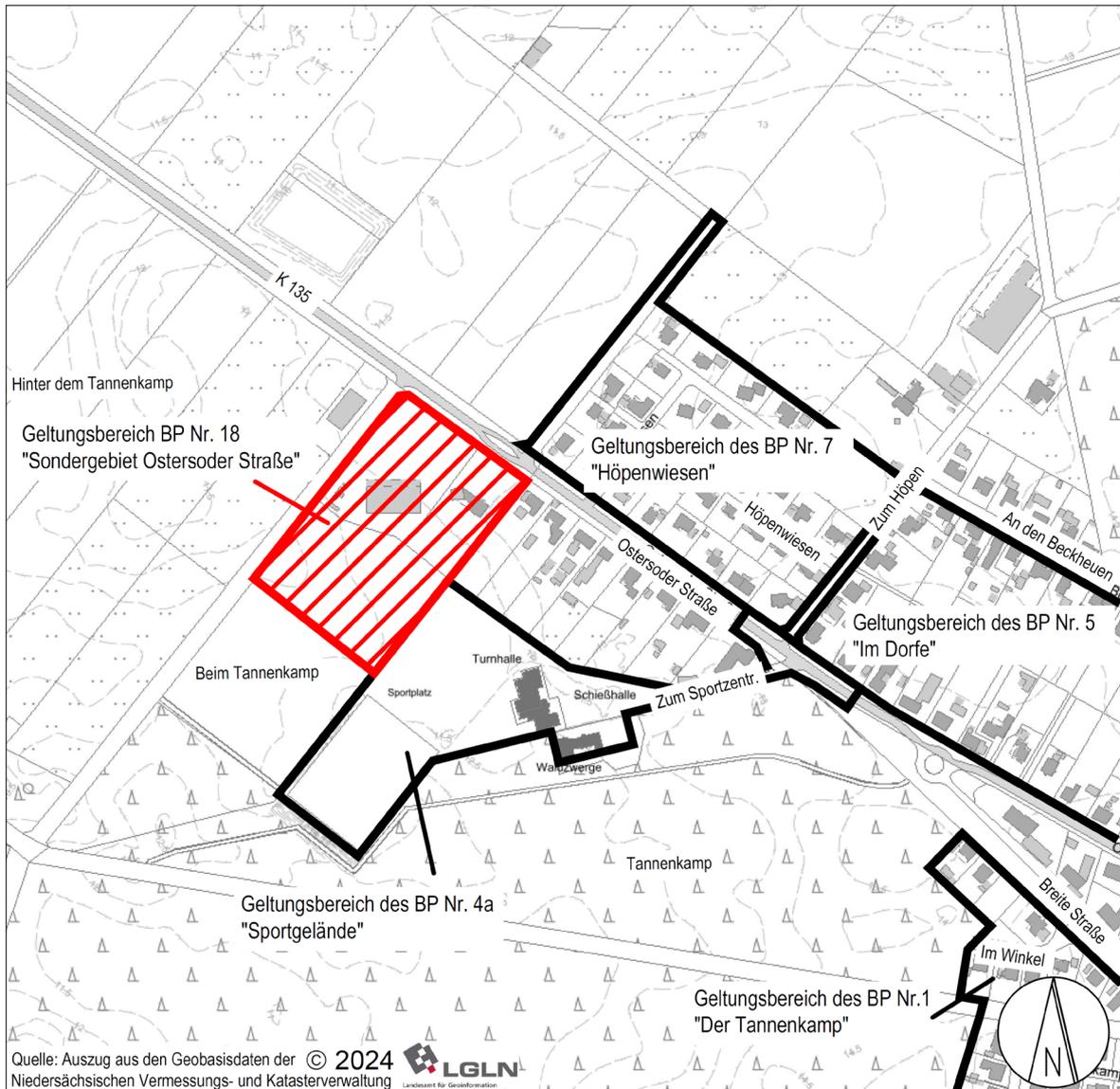




# Gemeinde Breddorf Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18

## „Sondergebiet Ostersoder Straße“



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 22.05.2025

**Gemeinde Breddorf**  
Zu den Wolfskuhlen 1, 27412 Breddorf  
Tel.: 04285 239  
E-Mail: [gemeindebreddorf@t-online.de](mailto:gemeindebreddorf@t-online.de)

**M O R PartG mbB**  
Architektur & Stadtplanung  
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg  
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0  
E-Mail: [info@morarchitekten.de](mailto:info@morarchitekten.de)



ARCHITECTEN  
STADTPLANER  
INGENIEURE



## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Grundlagen</b> .....	<b>1</b>
1.1. Allgemeine Grundlagen der Planung .....	1
1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	1
1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung .....	2
<b>2. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	3
2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
<b>3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
3.1. Örtliche Lage, Verkehrserschließung .....	6
3.2. Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen .....	6
3.3. Bestehende Nutzungen .....	7
<b>4. Erläuterungen zu den Planinhalten</b> .....	<b>8</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	9
4.3. Überbaubare Grundstücksfläche .....	10
4.4. Grünordnung .....	10
4.5. Ver- und Entsorgung .....	11
4.6. Erschließung .....	11
4.7. Landwirtschaft .....	11
4.8. Belange des Umweltschutzes .....	12
<b>5. Planungsalternativen</b> .....	<b>15</b>
<b>6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>15</b>
6.1. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	15
<b>7. Flächenangaben</b> .....	<b>16</b>
<b>8. Anhang</b> .....	<b>17</b>



## Vorbemerkung

Nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, möglichst 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 Änderungen der Planung zu unterrichten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping). Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

## 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- 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),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### 1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Breddorfer Siedlungsgefüges.

Landkreis: Rotenburg (Wümme)  
Gemeinde: Breddorf  
Gemarkung: Breddorf  
Flur: 7  
Flurstücke teilw. 72/1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die Straßenverkehrsfläche der Ostersoder Straße – K 135,
- im Osten bzw. Südosten durch die Wohnbebauung entlang der Ostersoder Straße sowie den von Bäumen eingefassten Sportplatz,
- im Süden bzw. Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie daran anschließend einen Wald und
- im Westen bzw. Nordwesten durch einen von Bäumen gesäumten Wirtschaftsweg sowie daran angrenzend die freie Landschaft und ein landwirtschaftliches Gebäude.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 22.810 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigefügten Übersichtsplan auf dem Deckblatt oder der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Im Geltungsbereich im Westen der Ortschaft Breddorf befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsstelle mit Betriebsleiterwohnhaus, die im Zuge der landwirtschaftlichen Privilegierung im Außenbereich genehmigt wurde.

Der Strukturwandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft hat dazu geführt, dass immer größere Flächen mit immer weniger Personal und Maschineneinsatz bewirtschaftet werden müssen, um kostengünstiger zu produzieren. Während kleine landwirtschaftliche Höfe oft keine Zukunftsperspektive mehr haben, versuchen mittelgroße Höfe, ihre Effizienz und Wirtschaftlichkeit dadurch zu steigern, dass sie sich mit anderen Landwirten zu Betriebsgemeinschaften zusammenschließen, um ihre Produkte gemeinsam zu lagern, weiterzuverarbeiten und zu vermarkten. Die Investitionen in Gebäude und Maschinen fallen nur einmal an und können von allen genutzt werden.

Ein solcher Zusammenschluss von Betrieben ist auch in Breddorf erfolgt.

Gem. § 201 BauGB ist Landwirtschaft im Sinne des Gesetzbooks „... insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“

Beim Zusammenschluss von Landwirten, z.B. in Personen- oder Kapitalgesellschaften, tritt nun ein Problem auf.

Die Gesellschaft übernimmt für die beteiligten Landwirte (Gesellschafter) die Vorhaltung eines gemeinsamen Maschinenparks, die Lagerung und ggf. auch die Weiterverarbeitung und/ oder Vermarktung der landwirtschaftlichen Produkte.

Als Gesellschaftsformen treten häufig GbR, GmbH und KG auf. Auf diese Weise wird die Wertschöpfungskette landwirtschaftlicher Produkte, die früher vollständig von einem einzelnen landwirtschaftlichen Betrieb durchlaufen wurde, aufgegliedert in den Teil der Urproduktion (Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft und Tierhaltung) und in den Teil der Produktaufbereitung und -verarbeitung. Die Urproduktion bleibt beim einzelnen Landwirt, die Weiterverarbeitung wird von der Gesellschaft übernommen.

Obwohl die Gesellschaften nichts anderes tun als vorher der einzelne Landwirt, fallen sie nun aus der Definition der landwirtschaftlichen Betriebe heraus, weil sie kein Einzellandwirt sind und die verarbeiteten Produkte nicht auf eigenen Flächen angebaut werden. Sie werden daher als Gewerbebetriebe eingestuft. Das hat zur Folge, dass diese Betriebe im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht mehr privilegiert sind.

Der Verlust der Privilegierung durch eine Änderung der rechtlichen Betriebsform bedeutet eine deutliche Erschwernis für landwirtschaftliche Betriebe, die sich den modernen Anforderungen an die landwirtschaftliche Produktion im nationalen und internationalen Wettbewerb anpassen müssen.

Sobald bauliche Anlagen errichtet werden sollen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan geändert werden. Alternativ werden diese Betriebe in bestehende Gewerbegebiete, Mischgebiete oder Dorfgebiete verwiesen. Hier sind landwirtschaftliche Anlagen aber vielfach fehl am Platz, da sie mit Staub- und Geruchsentwicklungen verbunden sind, die mit anderen Nutzungen oft unverträglich sind.

Innerhalb des Gebietes sollen Erweiterungsmöglichkeiten für z.B. gemeinsam genutzte landwirtschaftliche Maschinen- oder Lagerhallen, Trocknungsanlagen und ggf. zugehörige Büroflächen für zunehmende koordinierende Aufgaben ö. ä. geschaffen werden. Insbesondere in den rückwärtigen bislang noch nicht bebauten Teilen der Fläche sollen zudem auf erneuerbaren Energien basierende Anlagen zur Sicherung und Ausweitung des zukünftigen Wärmenetzes der Ortschaft Breddorf entstehen können.

Dafür ist unter anderem die Errichtung eines Wärmepufferspeichers geplant, um eine konstante Wärmeversorgung zu gewährleisten. Da das Plangebiet dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist und das Vorhaben aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände nicht privilegiert ist, ist für die Errichtung des Wärmepufferspeichers die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Der bestehende Standort in Breddorf soll so dauerhaft gesichert und den ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben eine Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeit eröffnet werden.

Im Sinne der Energiewende soll dabei auf der Fläche zusätzlich zur landwirtschaftlichen Nutzung Strom und Wärme aus erneuerbarer Energie erzeugt, bzw. umgewandelt und auch gespeichert werden. Die Energie soll in der Gemeinde Breddorf, u. a. der Versorgung nahegelegener öffentlicher Gebäude (Sporthalle, Dorfgemeinschaftseinrichtungen, Kindergarten usw.) dienen und den Einsatz fossiler Energien weiter reduzieren.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

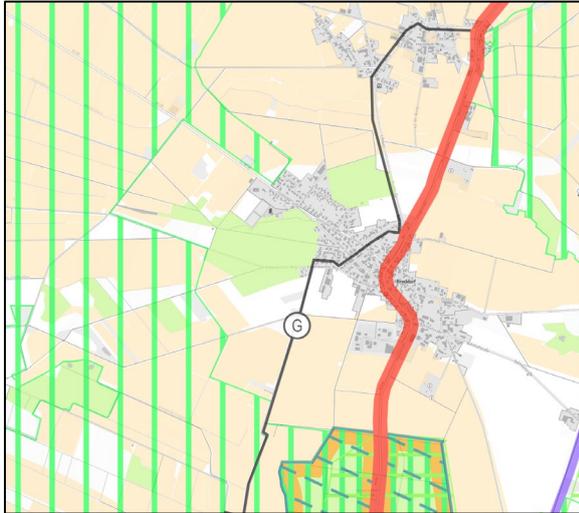
### **2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

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 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 werden keine Aussagen für das Plangebiet getroffen. Gemäß LROP 2017 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. Die ländlichen Räume sollen so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Vorrangig sind solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Kleinen und mittleren Unternehmen soll ein geeignetes Umfeld geboten sowie die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Des Weiteren sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden.

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. LROP 2017 sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Zudem sollen solche Strukturen in das ÖPNV-Netz eingebunden werden (vgl. LROP 2017 Kap. 2.1/02).



**Abb. 1:** Auszug aus dem RROP des Landkreises Rotenburg / ohne Maßstab

In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird ein Streifen entlang des westlichen Randes des Plangebiets als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials dargestellt. Für die verbleibenden Flächen des Plangebiets werden keine Darstellungen getroffen. Südwestlich weist das RROP ein Vorbehaltsgebiet Wald aus, zu diesem hält das Plangebiet einen Abstand von über 100 m.

Nördlich der K 135 befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Der bereits bebaute Teil des Plangebiets wird als Teil des Siedlungsbereichs von Breddorf dargestellt. Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 18 „Sondergebiet Ostersoder Straße“ nicht betroffen.

Durch Breddorf verläuft die K 114, welche als Straße von regionaler Bedeutung ausgewiesen wurde, zudem verläuft durch die Ortschaft eine Rohrfernleitung für Gas.

Für die Aufstellung sind insbesondere die nachstehenden Festsetzungen des RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) relevant.

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.

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).

Der 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 Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken (vgl. RROP Kap. 2.1/05).

Das Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen wird im Sinne der Eigenentwicklung als angemessen angesehen. Die Entwicklung vollzieht sich an einem bereits bebauten und insofern vorbeeinträchtigten Standort. 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.

Mit dem über 100 m südlich des Plangebiets vorhandenen Vorbehaltsgebiet Wald befindet sich eine klimaökologische Freifläche in der Umgebung, die gem. RROP Kap. 3.1.1/01 zu erhalten und zu entwickeln ist.

Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll gem. RROP Kap. 3.1.1/02 auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden. Der Geltungsbereich ist zu großen Teilen durch den südlich befindlichen Wald und die Sportanlage, sowie die nördlich angrenzende Wohnbebauung nicht von der freien Landschaft her einsehbar. Es werden mit diesem Bebauungsplan ergänzende Maßnahmen, z.B. Randeingrünungen, im Sinne des Freiraumverbunds festgesetzt.

Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen, die gem. RROP Kap. 3.1.1/01 zu erhalten und zu entwickeln sind, liegen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor. Die das Plangebiet umgebenden Bäume und Gehölzstrukturen werden in der Planung berücksichtigt.

Boden ist als endliche Ressource schützenswert. Insbesondere zu erhalten sind Plaggenschböden, die eine besondere Bedeutung für die Kulturgeschichte des Landkreises Rotenburg (Wümme) haben (vgl. RROP Kap. 3.1.1/03). Solche Böden liegen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor.

Es sind keine Vorranggebiete für den Biotopverbund und keine festgelegten Vorranggebiete für Natur und Landschaft durch die Planung betroffen.

In den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft soll gem. Kap. 3.1.2/05 der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erhaltung des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht gegeben werden. Im Zuge dieses Bebauungsplanes werden Festsetzungen zum Schutz des Landschaftsbildes getroffen werden.

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.

Das Plangebiet befindet sich am Rand und geringfügig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft. In Kapitel 3.2.1/04 Satz 1 des RROP wird beschrieben, dass zusätzliche Einkommensmöglichkeiten, u.a. durch die nachhaltige Gewinnung von Energie, geschaffen und unterstützt werden sollen. Durch die geplante Einrichtung für die Energiespeicherung wird die nachhaltige Gewinnung von Energie unterstützt.

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

Damit sind die wesentlichen relevanten Aussagen zur Raumordnung benannt.

Die Gemeinde Breddorf möchte eine wohnortnahe Erzeugung, Umwandlung und Speicherung von Energie ermöglichen. Die Grünstrukturen in der Umgebung bleiben erhalten.

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

Vorliegend wird die Fläche jedoch für die nachhaltige Energiegewinnung genutzt werden, welche eine zusätzliche Einkommensmöglichkeit für die Landwirtschaft darstellt. Das Plangebiet ist zudem in Teilen bereits bebaut.

Die maßvolle Entwicklung im Außenbereich wird als verträglich und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen.

## 2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

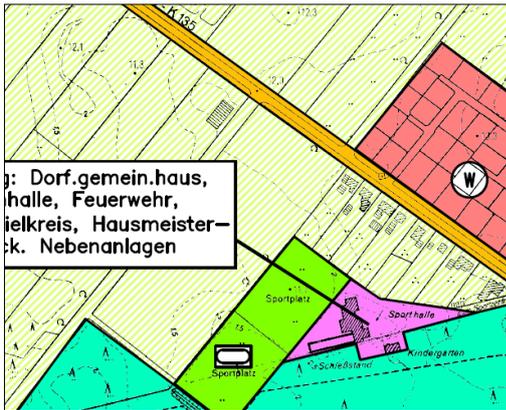


Abb. 2: Auszug aus dem IV. Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme), Teil A, Borchel

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt mit Stand 2013 stellt für das Plangebiet sowie das westlich angrenzende Gebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Nördlich wird der Verlauf einer Hauptverkehrsstraße dargestellt, südöstlich wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Die geplante Nutzung lässt sich nicht aus der bisherigen Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche entwickeln, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Derzeit erfolgt die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes, in welcher für die Fläche des Plangebiets die Darstellung einer Sonderbaufläche für „Landwirtschaftliche Erzeugung und Erneuerbare Energien“ erfolgen soll. Nach erfolgter Änderung kann der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

### 3.1. Örtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Breddorf und bildet derzeit den Ortsrand. Nördlich der Ostersoder Straße befindet sich das Wohngebiet Höpenwiesen und südwestlich umschließen die Sportanlagen mit Dorfgemeinschaftseinrichtungen und Kindergarten das Plangebiet. Südöstlich an die Sportanlage grenzt Wald.

Das Plangebiet wird bereits derzeit die Ostersoder Straße - K 135, über die in östlicher Richtung die Ortsmitte erreicht werden kann, erschlossen. Zudem verläuft nordwestlich des Gebiets ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, über den die Fläche ebenfalls angebunden werden kann.

### 3.2. Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen

Das Plangebiet wird bisher nicht von einem Bebauungsplan überplant und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

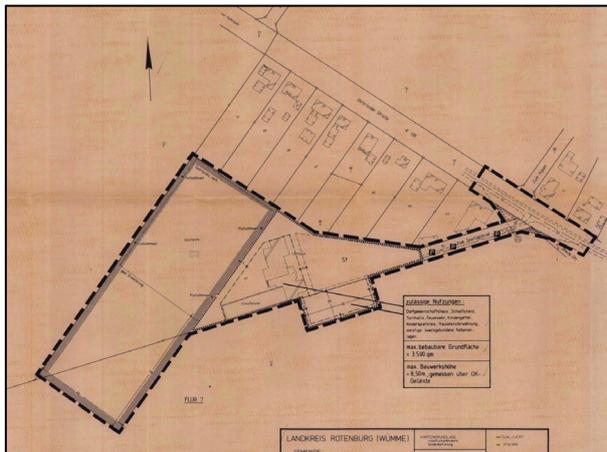


Abb. 3: Auszug aus dem BP Nr. 4a „Sportgelände“ der Gemeinde Breddorf

Südöstlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des 1989 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 4a „Sportgelände“.

Dieser weist für die an das Plangebiet angrenzende Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz aus. Zudem wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Innerhalb dieser sind die folgenden Nutzungen zulässig: Dorfgemeinschaftshaus, Schießstand, Turnhalle, Feuerwehr, Kindergarten, Kinderspielkreis, Hausmeisterwohnung, sonstige zweckgebundene Nebenanlagen.

Als maximal bebaubare Grundfläche wurden 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt sowie die maximale Bauwerkshöhe auf 8,50 m begrenzt.

Des Weiteren wird eine Fläche für Stellplätze, öffentliche Parkflächen und im Bereich der Einmündung an die Ostersoder Straße Sichtdreiecke festgesetzt. Zudem werden Baugrenzen gesetzt.

Nordöstlich der Ostersoder Straße befindet sich der Geltungsbereich des 1996 aufgestellten Bebauungsplans Nr. 7 „Höpenwiesen“.

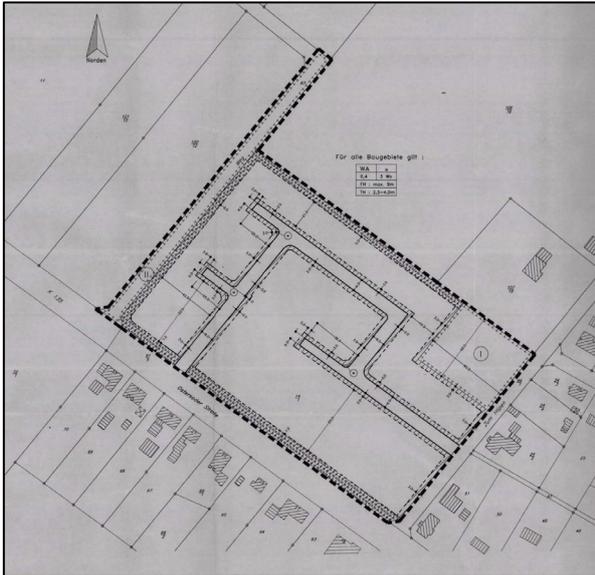


Abb. 4: Auszug aus dem BP Nr. 7 „Höpenwiesen“ der Gemeinde Breddorf

Dieser weist neben einem allgemeinen Wohngebiet ebenfalls zwei Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Straßenverkehrsflächen aus.

Die Breite der festgesetzten Verkehrsflächen beträgt 9,00 m.

Die Baugrenzen verlaufen entlang der Ostersoder Straße in einem Abstand von 7,00 m zu dieser. Zur nördlichen Grenze und zur nordwestlichen Maßnahmenfläche II halten sie einen Abstand von 5,00 m. Ansonsten halten die Baugrenzen zu Straßenverkehrsflächen einem Abstand von 3,00 m.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass die Gebäudelänge auf 25 m begrenzt ist. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, zudem sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

In den textlichen Festsetzungen wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt, sowie eine Festsetzung zur Traufhöhe getroffen.

Weitere textliche Festsetzungen betreffen die Überschreitung der Grundflächenzahl, Pflanzgebote auf den Grundstücken und den Maßnahmenflächen und die Mindest- und Maximalgröße der Grundstücke. Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgesetzt, dass entlang des südlichen, westlichen und nördlichen Randes des Allgemeinen Wohngebiets Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind. Zudem wird eine textliche Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen getroffen, nach der Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,00 m zu erhalten sind.

Der Bebauungsplan Nr. 7 enthält zudem eine örtliche Bauvorschrift, in welcher die Dachgestaltung geregelt wird. So sind geneigte Dächer in roten, braunen und schwarzen Farbtönen zu gestalten und nur symmetrisch geneigte Dächer zulässig.

### 3.3. Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet wird momentan als landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzt.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich das Betriebsleiter-Wohnhaus der landwirtschaftlichen Betriebsfläche.

Zudem befindet sich auf dem Grundstück eine große Halle sowie Lagerflächen zur Lagerung von landwirtschaftlichen Maschinen und Gütern. Der südliche bzw. südwestliche Teil des Flurstücks 72/1 ist noch frei von Bebauung und wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Das Gelände ist vergleichsweise eben und fällt über eine Länge von ca. 215 m von 12,8 m NHN im Nordosten bis auf 11,5 m NHN im Südwesten somit nur um ca. zwei Meter ab.

In der Karte 1 (Arten und Biotope) des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) (Stand Fortsetzung 2015) wird die Fläche des Plangebiets als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I) eingestuft.

Die südlich des Plangebiets vorhandenen Waldflächen sind überwiegend als Biotoptyp mittlerer Bedeutung (Wertstufe III) dargestellt. Teilbereiche innerhalb des Waldes sind Biotoptypen mit hoher Bedeutung (Wertstufe IV) oder sehr hoher Bedeutung (Wertstufe V). Der Nordwesten des Wirtschaftsweges liegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche wird ein Biotoptyp mit geringer Bedeutung (Wertstufe II) zugeordnet. Nördlich der Ostersoder Straße grenzt ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz an.

In der Karte 2 (Landschaftsbildeinheiten) des LRP wird der bereits bebaute Teil des Plangebiets dem Siedlungsraum zugeordnet. Der südliche Teil des Plangebiets sowie die gesamte Umgebung sind als Landschaftsbildeinheit mit nur geringer Bedeutung eingestuft.

In der Karte 3 (Boden) des LRP sind südlich des Plangebiets innerhalb der Waldflächen kleinteilige Suchraum für Heidepodsol unter Wald (W) verzeichnet. Der Wald selbst wird in der Textkarte 3.1/1 (Biotopkomplex Wälder) des LRP als naturnaher Laubwald mittlerer bis trockener Standorte dargestellt, teilweise unterbrochen durch sonstigen Wald (Laub- und Nadelforsten, Pionierwälder).

In der Bodenkarte des NIBIS®Kartenservers wird für das Plangebiet der Bodentyp G-P3 Mittlerer Gley-Podsol der Bodengroßlandschaft Talsandniederungen und Urstromtäler verzeichnet.

In der Karte 4 (Wasser) sind für die Ackerflächen des südlichen, noch unbebauten Teils des Plangebiets, Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung (> 300 mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung (Problemschwerpunkt) kartiert.

Die Karte 6 (Schutzgebiete) stellt nördlich der Ostersoder Straße sowie in ca. 650 m nordwestlich und ca. 300 m südwestlich des Plangebiets großflächig ein Gebiet dar, dass die Voraussetzungen für die Ausweisung als LSG erfüllt (Hepstedter Weiden u. Tarmstedter Moor/ LSG 22). Im Abgleich mit dem Umweltkartenserver Niedersachsen zeigt sich, dass dieses bisher nicht ausgewiesen wurde.

#### **4. Erläuterungen zu den Planinhalten**

Im Plangebiet sollen zukünftig auch betriebliche Zusammenschlüsse landwirtschaftlicher Betriebe zur gemeinsamen Bewirtschaftung möglich sein. So sollen mit der Aufstellung Erweiterungsmöglichkeiten für gemeinsam genutzte Infrastrukturen wie Hallen oder Büroflächen geschaffen werden. Zudem sollen auf Erneuerbare Energien basierende Anlagen zur Sicherung und Ausweitung des Wärmenetzes entstehen können.

Aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen wird das Plangebiet untergliedert. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der Lage im Außenbereich werden Festsetzungen zu Randeingrünungen getroffen.

##### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Um die Erweiterungsmöglichkeiten für die gemeinsam genutzten Infrastrukturen zu schaffen, die bestehenden Nutzungen zu sichern und neue Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu ermöglichen, wird gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 (2) BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung und landwirtschaftliche Dienstleistungen“ festgesetzt.

Das Sondergebiet gliedert sich in drei Bereiche (SO 1, SO 2, SO 3), die sich nach Art der zulässigen Nutzung und dem Maß der baulichen Nutzung unterscheiden.

Das SO 1 grenzt im Osten unmittelbar an den Siedlungsbestand südlich der Ostersoder Straße. Dieser Bereich soll daher vorwiegend wohnverträglichen, ruhigen Nutzungen vorbehalten sein und dadurch eine Pufferfunktion gegenüber den weiteren Nutzungen übernehmen.

Im Bestand ist bereits ein Betriebsleiter-Wohnhaus vorhanden, welches der landwirtschaftlichen Betriebsfläche zugeordnet ist. Diese Nutzung soll auch weiterhin zulässig sein. Des Weiteren sollen innerhalb des SO 1 auch Bürogebäude für die zunehmenden koordinatori-schen Aufgaben landwirtschaftlicher Betriebe zulässig sein.

Festgesetzt werden daher für das SO 1 folgende zulässige Nutzungen:

- Ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Bürogebäude.

Mit der Festsetzung dieser Nutzungen angrenzend an die Wohnbebauung entlang der Ost-soder Straße wird sichergestellt, dass auch zukünftig nur wohnverträgliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnen genehmigungsfähig sind.

Im SO 2 und SO 3 hingegen sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

- Anlagen zur Nahwärmeerzeugung
- Hallen zur Lagerung für landwirtschaftliche Maschinen und Güter,
- Bürogebäude,
- Photovoltaikanlagen,
- Solaranlagen,
- Wärmepufferspeicher,
- Trocknungsanlagen,
- Blockheizkraftwerke,
- Wärmepumpen,
- Speicher,
- Power-to-Heat-Anlagen.

Damit werden neben der bisherigen Nutzung Entwicklungsspielräume für die Nutzung im Zusammenschluss der örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe ermöglicht, die im Außenbe-reich aufgrund der gewerblichen Komponente ansonsten nicht ohne Weiteres möglich wä-ren. Zudem sollen auf den Flächen auf Erneuerbare Energien basierende Anlagen zur Si-cherung und Ausweitung des künftigen Wärmenetzes von Breddorf entstehen können.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt keine Bau- oder Betriebsgenehmigungen. Diese sind gesondert einzuholen.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Im Übergang zum Wohnen soll ein kleinteilige, dem näheren Umfeld angepasste Bebau-ungsstruktur zulässig sein. Die **maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** wird für das **SO 1 auf 0,4** festgesetzt.

Für die im **SO 2 und SO 3** zulässigen Nutzungen sind voraussichtlich größere Gebäudeku-baturen und auch umfangreichere Versiegelungen erforderlich, sodass für diese Flächen die **GRZ auf 0,6** festgesetzt.

Gem. §19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um bis zu 50 % bzw. im SO 2 und im SO 3 bis zur einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich.

Zur Eingrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird zusätzlich die Gebäudehöhe in Form der maximal zulässigen **Höhe der Dachbegrenzungskante (OK)** begrenzt.

Auch hier erfolgt eine Gliederung innerhalb der Flächen.

Die Ostersoder Straße wird hier durch eingeschossige Gebäude mit überwiegend Wohnnut-zungen und Gebäudehöhen von ca. 9,00 bei geneigtem Dach geprägt. Vereinzelt gibt es auch zweigeschossige und dann ggf. etwas höhere Gebäude. Tendenziell wird sich ihr An-teil im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen im baulichen Bestand leicht erhöhen.

Im **SO 1 und SO 2** wird als **maximal zulässige Gebäudehöhe 22,50 m üNN** festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe der Dachbegrenzungskante bezieht sich auf die Höhe über NN (Normalnull). Als Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhe über NN kann hilfsweise der in der Planzeichnung dargestellte Höhenpunkt mit einer Höhe von 12,51 m üNN herangezogen werden. Im SO 1 sind somit ca. 10,00 m hohe Gebäude zulässig. Dies ist der örtlichen Situation angemessen und sorgt dafür, dass das Ortsbild am Ortsausgang angemessen dimensioniert bleibt und nicht großmaßstäblich überformt wird.

Auf der südlich des SO 1 und SO 2 gelegenen, bisher unbebauten Fläche des SO 3 sollen insbesondere die auf Erneuerbaren Energien beruhenden Anlagen errichtet werden können. Zu diesen Anlagen sind unter anderem Wärmepufferspeicher zu zählen, welche je nach Speichervermögen unterschiedliche Höhen erreichen können. Damit hinreichende Spielräume ermöglicht werden, soll im SO 3 die **maximal zulässige Höhe der Dachbegrenzungskante auf 30,50 m üNN festgesetzt** werden, sodass die Errichtung eines ausreichend dimensionierten Wärmepufferspeichers möglich ist. Somit sind im SO 3 Gebäude mit einer Höhe von knapp 18,00 m zulässig.

Die maximal zulässige Höhe kann durch Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten überschritten werden.

Der obere Bezugspunkt zur Messung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachbegrenzungskante und entspricht bei geneigten Dächern der Firsthöhe.

Damit ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend umrissen. Mit der Flächen- und Höhenbegrenzung wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nur in dem tatsächlich erforderlichen Umfang entwickeln kann. Insbesondere die Höhenbegrenzung und die Zonierung mit straßenbegleitend niedrigerer und rückwärtig den Anforderungen entsprechend höherer zulässiger Bauhöhe sorgt dafür, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Innerhalb des Sondergebietes wird für alle Teilflächen eine ortsübliche **offene (o) Bauweise** festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäudelängen von maximal 50 m zulässig (gem. § 22 Abs.2 BauNVO).

#### **4.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die gesetzten Baugrenzen ausgewiesen.

Die Baugrenzen verlaufen im Süden des Plangebiets in einem Abstand von 3 m zur Grenze des Geltungsbereichs. Zu den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen verlaufen die Baugrenzen mit einer Ausnahme ebenfalls in einem Abstand von 3 m. Zu einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Nordwesten des Gebiets verläuft die Baugrenze aufgrund der vorhandenen Bebauung in einem Abstand von 1 m.

Da innerhalb der Baugrenzen des Sondergebiets ausreichend Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen, Carports sowie Anlagen zur Oberflächenentwässerung und Lagerplätze vorhanden sind, wird festgesetzt, dass diese nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

#### **4.4. Grünordnung**

Am Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind bereits Randeingrünungen sowie Bäume vorhanden, die im Zuge der Planung berücksichtigt und erhalten werden sollen, weshalb für diese Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB insgesamt 5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

### Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der bestehende Baum- und Strauchbestand durch den Eigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch gleichartige- und gleichwertige Neuanpflanzungen zu schaffen.

Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste des Maßnahmenblatts V „Feldhecke“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), welches der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Dies können z.B. sein: Hainbuche (*Carpinus betula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), und/oder Faulbaum (*Frangula alnus*).

Die Pflanzqualität der Sträucher soll je nach Art und Größe betragen: baumartige Gehölze als leichte Heister 100 – 150 cm, strauchartige als verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm, ggf. Hochstämme (Stammumfang 10 – 12 cm).

Die Befahrbarkeit rückwärtiger Wirtschaftsflächen für die Landwirtschaft wird nicht eingeschränkt.

Die Fläche wird bereits als Acker- und landwirtschaftliche Betriebsfläche inklusive eines Betriebsleiterwohngebäudes genutzt. Der Baum- und Strauchbestand wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### **4.5. Ver- und Entsorgung**

Der Bebauungsbestand des Plangebietes ist an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Im Bedarfsfall können die bisher un bebauten Flächen durch Erweiterung des Bestands an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden, ein entsprechender Ausbau der bestehenden Netze wird dann erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern. Ggf. sind ergänzend Rückhaltemöglichkeiten vorzusehen.

**Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist vorzuhalten. Im Zuge des Scopings werden Angaben erbeten, in welchem Umfang dies erforderlich ist.**

#### **4.6. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets bleibt unverändert. Das Gebiet ist bereits über die Ostersoder Straße erschlossen, im Nordwesten befindet sich zudem ein Wirtschaftsweg an den ebenfalls angebunden werden kann.

#### **4.7. Landwirtschaft**

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird momentan ackerbäulich genutzt. Bei einer Überbauung entfällt diese Nutzung zu Gunsten landwirtschaftlicher Betriebsflächen und Flächen für die Versorgung des Ortes mit erneuerbarer Energie. Diese Nutzungen dienen den örtlichen landwirtschaftlichen Betrieben als ergänzende Einnahmequelle und dienen auch dazu, betriebliche Strukturen zu sichern und zu stabilisieren.

Die Bodenfruchtbarkeit ist in diesem Bereich im NIBIS ® Kartenserver als gering angegeben. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe werden durch die Planung in Ihrer Nutzbarkeit und Erreichbarkeit nicht beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Etwaige Kompensationsmaßnahmen sollen soweit möglich innerhalb des Plangebiets erfolgen. Weitere Kompensationsmaßnahmen sollen mit Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange umgesetzt werden.

Der nördliche, bereits bebaute Teil des Flurstücks 72/1 ist als Bestand zu werten.

#### **4.8. Belange des Umweltschutzes**

Das Plangebiet grenzt an den bestehenden Siedlungsbereich und wird derzeit als landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzt, zudem befindet sich ein Betriebsleiterwohngebäude im Plangebiet. Die Empfindlichkeit der Naturhaushaltsfaktoren gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

##### **Wasser**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern ist. Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich sein, so ist mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) im Zuge einer erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung eine alternative Lösung abzustimmen.

Ansonsten sind aus den Folgenutzungen durch das Sondergebiet gegenüber dem Bestand keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

##### **Klima**

Mit der Umsetzung der Planung wird eine bislang als landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzte und daher bereits in Teilen bebaute und versiegelte Fläche, sowie eine Ackerfläche überplant. Nach derzeitigem Kenntnisstand erfolgt geringfügig eine zusätzliche Versiegelung.

Dadurch sind keine wesentlichen Änderungen des Mikroklimas zu erwarten. Zudem werden die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Strauchbestände voraussichtlich erhalten. Es ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Durch die Einrichtung des Wärmepufferspeichers wird zukünftig Co<sub>2</sub> eingespart, da somit eine konstante Wärmeversorgung ermöglicht werden kann.

##### **Boden**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden bereits bebaute und zum Teil versiegelte Flächen im Außenbereich überplant.

Nach derzeitiger Einschätzung wird lediglich geringfügig eine zusätzliche Versiegelung erforderlich, so dass eine voraussichtlich geringfügige Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes erfolgt.

##### **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde und Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht mit dem Auftreten ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde oder archäologischer Funde gerechnet. Es erfolgt gleichwohl vorsorglich ein nachrichtlicher Hinweis zum Denkmalschutz.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind keine ausgewiesenen Baudenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

##### **Altlasten im Plangebiet**

Ca. 690 m westlich und ca. 860 m südlich des Plangebiets sind im NIBIS®KARTENSER-VER des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Altablagerungen verzeichnet. Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten. Gleiches gilt für Kampfmittel. Auch hier sind bislang keine Vorkommen bekannt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass, sofern unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen bei der Realisierung des Vorhabens festgestellt werden, diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen sind.

Gleiches gilt für Kampfmittel. Ergänzend erfolgt ein allgemeiner Hinweis auf der Planzeichnung, dass sofern sich während Bauarbeiten der Verdacht auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergibt, unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren ist.

### **Immissionsschutz**

#### Landwirtschaft:

Aus der Nähe der landwirtschaftlich genutzten Betriebsstätte zu den Wohnnutzungen haben sich bislang keine Konflikte ergeben. Das Betriebsleiterwohnhaus fungiert als Puffer zwischen den Nutzungen.

Über die Festsetzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebiets ist eine landwirtschaftliche Tierhaltung im Plangebiet nicht zulässig, sodass keine Geruchsmissionen durch Tierhaltung im Plangebiet entstehen.

Landwirtschaftliche Nutzungen sind dorftypisch. Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Geräusch- oder Geruchsmissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zu tolerieren.

#### Verkehrslärm:

Bei den geplanten ergänzenden Nutzungen für landwirtschaftliche Dienstleistungen zur Energieversorgung auf den geplanten Sonderbauflächen wird sich das Verkehrsaufkommen durch Anlieferung, Wartung usw. entlang der Ostersoder Straße geringfügig erhöhen.

Die Fläche kann nicht nur über die Ostersoder Straße, sondern auch von dem nordwestlich gelegenen Wirtschaftsweg erschlossen werden. Die Lage möglicher Zufahrten ist in der Planzeichnung berücksichtigt.

Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die angrenzende Wohnbebauung gegenüber dem Bestand nicht erheblich beeinträchtigt wird.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich bereits bebaute sowie als Ackerland genutzte Flächen. Durch die Realisierung des Vorhabens werden geringfügig Flächen zusätzlich versiegelt.

Entlang des Wirtschaftsweges im Nordwesten des Plangebiets gibt es wegbegleitenden Baumbestand, der durch die Planung nicht nennenswert beeinträchtigt und in der Planzeichnung berücksichtigt wird. Gleiches gilt für die bestehenden Randeingrünungen zur Ostersoder Straße und zum südöstlichen Rand des Plangebiets. Diese werden durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen erhalten und gesichert, so dass hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit kein Eingriff zu erwarten ist.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Plangebiet oder sind durch die Planung indirekt betroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Es geht Lebensraum verloren, der aufgrund der intensiven ackerwirtschaftlichen Nutzung nur eingeschränkt bedeutsam ist. Mit der Festsetzung von Randeingrünungsmaßnahmen wird ergänzender Lebensraum geschaffen.

## Arten und Lebensgemeinschaften

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). 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.

Die Baum- und Strauchbestände im Umfeld des Plangebiets bleiben erhalten und werden in der Planung berücksichtigt. Das Potenzial als Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel oder andere Tierarten wird aufgrund der intensiven Nutzung (s. Ackerstandort Biotopwertstufe I nach Drachenfels<sup>1</sup> = mit geringer Bedeutung) und der angrenzenden Wohngebiete im Plangebiet selbst als nicht besonders wertvoll eingeschätzt.

Da der Eingriff nur innerhalb der Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung erfolgt, liegen keine günstigen Habitatbedingungen für artenschutzrechtlich relevante geschützte Arten und Lebensgemeinschaften vor.

Die ökologische Funktion ist im nahen Umfeld weiterhin gewahrt, so dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 derzeit ausgeschlossen werden kann. Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen 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.

Im Rahmen des Scopings werden Aussagen zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erbeten.

## Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlungsflächen. Südlich, bzw. südwestlich befindet sich ein Wald.

Entlang der südöstlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden sich Randeingrünungen. Zudem befindet sich entlang des nordwestlich gelegenen Wirtschaftsweges Baumbestand.

Die Fläche des Geltungsbereichs wird bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist im nördlichen Bereich bereits bebaut.

Durch die hinzukommende Bebauung verändert sich das Ortsbild nicht negativ. Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandenen Grünstrukturen gut eingegrünt. Die auf der Fläche vorhandenen Randeingrünungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend als Randeingrünung festgesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird. Das Plangebiet ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der bestehenden Eingrünungen lediglich eingeschränkt von der Ostersoder Straße einsehbar.

---

<sup>1</sup> Vgl. Olaf von Drachenfels, Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen, 2.Aufl-2019, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

## **Eingriff in den Naturhaushalt**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt. Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege erforderlich ist.

Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist. Entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es sind also nur die Darstellungen neuer Bauflächen auf unbebauten Flächen für die Betrachtungen der Eingriffsregelung relevant.

Das Plangebiet stellt sich als zum Teil bereits bebaute und versiegelte Fläche dar. Im Zuge der hinzukommenden Nutzungen werden kleinteilig zusätzliche Flächen versiegelt.

Im Rahmen des noch zu erstellenden Umweltberichts wird eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und an dieser Stelle ergänzt und der Kompensationsbedarf ermittelt.

Verschiedene Maßnahmen sind zudem zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen möglich. In der Planung werden Eingrünungsmaßnahmen verbindlich festgesetzt, sodass Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes abgemildert werden. Zudem können Beeinträchtigungen durch weitere Maßnahmen vermieden werden. Zu diesen zählen beispielsweise die Sammlung und Versickerung oder Nutzung als Brauchwasser des unverschmutzten Regenwassers von den Dachflächen, die Verwendung wassergebundener Decken, die Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten sowie die Reduzierung der Versiegelung.

## **5. Planungsalternativen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen etablierten landwirtschaftlichen Standort in unmittelbarer Nähe zu den Gemeinbedarfsflächen, die zukünftig durch das Nahwärmenetz versorgt werden sollen. Zudem ist die Fläche bereits in Teilen bebaut und deswegen vorbeeinträchtigt. Gleich oder ähnlich gut geeignete Flächen stehen daher nicht zur Verfügung.

## **6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Durch das Vorhaben werden bereits zu Teilen versiegelte Flächen im Außenbereich überplant und die Versiegelung weiterer Flächen ermöglicht.

Die Bodenfunktion innerhalb der versiegelten Flächen ist bereits dauerhaft beeinträchtigt.

Gleichwohl soll durch die mit der Planung verbundene Einrichtung und der zukünftige Ausbau eines Nahwärmenetzes für die Wärmeversorgung der Ortschaft Breddorf der Co<sub>2</sub>-Ausstoß der Heizungsanlagen dauerhaft verringert werden.

### **6.1. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Der Gemeinde Breddorf entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes Planungskosten. Die Kostenübernahme wird im Zuge eines städtebaulichen Vertrages mit dem Flächeneigentümer vor Satzungsbeschluss geregelt.

**7. Flächenangaben**

Flächenbezeichnung	Planung	
SO 1		4.462 m <sup>2</sup>
SO 2		7.244 m <sup>2</sup>
SO 2		11.105 m <sup>2</sup>
davon bestehende Randeingrünung (Nord)	621 m <sup>2</sup>	
davon bestehende Randeingrünung (Ost)	463 m <sup>2</sup>	
davon bestehende Randeingrünung (Nord)	175 m <sup>2</sup>	
	175 m <sup>2</sup>	
	150 m <sup>2</sup>	
<b>Geltungsbereich BP gesamt:</b>	<b>1.584 m<sup>2</sup></b>	<b>22.811 m<sup>2</sup></b>

Der Entwurf des Bebauungsplans wurden im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Breddorf ausgearbeitet vom Büro MOR PartG mbB Rotenburg.

Breddorf, den.....

.....  
Die Bürgermeisterin

fettgedruckt: zwingend auszufüllen

Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ – Seite 1				
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts		Antragsteller/ Vorhabenträger		Maßnahme Nr.
<b>Zusatz-Code</b>		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		
<b>Eigentümer</b>				
<b>Ausgangs- Biototyp(en)</b>		<b>Ziel-Biotop- typ(en)</b>		
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 Laubhölzern, zur Eingrünung von baulichen Anlagen oder in der freien Landschaft.</p> <p><u>Beschreibung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 3-reihige Hecke: Breite 5 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,25 m (Dreiecksverband)</li> <li><input type="checkbox"/> 4-reihige Hecke: Breite 8 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,50 m</li> <li><input type="checkbox"/> 5-reihige Hecke: Breite 10 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1,50 m (Dreiecksverband)</li> <li>• Gruppen aus jeweils 3 - 4 Exemplaren der gleichen Gehölzart</li> <li>• 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“)</li> <li>• Baumschulware, Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferschein</li> <li>• Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920</li> <li>• Qualität: Baumartige als leichte Heister 100-150 cm, Strauchartige als verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe 60 - 100 cm</li> <li>• ggf. Hochstämme (Stammumfang 10 - 12 cm) mit Abstand untereinander von ca. 8 m in der mittleren Reihe</li> </ul> <p><u>Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrtschäden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wildschutzzaun aus rehwild- und kaninchensicheres Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m, in Damwildrevieren 1,80 m)</li> <li>• Abbau nach 5 - 8 Jahren</li> </ul>				

**fettgedruckt: zwingend auszufüllen**

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> <p style="margin-left: 80px;">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> <p style="margin-left: 40px;">Sträucher:</p> <p style="margin-left: 80px;">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> <p>eher feuchte Standorte:</p> <p style="margin-left: 40px;">Bäume:</p> <p style="margin-left: 80px;">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> <p style="margin-left: 40px;">Sträucher:</p> <p style="margin-left: 80px;">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>)</p>		
<b>Anmerkungen:</b>		
<b>Gesamtumfang der Maßnahme</b>		m <sup>2</sup>
<b>Beginn der Maßnahme</b>		
<b>Pflegemaßnahmen, Unterhaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung</li> <li>• Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle</li> <li>• Abbau des Wildschutzzauns nach 5 - 8 Jahren</li> </ul>	
<b>Dingliche Sicherung durch</b>		