



Kurzbegründung zum

**47. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 95 „Ortsmitte Findorf“**

**Gemeinde Gnarrenburg**

zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplans  
Nr. 68 „Findorf“

- Vorentwurf - (05.03.2025)

### Planungsanlass / Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich in der Dorfmitte der Ortschaft Findorf. Es wird im Nordosten durch die Dahldorfer Straße und im Südosten durch die Kohlheimer Straße begrenzt. Im Südwesten grenzt weitere Wohnbebauung an und im Nordwesten landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Ortschaft Findorf zeichnet sich durch die Findorfschen Siedlungsstrukturen aus. Die Hofstellen werden heutzutage überwiegend nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern die Wohnnutzung überwiegt. Für das Dorfgebiet der Ortschaft Findorf liegt ein einfacher Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 vor. Die in dem Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind gegenwärtig zum Großteil bebaut.

Die Gemeinde Gnarrenburg möchte durch die vorliegende Bauleitplanung neue Bauplätze schaffen in einem Maße wie sie im Rahmen der Eigenentwicklung verträglich sind. Es besteht eine unvermindert anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde, der kein entsprechendes Angebot an Bauland mehr gegenübergestellt werden kann. Daher ist es aus Sicht der Gemeinde dringend erforderlich, neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Ziel ist es die bestehende Nachfrage ortsansässiger Personen nach Bauplätzen in der Ortschaft Findorf bedarfsgerecht zu bedienen und somit die Ortschaft im Hinblick auf den Demografischen Wandel und der in den letzten Jahrzehnten stattgefundenen Land-Stadt-Flucht weiter begegnen zu können. Die Lage des Plangebietes wurde so gewählt, dass vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Spielplatz, Sportplatz Feuerwehr, Schützenverein) auf kurzem Wege zu erreichen sind. Das Konzentrieren von Wohnbebauung an dem gewählten Standort sorgt zusätzlich dafür, dass eine Zersiedelung der Landschaft vermieden wird und die Ortschaft in ihrer Grundstruktur gestärkt wird.

Planungsziel ist die Darstellung einer *Wohnbaufläche* sowie die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss. Für die Erschließung der neuen Grundstücke soll eine *mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche* festgesetzt werden. Die *Grundflächenzahl (GRZ)* soll auf 0,3 festgesetzt werden. Zudem soll der Gehölzbestand an den Geltungsbereichsgrenzen durch *Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern* geschützt werden.

### Planungsrechtliche Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg Wümme 2020 (RROP) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die Ziele (nachfolgend in Fett- und Kursivschrift) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind Grundsätze (nur Kursivschrift) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen neue Bauplätze in der Ortschaft Findorf geschaffen werden, um dem Bedarf an neuem Wohnraum gerecht zu werden, damit auch junge Menschen die Möglichkeit haben nach Studium oder Ausbildung in ihrem Heimatort in einem eigenen Haus leben zu können.

In der zeichnerischen Darstellung des **Landesraumordnungsprogramms (LROP)** werden keine raumordnerischen Vorgaben für den Bereich des vorliegenden Plangebiets getroffen.

Östlich des Plangebiets befindet sich ein Vorranggebiet für die Torferhaltung. Es kommt durch die Ausweisung eines neuen Wohngebietes nicht zu Konflikten mit dem angrenzenden Vorranggebiet für die Torferhaltung.

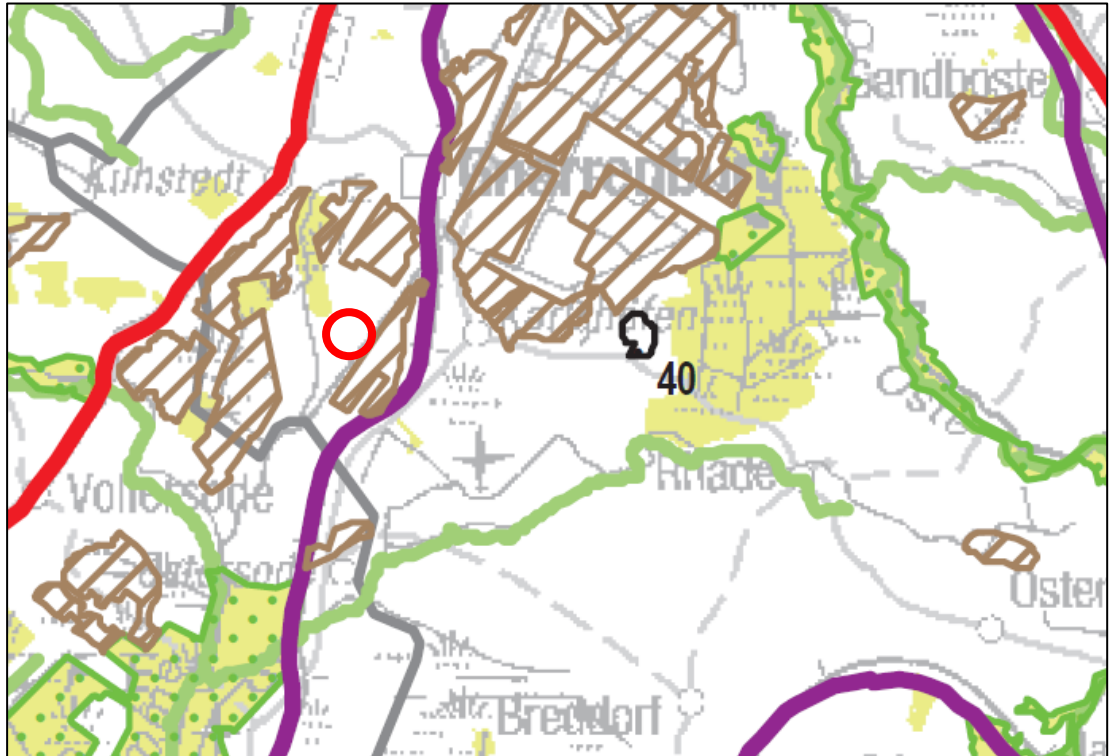


Abb. 1: Ausschnitt aus dem LROP des Landes Niedersachsen (Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet; roter Kreis)

Im Textteil zur Entwicklung der Siedlungsstruktur wird ausgeführt, dass „in der Siedlungsstruktur [...] gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden [sollen]“ (LROP, 2.1 Ziffer 01; Grundsatz).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortstypische Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Dem vorstehenden Grundsatz wird damit entsprochen.

Dem Textteil des LROP ist zudem Folgendes zu entnehmen: „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden, sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden“ (LROP, 2.1 Ziffer 02; Grundsatz).

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Dahldorfer Straße befinden sich die Infrastruktureinrichtungen von Findorf wie zum Beispiel ein Sportplatz, ein Spielplatz, die freiwillige Feuerwehr Findorf und der Schützenverein Findorf-Kohlheim. In circa 350 m vom Plangebiet entfernt befindet sich die Bushaltestelle „Gnarrenburg Findorf-Hashagen“ (Linie 845 und 849). Mit den genannten Linien besteht vorrangig für Schulkinder eine Anbindung an das Grundzentrum Gnarrenburg.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im circa 3 km entfernten Ortskern von Gnarrenburg.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogrammes vereinbar ist.

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

**„1. Hochwasserrisikomanagement**

**1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“**

⇒ Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten, vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet „*Giehler Bach, Kollbeck, Nord- und Bügelgraben*“ befindet sich in einer Entfernung von circa 270 m westlicher Richtung. Insofern ist die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses als gering einzustufen. Damit besteht kein Zielkonflikt.

**„1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“**

⇒ Da sich das vorliegende Plangebiet laut der Gefahrenkarten des NLWKN außerhalb

- des Küstengebietes Weser,
- eines festgelegten Überschwemmungsgebietes sowie
- eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten

liegt, ist die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses sehr gering. Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind demnach sehr unwahrscheinlich.

Insgesamt sind die möglichen Auswirkungen durch den Klimawandel eher als sehr gering einzustufen, da dem Grunde nach kein Überflutungsrisiko besteht.

Mit Wirkung vom 28.04.2020 ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) in Kraft getreten. Das Regionale Raumordnungsprogramm enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

### **1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

**1.1 01** *„In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein.“*

### **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1 01** *„Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden.*

*Die historischen Siedlungsformen der sog. Findorff-Siedlungen in der Gemeinde Gnarrenburg und der Stadt Bremervörde sollen erhalten und als Ausdruck regionaler Identität bewahrt und gefördert werden.*

**Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.**

**Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.**

*Als Planungsinstrumente sollen neben der Bauleitplanung u.a. Städtebauförderungsprogramme, ländliche Entwicklungskonzepte, Dorfentwicklungs- und Flurbereinigerungsverfahren dienen.“*

**2.1 04** *„Um eine Zersiedlung der Landschaft und deren umweltbelastende Folgen zu vermeiden, ist in den übrigen Orten die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.“*

**2.1 05** *Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.“*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Gnarrenburg. Die Siedlungsentwicklung in Findorf ist somit auf eine Eigenentwicklung zu beschränken. Diesbezüglich ist im RROP Rotenburg folgende Erläuterung zu finden:

*„Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden bzw. Mitgliedsgemeinden und Ortsteilen der Samtgemeinden und Einheitsgemeinden ohne zentralörtliche Funktion muss auf eine angemessene „Eigenentwicklung“ begrenzt bleiben.*

*Die örtliche Eigenentwicklung lässt die Berücksichtigung der Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, der Erfordernisse der örtlichen Gewerbebetriebe sowie der Land- und forstwirtschaft zu. Durch den Zuwachs an Einwohnern und die dadurch resultierende Siedlungsentwicklung soll mit Hilfe der Eigenentwicklung das typische Erscheinungsbild der Orte bewahrt und die Eigenart der Dörfer erhalten werden. Der Umfang der Baulandausweisung soll sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren.*

*Der Bedarf ist aus dem jeweiligen Ort nachzuweisen und im Rahmen der Bauleitplanung mit der Regionalplanung abzustimmen. Die Eigenentwicklung ist dabei wie folgt zu bestimmen: Ausgehend von den Kenntnissen zum bisherigen Wohnraumbedarf und von aktuellen Bevölkerungsprognosen ist der für den zeitlichen Planungshorizont des RROPs zu erwartende Bauflächenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung zu bestimmen. Grundstückszuschnitte und die Erschließungsmöglichkeiten sind im Einzelfall zu betrachten und zu prüfen. Zum Schutz des Dorfcharakters und des o.g. Erhalts der Eigenart der Dörfer spielt die Neuausweisung von Bauflächen im Vergleich zu den zentralen Orten und Standorten für die Sicherung und*

*Entwicklung von Wohnstätten eine geringere Rolle in der Dorfentwicklung. Der Fokus soll auf die bestehende Siedlungsstruktur und ihren Erhalt abzielen. Ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehender Siedlungen ist anzustreben.*

*Im Rahmen der Eigenentwicklung können darüber hinaus für ortsansässige gewerbliche Betriebe Erweiterungsflächen bereitgestellt werden. Von der Festlegung quantifizierter Richtwerte wird im RROP abgesehen. Wohnbau- und Gewerbeflächen überregionalen und regionalen Maßstabs gehören aus Gründen der verkehrlichen Erschließung und Anbindung vorrangig in zentrale Orte.“*

Die Bauleitplanung in der Gemeinde Gnarrenburg verfolgt das Ziel, den Bedarf an Wohnbauland und Bauplätzen vorrangig innerhalb des Hauptortes zu decken. Allerdings hat sie auch die lokalen Bedarfe in den einzelnen Ortsteilen im Blick. Die Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Findorf fand ausschließlich durch den Bebauungsplan Nr. 68 „Findorf“ und die Satzung nach § 35 (6) BauGB „Oberfindorf“ statt. Mit dem Bebauungsplan und der Satzung wurde großteils der Bestand abgedeckt, aber auch moderate Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Diese sind zwischenzeitlich ausgeschöpft oder werden von den Eigentümern auf absehbare Zeit nicht baulich genutzt werden.

Mit dem vorliegenden Plangebiet möchte die Gemeinde weitere Möglichkeiten zur wohnbaulichen Nutzung schaffen. Es sollen bis zu 9 neue Baugrundstücke entstehen, die aus Sicht der Gemeinde eine moderate und der Eigenentwicklung entsprechende Siedlungsergänzung in der Ortschaft Findorf darstellen.

Aktuell bestehen für junge Menschen keine Möglichkeiten in der Ortschaft abseits bestehender Hofstellen ein eigenes Haus zu errichten, um so im sozialen Kontext der Dorfgemeinschaft zu bleiben. Die auch in der Ortschaft Findorf feststellbare Tendenz jüngerer Menschen nach der Berufsausbildung wieder in das Heimatdorf zurückzukehren wird durch mehrere Studien belegt (vgl., „Junges Leben im ländlichen Raum“ (LEADER-Projekt 11/2016). Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dient damit ausschließlich der moderaten Siedlungsentwicklung zur Deckung des Eigenbedarfs. Aufgrund der räumlichen Lage ist davon auszugehen, dass nicht nur Findorfer, sondern auch Oberfindorfer dieses Angebot annehmen werden.

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Nähe zu den einzigen in der Ortschaft Findorf noch verbliebenen öffentlichen Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr, Sportplatz, Schützenverein) aus Sicht der Gemeinde dafür einen idealen Standort dar. Zudem kann durch die Neunutzung des Standortes eine bereits baulich beanspruchte Fläche wieder in Nutzung genommen werden, was dem Aspekt des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Wie der nachfolgenden Abbildung entnommen werden kann, ist der gesamte Bereich des Plangebietes als *Vorbehaltgebiet Erholung* im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Rotenburg (Wümme) dargestellt. Der nordwestliche Teil wird als *Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung* dargestellt.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Darstellung eines *Vorranggebietes regional bedeutsamer Wanderweg* und eine linienhafte Darstellung eines Gewässers (Osthamme Kanal). Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist zudem als *Vorbehaltgebiet Grünlandbewirtschaftung* dargestellt.

### **3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei**

**03** *„Das absolute Grünland wird als Vorbehaltgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung festgelegt.“*

Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine Überprüfung der Bodenfruchtbarkeit mithilfe des NIBIS Kartenservers ergab, dass die Bodenfruchtbarkeit im gesamten Plangebiet äußerst gering ist. Insofern ist die wirtschaftliche Bedeutung der Flächen des Plangebietes als eher gering einzustufen.

Da sich das Plangebiet im *Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung* befindet, sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen durch die Planung bzw. durch die vergleichsweise kleinflächige wohnbauliche Nutzung auf das *Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung* sind nicht zu erwarten, da es sich um eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches bzw. Siedlungsarrondierung eines durch die vorhandene Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes geprägten Bereich handelt.

Beeinträchtigungen in Bezug auf das *Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung* sind durch die vergleichsweise kleinflächige wohnbauliche Nutzung nicht zu erwarten. Die Belange der Landwirtschaft werden an dieser Stelle zu Gunsten der Entwicklung eines Wohngebietes an dem gewählten Standort zurückgestellt.

### 3.2.3 Landschaftsgebundene Erholung

**01** „Gebiete, die sich auf Grund ihres Landschaftsbildes sowie ihrer Wegeerschließung besonders für die Erholungsnutzung eignen, sollen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur gesichert und nachhaltig entwickelt werden.“

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut, deshalb dient es bereits jetzt schon nicht mehr vollständig der Erholung. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich regional bedeutsame Wanderwege. Die Wanderwege werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

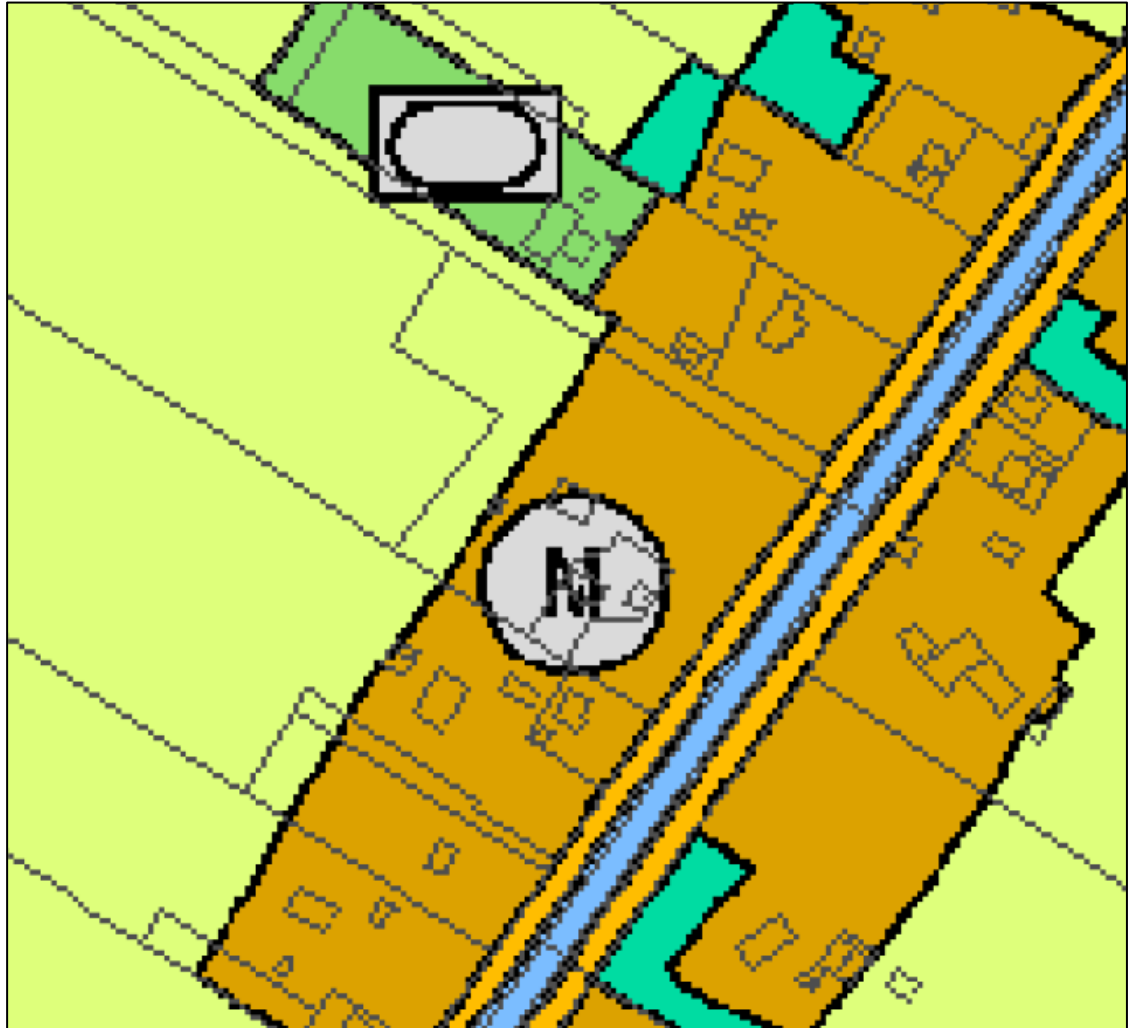


**Abb. 2:** Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) (Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet; roter Kreis)

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Gnarrenburg ist das Plangebietes größtenteils bereits als *Gemischte Baufläche* (M) dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung. Im Nordwesten des Plangebiets besteht eine Darstellung als *Fläche für die Landwirtschaft*.

Die vorhandene Darstellungen lassen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht zu.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Ortsmitte Findorf“ erfolgt daher die 47. Flächennutzungsplanänderung. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans sind identisch.



**Abb. 2:** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gnarrenburg (Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet; rote Linie)

Für das Plangebiet liegt bereits der seit 2006 rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 68 „Findorf“ vor. Er umfasst jedoch nur eine Teilfläche des jetzigen Plangebietes. In dem Bebauungsplan wurden in dem für das aktuelle Plangebiet relevanten Bereich zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt (Abb. 3). In den textlichen Festsetzungen ist weiterhin geregelt:

1. Bauweise:  
Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit den Regelungen § 22 Absatz 2 Baunutzungsverordnung sind Wohngebäude im Satzungsgebiet als Einzelhäuser auszubilden.



2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind überdachte Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO) im Bereich zwischen den Erschließungsstraßen und den überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
4. Im Bereich landwirtschaftlicher Hofstelle sind bauliche Vorhaben, die landwirtschaftlichen Betrieben dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerdem gibt es eine örtliche Bauvorschrift, die Regelungen zur Dachneigung, Farbe der Dächer und die Traufhöhe trifft.



Abb. 3: Ausschnitt des Bebauungsplan Nr. 3 „Neben dem Neuenlande“

### Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Findorf westlich der Kohlheimer Straße und nordöstlich der Dahldorfer Straße. Bei der Ortschaft Findorf handelt es sich um eine Findorfsiedlung. Findorfsiedlungen sind im Zuge der Moorkolonisation zwischen Elbe und Weser entstanden. Die Ortschaft Findorf verläuft östlich und westlich des Oste-Hamme-Kanals. Die Grundstücke sind alle relativ schmal aber dafür sehr langezogen. Relativ nah an der Straße

befinden sich die landwirtschaftlichen Hofstellen. Hinter den landwirtschaftlichen Hofstellen liegen die Weiden. Der Oste-Hamme-Kanal sowie die weiteren Kanäle, die entlang der Grundstücksflächen verlaufen, dienen der Entwässerung des Moors sowie teilweise als Transportwege. Das Moor wurde dann abgetorft und die trockengefallenen Fläche als Weideland verwendet. In Findorf sind die Hofstellenstrukturen mit ihren Hofstellengehölzen noch deutlich zu erkennen. Es ist jedoch so, dass die meisten Hofstellen aktuell überwiegend nicht mehr aktiv landwirtschaftlich genutzt werden, sondern die Wohnnutzung überwiegt.

### **Planungsinhalte**

Im Rahmen der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das gesamte Plangebiet als *Wohnbaufläche* dargestellt.

Für den Bebauungsplan ist die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen, in dem Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise errichtet werden können.

Die verkehrliche Erschließung soll über die Kohlheimer Straße beziehungsweise die Findorfstraße erfolgen. Für die innere Erschließung wird auf die vorhandene Zufahrt zurückgegriffen.

Im Plangebiet sind landschaftsbildprägende Hofstellengehölze vorhanden. Die am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandene Gehölze sollten möglichst durch die Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den Nordgrenzen erhalten werden. Die Erhaltung der Bäume außerhalb dieser Fläche wird im weiteren Verfahren geprüft, da gegenwärtig die genauen Standorte der Bäume nicht bekannt sind und einer detaillierten Einmessung durch ein Vermessungsbüro bedürfen. Zudem soll im Zuge dieses Verfahrens geprüft werden, ob es sich bei den Gehölzen um Wald im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes handelt.

Um die Kronentraufbereiche des vorhandenen Baumbestandes zu schützen, sollen darüber hinaus gesonderte Flächen festgesetzt werden, in denen Nebenanlagen sowie Bodenabgrabungen und Bodenauffüllungen nicht zulässig sind.

Folgende Festsetzungen sind geplant:

- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Es ist ein Vollgeschoss (plus ausgebautem Dachgeschoss) zulässig.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,5 m.
- Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- Die Grundflächenzahl wird mit 0,3, zuzüglich Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc., um bis zu 50 %, festgesetzt.
- Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sollen durch eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen abgesichert werden. Der Erhalt weitere Bäume wird im weiteren Verfahren geprüft.
- Eine mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche soll der inneren Erschließung dienen.
- Zudem werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen am Rand der Siedlungserweiterung festgesetzt.

### **Belange von Umwelt, Natur und Landschaft**

In § 1a BauGB ist geregelt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Im noch zu erarbeitenden Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie die vorgesehenen

Flächen und Maßnahmen zur Kompensation sind u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Diese wird Bestandteil des noch anzufertigenden Umweltberichts sein.

### **Wasserwirtschaft**

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Ausweisung eines Wohngebietes auf bisher unbebauten Flächen zu einer zusätzlichen dauerhaften Versiegelung des Bodens kommt.

Entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind die Grundstückseigentümer für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers verantwortlich, sofern die Gemeinde nicht den Anschluss an einen öffentlichen Kanal vorschreibt oder nachbarliche Belange berührt werden.

Laut der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) kommen im Plangebiet bis zu einer Tiefe von 160 cm Torfschichten vor<sup>1</sup>. Die Torfschichten erschweren eine ordnungsgemäße Versickerung. Ab einer Tiefe von 160 cm steht Mittelsand/ Feinsand an. Die Karte Lage der Grundwasser Oberfläche zeigt, dass die Grundwasser Oberfläche im Plangebiet bei 2,5 bis 5 m liegt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist zum Beispiel über Sickermulden möglich, wenn die Torfschichten durch durchlässige Sande ersetzt werden.

Zudem befinden sich an der südöstlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze Gräben 3. Ordnung, in denen das Wasser gegebenenfalls gedrosselt eingeleitet werden kann.

Bei der Anlage privater Grundstückszufahrten ist darauf zu achten, dass kein Wasser vom privaten Grundstück auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche läuft.

### **Verkehr**

Das Grundstück der Hausnummer 14A und das Grundstück, das nordwestlich davon liegt, sollen über Kohlheimer Straße durch die bestehende Hofzufahrt erschlossen werden. Dafür wird für die Zufahrt ein mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die beiden südlichen Grundstücke sollen ebenfalls über die Kohlheimer Straße erschlossen werden. Die 6 Grundstücke im Nordosten sollen über die Dahldorfer Straße erschlossen werden.

Die Dahldorfer Straße mündet in die Findorfstraße. Die Findorfstraße (K102) bietet eine direkte Anbindung zur L122. In Findorf sind zwei Bushaltestellen vorhanden und der Siedlungsbereich ist somit an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die Schülerbeförderung wird gewährleistet.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, in Verbindung mit der Festsetzung über die Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude und der Bestandsbebauung, ist davon auszugehen, dass von dem Plangebiet kein größerer Einfluss auf das örtliche Verkehrsaufkommen ausgehen wird.

Die Belange des Verkehrs werden somit nicht negativ berührt.

### **Landwirtschaft**

Es werden landwirtschaftliche Nutzflächen überplant. Die nördliche Teilfläche wird derzeit als Grünland bewirtschaftet. Eine Überprüfung der Bodenfruchtbarkeit mithilfe des NIBIS Kartenservers ergab, dass die Bodenfruchtbarkeit im gesamten Plangebiet äußerst gering ist. Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche. Insofern ist die wirtschaftliche Bedeutung der Flächen des Plangebietes als eher gering einzustufen.

---

<sup>1</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (2024): NIBIS® Kartenserver. Abgerufen am 18.09.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>.

Durch das Plangebiet wird eine Erreichbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt, da eine Zufahrt an anderer Stelle möglich ist. Die Belange der Landwirtschaft werden diesbezüglich nicht negativ berührt.

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen auftreten. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschemissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Bestandsbebauung ist bereits an das bestehende Versorgungsnetz (Elektrizität, Trinkwasser, Gas) der Kohlheimer Straße und der Dahldorfer Straße angeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass der Anschluss von weiteren Wohngebäuden an das Netz grundsätzlich möglich ist. Die neuen Leitungen können innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche verlegt werden.

### **Immissionsschutz**

Sowohl durch die Verkehre auf der Kohlheimer Straße als auch der Dahldorfer Straße kann es zu Immissionen im Plangebiet kommen. Da im Plangebiet bereits Wohngebäude vorhanden sind und auch im weiteren Verlauf der Kohlheimer Straße vergleichbare Situationen gegeben sind, kann nicht erkannt werden, dass es im vorliegenden Planungsfall zu Immissionskonflikten kommen wird.

Bremen, den 05.03.2025

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: [www.instara.de](http://www.instara.de)  
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: [info@instara.de](mailto:info@instara.de)