



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 21 „Kolonie Verlüßmoor“,
1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Vollersode

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	11
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	11
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	11
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	11
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	11
8.2	Wasserwirtschaft.....	14
8.3	Freizeit / Erholung / Tourismus	14
8.4	Verkehr	14
8.5	Landwirtschaft / Immissionsschutz	14
8.6	Ver- und Entsorgung.....	14
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	15
10.	RECHTSFOLGEN	15

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Vollersode in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Kolonie Verlüßmoor“, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Durchführung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 368 m² (116 m² + 252 m²) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf dem Grundstück Verlüßmoorer Straße Nr. 3 lediglich eine weitere überbaubare Grundstücksfläche mit den Maßen 14 m x 18 m zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes festzusetzen ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete. Das nächst gelegene EU-Vogelschutzgebiet „*Hammeniederung*“ befindet sich ca. 0,3 km südöstlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet „*Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor*“ liegt etwa 2,1 km in westliche Richtung zum Plangebiet entfernt.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, im Rahmen der bestehenden Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) lediglich eine zusätzliche *überbaubare Grundstücksfläche* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Bruns, vormals Vermessungsbüro Thorenz & Bruns, Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 3.394 m² große Geltungsbereich befindet sich im Osten der Ortschaft Kolonie Verlüßmoor. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

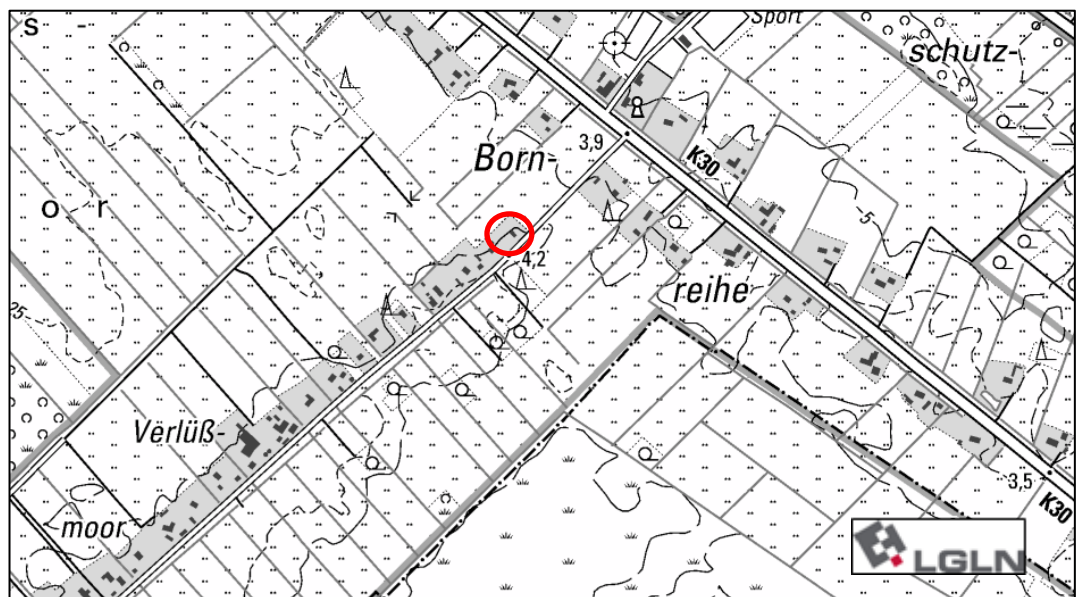


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (rot umrandet, Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Vollersode und das Plangebiet, die dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2017, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 für den Landkreis Osterholz zu entnehmen sind, wiedergegeben. Das LROP enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 07 *„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.“*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

2.1 04 *„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“*

2.1 05 *„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“*

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2012 (aktuelle Fassung 2017) werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Die vorliegende Bauleitplanung, welche die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches zum Ziel hat, ist daher mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 des Landkreises Osterholz enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

2.3 01 *„Die Siedlungsentwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorausschauend zu planen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind bei Änderungen und Neuaufstellungen von Bebauungsplänen insbesondere*

- *der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- *der demografische Wandel,*
- *die Interessen künftiger Generationen,*
- *die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und*
- *die ökologischen Auswirkungen*

zu berücksichtigen.“

2.3 03 *„Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten. [...] Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile ist die Siedlungsentwicklung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken.“*

2.3 09 *„Es sollen möglichst kompakte Siedlungsformen entwickelt und neue bandartige Strukturen vermieden werden. Dazu sollen bei notwendigen Siedlungsentwicklungen die Siedlungen abgerundet werden. Siedlungsvorsprünge in die freie Landschaft sollen vermieden werden. Es sollen klare Siedlungsgrenzen entwickelt werden. Siedlungsränder sollen landschaftsgerecht gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.“*

Da für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und innerhalb des Änderungsbereiches ein Wohngebäude bereits vorhanden ist, kann für die vorliegende Änderung die vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Dies betrifft beispielsweise sowohl die Ver- und Entsorgungsanlagen als auch die vorhandene und ausgebaute Verlüßmoorer Straße, so dass die volkswirtschaftlichen Kosten minimiert werden können. Des Weiteren wird durch die Nachverdichtung ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht, so dass auch die ökologischen Auswirkungen verringert werden.

Wie der nachfolgenden Abbildung 2 entnommen werden kann, befindet sich das Plangebiet außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Samtgemeinde Hambergen sowie außerhalb eines für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Ortes oder Ortsteiles bzw. eines sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Ortes oder Ortsteiles. Gemäß den raumordnerischen Vorgaben ist somit die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung zu beschränken.

Die Begründung des RROP zu den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur führt zum Aspekt der Eigenentwicklung folgendes aus:

„Die Eigenentwicklung dient nicht primär der Deckung eines Wohnraumbedarfs von außen. Eine auf Zuzug und Wanderungsgewinne orientierte Siedlungsentwicklung soll vielmehr in den für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Bereichen erfolgen. Die Eigenentwicklung dient vielmehr der Deckung eines inneren Bedarfs. Hierdurch kann beispielsweise den aus den jeweiligen Orten und Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. [...] Dabei soll eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung nur eher kleinflächig erfolgen und im Regelfall nur wenige Baugrundstücke umfassen. Der Umfang einer zulässigen Eigenentwicklung lässt sich abstrakt nicht festlegen,

sondern differiert je nach Größe und Ausstattung des jeweiligen Ortes oder Ortsteils.“ (zu Ziffer 03).

Das RROP enthält keine detaillierte Vorgabe, wie der Begriff der Eigenentwicklung zu definieren ist. In der Begründung wird zu diesem Thema ausgeführt:

„Um aber den Erhalt der Ortslage und des dörflichen Lebens zu sichern, ist eine bauleitplanerische Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig. [...].

Die Eigenentwicklung dient vielmehr der Deckung eines inneren Bedarfs. Hierdurch kann beispielsweise den aus den jeweiligen Orten und Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. [...].

Dabei soll eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung nur eher kleinflächig erfolgen und im Regelfall nur wenige Baugrundstücke umfassen. Der Umfang einer zulässigen Eigenentwicklung lässt sich abstrakt nicht festlegen, sondern differiert je nach Größe und Ausstattung des jeweiligen Ortes oder Ortsteils“ (RROP LK Osterholz, Seite 74).

Grundsätzlich sind die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Hambergen bestrebt, vorrangig solche Flächen zu entwickeln, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als „zentraler Siedlungsbereich“ oder als „weiterer für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneter Ort oder Ortsteil“ vorgesehen sind. Die Gemeinde Vollersode ist jedoch auch bestrebt, außerhalb der vorgenannten Bereiche durch behutsame Nachverdichtung oder Ergänzung vorhandener Siedlungsstrukturen diese bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung möchte die Gemeinde Vollersode in einem Bereich, der grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung gut geeignet ist und für den bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, die Möglichkeit einer Erweiterung schaffen. Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück, das bereits mit einem Wohnhaus bebaut und von Gartenstrukturen umgeben ist. Da lediglich eine weitere Baumöglichkeit im Plangebiet geschaffen werden soll, ist dies im Sinne der Eigenentwicklung zu betrachten.

Durch die Nachverdichtung entsteht im Plangebiet zudem eine kompaktere Siedlungsform. Eine neue bandartige Siedlungsform wird so vermieden.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2011 wird das Plangebiet als „**Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**“ dargestellt.

Laut dem RROP sind die „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ nach Nr. 3.7.1.03 „Bereiche,

- *die aufgrund einer hohen natürlichen Ertragskraft für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind,*
- *in denen die Landwirtschaft die räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit vorfindet,*
- *in denen die Landwirtschaft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft besonders prägt oder*
- *in denen die Landwirtschaft einen besonders positiven Einfluss auf Arten und Lebensgemeinschaften hat,*

[...] für die Landwirtschaft besonders gesichert und bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden [sollen]. Sie werden dazu als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. [...].“

Da sich das Plangebiet gegenwärtig im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 befindet und sich hier bereits ein Wohngebäude mit Privatgarten befindet, sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden Planungen und Maßnahmen (vgl. RROP 3.7.1 03) anders zu beurteilen. Durch die vorhandene Bebauung und die Gartennutzung steht das Plangebiet somit der Landwirtschaft faktisch nicht mehr zur Verfügung. Daher wird bereits mit dem bestehenden Bebauungsplan der Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz aus dem Jahr 2011 weist für den Bereich des Plangebietes folgende zeichnerische Darstellungen auf:

- **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft,**
- **Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr** (Verlűßmoorer Straße),
- **Vorranggebiet Kabeltrasse** (Gas), in der Verlűßmoorer Straße
- **Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg** (F = Radfahren) in der Verlűßmoorer Straße sowie
- **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.**

Außerhalb des Plangebietes, südlich der Verlűßmoorer Straße, sind zudem ein **Vorranggebiet Natur und Landschaft** sowie ein **Vorbehaltsgebiet Erholung** dargestellt und in einem Abstand verlűuft die Grenze eines **Vorranggebietes Natura 2000**.

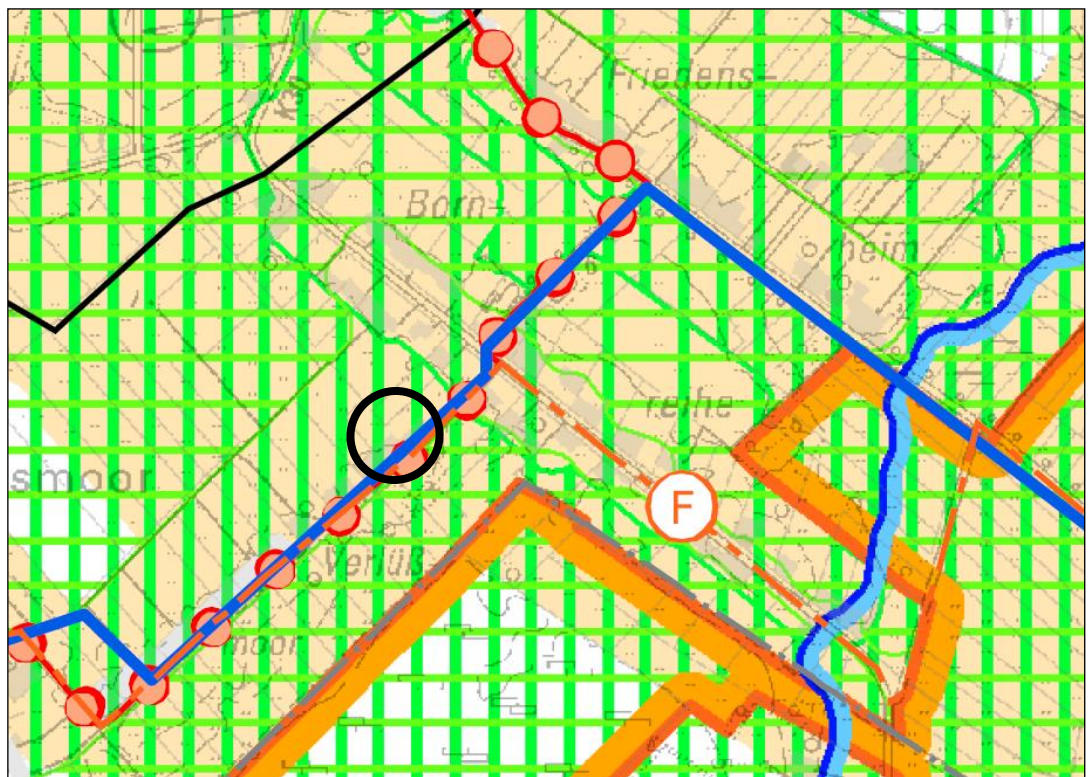


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz (Lage des Plangebietes ist mit einem schwarzen Kreis gekennzeichnet)

Aufgrund der Tatsache, dass die vorliegende Änderung eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbandes durch die Festsetzung einer weiteren überbaubaren Grundstücksfläche auf einem bereits mit einem Einzelhaus bestandenen Grundstückes zum Ziel hat, ist zu konstatieren, dass die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen steht.

Insgesamt ist die Änderung des Bebauungsplanes daher sowohl mit den Zielen der Raumordnung als auch der Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft hat sich die ursprünglich als landwirtschaftliche (Moor)Siedlung konzipierte „Kolonie Verlüßmoor“ in den vergangenen Jahrzehnten gewandelt. Aufgrund der zunehmend schwierigeren Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft und der verstärkten Konzentration (weniger, dafür größere Betriebe) hat sich auch die Gebäudenutzung innerhalb des Siedlungsbereiches stetig verändert. So dominiert im Nordosten eine Wohnnutzung und im Südwesten eine Mischung aus Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe.

Um den vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich abzusichern und zur Förderung der dörflichen Lebensformen durch Bereitstellung von Bauland für die jüngere Generation sowie zum Erhalt der Kulturlandschaft beizutragen, wurde die 8.1 Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem städtebaulichen Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur zu schaffen, durchgeführt. Daher erfolgte eine Änderung der Darstellung von *Flächen für die Landwirtschaft* in unterschiedliche Bauflächen, differenziert nach der jeweils vorherrschenden Nutzungsart (siehe nachfolgende Abbildung).

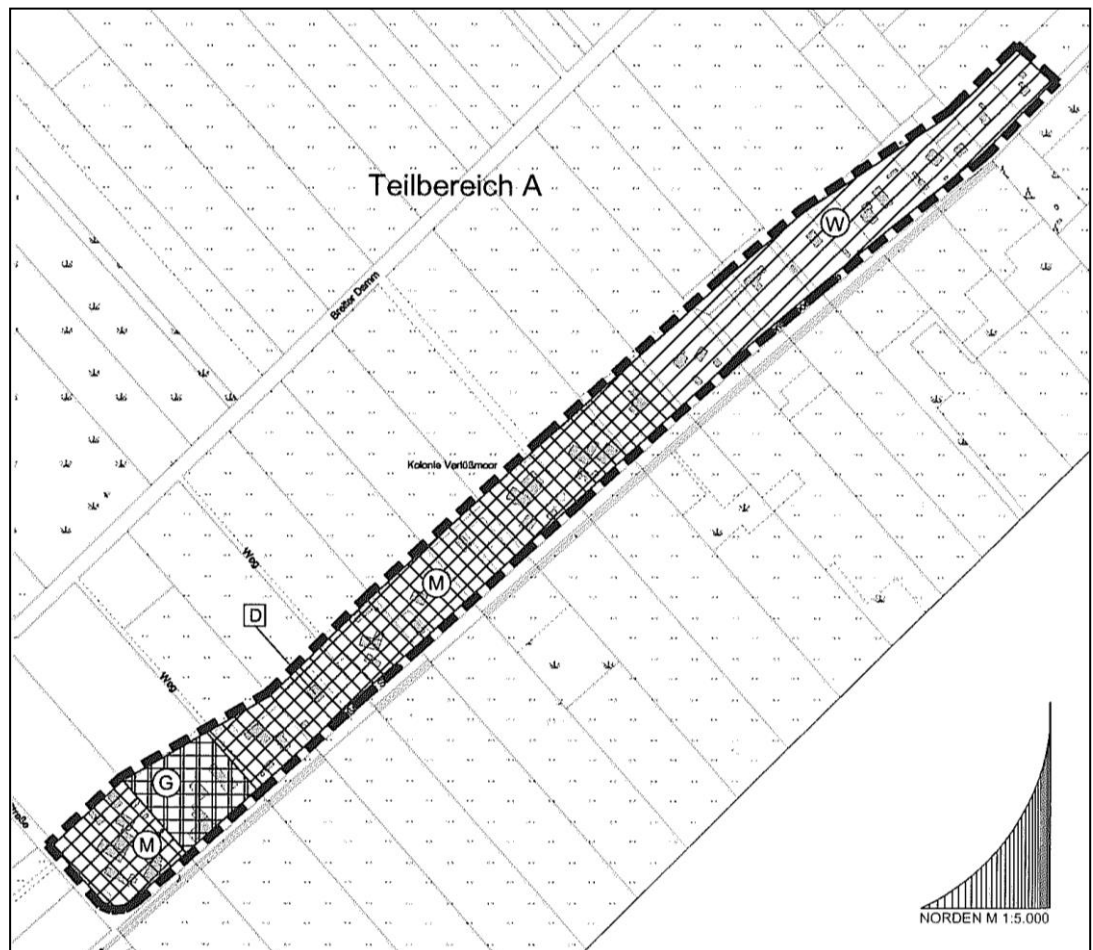


Abb. 3: Ausschnitt aus der 8.1 Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Hambergen (nicht maßstäblich)

Für den vorliegenden Änderungsbereich ist eine Darstellung als *Wohnbaufläche* (W) vorhanden, so dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB somit erfüllt ist.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Am 16.01.2008 ist der Bebauungsplan Nr. 21 „Kolonie Verlüßmoor“, einschließlich einer Örtlichen Bauvorschrift, in Kraft getreten. Für den Änderungsbereich werden die aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlichen zeichnerischen Festsetzungen getroffen.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Kolonie Verlüßmoor“, der Bereich der 1. Änderung ist in Rot gekennzeichnet

Für den Änderungsbereich ist ein *Allgemeines Wohngebiet* mit einer Kennzeichnung als Baustandort 1 (Zahl im Kreis) getroffen, so dass entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 für Hauptgebäude eine Versiegelung von 116 m² zulässig ist und in der Summe eine maximal zulässige Gesamtversiegelung von 346 m². Weiterhin ist eine 10 m hohe Bebauung (zzgl. 1,0 m Überschreitung in Ausnahmefällen) als Doppel- und Einzelhaus in einer offenen Bauweise, d. h. mit seitlichem Grenzabstand, zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude ist mit maximal 2 geregelt, d. h. pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

Von dem Katalog der in einem *Allgemeinen Wohngebiet* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen ausgeschlossen.

Die örtliche Bauvorschrift trifft Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung (Dachneigungen mindestens 10 Grad, Dachmaterial nur als Reet oder in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Schwarz und Grau; Fassaden nur als Fachwerk sowie in rot / rotbraunem Verblend- und Klinkermauerwerk in), zu Ausnahmen von diesen Regelungen sowie zum Umgang mit Verstößen gegen die Örtliche Bauvorschrift (Ordnungswidrigkeiten).

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich nordöstlich der Verlüßmoorer Straße, unweit deren Einmündung in die Straße Bornreihe (weiter östlich).

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um das Grundstück Verlüßmoorer Straße Nr. 3, welches bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem freistehenden Einzelhaus bebaut war. Zudem befindet sich nordöstlich des Hauptgebäudes auf dem Grundstück ein kleines Nebengebäude. Das Grundstück ist nach Norden und Osten durch randlich zur Grundstücksgrenze stehende Gehölze, u. a . Nadelbäume, eingegrünt.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich nördlich der Verlüßmoorer Straße weitere Wohnbebauung, in westliche Richtung aber auch ein Nutzungsmix aus Wohnen und Landwirtschaft sowie ein Gewerbestandort.

Die Umgebung des Plangebietes ist in nördliche, östliche und südliche Richtung dagegen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Derzeit besteht eine hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Gemeinde Vollersode, die sich auch auf die einzelnen Ortschaften erstreckt. Insbesondere junge Familien möchten in der Regel innerhalb ihres gewohnten Familien- und Freundschaftskreises wohnen bleiben, finden aktuell aber keine freien Baugrundstücke. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll daher die Entwicklung einer weiteren Baumöglichkeit auf einem bereits bebauten Grundstück planerisch vorbereitet werden, um dieser Nachfrage nach Baugrundstücken zumindest in einem geringen Maße entgegen zu treten.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird eine zusätzliche *überbaubare Grundstücksfläche* (ÜGF) im Bereich des bestehenden Nebengebäudes und damit eines bauliche bereits überprägten Bereiches festgesetzt. Der zulässige Grad der Versiegelung auf dem Grundstück (Baustandort 1) wird nunmehr differenziert in eine ÜGF 1 für die bestehenden *überbaubare Grundstücksfläche* und eine ÜGF 1a für die neue *überbaubare Grundstücksfläche*.

Das Maß der Bebauung wird für die ÜGF 1 unverändert beibehalten und für die ÜGF 1a die Werte von 252 m² für die *maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude* sowie 452 m² für die insgesamt zulässige Versiegelung festgesetzt. Damit können 200 m² für Nebenanlagen, Garagen und ihre Zufahrten entstehen, was einem durchaus gängigen Maß im weiteren Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 entspricht.

Alle weiteren Festsetzungen werden unverändert übernommen, dies betrifft auch die örtliche Bauvorschrift.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild eine 3-stufige Werteskala (1-3).

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Fläche, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

Tab. 1: Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf den Ist-Zustand nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von dem Zustand, der bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 gegeben wäre.

Im Rahmen der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wäre damit auf dem Grundstück (Baustandort 1) eine Bebauung mit einer Grundfläche von 116 m² mit einer maximalen Höhe von 10 m bezogen auf die vorgelagerte Erschließungsstraße zulässig, wobei für untergeordnete Gebäudeteile eine Überschreitung um 1,0 m ausnahmsweise zulässig ist.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21 eine Bedeutung als Wohnstandort zu, dies wird sich durch die 1. Änderung nicht verändern. Damit besitzt das Schutzgut Menschen nach wie vor eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2). Die Planung ist für dieses Schutzgut ohne Auswirkungen.

Durch die Einplanung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche (14 m x 18 m) und der Festsetzung einer insgesamt maximal zulässigen zusätzlichen Versiegelung von 452 m² kommt es zu einem Anstieg der Versiegelung, der Auswirkungen auf das Schutzgut **Fläche** hat. Hierbei gilt es aber zu berücksichtigen, dass eine Bebauung der ÜGF 1a nur möglich ist, wenn das Nebengebäude abgerissen wird. Da dieses allerdings durch die für die ÜGF 1 festgesetzte zulässige maximale Versiegelung an anderer Stelle neu errichtet werden kann, wird die Fläche des Nebengebäudes nicht in Abzug gebracht. Durch die bestehende und bereits zulässige Bebauung ist bereits eine Vorbelastung für das Schutzgut **Fläche** gegeben. Damit besitzt das Schutzgut Fläche aktuell eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1), die auch nach der Änderung bestehen bleiben wird. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit mit der vorliegenden Planung nicht verbunden.

Bezogen auf das Schutzgut **Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt** wird dem Plangebiet mit der Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* und den im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zugeordneten Biotoptypen *Versiegelte Flächen*, *Neuzeitliche Ziergärten* (PHZ), *Obst- und Gemüsegärten* (PHO), *Hausgärten mit Großbäumen* (PHG) nur eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe I bis II) zugeordnet. Da diese Biotoptypen auch weiterhin auftreten, ist die Planung damit für dieses Schutzgut ohne Auswirkungen.

Da es sich bei dem Änderungsbereich nach wie vor um einen Teil des Siedlungsbandes handelt und das Grundstück eine Eingrünung aufweist, wird das Schutzgut **Landschaftsbild** mit

seiner allgemeinen Bedeutung (Wertstufe 2) durch die vorliegende Änderung nicht beeinträchtigt.

Bezüglich des Schutzgutes **Wasser** ist mit der nur in einem geringen Maß zugelassenen weiteren Versiegelung allenfalls eine marginale Auswirkung auf das Schutzgut verbunden. Damit bleibt die allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) nach wie vor bestehen.

Dem Schutzgut **Klima / Luft** ist derzeit im Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen, die sich durch den geringen Anstieg der zulässigen Versiegelung auch nicht verändern wird. Die Planung ist für dieses Schutzgut ohne Auswirkungen.

Für das Schutzgut **Boden** ist gemäß den Aussagen der Bodenkarte für Niedersachsen (BK 50) im Plangebiet der Bodentyp „*Sehr tiefes Erdhochmoor*“ anzutreffen. Dieses ist aufgrund der langjährigen Gartennutzung und Bebauung aber auch aufgrund der durchgeführten Abtorfungen und Entwässerungsmaßnahmen faktisch nicht mehr anzutreffen. Vielmehr ist von anthropogen entstanden Hortisolen bzw. Kultisolen auszugehen, die demnach eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) in den unversiegelten und eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) in den bereits versiegelten Bereichen besitzen. Diese Bewertung wurde bereits im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 21 so getroffen.

Durch die nunmehr zusätzlich zugelassene Versiegelung für die ÜGF 1a von 452 m² kommt es damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung, da diesen nunmehr nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet werden kann.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sieht das angewendete Kompensationsmodell für Böden mit allgemeiner Bedeutung einen Ausgleich im Verhältnis von 1:0,5 vor. Somit errechnet sich ein Kompensationsbedarf von 226m² (452 m² x 0,5). Auf Grund der Anwendung des § 13 a BauGB ergibt sich im vorliegenden Planungsfall jedoch kein Kompensationserfordernis.

Im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung befinden sich keine **Schutzgebiete und -objekte**. Damit bleibt das Plangebiet bezüglich Schutzgebiete und -objekte ohne Belang.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Damit ist das Schutzgut **Sonstige Sach- und Kulturgüter** in der vorliegenden Planung ebenfalls ohne Belang.

Dies gilt ebenso für das Schutzgut **Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern**, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“ gelten.

Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes einer Berücksichtigung des **Besonderen Artenschutzes**. Bedingt durch die bestehenden Gehölzstrukturen sind Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensräume zu beachten. Hierzu erfolgte bezogen auf den derzeitigen Ist-Zustand eine Potentialabschätzung für die im Plangebiet zu erwartenden Arten.

Als potentiell vorkommende **Brutvogelarten** sind aufgrund der Vorbelastungen vor allem siedlungs- und störungstolerante sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Insgesamt ergibt sich ein sehr stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, das die eingeschränkte Vielfalt und die gegebene Störungsfrequenz durch den bestehenden Siedlungsbereich im Plangebiet selbst sowie den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in der Umgebung widerspiegelt.

Bei den potentiell vorkommenden **Fledermäusen** handelt es sich ebenfalls um störungstolerante Arten, wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die vorkommenden Gehölze im Plangebiet können zudem im Zusammenhang mit den umliegenden Gehölzen im Siedlungsbereich ein Potential als Leitelement zur Jagd sowie zur Orientierung aufweisen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind im Sinne des BNatSchG bei einer womöglichen Entfernung von Bäumen diese im Vorfeld auf mögliche Höhlen von Fledermäusen durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Sollten Höhlen vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.

Aufgrund der umliegenden Gehölzstrukturen bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bestehen und es ergeben sich für den besonderen Artenschutz keine Verbotstatbestände. Insgesamt stehen die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) der Planung somit nicht entgegen. Ein Hinweis auf die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist in der Planzeichnung enthalten und muss ungeachtet der vorliegenden Bauleitplanung bei der Planumsetzung berücksichtigt werden.

8.2 **Wasserwirtschaft**

Da das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser gemäß den Regelungen des Niedersächsischen Wassergesetzes auf dem jeweiligen Grundstück zu beseitigen ist, wird nicht mit negativen Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft gerechnet.

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung des Oberflächenwassers ist vom Grundstückseigentümer im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8.3 **Freizeit / Erholung / Tourismus**

Belange von Freizeit, Erholung und Tourismus werden von der vorliegenden Planung nicht negativ berührt, da entsprechend dem Planungsziel eine maßvolle Nachverdichtung im Siedlungsbestand ermöglicht wird und durch die Anordnung der Baustandortes sowie die örtliche Bauvorschrift negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild vermieden werden. Vielmehr trägt die Schaffung von Baumöglichkeiten für die Nachkommen der Ortsansässigen dazu bei, die dörfliche Struktur und damit auch die Kulturlandschaft als Erholungsraum zu erhalten.

8.4 **Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Verlüßmoorer Straße. Diese ist geeignet, die zusätzlichen Verkehre, die durch die nunmehr zusätzlich zulässigen zwei Wohneinheiten möglich sind, problemlos aufzunehmen.

8.5 **Landwirtschaft / Immissionsschutz**

Im Bereich des Immissionsschutzes sind in der vorliegenden Planung Geruchsmissionen genauer zu betrachten. In Bezug auf die Geruchsmissionen ist für das Plangebiet festzuhalten, dass sich erst auf dem Grundstück Verlüßmoorer Straße 15, und damit in einer Entfernung von rund 700 m zum Plangebiet, ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Darüber hinaus befinden sich auch in Hauptwindrichtung (West / Südwest) keine entsprechenden Betriebe. Immissionsschutzrechtliche Konflikte durch Geruchsmissionen werden daher nicht erwartet.

Mit der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, können Staub- und Geruchsemissionen in das Plangebiet einwirken. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch nahezu unumgänglich, so dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme keine Konflikte zu erwarten sind, die der geplanten Nutzung grundsätzlich entgegenstehen.

8.6 **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt, soweit dies noch nicht geschehen ist, durch Anschluss / Angliederung an die zentralen Einrichtungen des Landkreises, der Gemeinde oder der sonstigen Versorgungsträger.

Für den Neubau wird das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rückhaltung) auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß bewirtschaftet.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

2. Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

10. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Vollersode ausgearbeitet:

Bremen, den 04.05.2022

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Vollersode, den

.....
(Angela Greff)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Vollersode, den

.....
(Angela Greff)
Bürgermeisterin