund der intensiven Nutzung und benachbarten Wohngebieten im Plangebiet selbst als nicht besonders wertvoll eingeschätzt.

Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Lebensraum, der bei derzeit intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, überwiegend als Ackerland, nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren. Zugleich wird durch die Gärten und Grünflächen sowie insbesondere durch die Anlage der Streuobstwiese wertvoller neuer Lebensraum geschaffen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Bei Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung bezieht sich die Prüfung auf das Artenspektrum der Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen erst im Zuge der konkreten Realisierung von Vorhaben. Gleichwohl ist im Vorfeld zu prüfen, ob der Umsetzung der Planung ggf. unüberwindliche Hindernisse bezüglich des Artenschutzes entgegenstehen.

Um zu klären, ob durch die Planung Schädigungen bzw. Störungen der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können, wurde für das Plangebiet durch den IDN Ingenieur-Dienst-Nord aus Oyten eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Die Gehölzbestände im Umfeld des Plangebietes bleiben weitestgehend erhalten. Sie befinden sich bereits jetzt in Siedlungsnähe und dürften hinsichtlich ihrer Eignung als potenzieller Lebensraum sowie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten keine erhebliche Einschränkung erfahren.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit ihrem regelmäßigen Flächenumbruch und der unmittelbaren Anbindung an das bestehende Ortsgefüge mit der umgebenden Bebauung sind im verbleibenden Plangebiet bereits deutliche Störungspotenziale vorhanden und die Fläche ist für Offenlandbrüter durch den Baumbestand nur wenig geeignet. Die landwirtschaftliche Fläche ist hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum somit deutlich voreingeschränkt. Mit der vorgesehenen Anpflanzung einer Streuobstwiese wird ein neuer Lebens- und Rückzugsort für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Als vorhabenbedingte Wirkfaktoren werden z. B. Flächenversiegelungen und Überformung sowie Verlust von Biotopen zugrunde gelegt.

Aufgrund der Einschränkung der Zugriffsverbote durch den § 44 (5) BNatSchG sind bezogen auf dieses Eingriffsvorhaben folgende Artengruppen von artenschutz-rechtlicher Relevanz:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG)¹
- Europäische Vogelarten (streng geschützte sowie besonders geschützte Vogelarten)

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet vorkommenden relevanten Arten sich ein Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 sowie Nr. 3 (Tötung, erhebliche Störung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) ausschließen lässt. Aufgrund fehlender relevanter Pflanzentenvorkommen kann auch ein Eintreten des Verbotes nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vorhabenbedingt sind keine artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen oder eine weitere Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 45 (7) des BNatSchG erforderlich.

Zum Schutz der Brutvögel wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen im Zeitraum zwischen dem 1. September und Ende Februar zu erfolgen hat. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen (z. B. Natriumdampfhochdrucklampen oder warmweiße LED's) zu verwenden sind.

Es wird an dieser Stelle ergänzend darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen immer auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Realisierung eines Neubaugebietes in Ortsrandlage kommt es zu geringfügigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Im Süden und Westen schließt Bebauung an, so dass es bereits Vorbeeinträchtigungen gibt.

Das Plangebiet ist bereits gut in bestehende Grünstrukturen eingebettet, die bereits heute für eine gute Abschirmung zur freien Landschaft sorgen. Eine Randeingrünung im herkömmlichen Sinne ist daher nicht vorgesehen. Die geplante Streuobstwiese verbessert als typisches Element der Kulturlandschaft das Ortsbild.

Das vorliegende Baukonzept berücksichtigt insbesondere hinsichtlich der Grundstücksausnutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude die umgebende Siedlungsstruktur. Durch ergänzende gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan können nicht erwünschte Auswirkungen auf das Ortsbild zudem verhindert bzw. deutlich gemildert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild einwirken werden. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen werden angemessen und zeitgemäß weiterentwickelt und der Ortsrand wird behutsam und dorftypisch ausgebildet.

Kultur- und Sachgüter

Im Waldrandbereich wird auf der Karte 3 Nord Boden des Landschaftsrahmenplanes 2015 des Landkreises Rotenburg Wümme ein Bodendenkmal verzeichnet. Es ist nicht davon auszugehen, dass dieses durch die Planung beeinträchtigt wird.

Vom 23.11.2020 bis zum 08.12.2020 hat die Kreisarchäologie Rotenburg Voruntersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Archäologische Bodenbefunde konnten nicht festgestellt werden.

Es wird gleichwohl an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die im Zuge von geplanten Bau- oder Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Kenntnis gebracht werden müssen. Die Bauarbeiten sind einzustellen und die Fundstellen zu schützen.

Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vorliegend sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erwartende Beeinträchtigungen zu ermitteln und es ist zu klären, inwieweit ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Planung mit umliegenden ggf. schützenswerten Nutzungen verträglich ist.

Geruchsmissionen/ Landwirtschaft:

In Breddorf sind in nicht unerheblichem Umfang landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung ansässig. Durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde daher im Dezember 2020 ein Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung erstellt.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsbelästigung werden in der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) Kenngrößen für die höchstzulässige Geruchsmission vorgegeben. Diese Kenngrößen werden als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres angegeben.

Die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsmissionen ist abhängig von der jeweiligen Gebietsausweisung bzw. der tatsächlichen Gebietsnutzung.

In der GIRL sind unter Nr. 3.1 folgende Werte festgelegt (Tabelle 1 der GIRL):

Für Wohn- und Mischgebiete	Für Gewerbe- und Industriegebiete	Für Dorfgebiete
0,10 (10 % der Jahresstunden)	0,15 (15 % der Jahresstunden)	0,15 ¹⁾ (15 % der Jahresstunden)

¹⁾betrifft Immissionen durch Tierhaltungsanlagen

Für das als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Plangebiet bedeutet dies einen Wert von 0,10. Das heißt ein „anlagentypischer“ Geruch darf innerhalb des geplanten Wohngebietes (Immissionsort) nur an maximal 10 % der Jahresstunden wahrnehmbar sein.

Gutachterlich festgestellt wurde, dass die belästigungsrelevante Kenngröße im Plangebiet überwiegend zwischen 4% im Norden und 9% im Süden der Jahresstunden liegt.

Lediglich entlang der der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wurde ein Wert von 11 bis 13 % erreicht. Allerdings hat der betreffende Landwirt angegeben, im Herbst 2022 seinen Betrieb einzustellen. Für die Tierhaltung ist dies inzwischen erfolgt. Der Immissions(grenz)wert der GIRL von 10% wird somit deutlich unterschritten.

Verkehrslärm

Das geplante Wohngebiet verursacht Erschließungsverkehre. Die Haupteerschließung erfolgt von Süden über eine Erschließungsstraße, die in die Straße „An den Beckheuen“ mündet. Erschlossen werden voraussichtlich 22 Baugrundstücke. Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten der T&H Ingenieure GmbH vom 20.05.2022 wird ein geschätztes Verkehrsaufkommen von ca. 112 Fahrten im Tageszeitraum (16 Stunden) angenommen. Das ergibt insgesamt etwa sieben PKW-Bewegungen pro Stunde.

Der Vorentwurf zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens wies noch 23 Grundstücke und eine zweite Zufahrt im Nordwesten des Plangebietes auf. Da im Gutachten konservativ für beide Ein- und Ausfahrten jeweils sieben PKW-Bewegungen pro Stunde im Tag sowie im Nachtzeitraum berücksichtigt wurden, behalten die Aussagen auch für den leicht geänderten Entwurf mit nur einer Zufahrt für den motorisierten Verkehr ohne Einschränkungen Gültigkeit.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen verursacht durch die PKW-Bewegungen des Baugebietes wurde die Ein- und Ausfahrt mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h simuliert. Beurteilungsort ist die südliche Fassade des Gebäudes An den Beckheuen 6 in 2 m Höhe. Es ergab sich bei der Berechnung sowohl zur Tageszeit als auch zur Nachtzeit ein Beurteilungspegel von 45 dB(A), wodurch die zulässigen Grenzwerte der 16. BImSchV um 14 dB(A) tags bzw. um 4 dB(A) nachts unterschritten werden. Somit sind keine Konflikte bezüglich des zukünftigen Anwohnerverkehrs zu erwarten.

Gewerbelärm

Für den Gewerbelärm, welcher durch den landwirtschaftlichen Betrieb südlich des Plangebietes emittiert wird, wurde im Rahmen des Lärmschutzgutachtens an der am stärksten belasteten Baugrenze ein Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) tagsüber ermittelt. Dieser Wert unterschreitet den Orientierungswert der DIN 18005, bzw. den Grenzwert der 16. BImSchV von 55db (A) in der Tagzeit deutlich.

Kurzzeitig entstehen vereinzelt Geräuschspitzen tagsüber durch die beschleunigte Abfahrt eines LKW. Vorliegend sind aber keine relevanten Überschreitungen, bzw. Pegelspitzen zu erwarten. Nachts werden keine beurteilungsrelevanten Geräuschimmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb erwartet.

Wie aus dem Lärmschutzgutachten hervorgeht, sind bezüglich des Gewerbelärms keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Gutachter empfiehlt vorsorglich die Übernahme der festgestellten Lärmpegelbereiche (I und II) gem. DIN 4109/7/ in die Planzeichnung und schlägt folgende textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz vor:

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen grundsätzlich je nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel (MALP) die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten MALP bzw. Lärmpegelbereichen I, II, III, IV und V für Neubauten oder baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Tabelle 6: Maßgebliche Außenlärmpegel mit den berechneten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 /7/.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Bürräume
I	– 55	30	30
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Da nur die Lärmpegelbereiche I und II – und damit keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Plangebiet- vorliegen, wird auf die ausführliche Textfestsetzung verzichtet.

Vereinfachend wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet mindestens ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB für die Fassaden einzuhalten ist. Dies wird in Verbindung mit der erläuternden Begründung als ausreichend angesehen.

Die DIN 4109 ist beim Beuth- Verlag zu beziehen oder im Niedersächsischen Ministerialblatt Nr. 36 a vom 10.8.2020 auf S. 15 ff. bzw. bei der Samtgemeinde Tarmstedt, Hepstedter Straße 9, 27412 Tarmstedt zu den Öffnungszeiten einzusehen.

Eine Einschränkung landwirtschaftlicher Betriebe ist durch die Planung nicht zu erwarten. Landwirtschaftliche Immissionen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

Eingriff in den Naturhaushalt

Der Bestand stellt sich als Ackerfläche ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Aufgrund der angrenzenden bereits vorhandenen Bebauung wird in einen vorbelasteten Landschaftsbildbereich eingegriffen. Es werden jedoch Flächen für Bebauung und Verkehrsanlagen neu versiegelt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 15 „Zur Heide“ der Gemeinde Breddorf werden ca. 25.235 m² Ackerflächen in ein Baugebiet umgewandelt.

Davon werden knapp 17.000 m² allgemeine Wohngebietsflächen entwickelt, woraus sich bei einer zulässigen Versiegelung⁴ von maximal 45% hinsichtlich der Bodenversiegelung ein maximal möglicher Eingriff von ca. 7.650 m² ergibt.

Hinzu kommen zusätzliche Verkehrsflächen von ca. 4.800 m. Nimmt man hier einen Versiegelungsgrad von ca. 85 % an, so ergibt sich im Plangebiet eine weitere Versiegelung von ca. 4.080 m². Insgesamt werden durch die Realisierung des Wohngebietes im Plangebiet somit maximal etwa 11.730 m² Flächen versiegelt.

5 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung	Neuplanung
Allgemeine Wohngebiete	
WA Nord	3.218 m ²
WA Süd/Ost	7.027 m ²
WA Mitte	4.063 m ²
WA West	2.639 m ²
Wohngebietsflächen gesamt:	16.947 m²
Verkehrsflächen:	
Straßenverkehrsfläche	3.904 m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	53 m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	864 m ²
Verkehrsflächen gesamt:	4.821 m²
Grünflächen:	
Obstwiese/öffentlich	1.882 m ²
privates Grün	1.344 m ²
privates Grün (westl)	184 m ²
Grünflächen gesamt:	3.385 m²
Waldflächen:	
Wald	57 m ²
Waldflächen gesamt:	57 m²
Geltungsbereich des B-Plans ges.	25.235 m²

⁴ Vgl.: GRZ von 0,30 zuzüglich der gem. §19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung von 50% durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Zur Heide“ wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Breddorf vom Büro MOR GbR Rotenburg ausgearbeitet.

Gemeinde Breddorf, den __.__.2022

Bürgermeisterin

6 Anlage

Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ – Seite 1			
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts		Antragsteller/ Vorhabenträger	
Zusatz-Code	Maßnahmentyp: V = Vermeidungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, G = Gestaltungsmaßnahme (Zusatzindex): FFH = Schadensbegrenzungsmaßnahme/ Kohärenzsicherungsmaßnahme, CEF = Funktionserhaltende Maßnahme, FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes		
Lage und Beschreibung der Maßnahmenfläche			
Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Detail-Lageplan Nr.		Konflikt	
Eigentümer			
Ausgangs- Biototyp(en)		Ziel-Biotop- typ(en)	
Ziel und Beschreibung der Maßnahme			
<p><u>Ziel:</u> Entwicklung einer freiwachsenden, unten dichten Strauch-Baumhecke mit einzelnen Überhältern aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubböhmern, zur Eingrünung von baulichen Anlagen oder in der freien Landschaft.</p> <p><u>Beschreibung:</u></p> <p><input type="checkbox"/> 3-reihige Hecke: Breite 5 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,25 m (Dreiecksverband)</p> <p><input type="checkbox"/> 4-reihige Hecke: Breite 8 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,50 m</p> <p><input type="checkbox"/> 5-reihige Hecke: Breite 10 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1,50 m (Dreiecksverband)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gruppen aus jeweils 3 - 4 Exemplaren der gleichen Gehölzart • Verwendung von Pflanzgut aus anerkannten regionalen Herkünften nach Forstvermehrungsgutgesetz (Eiche Herkunftsgebiet 81703 bzw. 81803, Rotbuche 81003 „Heide und Altmark“, Erle 80201, Esche 81101 „Nordwestdeutsches Tiefland“) • Baumschulware, Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferschein • Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920 • Qualität: Baumartige als leichte Heister 100-150 cm, Strauchartige als verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe 60 - 100 cm • ggf. Hochstämme (Stammumfang 10 - 12 cm) mit Abstand untereinander von ca. 8 m in der mittleren Reihe <p><u>Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrtschäden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wildschutzzaun aus rehwild- und kaninchensicheres Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m, in Damwildrevieren 1,80 m) • Abbau nach 5 - 8 Jahren 			

Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ – Seite 2		
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts	Antragsteller/ Vorhabenträger	Maßnahme Nr.
<p><u>Arten/ Gehölzwahl:</u></p> <p>eher trockene Standorte:</p> <p style="margin-left: 40px;">Bäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) <p style="margin-left: 40px;">Sträucher:</p> <ul style="list-style-type: none"> Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Salweide (<i>Salix caprea</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) <p>eher feuchte Standorte:</p> <p style="margin-left: 40px;">Bäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betula</i>) Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Frühe Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) <p style="margin-left: 40px;">Sträucher:</p> <ul style="list-style-type: none"> Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>) Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>) Ohrweide (<i>Salix aurita</i>) Grauweide (<i>Salix cinerea</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) 		
Anmerkungen:		
Gesamtumfang der Maßnahme		m ²
Beginn der Maßnahme		
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung • Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle • Abbau des Wildschutzzauns nach 5 - 8 Jahren 	
Dingliche Sicherung durch		

Maßnahmenblatt VII „Streuobstwiese“ – Seite 1			
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts		Antragsteller/ Vorhabenträger	
Zusatz-Code		Maßnahmetyp:	
		V = Vermeidungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, G = Gestaltungsmaßnahme	
		(Zusatzindex): FFH = Schadensbegrenzungsmaßnahme/ Kohärenzsicherungsmaßnahme, CEF = Funktionserhaltende Maßnahme, FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes	
Lage und Beschreibung der Maßnahmenfläche			
Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Detail-Lageplan Nr.		Konflikt	
Eigentümer			
Ausgangs-Biotoptyp(en)		Ziel-Biotoptyp(en)	
Ziel und Beschreibung der Maßnahme			
<p><u>Ziel:</u> Entwicklung einer Streuobstwiese aus alten, regionalen/lokaltypischen Sorten mit extensiver Grünland-Unternutzung als Lebensraum von spezialisierten Tierarten (z.B. Steinkauz) und Insekten. Mindestanzahl: 6 Bäume, Anrechnung 64 m² pro Baum</p> <p><u>Beschreibung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzraster 8 m x 8 m in flächiger Pflanzung (keine Reihenpflanzung gestattet) • Bäume als Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm • Baumschulware, Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein • Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920 • Nutzung als höchstens zweischürige Mähwiese (1. Mahd nach dem 15.06.) oder Schafbeweidung mit weniger als zwei Großvieheinheiten pro Hektar. • Das Mähgut ist abzufahren; mindestens eine Mahd innerhalb von 2 Jahren ist erforderlich. • Keine Düngung des Grünlands gestattet. • Bedarfsgerechte Punkt-Düngung der Baumstandorte ist zulässig; ausgenommen ist Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/ Endprodukten aus Biogasanlagen. • Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig; in Einzelfällen ist das Einverständnis der unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen. <p><u>Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrschäden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anwuchshilfe: pro Hochstamm mind. zwei Anbindepfähle (inkl. Anbindung) • Verbißschutz: rehwild- und kaninchensicheres Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m, in Damwildrevieren 1,80 m) um die gesamte Fläche oder Einzelstammschutz (Drahthose aus Knotengittergeflecht außen um die Anbindepfähle) <p><u>Lage:</u> Nicht im gärtnerisch genutzten Bereich zulässig.</p> <p><u>Erstinstandsetzung:</u> Einsaat mit zertifizierten Regio-Saatgut (Wildsaatgutmischung), s. Maßnahmenblatt VIII b</p>			

Maßnahmenblatt VII „Streuobstwiese“ – Seite 2		
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts	Antragsteller/ Vorhabenträger	Maßnahme Nr.
<p>Äpfel Altländer Pfannkuchen Altländer Rosenapfel Boskoop Bremervörder Winterapfel Coulons Renette Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz) Wohlschmecker aus Vierlanden Englischer Prinz Filippa Finkenwerder Prinz Gelber Münsterländer Goldrenette von Blenheim Grahams Jubiläumsapfel Graue Französ. Renette Graue Herbstrenette Hasenkopf Holländischer Prinz Holsteiner Cox Horneburg. Pfannkuchen Jakob Lebel Johannsens Roter Herbstapfel Kneebusch Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel) Martini Moringer Rosenapfel Ontario Prinzenapfel Purpurroter Cousinot Ruhm aus Vierlanden Seestermüher Zitronenapfel Stina Lohmann Uelzener Rambour Weißer Winterglockenapfel Winterprinz</p> <p>Birnen Bosc`s Flaschenbirne Conferencebirne Gellerts Butterbirne Graue Hühnerbirne Gute Graue Köstliche von Charneu (Bürgermeisterbirne) Madame Verte Petersbirne Speckbirne</p>	<p>Pflaumen, Zwetschen und Renekloden Bühler Frühzwetsche Graf Althans Reneklude Hauszwetsche Königin Victoria Nancymirabelle Ontariopflaume Oullins Reneklude The Czar Wangenheims Frühzwetsche</p> <p>Süßkirschen Büttners Rote Knorpelkirsche Dönissens Gelbe Knorpelkirsche Gr. Prinzessinkirsche Gr. Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Kassins Frühe Herzkirsche Kronprinz zu Hannover Schneiders Späte Knorpelkirsche Zum Feldes Frühe Schwarze</p>	
Gesamtumfang der Maßnahme		m ²
Beginn der Maßnahme		
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung u. Erziehungsschnitt • Dauerhafte Pflege des Grünlands mit fachgerechtem Obstbaumschnitt • Alle Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. • Abbau des Verbisschutzes nach 5 - 8 Jahren 	
Dingliche Sicherung durch		