Gemeinde Gyhum

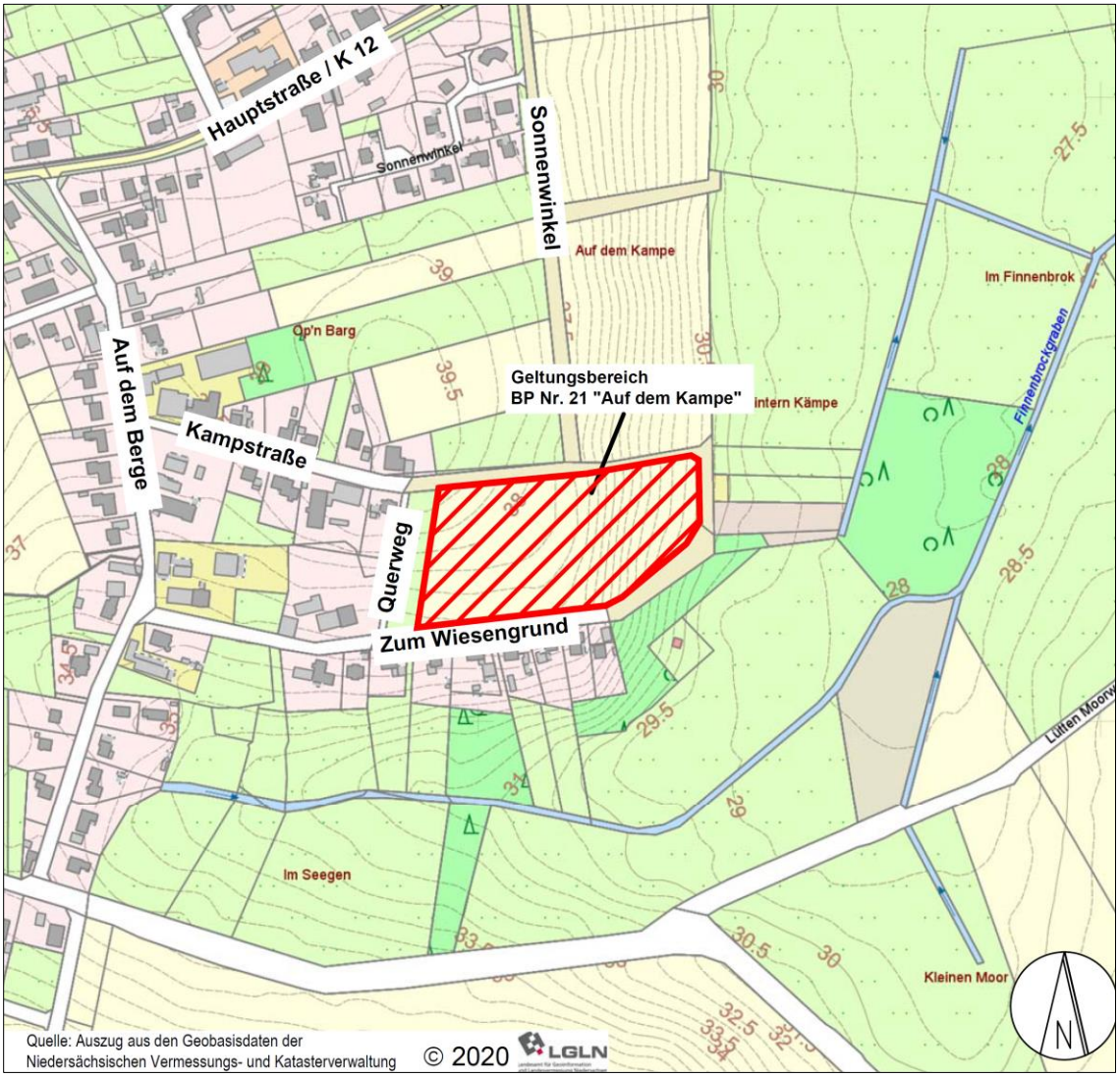
-Landkreis Rotenburg (Wümme)-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Auf dem Kampe“ der Ortschaft Nartum

-mit örtlichen Bauvorschriften-

Teil I: Begründung

(Teil II: Umweltbericht)



ABSCHRIFT

Gemeinde Gyhum
Am Markt 4, 27404 Zeven
Tel.: 0 42 81-716 243
E-Mail: christoph.schiemann@zeven.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 2
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung 2
1.4 Fachliche Planungsgrundlagen 4

2 Planerische Rahmenbedingungen 4

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 7

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet 7

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung 7
3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur 8
3.3 Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen 9

4 Erläuterungen zu den Planinhalten 10

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 11
4.2 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 12
4.3 Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche 13
4.4 Grünordnerische Festsetzungen 13
4.5 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO 15
4.6 Verkehrliche Erschließung 18
4.7 Ver- und Entsorgung 19
4.8 Landwirtschaft 20
4.9 Belange des Umweltschutzes 21

5 Flächenangaben (alle Angaben gerundet) 28

6 Anlage 29

Vorliegende Gutachten:

- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe, TÜV-NORD, Hamburg, vom 10.07.2019
- Baugrunduntersuchung, Geoservice Schaffert, Gnarrenburg, vom 11.10.2019
- Wohnraumbedarfsuntersuchung Nartum, M O R GbR, Rotenburg (Wümme), vom 04.06.2020
- Erschließungs- und Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Schmidt & Rietzke, Bremervörde, vom 27.10.2020 (Vorplanung)

Vorbemerkungen

Zur Beschleunigung der Bebauungsplanung erfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 21 „Auf dem Kampe“ der Gemeinde Gyhum für die Ortschaft Nartum gleichzeitig, d. h. im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, auch die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Plangebiet bislang eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Planung eines Wohngebietes widerspricht dieser Darstellung, so dass der vorhandene Flächennutzungsplan, weitgehend analog zu den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan, angepasst werden soll.

Der Umweltbericht wurde gemeinsam für den B-Plan und die Änderung des FNP erstellt. Er ist dieser Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gyhum hat in seiner Sitzung am 10.03.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Auf dem Kampe“ der Gemeinde für die Ortschaft Nartum beschlossen. Der Planungsentwurf hat vom 11.05.2021 bis zum 11.06.2021 öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind umfangreiche Stellungnahmen abgegeben worden. Nach Abwägung der Anregungen und Bedenken aus diesen Stellungnahmen erfolgten nachrichtliche Übernahmen und erläuternde Ausführungen insbesondere zum angrenzenden Waldbestand sowie zu den im Zuge der Planung geprüften Erschließungsalternativen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Ergänzungen nicht berührt.

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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist"
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis, §§ 80 und 161 geändert, § 182 angefügt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

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

Landkreis:	Rotenburg (W.)
Gemeinde:	Gyhum
Gemarkung:	Nartum
Flur:	24
Flurstück:	50

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Kampstraße“ und landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen,
- im Osten durch eine teils baumbestandene Fläche mit ebenfalls angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Süden durch die Straße „Zum Wiesengrund“ mit durchgehender Baumreihe auf Seite des Plangebietes und angrenzender Wohnbebauung sowie
- im Westen durch eine Grünparzelle mit einer durchgehenden Baumreihe im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Nartum ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. So sind in den vergangenen 5 Jahren im Schnitt 8,5 Einwohner pro Jahr hinzugekommen, was 2 bis 3 neuen Haushalten jährlich entspricht.

Dies spiegelt sich auch in der Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahre wider. Seit 1976 wurde etwa alle 10 Jahre ein Bebauungsplan aufgestellt. Insgesamt wurden so in 45 Jahren knapp 100 neue Grundstücke entwickelt, also im Schnitt gut 2 pro Jahr.

Zuletzt wurde etwas nördlich des Plangebietes 2006 der Bebauungsplan Nr. 14 „Op'n Barg" mit 16 Baugrundstücken entwickelt, die inzwischen alle veräußert und auch weitgehend bebaut sind.

Auch unter Berücksichtigung demographischer Faktoren (s. insbesondere zukünftig mehr und dafür kleinere Haushalte) ist für die nächsten Jahre in Nartum eine weitere Zunahme an Haushalten und somit ein entsprechender Bedarf an Wohngrundstücken anzunehmen.

Darüber hinaus gibt es in Nartum derzeit eine hohe örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken, was neben der guten Autobahnanbindung auch der sehr aktiven Dorfgemeinschaft und dem regen Vereinsleben geschuldet ist. Durch Vorhalten von Bauland soll insbesondere der jungen Generation weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden. Damit soll die Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen sichergestellt und eine generationenübergreifende, vielfältige Dorfgemeinschaft gefördert werden.

Die Gemeinde Gyhum möchte daher entsprechende Flächen für eine maßvolle wohnbauliche Entwicklung im Sinne der Eigenentwicklung Nartums zur Verfügung stellen.

Flächen bedarfsgerecht und nur im erforderlichen Umfang auszuweisen war im Vorfeld der Planung der Anlass, den Ort auf mögliche Baulücken- und Nachverdichtungspotenziale zu untersuchen. Es handelte sich hierbei um eine Kartierung aller erkennbar im oder am Ortszusammenhang liegenden noch nicht bebauten Grundstücke oder Grundstücksteile, die sich ggf. für eine Bebauung eignen könnten.

In einem zweiten Schritt wurden die einzelnen Flächen auf Ihre Eignung für eine Bebauung und ihre grundsätzliche Verfügbarkeit geprüft. Von den insgesamt 20 untersuchten Flächen werden drei in Kürze bebaut. Für insgesamt 8 Flächen kann eine Bebaubarkeit aufgrund erhaltenswerter Grünbestände, bestehender Beeinträchtigungen durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe oder einer ungesicherten Erschließung derzeit ausgeschlossen werden. Die verbleibenden 9 Flächen stehen für eine Bebauung absehbar nicht zur Verfügung, weil sie als gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebs- oder Wirtschaftsfläche oder als privater Garten genutzt werden. Sie stellen allenfalls ein sehr langfristiges Potenzial für sukzessive zu entwickelnde Einzelmaßnahmen aber kein verlässlich planbares gemeindliches Baulandpotenzial dar.

Es stehen derzeit demnach in Nartum keine Bauflächen für eine wohnbauliche Entwicklung im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Die Gemeinde Gyhum hat daher beschlossen ein Neubaugebiet zur Sicherung der Eigenentwicklung in erforderlichem Umfang zu entwickeln.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Baugebietes, in dem insgesamt etwa 15 Bauplätze entstehen können. Diese können durch die Gemeinde Gyhum schrittweise und nach Bedarf vermarktet werden, so dass das Bevölkerungswachstum gezielt gesteuert werden kann. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 “Auf dem Kampe“ verfolgt die Gemeinde Gyhum zusammengefasst die folgenden Ziele:

- Maßvolle, nachfragegerechte Bereitstellung von Bauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs,
- nachhaltige Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges um insgesamt ca. 15 Baugrundstücke,
- Entwicklung sparsamer Erschließungsstrukturen unter geringstmöglicher Beeinträchtigung des Wohnbestandes,
- Stärkung des Dorfes Nartum durch Sicherung vorhandener Infrastrukturen,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erhalt des dörflich geprägten Erscheinungsbildes,
- Schaffung alternativer Wohnangebote (s. kleinere, kostengünstige Wohneinheiten, Mehrgenerationenwohnen oder sonstige Wohnmodelle) im Dorf,
- Erhalt der flankierenden Baumreihen,
- Etablierung einer weiteren Randeingrünung im Osten des Plangebietes als Maßnahme zur besseren Einbettung in die Umgebung/ Abgrenzung zur freien Landschaft,
- Regelung des Wasserabflusses im Plangebiet,
- Regelung und Ermittlung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff und dabei Vermeidung weiterer externer Flächenverluste für die Landwirtschaft.

1.4 Fachliche Planungsgrundlagen

Untersuchung zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe

In Nartum sind in nicht unerheblichem Umfang landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung ansässig. Durch den TÜV Nord Umweltschutz Hamburg wurde daher im Juli 2019 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 11. Oktober 2019 vor. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

Wohnraumbedarfsuntersuchung Nartum

Im Zuge einer Wohnraumbedarfsuntersuchung durch die M O R GbR vom 04.06.2020 wurde die Ortschaft Nartum im Hinblick auf mögliche Baulücken- und Nachverdichtungspotenziale und deren Eignung für einen 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 Vorplanung mit Stand vom 27.10.2020 vor und fand in der Planung Berücksichtigung.

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

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 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.

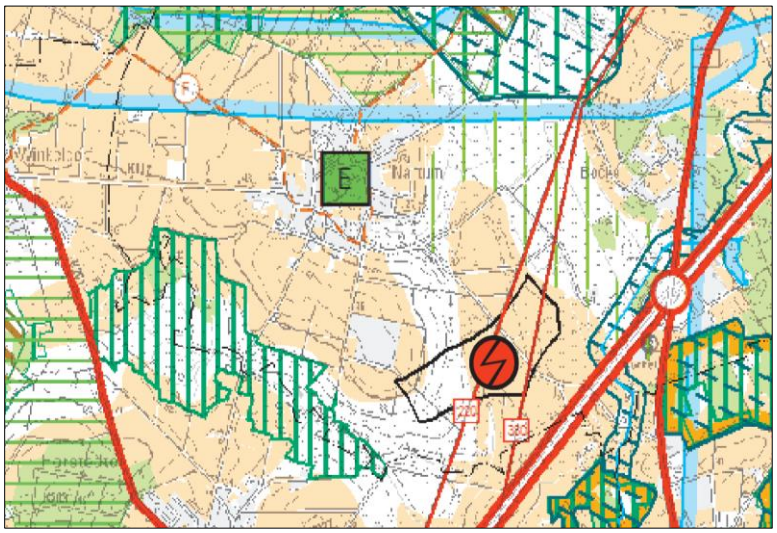


Abb. 1: Auszug aus dem RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020

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

Zeven als nächstes Mittelzentrum liegt nur 15 km nordöstlich von Nartum und ist, wie Nartum selbst, Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Da parallel zu diesem Bebauungsplan der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven geändert wird, erfolgt die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Hinblick auf die natürlichen und raumstrukturellen Standortvoraussetzungen, Siedlungsentwicklung, das Ortsbild aber auch die Daseinsvorsorge usw. im Zuge der Flächennutzungsplanung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Nartum 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 Nartum durch eine Untersuchung der bisherigen wohnbaulichen Entwicklung unter Einbeziehung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung im Vorfeld der Planung erfolgt.

Der Rat der Gemeinde Gyhum möchte mit der maßvollen Entwicklung von Wohnbauland für die Eigenentwicklung in Nartum insbesondere jungen Menschen 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 Sottrum ist der geplante Standort grundsätzlich für eine Wohnentwicklung geeignet. Die ÖPNV Anbindung in Nartum ist in ausreichendem Maße vorhanden.

Aufgrund der im Ort vorherrschenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung können nach gutachterlicher Einschätzung Wohnbauflächen nur im Osten der Ortslage realisiert werden. Im Zuge einer umfangreichen Voruntersuchung konnten keine sonstigen verfügbaren Flächenalternativen für eine solche wohnbauliche Entwicklung ermittelt werden.

Der Standort wird im Süden und Osten bereits durch Bebauung geprägt, befindet sich zudem nahe des Neubaugebietes „Op‘n Barg“ und fügt sich aufgrund der Kleinteiligkeit gut in die örtliche Struktur ein.

Anknüpfungspunkte für die Erschließung sind vorhanden, so dass diese ohne erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner erfolgen kann.

Das Plangebiet ist fast rundherum von Grünstrukturen, insbesondere Baumreihen, eingefasst. Östlich des Plangebietes grenzen Waldflächen an. Diese bleiben erhalten und werden in Teilen ergänzt, so dass die Übergänge zwischen Ortsrand und freier Landschaft auch zukünftig sehr harmonisch verlaufen werden. Sie werden in ihrer Funktion durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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.

Der gewählte Abstand von 50 m zwischen dem Wald und der Wohnbebauung basiert auf der maximalen ortsübliche Endwuchshöhe des Baumbestandes. Es gibt in Niedersachsen keinen gesetzlich festgesetzten Waldabstand. Die Waldbelange sind abwägbar.

Der betroffene Waldabschnitt grenzt im Westen über eine Länge von 60 m unmittelbar an den Siedlungsbestand (Zum Wiesengrund 20 A) und ist insofern vorbeeinträchtigt. Es greift hier bereits für den Bebauungsbestand die gesetzliche Verkehrssicherungspflicht. Die betroffenen Waldfläche liegt deutlich (3 bis 4 m) tiefer als das Plangebiet. Dem Wald vorgelagert ist ein12 bis 22 m breiter, beiderseits baumbestandener Wirtschaftsweg, der eine Schutzfunktion zwischen Wald und geplantem Baugebiet übernimmt.

Durch die vorgelagerte Wegeverbindung wird eine Bewirtschaftung des Waldes nicht eingeschränkt. Gleiches gilt für die Erholungs- und Klimaschutzfunktion oder die Übergangsfunktion zwischen Wald und Feldmark. Das Plangebiet ist durch den umgebende Gebäude- und Grünbestände vorgeprägt. Insbesondere durch die im Zuge der Planung vorgesehenen ergänzenden Pflanzmaßnahmen wird keine potenzielle Beeinträchtigung des Ortsbildes gesehen.

Der Wald grenzt nur punktuell an den zukünftigen Siedlungsbereich. Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde Gyhum vorliegend keine Beeinträchtigung der Waldfunktion. Auch die Baumwurfgefahr wird durch den abschirmenden Bestand entlang des Wirtschaftsweg als gering eingestuft, zumal lediglich ein potenzielles Baugrundstück am südöstlichen Rand der ausgewiesen Baugebiete von den Waldbelangen betroffen ist.

Als größter Eingriff werden die Versiegelung des Bodens und der dauerhafte Wegfall landwirtschaftlicher Nutzflächen angesehen, einhergehend mit einem Verlust von historisch wertvollen Plaggeneschböden. Da sich vermutlich der gesamte Siedlungsbereich Nartums auf Plaggeneschböden erstreckt, sind hinsichtlich dieses Aspektes besser geeignete Bereiche weder in der Ortsmitte noch am Dorfrand zu erwarten.

Nartum ist von einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umgeben, das lediglich im Osten, angrenzend an das Plangebiet einige „Lücken“ aufweist. Das Plangebiet liegt am äußersten Rand des Vorbehaltsgebietes und ist im Vergleich zu dessen Gesamtausdehnung nur kleinteilig. Weitere Vorbehalts- und Vorranggebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Gemeinde Gyhum räumt der erforderlichen wohnbaulichen Entwicklung daher den Vorrang vor diesen Belangen ein.

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

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

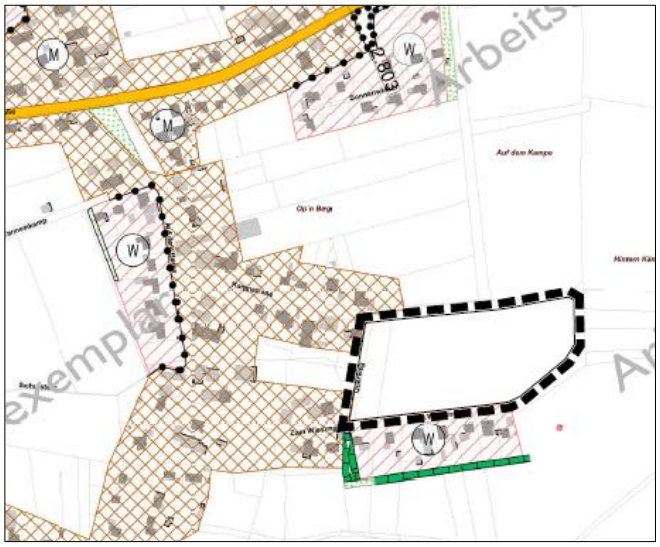


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Samtgemeinde Zeven/ ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt für das gesamte Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

Südlich der Straße „Zum Wiesengrund“ und somit unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sind Wohnbauflächen dargestellt. Westlich des Querweges sind gemischte Bauflächen dargestellt in deren Mitte jedoch, dorftypisch, noch eine Fläche für die Landwirtschaft freigehalten ist. Nördlich und östlich des Plangebietes beginnt die freie Landschaft mit entsprechender Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Weil das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, kann das beabsichtigte Wohngebiet nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Vorgesehen ist künftig auf ca. 19.969 m² eine Darstellung als Wohnbaufläche und auf ca. ca. 5455 m² eine Darstellung als öffentliche Grünfläche. Der gesamte Änderungsbereich hat demnach eine Größe von ca. 2,5 ha. Diese Änderung bezieht die derzeit unbebaute Parzelle westlich des Plangebietes (Flurstück 51) sowie den Querweg (Flurstück 9) in die Wohnbauflächendarstellung ein, um so die Anbindung an den Siedlungsraum vorzugeben und den Bebauungszusammenhang im Flächennutzungsplan zu schließen.

Da das Plangrundstück (Flurstück 50) nach Osten stark abfällt und hier nicht für einen Bebauung geeignet ist, erfolgt für diesen Teil im Flächennutzungsplan eine Darstellung als öffentliche Grünfläche. In diesem Bereich ist östlich am Rande des Plangebietes eine Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung vorgesehen. Angrenzend erfolgt zum Siedlungsbereich eine Randeingrünung mit angrenzender Streuobstwiese. Für die Grundzüge der gemeindlichen Planung ist diesbezüglich eine Differenzierung auf Flächennutzungsplanebene nicht erforderlich. Vorliegend ist die Randeingrünung des Siedlungsbereiches nach Osten über den straßenbegleitenden Baumbestand und das bestehende Wäldchen bereits gegeben. Die detaillierten Festsetzungen für die Grünflächen erfolgen im Zuge dieses Bebauungsplans.

Mit Wirksamwerden der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt der Bebauungsplan Nr. 21 „Auf dem Kampe“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Norden die erst in Teilen ausgebaute „Kampstraße“ und im Süden die Straße „Zum Wiesengrund“. Die derzeitige Anbindung erfolgt über die Straße „Auf dem Berge“, die an die Haupstraße / K 12 und von da aus in Bockel an die B 71 anschließt. Richtung Norden verläuft als weitere Erschließungsmöglichkeit die

Straße Sonnenwinkel, die bislang nur in ihren nördlichen Teil bis zur Höhe des angrenzenden Neubaugebietes ausgebaut ist.

Der Autobahnanschluss Bockel an die A1 kann in knapp 4 km Entfernung erreicht werden, so dass auch die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gewährleistet ist.

3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur

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.

Das Gelände fällt gleichmäßig von Nordwesten West (39 m ü. NN) nach Südosten (31 m ü. NN) ab. Innerhalb des geplanten Wohngebietes liegt die Höhendifferenz auf eine Länge von ca. 165 m bei etwa 4,0 m.

Der überwiegende Teil des Geländeabfalls findet im Osten des Flurstücks Nr. 50, in Bereichen, in denen keine Wohnbebauung vorgesehen ist, statt. Hier fällt das Gelände über eine Entfernung von nur ca. 65 m von etwa 35,0 m u. NN ebenfalls um gut 4 m auf bis zu 31 m ü. NN).

Südlich der Straße „Zum Wiesengrund“ herrscht eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit überwiegender Wohnnutzung vor.

Im Norden der Verkehrsfläche befindet sich eine durchgehende Lindenreihe, die vor Planungsbeginn aufgenommen wurde.

Im Westen des Plangebietes grenzt eine noch unbebaute Parzelle an, die als Grünland bzw. Weidefläche ebenfalls landwirtschaftlich genutzt wird. Im Osten dieser Parzelle und somit unmittelbar angrenzend an das Baugebiet gibt es eine Baum-Strauch-Reihe, deren Kronenbereich teilweise bis zu 6 m in das Plangebiet hineinreicht.

Weiter westlich im Anschluss an diese Parzelle beginnt das dörflich geprägte Mischgebiet mit ehemaligen Hofstellen und Wohnbebauung.

Auch die „Kampstraße“ im Norden des Gebietes ist bis zur Einmündung der Wegeparzelle „Sonnenwinkel“ wechselseitig von Bäumen flankiert.

Weitere kleinteilige baumbestandene Flächen finden sich östlich des Plangebietes. Ihnen werden im LRP als naturnahe Laubwälder mittlerer bis trockener Standorte (Textkarte 3.1/1 LRP) Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung (Wertstufen II bis III) bzw. in Teilen hoher Bedeutung (Wertstufe IV) zugewiesen. Waldflächen sind nur kleinteilig betroffen und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Östlich an die Waldflächen grenzt ein Gebiet mit hoher Bedeutung für Tiere und Pflanzen, insbesondere Libellen im Bereich des Finnenbrockgrabens und für die Flora wertvolle Zusatzfläche, an.

Eine genaue Bewertung der Biotoptypen erfolgt im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung.

Der gesamte Landschaftsraum östlich der Ortslage Nartums und somit auch das Plangebiet, ist als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung (Karte 2 / LRP) kartiert.

Im Südwesten des Plangebietes sind Podsolböden, im Osten Tiefer Gley und im Norden Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Braunerde kartiert (s. Nibis Kartenserver Bodenkarte). Im LRP (Karte 3) liegt das Plangebiet am Rande eines Suchraumes für Plaggeneschböden als Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung, der sich über den gesamten Osten der Ortslage Nartum erstreckt. Insofern ist die Empfindlichkeit bezogen auf das Schutzgut Boden als hoch anzunehmen.

Östlich grenzen kohlenstoffhaltige Böden mit Treibhausgas-Speicherfunktion an, deren derzeitige Nutzung beeinträchtigt, bzw. stellenweise gesichert ist.

Teile des Plangebietes sind potenziell überflutungsgefährdet und gem. LRP Textkarte 3.4/5 den Gefährdungstufen 1 und 2 zugeordnet. Dies gilt insbesondere für tiefer gelegene Bereiche des Plangebietes und ist im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu berücksichtigen.

Im Osten Nartums ist die Rückhaltefunktion des Bodens beeinträchtigt. Die Flächen sind als Bereich mit beeinträchtigter bzw. gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention entwässerte Hochmoorböden gekennzeichnet.

Östlich des Plangebietes herrschen gem. LRP entsprechend grundwasserbeeinflusste, semiterrestrische Böden im Übergang zu Hochmoorböden vor. Im Plangebiet selbst herrschen terristrische Böden mittlerer Standorte vor. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Der Finnenbrockgraben und seine Nebengräben werden als weitgehend naturnahe Fließ- und Stillgewässer und nur in Einzelfällen als naturferne Gräben kartiert (Textkarte 3.1/2). Gleichzeitig wird auf fehlende Gewässerrandstreifen entlang der Grabenstrukturen hingewiesen.

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

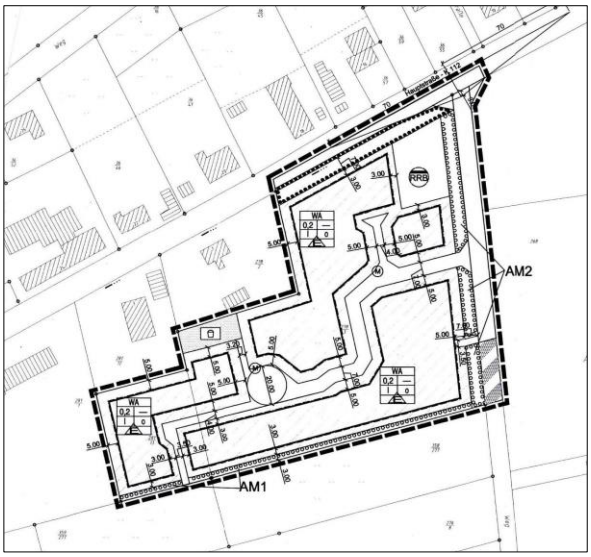


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Gyhum aus dem Jahr 2006, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die letzten Wohnbauentwicklungen fanden 2006 mit dem Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet „Op´n Barg“ statt, das sich etwa 200 m nördlich des Plangebietes befindet. Die Entwicklung im Osten Nartums entspricht den Zielen und Empfehlungen des Dorferneuerungsplans Nartum 2000.

Ausgewiesen ist hier ein allgemeines Wohngebiet in dem nur eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig sind. Die Grundstücksgröße hat mindestens 900 m² zu betragen.

Des Weiteren wurden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen.

So wurden zur freien Landschaft im Osten und Süden zu pflanzende Randeingrünungen festgesetzt, während entlang der Hauptstraße der Erhalt des Baumbestandes festgesetzt wurde. Gestalterische Vorgaben beschränkten sich auf die Dachgestalt und die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Weitere Bebauungspläne befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes nicht.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

In Nartum soll, angrenzend an den Bebauungszusammenhang entlang der Straßen „Zum Wiesengrund“, „Kampstraße und „Auf dem Berge“ ein kleinteiliges, auf den Eigenbedarf ausgerichtetes Wohngebiet für ca. 15 Grundstücke entwickelt werden.

Das Neubaugebiet soll unmittelbare Anbindung zur nahen Dorfmitte im Westen erhalten.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die „Kampstraße“. Vorgesehen ist eine Ringerschließung.

Abb. 4: Städtebauliches Bebauungskonzept / ohne Maßstab

Dadurch wird gleichzeitig eine Beeinträchtigung des Baumbestandes im Süden des Plangebietes vermieden.

Das geplante Wohngebiet nimmt den Westen des Plangebietes ein. 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.

In der Gemeinde Gyhum gibt es allerdings, sowohl von jüngeren als auch älteren Menschen, auch eine Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten. Gewünscht werden neben barrierefreien und kostengünstigen Wohnungen zunehmend auch Möglichkeiten für alternative Wohnprojekte z. B. für mehrere Generationen unter einem Dach oder Wohngruppen gleichgesinnter Menschen aus dem Ort.

Entsprechend soll innerhalb des geplanten Wohngebietes eine zentrale Fläche für kleinteiligen Geschosswohnungsbau mit maximal 6 Wohneinheiten vorgehalten werden.

Das Wohngebiet soll in Bereiche unterschiedlicher Dichte zoniert werden.

Im zentralen inneren Bereich, sowie entlang der „Kampstraße“ soll eine zweigeschossige Bebauung zulässig sein. Zum Siedlungsbestand im Süden und Westen sowie zum Siedlungsrand im Osten wird eine kleinteilige, eingeschossige Bebauung für Ein- und Zweifamilienhäuser mit geneigten Dächern und niedrigen Traufen vorgesehen, die zukünftig den Übergang zur freien Landschaft bilden wird.

Die Bebauungsstruktur orientiert sich damit am umgebenden Bestand, der sowohl durch die angrenzenden eingeschossigen Einfamilienhausstrukturen als auch durch landwirtschaftliche Hofstellen mit deutlich größeren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden geprägt wird.

Das Gelände fällt zum östlichen Rand leicht ab, so dass sich auch die Gebäude in Ihrer Höhenentwicklung leicht staffeln. In der Fernwirkung als Ortsrand wahrnehmbar wird zukünftig die Dachlandschaft aus geneigten, ähnlich hohen Dächern in Verbindung mit den Grünbeständen sein.

Angrenzend an das Wohngebiet ist als Kompensation für den Verlust der Flächenversiegelung die Anlage eine Streuobstwise vorgesehen. Als Abgrenzung zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft erfolgt ergänzend eine Randeingrünung.

Im Osten am tiefsten Punkt des Flurstücks wird eine Fläche für die Beseitigung des Oberflächenwassers vorgesehen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes überwiegen, anders als im noch deutlich durch Landwirtschaft geprägten Westen der Ortschaft, Wohnnutzungen.

Im Plangebiet erfolgt zur Schaffung von Wohngrundstücken eine einheitliche Ausweisung **allgemeiner Wohngebiete (WA).** Damit wird das Ziel umgesetzt, dass sich das neue Baugebiet in die Umgebung einbettet und in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.

Zulässig sind hier Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit sind auch wohnergänzende Nutzungen und Arbeitsplätze in angemessenem Umfang zulässig.

Nicht zulässig sind hingegen die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) für die der Standort inmitten eines ruhigen Wohngebietes auf Grund ihres ggf. höheren Flächenbedarfs und eines zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens als nicht verträglich angesehen wird. Für diese Nutzungen finden sich geeignetere Standorte in der Dorfmitte oder entlang der zentralen Ortsdurchfahrt.

Die **maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** wird im gesamten Plangebiet einheitlich auf **0,4** festgesetzt. Damit wird das gem. § 17 (1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete voll ausgeschöpft. 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.

Damit insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt werden, sind zusätzlich Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude erforderlich. Neben der Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe über die Firsthöhe ist die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe geeignet, unerwünschte Staffelgeschosse mit einer – trotz baurechtlicher Zweigeschossigkeit - dreigeschossigen Anmutung zu vermeiden.

Das Baugebiet wird in drei unterschiedliche Bereiche gegliedert.

Entlang der „Kampstraße“ soll im **WA 1 und WA 2** eine **maximal zweigeschossige Bebauung (II)** zulässig sein. Im zentralen Kern des Baugebiets sollen auch kleinteilige Geschosswohnungsbauten zulässig sein. Zulässig ist im **WA 1** eine **maximal zweigeschossige Bebauung (II)** mit einer **maximal zulässigen Firsthöhe von 11,50 m** und einer **maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m**.

Diese Traufhöhe wird, als die aus dem Straßenraum unmittelbar wahrnehmbare Höhe, mit 6,50 m als städtebaulich verträglich angesehen. Die Firsthöhe wird etwas höher als die der umgebenden Bebauung gewählt, weil Geschosswohnungsbauten in der Regel tiefer sind und sonst die Dachgeschosse ggf. nicht mehr ausreichend nutzbar wären.

Im **WA 2** ist eine etwas niedrigere Bebauung vorgesehen. Die **maximal zulässige Traufhöhe** beträgt ebenfalls **6,50 m,** während die **maximal zulässige Firsthöhe** auf **10,00 m** begrenzt wird.

In den nach Süden zur Bestandsbebauung angeordneten **WA 3** sind nur **eingeschossige Gebäude (I)** mit einer **maximalen Traufhöhe von 4,50 m** und einer **maximalen Firsthöhe von 9,00 m** zulässig.

Der empfindliche Ortsrand und der Übergang zur Bestandsbebauung werden somit zukünftig durch vergleichsweise niedrige Kubaturen bestimmt.

Da die Erschließungsplanung parallel zum Bauleitplanverfahren erstellt wird, ist vorliegend als Höhenbezugspunkt die Oberkante der Fahrbahnoberkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der vorgelagerten Erschließungsstraße anzusehen. Damit der Punkt z. B. auch bei Eckgrundstücken eindeutig definiert werden kann, ist die Seite der Grundstückszufahrt maßgeblich. Vor Fertigstellung der Fahrbahn ist die Erschließungsplanung mit entsprechenden Höhenangaben jederzeit bei der Gemeinde Gyhum abrufbar. Damit sind die Bezugspunkte klar formuliert und nachvollziehbar zu bestimmen.

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

Geplant ist in erster Linie ein durch Einzelhäuser geprägtes Einfamilienhausgebiet. In Teilen des Gebietes sollen allerdings auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten und Gebäude mit sonstigen im WA zulässigen Nutzungen ermöglicht werden.

Eine sog. offene Bauweise (o) ermöglicht Gebäudelängen bis 50 m, die sich u. U. nicht mit einem gewünschten kleinteiligen Dorfcharakter vertragen.

Um sicherzustellen, dass sich die Gebäude zukünftig in die dörflichen Bebauungsstrukturen einfügen, ist es zielführender die Länge der Gebäude grundsätzlich zu begrenzen. Festgesetzt wird daher eine **abweichende Bauweise (a),** in der die Abmessungen der Gebäude auf **max. 25,00 m** begrenzt werden. Die Gebäude sind mit seitlichem 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 und, vorliegend begrenzt durch die abweichende Bauweise, mit einer maximalen Länge von 25 m. 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 **WA 1** auf **maximal 6 Wohnungen** je Wohngebäude begrenzt. In den allgemeinen Wohngebieten **WA 2 und WA 3** sind **maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude** zulässig.

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

In Verbindung mit in der örtlichen Bauvorschrift vorgegebenen Mindestdachneigungen sind damit 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 Nartum 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. 14 wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m² festgelegt.

Um die Siedlungsdichte zu regulieren und einer übermäßigen Verdichtung im dörflichen Siedlungsbereich entgegenzuwirken, wird vorliegend eine **Mindestgrundstücksgröße** von **850 m²** festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die Kronentraufbereiche des angrenzenden Baumbestandes, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Im Westen des Plangebietes soll die vorhandene Grünstruktur mit dem Baum-Stauch-Bewuchs erhalten werden, weshalb die Baugrenze hier in einem Abstand von 6,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft. Aufgrund des östlich abfallenden Geländes liegt die Baugrenze am östlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes in einem Abstand von 5,00 m zur Maßnahmenfläche 2.

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

Die Anordnung der Baugrenzen lässt den Bauherren und ihren Architekten weitgehend freien Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Auf 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.

Der Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient nicht der Erschließung von Grundstücken und ist hiervon ausgenommen. Ebenso die Straße „Zum Wiesengrund“ über die keine Erschließung vorgesehen ist.

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.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist eine Ackerfläche auf der sich kein nennenswerter Gehölzbestand befindet. Die das Plangebiet umgebenden Straßen und Wege weisen Baum- bzw. Baum-Strauchbestände auf, die vollständig erhalten werden sollen. Gleiches gilt auch für den kleinteiligen Gehölzbestand östlich des Plangebietes.

Eingrünung zur freien Landschaft

Eine ergänzende Randeingrünung wird westlich der geplanten Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung vorgesehen. Die Abgrenzung erfolgt zwischen dem neuen Siedlungsbereich und der freien Landschaft. Die Fläche zur Oberflächenwasserbeseitigung wird eher letzterer zugeordnet und soll entsprechend gestaltet werden. Zudem ist eine Abschirmung der Anlage zur Oberflächenentwässerung durch eine Hecke zur Wohnbebauung aus Verkehrssicherungsgründen anzustreben.

Festgesetzt wird hier eine öffentliche Grünfläche, die überlagert wird mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Auf dieser Maßnahmenfläche 1 (M1) zum Anpflanzen von Gehölzen ist auf 5 m Breite eine 3-reihige Hecke anzulegen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste des Maßnahmenblattes V „Feldhecke“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Dies können z. B. sein: Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula).

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).

Anlage einer Streuobstwiese

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 Gyhum hat sich daher dazu entschlossen, die verbleibende Fläche zwischen der Randeingrünung und den Wohngebietsflächen für die Anlage eine Streuobstwiese zu nutzen. Entsprechend wird textlich festgesetzt, dass auf der Maßnahmenfläche 2 (M2) zum Anpflanzen von Gehölzen 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 beigefügt 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. Sie ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. Die Blühwiese ist einmal jährlich im Herbst zu mähen.

Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss

Randeingrünung und Streuobstwiese werden auf öffentlichen Grünflächen angelegt. Die Anpflanzung auf den Maßnahmenflächen 1 und 2 erfolgt durch die Gemeinde Gyhum und ist anschließend zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz vor Verbiss ist die Anpflanzung mit einem 1,60 m hohen Knotengeflechtzaun einzuzäunen, der nach 5 -8 Jahren zu entfernen ist. Alternativ kann, insbesondere bei der Streuobstwiese auch ein Einzelstammschutz vorgesehen werden.

Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Ergänzend werden aus gestalterischen Gründen grünordnerische Festsetzungen für die privaten Grundstücke getroffen. Auf jedem privaten Grundstück ist jeweils ein regionaltypischer hochstammiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hierfür geeignet sind ebenfalls die Bäume der Pflanzliste des Maßnahmenblattes VII „Streuobstwiese“ des Landkreises Rotenburg (Wümme) im Anhang diese Begründung.

Die Anpflanzungen haben in der ersten auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen.

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

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

Gem. § 9 Abs. 2 NBauO Absatz 2 müssen nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein. Sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, dürfen sie demnach nicht versiegelt werden.

Es wird daher nachrichtlich darauf hingewiesen, dass nicht überbaubare Flächen von Baugrundstücken zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Flächenhafte Stein-, Kies- oder Splittschüttungen sowie die Verwendung wasserdichter, nicht durchwurzelbarer Materialien (z.B. Folien/ Vlies) sind daher unzulässig.

Darüber hinaus sind die Baugrundstücke so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. In diesem Zusammenhang sind 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. Darauf wird entsprechend hingewiesen.

4.5 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

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 bestimmen.

Die Gemeinde Gyhum möchte gleichzeitig ein Baugebiet entwickeln, in dem Bauherren ihre individuellen Bebauungsvorstellungen verwirklichen können. Sowohl junge als auch ältere Bauinteressenten sollen damit die Möglichkeit erhalten, auch innovative Gestaltungsansätze zu realisieren.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher auf folgende Regelungen, die innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 21 „Auf dem Kampe" der Ortslage Nartum gelten:

Dachgestalt (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

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

Vielfach wurden inzwischen Gebäude der alten Hofstellen durch moderne Bauten ergänzt oder bereits ersetzt. In den Neubaugebieten Nartums und somit auch 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.

Im WA 2 und WA 3 beträgt die Mindestdachneigung für die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper 25°. Damit gilt die Dachneigung, auch wenn eine gestalterische Angleichung von Haupt- und Nebengebäuden wünschenswert ist, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. §12 BauNVO.

Die Gebäudebreiten im Geschosswohnungsbau erfordern ggf. flachere Dachneigungen. Im WA 1 wird daher eine mit mind. 20° geringfügig flachere Dachneigung zugelassen.

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 werden. Auch ist bei der Anordnung der Module möglichst die Fassaden- und Dachgestalt zu berücksichtigen. Auch begrünte Dächer bzw. Teile von Dächern sind zulässig.

Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Dies dient dem Zweck, die vorherrschenden klaren Dachstrukturen zu bewahren und ausgewogene Gebäudeproportionen zu erhalten.

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

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

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.

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 im WA 1 mind. 1,5 und in den WA 2 und WA 3 mind. 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

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

Für das Plangebiet wurden mehrere Vorentwürfe mit unterschiedlichen Erschließungssituationen erstellt. Die Erschließung über die Straße „Sonnenwinkel“ wurde - wenngleich hier nur wenige Anlieger angrenzen - als erstes verworfen. Hier wäre ein Straßenausbau in einer Länge von ca. 315 m erforderlich. Da beidseitig zum jetzigen Zeitpunkt landwirtschaftliche Flächen angrenzen, hätte diese Verkehrsfläche keine weitere Erschließungsfunktion. Aufgrund der Nähe zur Dorfmitte sollte zudem eine unmittelbare Anbindung des Neubaugebietes, an diese erfolgen, d. h. ohne Umweg über die Hauptstraße. Dies war Planungsvorgabe und dient der besseren Einfügung des zukünftigen Neubaugebietes an das Dorf.

Es wurden sowohl die Erschließung über die „Kampstraße“ und/ oder eine Erschließung über die Straße „Zum Wiesengrund“ geprüft. Die Straße „Wiesengrund“ ist bereits ausgebaut und asphaltiert. Die Fahrbahnbreite ist für eine ergänzende Erschließungsfunktion zu schmal und müsste verbreitert bzw. neu erstellt werden. Darüber hinaus würden zum Erreichen der Straße „Zum Wiesengrund“ der Verkehr in den Bereich der Straße „Auf dem Berge“ südlich der Kampstraße gezogen. Bezieht man dies in die Betrachtung ein, so grenzen bei einer Erschließung über die Straße zum Wiesengrund deutlich mehr Anlieger an.

Hinzu kommt der erhaltenswerte Baumbestand, der sich in Zum Wiesengrund baugebietsseitig befindet, während der Altbaumbestand in der Kampstraße im Norden und somit vom Baugebiet abgewandt liegt. Aus diesem Grund erfolgte die Abwägung und Auswahl zugunsten einer Erschließung über die Kampstraße. Der Verkehr soll dabei auf den Anliegerverkehr beschränkt bleiben. Weitere Durchwegungen für den motorisierten Verkehr wurden daher – anders als für eine fußläufige Anbindung an die Straße Zum Wiesengrund – als ausdrücklich nicht erforderlich angesehen.

Entsprechend werden entlang der südlichen Grenze des Plangebietes im Bereich der Wohngebiete keine Ein- oder Ausfahrten zugelassen. Dies dient zugleich dem Schutz der bestehenden Lindenreihe südlich des Plangebietes.

Die weitere Erschließung ist zunächst über den ausgebauten Bestand, d. h. über die „Kampstraße“ und die Straße „Auf dem Berge“ vorgesehen. Ein Ausbau der Wegeverbindung „Sonnenwinkel“ ist derzeit nicht vorgesehen aber perspektivisch möglich, sofern die weitere gemeindliche Entwicklung dies sinnvoll erscheinen lässt. Zur Vermeidung unerwünschter „Schleichverkehre“ sind bei Bedarf verkehrsregelnde Maßnahmen durch die Gemeinde zu veranlassen. Der Erhalt der Durchfahrbarkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge ist dabei sicherzustellen.

Die Gemeinde Gyhum möchte die Erschließungsflächen minimieren. Die innere Erschließung ist daher als Ringerschließung mit einer Straßenraumbreite von 6,50 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 werden. Die dadurch resultierende Verschwenkung der Fahrbahn dient zugleich der Geschwindigkeitsreduzierung. Mögliche Standorte werden im Zuge des Erschließungskonzeptes ermittelt, für das das Büro Schmidt und Rietzke aus Bremervörde beauftragt ist. Textliche Festsetzungen hierzu erfolgen im Bebauungsplan nicht.

Kurzen fußläufigen Wegeverbindungen kommt im Dorf eine besondere Bedeutung zu. Im Süden des Plangebietes soll daher eine Fuß- und Radwegeverbindung zur südlich angrenzenden Straße „Zum Wiesengrund“ die fußläufige Durchlässigkeit sicherstellen.

Die „Kampstraße“ ist für die Aufnahme der zusätzlichen Verkehre entsprechend auszubauen. Ansonsten bleiben alle bestehenden Wegeverbindungen erhalten, so dass die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen durch die Planung nicht eingeschränkt wird.

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 „Zum Wiesengrund“. Das geplante Neubaugebiet kann an das örtliche Versorgungsnetz durch eine Netzerweiterung angebunden werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bremervörde, die Stromversorgung durch die EWE Netz GmbH und die Erdgasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Zeven GmbH. Die Gemeinde Gyhum 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

Die Abwasserbeseitigung in der Samtgemeinde Zeven erfolgt über getrennte Schmutz- und Regenwasserkanalsysteme. Das Plangebiet kann an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Gyhum angeschlossen werden. Über einen Freigefälle- Schmutzwasserkanal kann das Schmutzwasser in den vorhandenen Schmutzwasserkanal entlang der Straße „Zum Wiesengrund“ eingeleitet und anschließend zur Abwasserreinigungsanlage in Zeven abgeleitet werden.

Oberflächenentwässerung

Gemäß vorliegender Baugrunduntersuchung ist eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet aufgrund wasserstauender Schichten im Großteil der Fläche des Plangebietes nicht möglich. Im östlich gelegenen Bereich des Bebauungsplanes ist daher die Einrichtung einer Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung mit Begrünung vorgesehen.

Über einen Freigefälle-Regenwasserkanal im Straßenverlauf wird das Regenwasser der Baugrundstücke sowie der Verkehrsflächen in das geplante Versickerungsbecken eingeleitet. Die Größe des geplanten Versickerungsbecken mit vorgeschaltetem Sedimentbecken wurde zunächst überschlägig mit rund 370 m³ ermittelt.

Die Böschung wird im Verhältnis 1:3 angelegt. Die maximale Einstauhöhe wird voraussichtlich 0,75 m betragen. Um das Becken ist ein Unterhaltungsweg von 3,00 m Breite vorgesehen.

Mit der Planung des Entwässerungskonzeptes mit Versickerungsbecken wurde das Büro Schmidt u. Rietzke aus Bremervörde beauftragt. Dimensionierung und Planung sind noch nicht abgeschlossen, sondern liegen im Vorentwurfsstand vor. Sollte sich die

Versickerung in der vorgesehenen Form als nicht umsetzbar herausstellen, so kann die Oberflächenentwässerung ggf. auch über die Rückhaltung mit anschließender Einleitung in die Vorflut Finnenbrockgraben[1] erfolgen.

Weitergehende Angaben hierzu werden im erforderlichen Genehmigungsverfahren zur Errichtung des Versickerungsbeckens ergänzt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung in der Gemeinde Gyhum ist durch den Wasserverband Bremervörde sichergestellt.

Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Wasserversorgung bereitgestellt werden. Die Gemeinde beabsichtigt daher die Errichtung einer Zisterne zur Sicherung der Löschwasserversorgung.

Die Abstimmung der erforderlichen Löschwassermengen sowie die Lage ggf. erforderlicher Hydranten erfolgt im Zuge der weiteren Ausführungsplanung mit dem Fachbereich 3 (Bürger, Ordnung und Verkehr) der Samtgemeinde Zeven und dem Wasserverband.

Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Durch die geplante Ringerschließung ist die sichere Befahrbarkeit gewährleistet. Die für Müllfahrzeuge erforderlichen Kurvenradien werden im Zuge des Erschließungskonzeptes berücksichtigt.

4.8 Landwirtschaft

Durch die Planung wird eine ca. 2,2 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 erfolgt eine ergänzende Eingrünung im Westen der geplanten Fläche für die Oberflächenversickerung.

Eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen war zunächst im Zuge erforderlicher externer Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Die Gemeinde Gyhum hat sich inzwischen entschieden dieses Kompensationserfordernis auf der Fläche zwischen Wohngebiet und Randeingrünung vorzusehen und diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Diese Fläche wären für eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung als verbleibende „Restfläche“ zu kleinteilig und soll nun durch die Anlage einer Streuobstwiese der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dienen. Der Ausgleich erfolgt damit unmittelbar an der Stelle des Eingriffs. Ein Verbrauch weiterer externer landwirtschaftlicher Flächen wird damit nicht mehr erforderlich.

[1]Gemäß Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände inzwischen Graben "H4" Binnenbrookgraben (ehemals Finnenbrockgraben)

Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Daher wird empfohlen, dass Bodenaushub (Straßenkörper, Einzelgebäude) nach ordnungsgemäßer Behandlung und Lagerung möglichst einer landbaulichen Verwertung im Sinne einer Standortverbesserung an anderer Stelle zugeführt wird.

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

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.

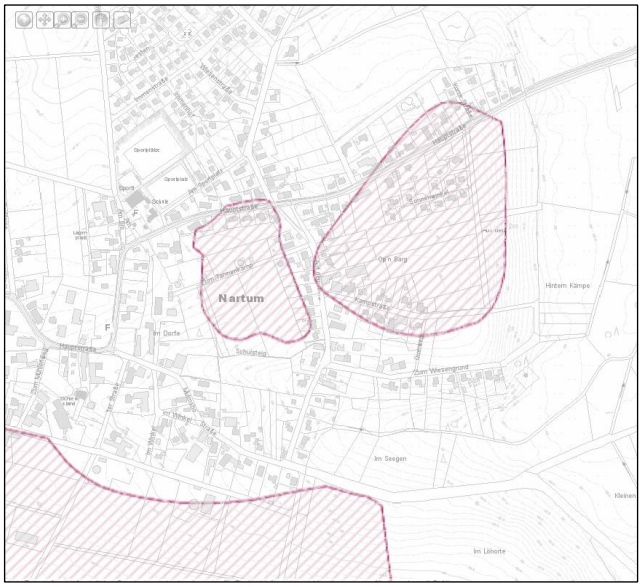


Abb. 5: Auszug Suchraum für schutzwürdige Böden BK 50, Bodenübersichtskarte NIBIS Kartenserver, vom 11.08.2020, ohne Maßstab

Gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 50/ 1:50.000) Niedersachsen liegt im Plangebiet durchgängig der Bodentyp Plaggenesch unterlagert von Pseudogley-Braunerde vor. Östlich außerhalb des Plangebietes beginnt ein Hochmoor-Standort. Bei Plaggeneschböden ist der Aufbau des Bodenprofils durch historische Agrarkulturtechniken geprägt. Es handelt sich um einen in der Region in der Nähe alter Dorfkerne sehr häufig vorkommenden Kulturboden und so befindet sich gem. Landschaftsrahmenplan (LRP) im Osten der Ortslage Nartums ein Suchraum für Plaggenesch als Boden mit besonderer kulturgeschichtlicher Bedeutung an dessen östlichen Rand das Plangebiet liegt.

Im Abgleich des niedersächsischen Bodeninformationssystems liegt der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes außerhalb des Suchraumes. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes liegt innerhalb der Verdachtsfläche.

Im Zuge der Vorplanung wurden diverse Standortüberlegungen und Alternativbewertungen vorgenommen, aus denen sich ergibt, dass eine Siedlungsentwicklung aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung mit ihren immissionsrechtlichen Auswirkungen nur im Osten bzw. Südosten der Ortslage erfolgen kann.

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.

Dies gilt insbesondere, da auch auf anderen der zuvor untersuchten potenziellen Erweiterungsflächen Plaggeneschböden vermutet werden müssen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt nur im erforderlichen Maße zur Eigenentwicklung und mit einem angemessenen Versiegelungsgrad. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche als geeignet für die vorgesehene Wohnungsbauentwicklung angesehen.

Durch die geplante Anlage einer Streuobstwiese sowie einer wirksamen Randeingrünung können Bodenerosionen verhindert werden. Hierdurch ergibt sich ein positiver Einfluss auf das Schutzgut Boden.

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.

Der Finnenbrockgraben und seine Nebengräben als nächste weitgehend naturnahe Fließgewässer werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

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

Klima

Das Plangebiet gehört dem Klimabezirk „Niedersächsisches Flachland“ an und ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 600 bis 700 mm pro Jahr. Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt bei ca. 16,6° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.

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.

Durch die Anlage einer Streuobstwiese sowie der Randeingrünung sind positive Einflüsse auf das regionale Klima zu erwarten. Die Anpflanzungen 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 daher von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen. Es ist eher wahrscheinlich, dass sich die klimatischen Bedingungen vor Ort leicht verbessern.

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. Auch hier sind bislang keine Vorkommen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt. Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren.

Naturschutz und Landschaftspflege

Das gesamte Plangebiet ist derzeit Ackerfläche. Die in der Umgebung des Plangebietes entlang der Straßen und Wege vorhandenen Baum- bzw. Baum-Strauchreihen sowie eine östlich des Plangebietes gelegene kleinere Gehölzfläche bleiben erhalten, so dass auch hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit kein 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

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.

Aufgrund der derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der umgebenden Bestandsbebauung wird derzeit kein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geschützte Arten im Plangebiet gesehen.

Die Gehölzbestände im Umfeld des Plangebietes bleiben 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. Ein Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist auf den durch die Planung betroffenen Ackerflächen nicht bekannt und auch nicht wahrscheinlich.

Darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ausreichende und meist deutlich besser geeignete Lebensräume vorhanden, auf die ausgewichen werden kann. Durch den Verlust der Ackerfläche wird kein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geschützte Arten im Plangebiet ausgelöst. Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde der Umfang des im Zuge des Umweltberichtes erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Potenzialabschätzung der vorkommenden Tierarten und Habitate auf Basis der Biotoptypenkartierung wurde als ausreichend erachtet.

Für alle betrachteten Artengruppen konnte eine Betroffenheit hinsichtlich des §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden, so dass eine vertiefende Betrachtung einzelner Arten nicht erforderlich ist. Die detailliertere Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten das Eintreten des Zugriffsverbotes des §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 sowie Nr. 3 (Tötung, erhebliche Störung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) bei Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen ausschließen lässt.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten sollte außerhalb der Brutzeiten der Bodenbrüter, d.h. nicht zwischen dem 1. März und dem 15 Juli, erfolgen. Andernfalls sind vor Brutbeginn geeignete Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.

Darüber hinaus sollten im Plangebiet insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen (Natriumdampfhochdrucklampen oder warmweiße LED‘s) bei der Ausführungsplanung im Bereich der Verkehrsflächen Verwendung finden.

Die bestehenden Gehölze sind während der Bauphase zu sichern. Vorgaben und weitere Informationen hierzu liefern die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen oder die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (kurz RAS-LP4).

Maßnahme zum vorgezogenen Ausgleich (sog. CEF-Maßnahmen) sowie kompensatorische Maßnahmen (FCS- Maßnahmen) werden im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Aufgrund fehlender relevanter Pflanzenartenvorkommen kann auch ein Eintreten des Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Es wird an dieser Stelle jedoch 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.

Mit der Anlage einer Streuobstwise im Plangebiet wird neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

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. Eine Eingrünung erfolgt zur Abschirmung und besseren Einbindung der Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung.

Zwischen Randeingrünung und Wohngebiet wird die Anlage einer dorftypischen Streuobstwiese vorgesehen, durch die sowohl das Orts- als auch das Landschaftsbild eine erhebliche Aufwertung erfahren.

Das vorliegende Bebauungskonzept 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.

Hochwasserschutz

Teile des Plangebietes sind potenziell überflutungsgefährdet und gem. LRP Textkarte 3.4/5 den Gefährdungsstufen 1 und 2 zugeordnet.
Auf den Umweltkarten des Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz[2] liegen für die Grabenstrukturen und Hochmoorbereiche im Osten Nartums hierzu jedoch keine Angaben vor.

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Teil des Plangebietes befindet sich westlich und somit in höheren Lagen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass vorwiegend die deutlich tiefer gelegenen, östlichen Teile des Plangebietes von möglichen Überschwemmungsereignissen betroffen sind.

Da Hochwasser- und Starkregenereignisse zunehmen werden, kann ein Hinweis zur möglichen angrenzenden Überschwemmungslage vorgesehen werden.

Kultur- und Sachgüter

Ausgewiesene Baudenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht zu erwarten. 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.

[2] Quelle: www.umweltkarten –Niedersachsen.de - Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küsten- und Naturschutz

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.

Landwirtschaft:

In Nartum sind in nicht unerheblichem Umfang landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung ansässig. Durch den TÜV Nord Umweltschutz Hamburg wurde daher im Juli 2019 ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung erstellt.

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

Die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsimmissionen 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 bei 2% bis maximal 3% der Jahresstunden liegt. Der Immissions(grenz)wert der GIRL von 10% wird somit deutlich unterschritten.

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.

Verkehrslärm:

Östlich von Nartum verlaufen in jeweils ca. 2,0 km Entfernung zur Ortslage die A1 sowie die B 71 als überregionale Hauptverkehrsstraßen. Das geplante Wohngebiet ist von bestehender Wohnbebauung umgeben. Da auch im Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen keine erheblichen Lärmbelastungen für die Ortslage verzeichnet werden, wird davon ausgegangen, dass der Abstand ausreichend ist und immissionstechnisch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Das geplante Wohngebiet selbst verursacht Erschließungsverkehr. Die Erschließung erfolgt von Norden über das bestehende Verkehrsnetz und soweit möglich abseits bestehender, ruhiger Wohnnutzungen.

Über die geplante Ringerschließung, die an zwei Stellen in die „Kampstraße“ mündet, werden zukünftig 15 Baugrundstücke erschlossen. Ausgehend von durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Baugrundstück mit jeweils 6 Pkw-Fahrten pro Tag kommt man auf ein geschätztes Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebietes von max. ca. 135 Pkw/24h. Für Ver- und Entsorgungen können ergänzend etwa 3 Lkw-Fahrten angenommen werden.

Eine zentrale Fläche ist potenziell auch für kleinteiligem Geschosswohnungsbau vorgesehen. Sollte dieser realisiert werden, könnten in der Summe etwa 40 Wohneinheiten entstehen, so dass sich für Wohngebiet ca. 240 Pkw Fahrten /24h ergeben würden. Begrenzt man die Zahl der Fahrten rechnerisch auf 10 Stunden als verkehrlicher "Stosszeit", so sind im Schnitt pro Stunde nur 24 Fahrzeugbewegungen zu erwarten.

Diese Belastung liegt gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) noch deutlich unter dem angenommenen Verkehrsaufkommen eines ruhigen Wohnweges (Verkehrsstärke unter 150 Kfz/h) und wird daher als verträglich angesehen. Es ist davon auszugehen, dass der Gesamtlärm deutlich innerhalb von Wohngebietsgrenzwerten bleibt, so dass für die Anlieger der Kampstraße nicht mit einer unzumutbaren Zunahme von Lärmimmissionen zu rechnen ist. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Militärische Nutzung:

Das Plangebiet im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede und innerhalb der 3.000 m Emissionsschutzzone des Übungsgelände Nartum. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Übungsplatz ausgehenden Emissionen wie Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind nicht vermeidbar und insofern durch die zukünftigen Bewohner hinzunehmen.

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. 21 „Auf dem Kampe“ der Ortschaft Nartum der Gemeinde Gyhum werden ca. 22.067 m² Ackerflächen in ein Baugebiet umgewandelt.

Davon werden ca. 14.471 m² allgemeine Wohngebietsflächen entwickelt, woraus sich bei einer zulässigen Versiegelung[3] von maximal 60% hinsichtlich der Bodenversiegelung ein maximal möglicher Eingriff von ca. 8.683 m² ergibt.

Hinzu kommen zusätzliche Verkehrsflächen von ca. 1.611 m². Nimmt man hier einen Versiegelungsgrad von ca. 90 % an, so ergibt sich im Plangebiet eine weitere Versiegelung von ca. 1.450 m². Insgesamt werden durch die Realisierung des Wohngebietes im Plangebiet maximal 10.133 m² Flächen versiegelt.

[3] Vgl.: GRZ von 0,40 zuzüglich der gem. §19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung von 50% durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

Als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffes im Gebiet wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen im Osten des Plangebietes als Übergang zur freien Landschaft vorgesehen. Darüber hinaus wird eine Streuobstwiese der Biotopwertstufe III im Plangebiet entwickelt. Somit werden die Eingriffe der Planung innerhalb des Plangebietes ausgeglichen, externe Kompensationsflächen werden nicht erforderlich.

5 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung	Neuplanung	
Allgemeine Wohngebiete:		
WA 1	4.537	m²
WA 2-West	1.794	m²
WA 2-Ost	1.730	m²
WA 3-Süd	4.695	m²
WA 3-Ost	1.715	m²
Wohngebietsflächen gesamt:	**14.471**	**m²**
Verkehrsflächen:		
Straßenverkehrsfläche	1.538	m²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	72	m²
Verkehrsflächen gesamt:	**1.611**	**m²**
Grünflächen:		
Fläche zum Anpflanzen (Feldhecke)	401	m²
Fläche zum Anpflanzen (Streuobstwiese)	3.911	m²
Grünflächen gesamt:	**4.312**	**m²**
Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung	**1.673**	**m²**
Gesamtgeltungsbereich des B-Plans	**22.067**	**m²**

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Auf dem Kampe“ wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Gyhum vom Büro MOR GbR Rotenburg ausgearbeitet.

Rotenburg, den 28.01.2022

K. Oesterling
Planverfasser

Ghyum, den 02.02.2022

L.S. H. Fricke
Gemeindedirektor

Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ – Seite 1			
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts		**Antragsteller/ Vorhabenträger**	Maßnahme Nr.
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-Biotoptyp(en)		**Ziel-Biotop-typ(en)**	

Ziel und Beschreibung der Maßnahme

Ziel:
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.

Beschreibung:

☐ 3-reihige Hecke: Breite 5 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,25 m (Dreiecksverband)
☐ 4-reihige Hecke: Breite 8 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,50 m
☐ 5-reihige Hecke: Breite 10 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1,50 m (Dreiecksverband)

- 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

Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrschäden:

- 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.

Arten/ Gehölzwahl:

eher trockene Standorte:

Bäume:
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

eher feuchte Standorte:

Bäume:
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Hainbuche (*Carpinus betula*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

Sträucher:
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Ohrweide (*Salix aurita*)
- Grauweide (*Salix cinerea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Anmerkungen:		
Gesamtumfang der Maßnahme		m²
Beginn der Maßnahme		
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung	• 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		

x

Maßnahmenblatt VII „Streuobstwiese“ – Seite 1			
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts		**Antragsteller/ Vorhabenträger**	Maßnahme Nr.
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-Biotoptyp(en)		**Ziel-Biotop-typ(en)**	

Ziel und Beschreibung der Maßnahme

Ziel:
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 m^2 pro Baum

Beschreibung:
- 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.
- Bedarfgerechte 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.

Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrschäden:
- 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)

Lage:
Nicht im gärtnerisch genutzten Bereich zulässig.

Erstinstandsetzung:
Einsaat mit zertifizierten Regio-Saatgut (Wildsaatgutmischung), s. Maßnahmenblatt VIII b

Maßnahmenblatt VII „Streuobstwiese“ – Seite 2		
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts	**Antragsteller/ Vorhabenträger**	Maßnahme Nr.

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

Pflaumen, Zwetschen und Renekloden
Bühler Frühzwetsche
Graf Althans Reneklode
Hauszwetsche
Königin Victoria
Nancymirabelle
Ontariopflaume
Oullins Reneklode
The Czar
Wangenheims Frühzwetsche

Birnen
Bosc`s Flaschenbirne
Conferencebirne
Gellerts Butterbirne
Graue Hühnerbirne
Gute Graue
Köstliche von Charneu (Bürgermeisterbirne)
Madame Verte
Petersbirne
Speckbirne

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

Gesamtumfang der Maßnahme		m²
Beginn der Maßnahme		
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung	• 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		