



Gemeinde Gyhum – Samtgemeinde Zeven - Landkreis Rotenburg (Wümme)
Bebauungsplan Nr. 21
„Auf dem Kampe“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Verfahrensverlauf

24.01.2019	Aufstellungsbeschluss durch den Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven
30.09.2020	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und frühzeitiges Beteiligungsverfahren
ab dem 08.10.2020	Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
10.03.2021	Beschluss über die Abwägung zu den im Zuge des Scoping eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung
03.05.2021	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
11.05.2021 bis einschl. 11.06.2021	Öffentliche Auslegung des Entwurfes und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
15.07.2021	Satzungsbeschluss BP
20.07.2021	Feststellungsbeschluss 68. Änderung des Flächennutzungsplanes
10.11.2021	Genehmigung FNP durch LK
21.11.2021	Bekanntmachung und Inkrafttreten Flächennutzungsplan
07.12.2021	Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes

2. Zielsetzungen des Plans

Nartum ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Auch unter Berücksichtigung demographischer Faktoren ist für die nächsten Jahre in Nartum eine weitere Zunahme an Haushalten und somit ein entsprechender Bedarf an Wohngrundstücken anzunehmen. Da derzeit keine Bauplätze zur Verfügung stehen, hat die Gemeinde Gyhum beschlossen ein Neubaugebiet zur Sicherung der Eigenentwicklung in erforderlichem Umfang zu entwickeln. Damit soll insbesondere die junge Generation im Ort eine Möglichkeit zur Ansiedlung bekommen, die Auslastung der Infrastrukturen soll sichergestellt und eine generationenübergreifende, vielfältige Dorfgemeinschaft gefördert werden. Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Baugebietes, in dem insgesamt etwa 15 Bauplätze entstehen, die schrittweise und nach Bedarf vermarktet werden.

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

Das Wohngebiet konnte nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Auf dem Kampe“ der Gemeinde Gyhum erfolgte deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Vorausgegangene Untersuchungen:

Im Zuge einer Wohnraumbedarfsuntersuchung durch die M O R GbR wurde vor Planungsbeginn die Ortschaft Nartum im Hinblick auf mögliche Baulücken- und Nachverdichtungspotenziale und deren Eignung für eine Bebauung untersucht. Diese Untersuchung ergab, dass derzeit in Nartum keine Bauflächen für eine wohnbauliche Entwicklung im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen.

Für das Plangebiet erfolgte eine Baugrunduntersuchung nach der eine Niederschlagswasserversickerung aufgrund wasserstauer Schichten im Großteil des Plangebietes als nicht möglich erklärt wurde. Entsprechend war eine Rückhaltmöglichkeit vorzusehen.

Auf das Plangebiet wirken Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe ein, die im Rahmen eines Gutachtens zu Geruchsimmissionen ermittelt und beurteilt wurden. 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.

Weiterhin wurde parallel zum Planungsverlauf ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erstellt.

Umweltprüfung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden gem. § 2 Abs. 4 und §2 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht inklusive Eingriffsregelung erstellt und zwar bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Der Landschaftsraum östlich der Ortslage Nartum ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) in der Fortschreibung aus dem Jahr 2015 als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung (Karte 2 / LRP) kartiert.

Das Plangebiet liegt am Rande eines Suchraumes für Plaggeneschböden als Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung, der sich über den gesamten Osten der Ortslage Nartum erstreckt. Der am Standort vorliegende Plaggeneschboden ist laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) grundsätzlich zu erhalten, da der Verlust der sog. Archivfunktion des historischen Bodens nicht ausgleichbar ist. Der Plaggeneschboden weist am Standort keine sehr mächtige, typische Eschauflage auf. Der Ortschaft Nartum fehlen Standortalternativen, die keine Plaggeneschböden oder anderweitigen Planungshindernisse aufweisen. Die Gemeinde Gyhum hat sich daher in der Abwägung trotz Plaggeneschvorkommen für den vorliegenden Standort entschieden.

Östlich der Änderungsfläche befinden sich potenziell überflutungsgefährdete Bereiche. Im Abstand von ca. 130 bis zu 180 m zur Änderungsfläche und durch die bereits bestehende Bebauung entlang der Straße „Zum Wiesengrund“ von dieser getrennt, verläuft der Finnenbrockgraben als weitgehend naturnahes Fließ- und Stillgewässer.

Die Fläche ist umgeben von kleineren Gehölzbeständen. Im Südosten des Änderungsbereiches grenzt punktuell Wald an. Die das Änderungsgebiet umgebenden Gehölzbestände bleiben erhalten und werden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

Der Bereich östlich der Ortslage ist durch artenarmes Intensiv- und Extensivgrünland geprägt.

Der Flächenverlust durch die Versiegelung wird gem. der angewendeten Arbeitshilfe des Nds. Städtetages über den Wert der der Biotoptypen kompensiert.

Dieser Eingriff kann durch die Gehölzanpflanzungen der geplanten Randeingrünung und eine geplanten Streuobstwiese im Änderungsgebiet selbst ausgeglichen werden.

4. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Zum Zeitpunkt des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens konnte noch keine Ausgleichsfläche benannt werden, was seitens der unteren Naturschutzbehörde (UNB) angemerkt wurde. Die Einstufung des Regenrückhaltebeckens als sonstiges feuchtes Extensivgrünland wurde als nicht sachgerecht empfunden und die Einstufung als naturfernes Stillgewässer empfohlen. Dieser Einstufung wurde zugestimmt und es erfolgte eine Berücksichtigung in der weiteren Planung.

Die UNB erachtete zudem die Verschiebung der Feldhecke an den Plangebietsrand als sinnvoll für einen besseren Eingrünungseffekt. Diesem Punkt wurde nicht zugestimmt. Die Abgrenzung erfolgt zwischen dem neuen Siedlungsbereich und der freien Landschaft. Das Regenrückhaltebecken bzw. das Versickerungsbecken wird letzterer zugeordnet.

Die vorgelegten Unterlagen zum Artenschutz wurden seitens der UNB als ausreichend erachtet.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb sowie die untere Wasserbehörde äußerten keine grundsätzlichen Bedenken. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestanden keine Bedenken. Es lagen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen für das Plangebiet vor.

Hinsichtlich der Abwasserversorgung wurde auf die Pflicht einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung hingewiesen. Die untere Wasserbehörde wies zur Niederschlagsentwässerung darauf hin, dass zu prüfen sei, ob die Flächen für die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenrückhaltung ausreichen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens ein wasserbehördliches Genehmigungsverfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder ein Baugenehmigungsverfahren einzuleiten ist.

Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Leitungskorridor für die Zulaufleitung zum Regenrückhaltebecken auszuweisen ist, da das Plangebiet aus zwei voneinander durch eine landwirtschaftliche Fläche getrennten Teilbereichen besteht.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Für das Regenrückhaltebecken bzw. das Versickerungsbecken erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung ergänzende Angaben. Ein Genehmigungsverfahren wird eingeleitet.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden

Belange für die Bundesstraße 71 werden nicht unmittelbar berührt.

Samtgemeinde Zeven

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Trink- und Löschwasserversorgung über den Wasserverband Bremervörde erfolgt und die Abstimmung der erforderlichen Löschwassermengen mit dem Fachbereich 3 abzustimmen ist. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Kampfstraße nur teilweise ausgebaut ist und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von Schleichverkehren zu treffen sind. Der Erhalt der Durchfahrtsmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge ist zu gewährleisten.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Hinsichtlich des Detaillierungsgrads der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden keine weiteren Anforderungen gesehen. Der Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für außerlandwirtschaftliche Nutzung wurde kritisch gewertet, da landwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung genommen werden. Es wurde auf das Vorkommen von Plaggenesch-Böden als schutzwürdiger Boden hingewiesen.

Hinsichtlich der externer Ausgleichs- und Kompensationsflächen wurde darauf hingewiesen, dass der Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst zu minimieren ist. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe dürften in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden.

In der Abwägung wurde seitens der Gemeinde der Wohnbauentwicklung gegenüber dem Schutz der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Vorrang eingeräumt.

Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden werden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen. Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen bleibt gewährleistet.

Stadtwerke Zeven

Es wurde angemerkt, dass für die Erschließung des Baugebietes mit Erdgasversorgung eine Netzerweiterung nördlich der Kampstraße erforderlich ist.

EWE Netz GmbH

Es wurde mitgeteilt, dass bestehende Anlagen in der Umgebung des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Nähe zu erhalten sind. Der Leitungsschutz wird im Zuge der Erschließungsarbeiten berücksichtigt. Die EWE NETZ wird in die weiteren Planungen einbezogen und frühzeitig beteiligt.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Anregungen zur verkehrlichen Anbindung abgegeben. Es wurde ferner angeregt, die Fläche zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Regenrückhaltebecken als Blühfläche oder Streuobstwiese anzulegen. Vor Ausweisung neuer Wohngebiete sollte die Gemeinde die Nachverdichtungspotenziale umfänglich prüfen. Sofern das Wohngebiete entwickelt werden soll, wurden andere Standorte innerhalb der Ortslage empfohlen. Die Aktualität des vorliegende Immissionsgutachten wurde hinterfragt. Es wird auf einen südöstlich an die Bestandsbebauung der Straße „Zum Wiesengrund“ angrenzenden Gehölzbestand hingewiesen und die Berücksichtigung der dort ansässigen Tierarten angeregt. Es wird die Prüfung der ausreichend dimensionierten Schmutzwasserbeseitigung für die Ausweitung des Wohngebietes vorgetragen.

Im Zuge der Abwägung wird aus Ermangelung besser oder gleich geeigneter Flächen an der Darstellung einer Wohnbaufläche am vorgesehenen Standort festgehalten. Die Nutzung der Fläche zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem im Bebauungsplan vorgesehenen Regenrückhaltebecken im Osten der Änderungsfläche als Blühfläche oder Streuobstwiese wird als sinnvoll angesehen und weiterverfolgt.

Berücksichtigung der Ergebnisse nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Aus naturschutzfachlicher- und rechtlicher Sicht bestehen seitens der UNB keine Bedenken, sofern bei einem ggf. erforderlichen Ausbau der „Kampstraße“ die vorhandenen Bäume erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Der Erhalt des außerhalb des Plangebietes liegenden Baumbestandes ist im Zuge der Planung vorgesehen.

In der Stellungnahme zum vorbeugenden Brandschutz wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu sorgen hat. Die Gemeinde beabsichtigt die Errichtung einer Zisterne zur Sicherung der Löschwasserversorgung.

Im Rahmen der Stellungnahme Kreisarchäologie wurden keine Bedenken vorgebracht.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken, da laut Geruchsimmissionsgutachten der Immissionsrichtwert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) deutlich unterschritten wird.

Die Abteilung Abfallwirtschaft weist darauf hin, dass Stichstraßen aus Gründen des Unfallschutzes vermieden werden müssen. Stichstraßen oder Wendeanlagen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Bodenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht. Es gibt keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass für die Herstellung eines dieses Versickerungsbeckens ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist und entsprechende Anträge beim Amt für Bauaufsicht einzureichen sind. Die Hinweise des Landkreises fanden in der Planung Berücksichtigung.

Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg

Weist darauf hin, dass sich südöstlich des Baugebietes ein Waldgebiet befindet sich und gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen zwischen Wald und Bebauung ein Abstand von 100 m und gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg Mindestabstand von 50 m festgeschrieben sei. Aus forstlicher Sicht Mindestabstand von mind. einer Baumlänge, in der Regel 35 bis 40 m, empfohlen.

Dieser wird im Entwurf vorliegend zu den Baugrenzen nicht überall eingehalten. Die Baufenster sollten angepasst und verschoben werden. Darüber hinaus wird empfohlen, die zum Wald gelegenen Grundstücke einzufrieden, um sie vor Einträgen zu schützen.

Die Waldbelange sind abwägbar. Der Wald ist durch angrenzenden Siedlungsbestand vorbeeinträchtigt. Die gesetzliche Verkehrssicherungspflicht greift bereits für Bestand. Die betroffenen Waldfläche liegt deutlich (3 bis 4 m) tiefer als das Plangebiet. Dem Wald vorgelagert ist ein 12 bis 22 m breiter, beiderseits baumbestander Wirtschaftsweg, der eine Schutzfunktion zwischen Wald und geplantem Baugebiet übernimmt. Die Bewirtschaftung des Waldes wird nicht eingeschränkt. Gleiches gilt für das Ortsbild, die Erholungs- und Klimaschutzfunktion oder die Übergangsfunktion zwischen Wald und Feldmark.

Der Wald grenzt nur punktuell an den zukünftigen Siedlungsbereich. Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde Gyhum keine Beeinträchtigung der Waldfunktion.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Durch das LBEG erfolgten Hinweise zu evtl. Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträgen, Erdgasverträgen und Salzabbaugerechtigkeiten. Hierzu erfolgte Abfragen u.a. im Salzgrundbuch ergeben, dass das Änderungsgebiet lastenfrei ist. Die gesamte Ortslage Nartums befindet sich innerhalb eines Bewilligungsfeldes für den Abbau von Kohlenwasserstoffen der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Anlagen und Vorhaben der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH sind von der Planung nicht betroffen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden

Die Landesbehörde für Straßenbau teilte mit, dass Belange der B 71 nicht unmittelbar berührt werden.

Samtgemeinde Zeven

Die Samtgemeinde macht ergänzenden Angaben zur Löschwasserversorgung. Vorgesehen ist der Bau einer Zisterne, um die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Landwirtschaftskammer äußerte erneut Bedenken, da im größeren Umfang landwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung genommen werden. Es wird auf die Berücksichtigung agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen und die Inanspruchnahme geschützter Plaggeneschböden hingewiesen. Es sei sicherzustellen, dass der Fortbestand und die Weiterentwicklung der örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht eingeschränkt werden. Die Entwicklungsabsichten der Betriebe sind im Immissionsgutachten zu berücksichtigen. Es wird um Aufnahme eines Hinweises gebeten, dass ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen im Sinne eines gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes zu tolerieren sind. Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist zu gewährleisten.

Vor Planungsbeginn erfolgte eine differenzierte Untersuchung auf mögliche Baulücken- und Nachverdichtungspotenziale. Bei der Flächenauswahl wurden insbesondere die Belange der Landwirtschaft und der Schutz bestehender landwirtschaftlicher Betriebe berücksichtigt. Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen bleibt gewährleistet und Betriebe werden in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Da in Nartum keine geeigneten Alternativflächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen, wird in der Abwägung der Wohnbauentwicklung an dieser Stelle der Vorrang eingeräumt. An der Planung wird festgehalten. Die Kompensation erfolgt im Plangebiet selbst. Auf die Inanspruchnahme weiterer externer landwirtschaftlicher Flächen wurde damit bewusst verzichtet.

NABU Kreisverband Bremervörde

Es wird davon ausgegangen, dass der Baumbestand entlang der Kampstraße im Zuge der Erschließung teilweise entfernt wird. Hierfür sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen. Insbesondere der wertvolle und alte Baumbestand auf der nördlichen Straßenseite der Kampstraße sollte im Zuge von Baumaßnahmen erhalten bleiben. Darüber hinaus sei die Kampstraße bisher nicht vollständig versiegelt ist. Auch dies ist bei den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergänzend zu berechnen.

Die Kampstraße ist als bestehende öffentliche Verkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Kommune kann den Umgang mit Bäumen innerhalb ihres Gemeindegebietes eigenständig regeln. Sollten Ausgleichserfordernisse entstehen, so sind diese gesondert zu regeln. Die Gemeinde geht aber davon aus, dass der Baumbestand entlang der Kampstraße weitgehend erhalten bleiben kann. Vorrangig wird dabei der erhaltenswerte Altbaumbestand im Norden der Kampstraße berücksichtigt.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD))

Das LGLN teilte bezüglich des Belangs Kampfmittelbeseitigung mit, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Luftbilddauswertung, Sondierungs- oder Beräumungsergebnisse vorliegen. Entsprechend besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Luftbilddauswertung empfohlen. Diese wurde seitens der Gemeinde beauftragt.

Wasserverband Bremervörde

Der Wasserverband Bremervörde erhebt keine Bedenken. Das Plangebiet kann an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Sollten Hydranten gewünscht werden, so sei dies mit dem Wasserverband abzustimmen.

Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr

Belange der Bundeswehr werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt in der 3000 m Emissionsschutzzone des Übungsgelände Nartum. Es kann durch die militärische Nutzung zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung keine Einwände.

Stadtwerke Zeven

Es werden Hinweise zu erforderlichen Erschließungsplanungen gegeben, die jedoch erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Industrie- und Handelskammer Stade

Es wird empfohlen, im allgemeinen Wohngebiet (WA) auch „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zuzulassen. Bedenken werden nicht vorgebracht. Die Gemeinde räumt dem ruhigen Wohncharakter den Vorrang ein und schließt sonstige nicht störende Gewerbebetriebe weiterhin aus.

Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände, einschließlich der Mitgliedsverbände

Es bestehen keine Bedenken, sofern das Niederschlagswasser, wie vorgesehen, zur Versickerung gebracht wird. Sollte eine sich Einleitung in die Vorflut erforderlich werden, ist der Verband zu beteiligen.

EWE NETZ GmbH

Es wurde mitgeteilt, dass bestehende Anlagen in der Umgebung des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Nähe zu erhalten sind. Hinweise zur Einbeziehung der EWE in die weitere Erschließungsplanung werden ergänzt. Der Leitungsschutz wird im Zuge der Erschließungsarbeiten berücksichtigt. Die EWE NETZ wird in die weiteren Planungen einbezogen und frühzeitig beteiligt.

Privater Einwander / Auf dem Berge/ Kampstraße und weitere

Kritisiert wird, dass das Baugebiet nur über die Kampstraße erschlossen werden soll, obwohl sogar drei sinnvolle Zufahrtsstraßen (Zum Wiesengrund, Kampstraße, Sonnenwinkel) möglich wären. Es wird nachgefragt, warum keine Erschließung des Baugebietes über die Straße Wiesengrund erfolgt (s. Kampstraße 10 Häuser mit 32 Anwohnern/ Im Wiesengrund 10 Häuser mit 31 Anwohnern). Über die Zuwegung „Kampstraße“ und „Wiesengrund“ hinaus, wäre zusätzlich auch eine Zuwegung über den die Straße „Am Sonnenwinkel“ möglich. Die Verlängerung dieser Straße müsste lediglich befestigt werden. Ein kompletter Ausbau wäre nicht erforderlich.

Auch das Baugrundgutachten würde noch eine Erschließung über den Wiesengrund vorsehen. Hier ergibt sich ein Ergänzungsbedarf. Es sei nicht nachvollziehbar, dass die Linden auf der Südseite schützenswerter als die Eichen auf der Nordseite des Plangebietes eingestuft würden. Entlang der Kampstraße gibt es älteren Eichenbestand als Baumreihen. Hier ist das Vorkommen von Tagesquartieren der Fledermäuse in Baumhöhlungen sehr wahrscheinlich.

Im Übrigen würde sich das Neubaugebiet nicht ins Dorfbild integrieren. Mit nur einer Zuwegung entsteht der Eindruck eines „Dorfes im Dorfe“ ohne Anbindung an das „Dorfleben“.

Hinterfragt wird zudem grundsätzlich der Bedarf nach Wohngrundstücken sowie die getroffene Standortwahl. Es gebe besser geeignete Alternativen. In der Wohnbedarfsbetrachtung wird der Leerstand von vorhandenem Wohnraum nicht betrachtet. Auch Folgekosten, die auf die Gemeinde zukommen, wie z.B. der Bedarf an Kita-Plätzen oder die Überlastung des Abwassersystems, werden nicht hinreichend betrachtet.

Die Anwohner von Kampstraße, Auf dem Berge und Zum Wiesengrund sind gleich schützenswert, zumal die Verkehrszunahme für den Einzelanlieger identisch wäre. Es ist davon auszugehen, dass der Gesamtlärm deutlich innerhalb von Wohngebietsgrenzwerte bleibt, so dass für keinen Anlieger mit einer unzumutbaren Zunahme von Lärmimmissionen zu rechnen ist.

Das Plangebiet soll gerade zur besseren Anbindung und Integration direkt aus dem Dorf heraus und nicht über die Hauptstraße angebunden werden. Gewählt würde die kürzere Erschließung mit weniger Anliegern. Eine Erzeugung von Durchgangsverkehren ist nicht gewünscht. Das Plangebiet wird daher nur von Norden über die Kampstraße erschlossen und bleibt somit Anliegern vorbehalten. Eine ergänzende dorfgerechte Anbindung nach Süden erfolgt fußläufig. Inwieweit die bestehende Straße Sonnenwinkel unter dem Aspekt der Vermeidung von Schleichverkehren zur Erschließung herangezogen werden kann/ soll obliegt der Gemeinde und ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Bei der Erstellung des Baugrundgutachten erfolgte die Beprobung gerastert, so dass dieses auch nach der im Verfahrensverlauf geänderten Erschließungssituation aussagekräftig bleibt.

Die Baumbestände sollen nach Möglichkeit entlang aller Erschließungsstraßen erhalten werden.

Grundsätzlich strebt die Gemeinde Gyhum vorrangig eine innerörtliche Nachverdichtung vor der Neuausweisung von Wohnbauflächen an. Zum Zeitpunkt der Wohnraumbetrachtung konnten allerdings keine nennenswerten Leerstände festgestellt. Einige wenige Baulücken werden privat genutzt und absehbar von den Eigentümern nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt. Eine gewisse Bevölkerungszunahme wird im Rahmen der Eigenentwicklung als sinnvoll erachtet und soll auch den Erhalt bestehende Infrastrukturen stärken. Nach Angaben der Versorgungsverbände sind die bestehenden Versorgungsnetze ausreichend dimensioniert und können problemlos erweitert werden. Die Gemeinde hält daher an der Ausweisung des Neubaugebietes fest, wird drohende Leerstände aber vorausschauend in die Gesamtbetrachtung ihrer weiteren dörflichen Entwicklungen einfließen lassen.

5. Abwägung der Planungsalternativen

In Nartum wurden, auch unter Berücksichtigung des vorliegenden Dorferneuerungskonzeptes, drei Flächen hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Ortes untersucht. Die Flächen sind hinsichtlich ihrer naturräumlichen Gegebenheiten ähnlich einzustufen und eignen sich diesbezüglich auch ähnlich gut als wohnbauliche Erweiterungsflächen.

Das Land Niedersachsen hat zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen die sog. Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) als Runderlass veröffentlicht. Sie dient in der Praxis als Beurteilungsgrundlage für Bauleitplanungen. In der GIRL ist unter Nr. 3.1, Tabelle 1 für Wohn- und Mischgebiete ein Wert von 0,10 als Obergrenze festgelegt. Für eine der untersuchten Flächen liegen vorliegende gutachterliche Prognosen zu großen Teilen über einer sog. Geruchshäufigkeit von 10%, so dass eine wohnbauliche Entwicklung dieser Fläche nicht weiterverfolgt wurde.

Eine weitere der drei untersuchten Flächen ist in der Hand vieler Einzeleigentümer und nicht im Eigentum der Gemeinde, so dass eine Flächenverfügbarkeit absehbar nicht gegeben ist.

Das Änderungsgebiet als dritte untersuchte Fläche schließt direkt an diese Fläche an und hat hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und der vorherrschenden Biotope ähnliche Strukturen. Es bindet im Süden und Westen an den Siedlungsraum an und ergänzt diesen auch städtebaulicher Sicht sinnvoll. Diese Fläche ist im Eigentum der Gemeinde, die die weitere Entwicklung dadurch gezielt steuern kann. Sie ist darüber hinaus sofort verfügbar und wurde daher zur Weiterentwicklung als zukünftige Baufläche vorgesehen.

Rotenburg, im Januar 2022/oe

Gyhum, den 02.02.2022

Gemeinde Gyhum
Der Gemeindedirektor

L.S. H. Fricke