

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 5 „Holzfeld III“

bei gleichzeitiger Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Hinter dem Holzfeld“

- Begründung -

**Im Auftrag der Gemeinde Farven
Samtgemeinde Selsingen
Landkreis Rotenburg (Wümme)**

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Farven
Steinberg 1
27446 Farven

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**

Högerdamm 41
20097 Hamburg

Bearbeitung: M.Sc. Stadtplanung Constantin Tönsing (Projektleitung)
Landschaftsarchitektin Dagmar Kinttof-Westphal (Bearbeitung Umweltbericht)
Wenke Böschen (Planzeichnung)

Bearbeitungsstand: 10. Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Allgemeines | 1 |
| 1.1 | Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| 1.2 | Rechtliche Grundlagen | 2 |
| 2 | Übergeordnete Planungsvorgaben | 3 |
| 2.1 | Landesraumordnung und regionale Raumordnung | 3 |
| 2.2 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 3 | Ausgangssituation und städtebauliche Konzeption | 5 |
| 3.1 | Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation | 5 |
| 3.2 | Erschließung und Städtebauliche Konzeption | 6 |
| 3.3 | Immissionsschutz | 7 |
| 4 | Inhalte des Bebauungsplanes | 9 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 4.2.1 | Höhe der baulichen Anlagen | 9 |
| 4.2.2 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen | 10 |
| 4.2.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 10 |
| 4.2.4 | Grundstücksgrößen | 10 |
| 4.2.5 | Öffentliche Verkehrsflächen | 10 |
| 4.2.6 | Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 11 |
| 4.3 | Örtliche Bauvorschriften | 11 |
| 4.4 | Verkehrliche Erschließung | 12 |
| 4.5 | Ver- und Entsorgung | 12 |
| 4.5.1 | Wasserversorgung | 12 |
| 4.5.2 | Strom- und Gasversorgung | 12 |
| 4.5.3 | Abfallbeseitigung | 12 |
| 4.5.4 | Abwasserbeseitigung | 12 |
| 4.5.5 | Oberflächenentwässerung | 12 |
| 4.6 | Brandschutz | 13 |
| 4.7 | Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen | 13 |
| 4.8 | Flächenbilanz | 13 |

| | Seite |
|----------|---|
| 4.9 | Hinweise 13 |
| 4.9.1 | Denkmalschutz 13 |
| 4.9.2 | Altlasten 14 |
| 4.9.3 | Kampfmittel 14 |
| 4.9.4 | Telekommunikation 14 |
| 5 | Umweltbelange 15 |
| 5.1 | Klimaschutz 15 |
| 5.2 | Naturschutz und der Landespflege 15 |
| 5.3 | Artenschutzrechtliche Belange 16 |
| 5.4 | Eingriff und Ausgleich 16 |
| 6 | Umweltbericht 18 |
| 6.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 18 |
| 6.2 | Darstellung der Planungsziele des Umweltschutzes 18 |
| 6.3 | Darstellung und Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen durch die Planung 20 |
| 6.3.1 | Wirkfaktoren durch die Planung 20 |
| 6.4 | Schutzgut Mensch 21 |
| 6.5 | Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften 22 |
| 6.5.1 | Biotoptypen 22 |
| 6.5.2 | Biologische Vielfalt 22 |
| 6.5.3 | Tiere 22 |
| 6.6 | Schutzgut Fläche 23 |
| 6.7 | Schutzgut Boden 23 |
| 6.8 | Schutzgut Wasser 24 |
| 6.9 | Schutzgut Klima/Luft 24 |
| 6.10 | Landschaftsbild 24 |
| 6.11 | Schutzgut Kulturgüter und sonstige Güter 25 |
| 6.12 | Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter 25 |
| 7 | Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung und Alternativen 27 |
| 8 | Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung 28 |

| | Seite |
|-----------|---|
| 8.1 | Gesetzliche Grundlage 28 |
| 8.2 | Potenziell betroffene Arten 28 |
| 9 | Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen 31 |
| 9.1 | Vermeidungsmaßnahmen 31 |
| 9.2 | Ausgleichsmaßnahmen 31 |
| 9.2.1 | Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches: 31 |
| 9.2.2 | Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches: 32 |
| 10 | Ermittlung des Umfanges des unvermeidlichen Eingriffes und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 33 |
| 11 | Angaben zu den geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt 34 |
| 12 | Allgemein verständliche Zusammenfassung 35 |
| 13 | Planunterlage 36 |
| 14 | Verfahrensvermerke 37 |

Literaturverzeichnis

BfN (2007): Verbreitungskarten mit den Verbreitungsgebieten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie

DGHT (2017/18): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands

Drachenfels (2016): Biotopschlüssel in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie

Ingenieurbüro Oldenburg (2014): Geruchsemissionen – Gutachten zur Neuausweisung eines Baugebietes im Anschluss an das Baugebiet „Hinter dem Holzfeld“

Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg (Fortschreibung 2015)

Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

NLWKN (2009/10): Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen, Teile 1-3 – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. – Hrsg. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

| | Seite |
|---|-------|
| T&H Ingenieure (2018): Schalltechnische Vorabprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 in 27446 Farven | |
| Aufgerufen am 14.01.2019: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2OieNgEN | |
| Aufgerufen am 14.01.2019: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500 | |
| Aufgerufen am 14.01.2019: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=636 | |

Anlagen

T&H Ingenieure (2018): Schalltechnische Vorabprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 in 27446 Farven

1 Allgemeines

1.1 Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich

Mit dem Bebauungsplan „Holzfeld III“ der Gemeinde Farven (SG Selsingen) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes – in Erweiterung zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 „Hinter dem Holzfeld“ – geschaffen werden. Vorgesehen ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Mit der Schaffung neuer Wohnbauflächen soll der bestehende Bedarf der Gemeinde, der zugleich die Eigenentwicklung des Ortes berücksichtigt, langfristig gesichert werden.

Das jetzige Plangebiet, welches sich im Eigentum der Gemeinde Farven befindet, wurde mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (2015) als Wohnbaufläche ausgewiesen und damit die perspektivische Bebauung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet. Innenentwicklungspotenziale wie Brachflächen, Gebäudeleerstände und Baulücken, die den zeitnahen Bedarf nach Wohnbauland im Umfang des Plangebietes decken, sind aktuell nicht vorhanden bzw. nicht zugänglich, da diese durch andere Nutzungsansprüche belegt sind. Vereinzelt vorhandene Baulücken können den Bedarf der Eigenentwicklung nicht in ausreichendem Maße abdecken. Aus diesem Grund ist das Plangebiet auf das notwendige Maß sowie den notwendigen Umfang – gemäß § 1a Abs. 2 BauGB – zur gemeindlichen Eigenentwicklung Farvens begrenzt.

Gegenstand der Planung sind der nordöstliche Teilbereich des Flurstücks 110/32 und der östliche Teilbereich des Flurstücks 110/30, südlich der Kreisstraße „Eichenstraße“ (K 122) und des Kreuzungsbereichs mit der „Byhusener Straße“ (K 127), Flur 4, Gemarkung Farven. Die Gemeinde Farven hat die vorgenannte und bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche zur wohnebaulichen Entwicklung erworben.



Abb. 1: Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge o.M. (Kartengrundlage ALK 5000 / LGLN)

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt rund 1,01 ha und gliedert sich wie folgt:

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| ca. 0,76 ha | Allgemeines Wohngebiet (WA) |
| ca. 0,12 ha | Verkehrsflächen |
| ca. 0,13 ha | Grünflächen |

Im Zuge der Neuauflistung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5 „Holzfeld III“ erfolgt eine Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Hinter dem Holzfeld“. Die darin festgesetzte östliche Grünfläche, auf der die Kompensation für den vorgenommenen Eingriff bislang nicht erbracht wurde, würde vor dem Hintergrund der Ausweisung des vorliegenden Baugebietes in Zukunft keine landschaftliche und naturschutzfachliche Funktion haben. Aus diesem Grund wird die vorgenannte östliche Grünfläche als Wohnbaufläche überplant und festgesetzt. Damit wird dem Hinweis des Landkreises Rotenburg (Wümme) nachgekommen. Der erforderliche Ausgleich wird in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eingestellt.



Abb. 2: Änderungsbereich des B-Plan Nr. 3 „Hinter dem Holzfeld“ im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 5 „Holzfeld III“

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) § 2 vom 23. September 2004 in der zuletzt ergänzten Fassung vom 3. November 2017.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Deren Ergebnisse sind in Form eines Umweltberichtes zusammengestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan (s. Kapitel 6). Zudem werden die Anforderungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bezogen auf die geplanten Maßnahmen dargestellt.

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesraumordnung und regionale Raumordnung

Die Bauleitplanung ist Teil eines vertikalen und horizontalen Geflechts raumbezogener Gesamt- und Fachplanungen. Nach § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Raumordnung ist die zusammenfassende und übergeordnete Planung und Ordnung des Raumes auf der Ebene des Bundes und der Länder. Die Landesplanung ist die Raumordnung der Länder, wobei sich die Regionalplanung mit der landschaftlichen, ökonomischen und soziologischen Planung und Strukturierung einer Teilfläche des Landes (Region) befasst. Sie nimmt damit eine vermittelnde Stellung zwischen der gesamtstaatlichen Planung der Landesentwicklung und der kommunalen Gemeindeentwicklung ein.

Planerische Instrumente der Regionalplanung in Niedersachsen sind die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP), aufgestellt durch die Landkreise. Grundlage der Regionalen Raumordnungsprogramme ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP).

Nach den Bundes- und Landesrechtlichen Verpflichtungen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG, § 2 Nr. 6 NROG) ist die Siedlungsstruktur im Rahmen der Regionalplanung auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Das System der Zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentrum) bildet eines der wesentlichen Ordnungsprinzipien und Instrumente der Raumordnung und der Steuerung der Raum- und Siedlungsstruktur.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP), in dem auch eigenständige regionale Ziele für den Planungsraum verbindlich festgelegt sind, ist aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) zu entwickeln, – d.h. für Niedersachsen auf Landkreisebene. Der Regionalplan bildet die Grundlage für die Koordinierung der raumbedeutsamen Vorhaben. Öffentliche Planungsträger haben somit die Ziele der Raumordnung bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Das RROP für den Landkreis Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2005 stellt die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung als vorausschauende und zusammenfassende Planung dar.

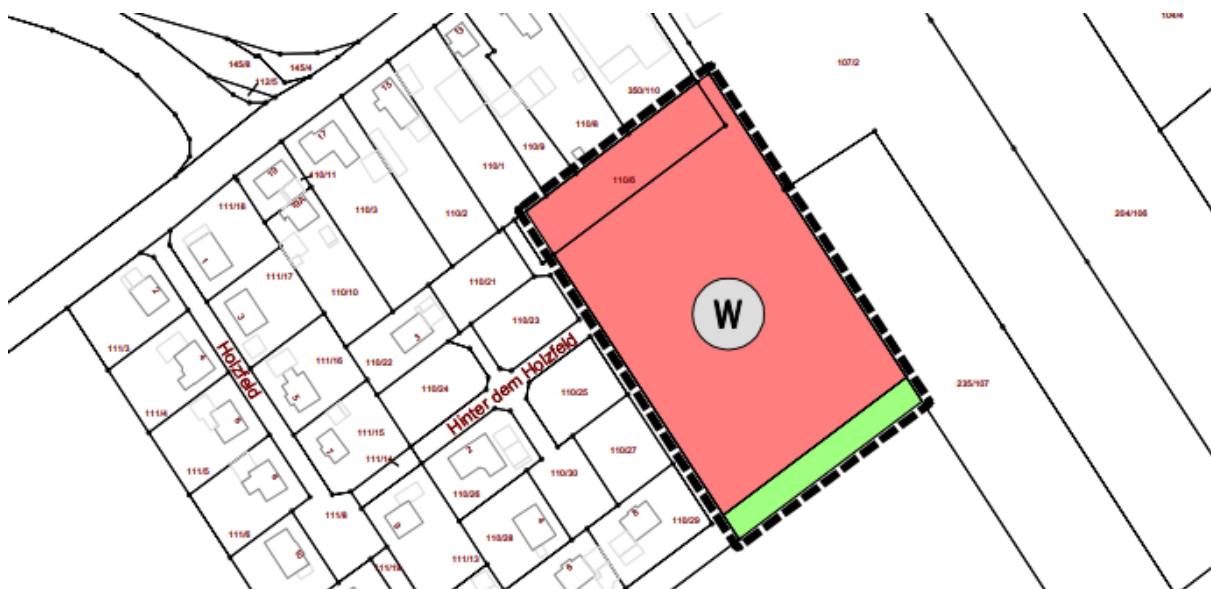
Im Entwurf des RROP 2018 werden als Grundsätze der Raumordnung hinsichtlich der Siedlungs- und Versorgungsstruktur zum einen die Erhaltung einer vielfältigen, regionaltypischen und ökologisch angepassten Siedlungsentwicklung die im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt wird genannt. Zum anderen soll die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels vorrangig auf der Grundlage des zentralörtlichen Systems vollzogen werden.

Für die Gemeinde Farven ist die Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung vorgesehen. Im RROP 2005 sowie im Entwurf des RROP 2018 ist der Bereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Holzfeld III“ als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Um die Eigenentwicklung vollziehen zu können, besteht die Notwendigkeit auf eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche zurückzugreifen. Die Gründe dafür bestehen in erster Linie darin, dass Innenentwicklungspotenziale wie Brachflächen, Gebäudeleerstände und Baulücken aktuell nicht vorhanden bzw. nicht zugänglich sind, da diese durch andere Nutzungsansprüche belegt sind. Vereinzelt vorhandene Baulücken können den Bedarf der Eigenentwicklung nicht in ausreichendem Maße abdecken. Aus diesem Grund ist das Plangebiet auf das notwendige Maß sowie den notwendigen Umfang zur gemeindlichen Eigenentwicklung Farvens begrenzt.

Ein Ziel der Raumordnung steht der Planung nicht entgegen. Eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB erfolgte somit bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung angepasst. Der vorliegenden Planung stehen keine Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2005) des Landkreises Rotenburg entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Selsingen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Der Änderungsbereich 33.2 bezieht sich auf das Plangebiet und ist im Zuge des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans (33. Änderung) am 21.03.2015 wirksam geworden. Südlich der Wohnbauflächen ist im Flächennutzungsplan eine Grünfläche zur Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine Konkretisierung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor und erfüllt somit das Entwicklungsgebot, welches sich aus § 8 Abs. 2 BauGB ergibt. Dementsprechend wird der Bebauungsplan Nr. 5 „Holzfeld III“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



3 Ausgangssituation und städtebauliche Konzeption

3.1 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Flächen im Geltungsbereich unbebaut und werden ausschließlich landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt.

Westlich und nördlich des Plangebietes befinden sich angrenzend freistehende Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden und bilden somit eine aufgelockerte Siedlungsstruktur. Das Plangebiet stellt wie das angrenzende Baugebiet „Hinter dem Holzfeld“ eine Erweiterung der bestehenden Siedlungs- und Nutzungsstruktur dar und wird einen neuen Abschluss des Ortes zur freien Landschaft (landwirtschaftliche Nutzflächen) darstellen. Wie im Flächennutzungsplan vorgesehen (vgl. Abb. 2), erhält das Plangebiet „Holzfeld III“ im südöstlichen Bereich einen Grünstreifen von 10 m Breite. Darüber hinaus wird entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ein Grünstreifen von 5 m Breite vorgesehen, der das Plangebiet zur freien Landschaft eingrünzt. Diese Eingrünung ist ein Resultat der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hinter dem Holzfeld“ und leistet zudem einen Beitrag zur Berücksichtigung der Belange des Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.

Durch die Bewirtschaftung der östlich, südlich und westlich angrenzenden Ackerflächen kann es temporär zu Geräusch-, Geruch- und Staubimmissionen kommen. Diese können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtstunden auftreten (z.B. Bodenbearbeitung, Erntearbeiten). Immissionen dieser Art sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Im Rahmen der 33. Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2014 wurden die Geruchsmissionen der drei im Radius von 600 m um das Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe (Milchviehhaltung) ermittelt. Die Aufgabe des an das Plangebiet angrenzenden ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs Stelling hat dazu geführt, dass weder Lärm- noch Geruchsmissionen durch die Hofstelle auf die Umgebung einwirken. Daher kann eine Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Grenzwerte ausgeschlossen werden (vgl. Ingenieurbüro Oldenburg 2014, Geruchsgutachten). Durch den 2018 erfolgten Abriss der Stallgebäude ist der Bestandsschutz für diese erloschen und eine Reaktivierung der Landwirtschaft an selber Stelle nicht zu erwarten. Die beiden weiteren im Geruchsgutachten (2014) untersuchten und von der Planung potenziell betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe wirken nachweislich nicht auf das Plangebiet ein. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße von 1,01 ha, die zukünftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden kann, ist nicht davon auszugehen, dass erheblich negative Veränderungen für den Agrarmarkt entstehen. Expansionspläne, die potenziell auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Betriebe bestehen nicht. Im Umkehrschluss ist davon auszugehen, dass das Heranrücken der Wohnbebauung nicht zu Beeinträchtigungen der Betriebe führt. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Eigentum der Gemeinde, die es vom vorherigen Eigentümer zur wohnbaulichen Entwicklung erworben hat. Das Nutzungsrecht mit dem Pächter der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche, ist zum 31. Oktober 2018 erloschen.

Darüber hinaus ist die Landwirtschaft und Tierhaltung für eine gewachsene Ortschaft mit dörflichem Charakter wie Farven ortsüblich, sodass mit temporären Geruchs, Lärm- und Staubimmissionen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen ist.

In rund 120 m Entfernung östlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich der Schießstand des örtlichen Schützenvereins. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine Schalltechnische Vorabprüfung erarbeitet (vgl. T&H Ingenieure 2018). Die Ergebnisse sagen aus, dass die immissionsschutzfachlichen

Obergrenzen eines Allgemeinen Wohngebietes, sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden und die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung dem bestehenden Schießstand nicht entgegensteht.

In der Gemeinde Farven leben derzeit (Stand 2017) rund 612 Einwohner. Die Größe des geplanten Wohngebietes ist mit 8 Baugrundstücken, bezogen auf den Siedlungskörper von Farven und hinsichtlich der Eigenentwicklung, angemessen. Die Ausweisung des neuen Wohngebietes ist auch deshalb notwendig, da in Farven kaum geeignete Baulücken bestehen und die Wohnraumnachfrage im Innenbereich somit nicht in ausreichendem Maße gedeckt werden kann. Zudem sind in dem zuletzt ausgewiesenen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hinter dem Holzfeld“ mittlerweile alle Bauplätze vergeben. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Die Gemeinde Farven möchte zudem einen Beitrag dazu leisten dem demografischen Wandel innerhalb der Gemeinde entgegenzuwirken und vor allem jungen Familien aus dem Ort sowie der nahen Umgebung die Eigentumsbildung ermöglichen.

3.2 Erschließung und Städtebauliche Konzeption

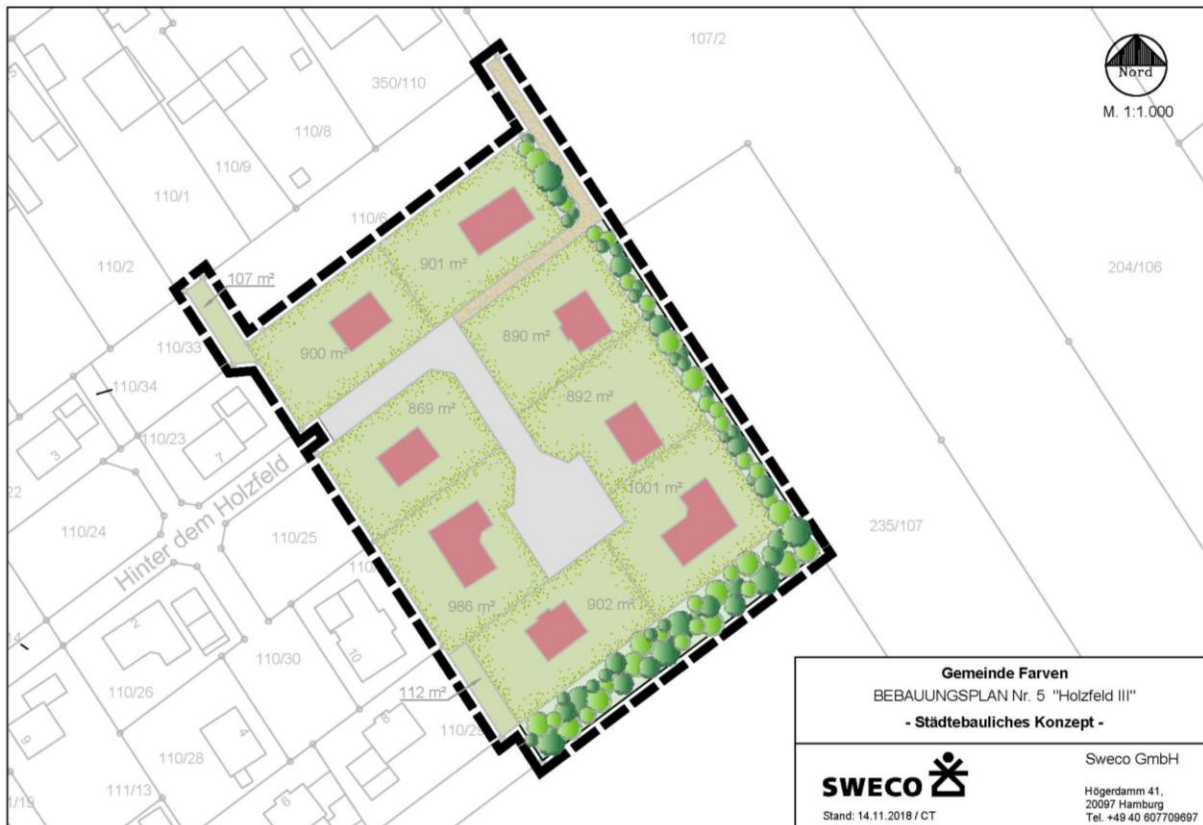


Abb. 4: Städtebauliche Konzeption

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die Stichstraße „Holzfeld“, die unmittelbar an die Ortsdurchfahrt (K 122) von Farven mündet, gewährleistet. Von der Straße „Holzfeld“ zweigt die Straße „Hinter dem Holzfeld“ Richtung Nordosten ab. Bei der Erschließung des angrenzenden Baugebietes wurde bereits eine mögliche Erweiterung des Siedlungskörpers in das gegenwärtige Plangebiet berücksichtigt. Dies wird durch die Erweiterung der Stichstraße „Hinter dem Holzfeld“, sowie einen Anknüpfungspunkt mit einem nach Süden führenden Straßenstich erschlossen, der in einer für dreiaxige Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage mündet (Durchmesser: 22 m). Nach Osten wird eine Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr berücksichtigt, die auch den Bewohnern

des bereits bestehenden Wohngebietes als „kurze“ und „klimaneutrale“ Verbindung zum nahegelegenen Ortskern zu Gute kommt. Vor allem Kindern soll hier eine sichere Wegeverbindung geboten werden. Der Ausbau der Straßen soll sich der Umgebung anpassen und geschwindigkeitsdämpfend erfolgen, die Errichtung einzelner Stellplätze in den Randbereichen ist vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an dem des angrenzenden Baugebietes. Es soll ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern entstehen. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 870 m² und ca. 1.000 m² und liegen damit im Rahmen des Ortsüblichen. Insgesamt würden bei dieser Aufteilung 8 Baugrundstücke entstehen. Die geplante und durch die Festsetzungen geregelte Baustruktur orientiert sich am Bestand der Umgebung. Richtung Süden wird das neue Baugebiet von einem 10,0 m breiten Grünstreifen und Richtung Nordosten von einem 5,0 m breiten Grünstreifen zur freien Landschaft abgeschirmt, der zugleich den neuen Ortsrand darstellt.

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen der Straßen „Holzfeld“ und „Hinter dem Holzfeld“ gesichert. Die potenzielle Erweiterung des Siedlungskörpers im gegenwärtigen Siedlungsbereich wurde bei der Konzeption des angrenzenden Baugebietes berücksichtigt. Die Leitungen können daher die zusätzliche Belastung aufnehmen, die durch den Anschluss der 8 neuen Baugrundstücke entsteht.

In Farven besteht eine Mischwasserkanalisation. Es werden sowohl das Schmutzwasser als auch das Oberflächenwasser von den Grundstücken der bestehenden Klärteichanlage zugeleitet. Diese wird auch nach Anschluss des Baugebietes hydraulisch ausreichend bemessen sein und über ausreichende Kapazitäten verfügen, sodass ein Überstau, bedingt durch die Neubebauung im Plangebiet, nicht abzusehen ist.

Die Stromversorgung erfolgt über die EWE Netz GmbH. Für die Erschließung des Plangebietes ist ein Leitungsausbau notwendig und mit der EWE Netz GmbH abzustimmen. Vorhandene Strom- und Gasleitungen enden im Straßenflurstück 110/30 „Hinter dem Holzfeld“ im angrenzenden Baugebiet an der Grenze zum jetzigen Plangebiet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Holzfeld III“ sind keine Versorgungsleitungen vorhanden.

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Erschließungsstraßen sind auf die Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt und bieten ausreichende Wendemöglichkeiten für die Entsorgungsfahrzeuge (Wendeanlage mit 22 m Radius).

3.3 Immissionsschutz

In rund 120 m Entfernung östlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich ein offener Schießstand des örtlichen Schützenvereins, auf dem zweimal wöchentlich zwischen 19 und 21 Uhr mit Kleinkaliberwaffen geschossen wird.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine Schalltechnische Vorabprüfung erarbeitet, um die potenziell entstehenden Immissionen auf das Plangebiet anhand von Erfahrungswerten vergleichbarer Situationen abzuschätzen und nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und TA Lärm zu beurteilen. (Vgl. T&H Ingenieure 2018, S. 2)

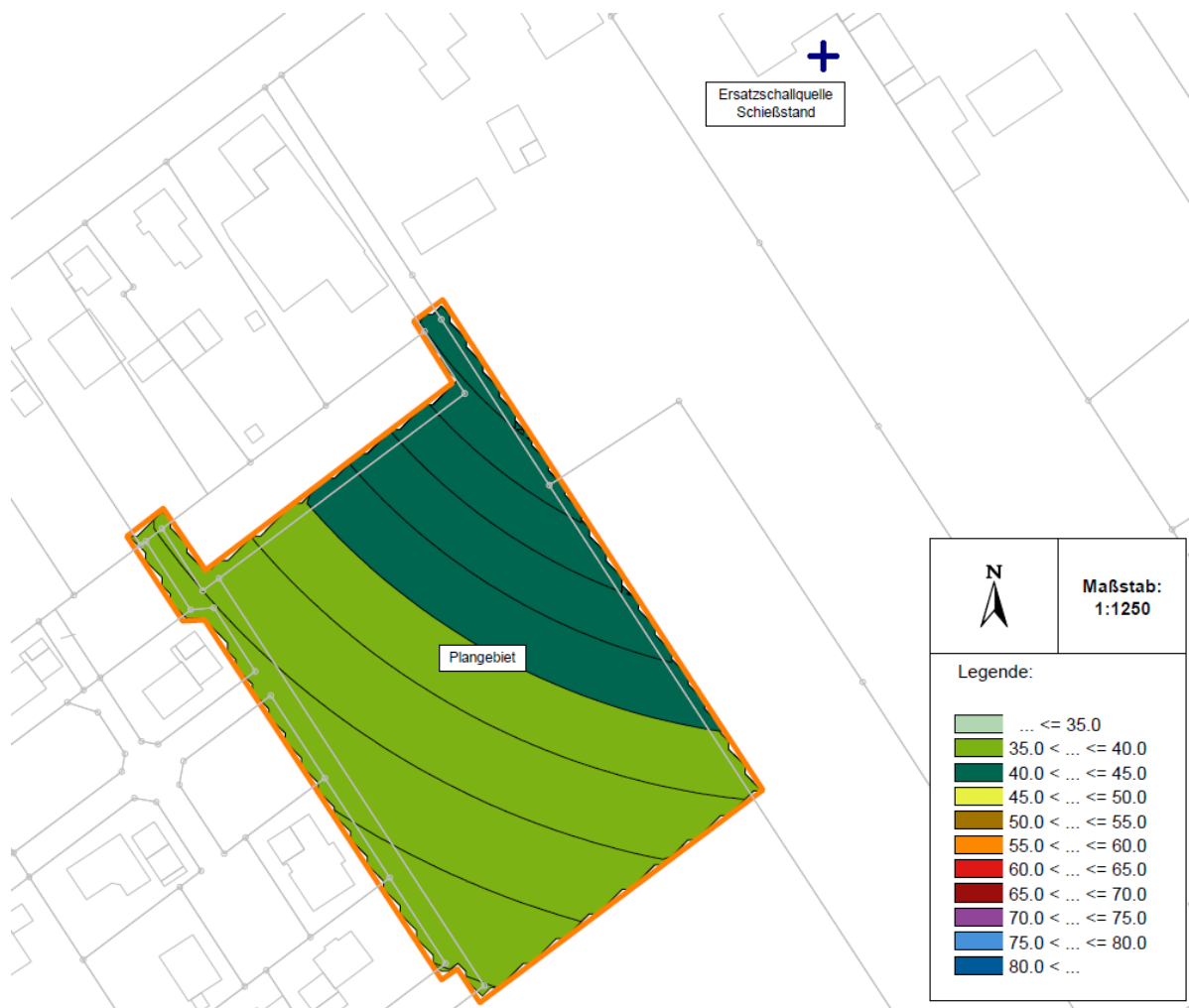


Abb. 5: Immissionsraster mit Immissionspunkthöhe $h = 5\text{m}$, tags (Quelle: T&H Ingenieure)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 „Holzfeld III“ der Gemeinde Farven, soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) gelten folgende Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen:

Tags (6 bis 22 Uhr) 55 dB(A)

Nachts (22 bis 6 Uhr) 40 dB(A)

Unter Berücksichtigung der Emissionsansätze (Kleinkaliber Langwaffe, Kaliber .22 lfB = 74 dB(A) in 28 m Entfernung) ergaben die Berechnungen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags (6 bis 22 Uhr) um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden und das Plangebiet somit außerhalb des Einwirkungsbereiches des offenen Schießstandes liegt (vgl. Abb. 5). Nachts (22 bis 6 Uhr) findet kein Betrieb auf dem Schießstand statt. (Vgl. T&H Ingenieure 2018, S.3).

Das Gutachten wird als Anlage der vorliegenden Begründung beigelegt.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Holzfeld III“ werden nach der Art der baulichen Nutzung als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dies entspricht sowohl der städtebaulichen Nutzungsabsicht der Gemeinde Farven als auch der Samtgemeinde Selsingen für diesen Standort. Die zuletzt ausgewiesenen und angrenzenden Wohnbauflächen (B-Plan Nr. 3 „Hinter dem Holzfeld“) haben ebenfalls die Zweckbestimmung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und werden entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Farven entsprochen. Die Ausnahmen des § 4 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie für den angestrebten Gebietscharakter eines ruhigen und attraktiven Wohngebietes als nicht verträglich angesehen werden. Gründe dafür liegen sowohl in ihrem relativ hohen Flächenverbrauch (v.a. Gartenbaubetriebe) als auch in den durch diese Nutzung entstehenden zahlreichen Verkehrsströmen, die aufgrund der daraus resultierenden Emissionen schadhaft für das vorgesehene Allgemeine Wohngebiet wären.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes i.V.m. § 19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4). Oberhalb der Geländeoberfläche ist eine Überschreitung der GRZ von 0,4 durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen oder bauliche Anlagen um bis zu 50 % zulässig. Die Geschossigkeit ist auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzichtet. Die Kubatur der Gebäude scheint mit der Festlegung von Gebäude- bzw. Firsthöhen (vgl. folgende Kapitel) sowie der GRZ in ausreichendem Maße geregelt. Darüber hinaus bilden die örtlichen Bauvorschriften, die für diesen Plan gelten, eine weitere Sicherung einer verträglichen Arrondierung der Ortschaft.

Durch die Festsetzung einer Eingeschossigkeit wird eine klassische, ortstypische Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht. Eine Überhöhung zu den bereits im Umfeld bestehenden Wohngebieten sowie ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild soll hierdurch vermieden werden. Darüber hinaus werden nur Einzelhäuser zulässig sein, womit auch die bestehende umliegende Bebauung Berücksichtigung findet und sich das geplante Wohngebiet optimal in das bestehende Ortsbild einfügt.

4.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb des Plangebietes wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1). Geringfügige Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile sind dabei zulässig. Diese Höhe bezieht sich auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (vgl. textliche Festsetzung

Nr. 2.3) und korrespondiert mit den ortsüblichen Gebäudehöhen. Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung eine Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht, ohne dabei ein zweites Vollgeschoss zu schaffen. Auf die Festsetzung von Traufhöhen wird verzichtet.

4.2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In Einzelhäusern sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3). Damit soll der vorhandenen Siedlungsstruktur der Gemeinde Farven entsprochen werden. Diese ist durch freistehende Einzelhäuser geprägt. Generationenübergreifende Wohnformen, die aus Sicht der Gemeinde als wünschenswert angesehen werden, erhalten somit eine Grundlage und werden unterstützt.

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird die offene Bauweise mit den dazugehörigen Grenzabständen aus der NBauO festgesetzt. Die zulässige Bebauung wird auf Einzelhäuser beschränkt, um den Charakter der angrenzenden Bebauung fortzuführen. Weiterhin sollen sich die überbaubaren Grundstücksflächen sowohl an der angrenzenden Erschließungsstraße als auch an der Ausrichtung des jeweiligen Grundstücks orientieren. Der Abstand der Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien beträgt durchweg 3,0 m. Darüber hinaus lassen die Baugrenzen den jeweiligen Bauherren den größtmöglichen städtebaulichen Spielraum zur Anordnung der Gebäude.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne der §§ 12 bzw. 14 BauNVO zwischen der straßenseitigen Baugrenzen und der festgesetzten Straßenverkehrsflächen nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5). Hiermit sollen einheitliche Vorgartenbereiche geschaffen werden, die nicht durch bauliche Anlagen oder höhere Zaunanlagen beeinträchtigt werden. Ausgenommen sind Zufahrten und Einfriedungen im Sinne des § 14 BauNVO. Im hinteren Grundstücksbereich sind die o.g. Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2.4 Grundstücksgrößen

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden folgende Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Für Einzelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6).

4.2.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB sind entsprechend der Erschließungskonzeption festgesetzt (vgl. Pkt. 2.2). Die Erschließungsstraße erhält eine Gesamtbreite inkl. Seitenraum von 7,0 m, wodurch eine attraktive und dem zu erwartenden Verkehr angemessene Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und einzelnen Stellplätzen ermöglicht wird. Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 22 m für die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt. Im Seitenraum der Wendeanlage steht ausreichend Platz für das temporäre Abstellen von Abfallbehältnissen zur Verfügung.

Die vom Anknüpfungspunkt Richtung Osten verlaufende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Sie dient als direkte Fuß- und Radverbindung zum nahegelegenen Ortskern.

4.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Anpflanzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden in erster Linie aufgrund ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie der Belange des Umweltschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzten Pflanzenvorschläge tragen dieser Zielvorstellung durch die Auswahl von standortgerechten, heimischen und gestalterisch wirksamen Gehölzen Rechnung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Eingriff bilanziert und in Teilen auf dem Flurstück 110/32 innerhalb des Plangebietes auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgeglichen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Kapitel 6 zu entnehmen.

Auf den Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes sind eine fünfreihege Hecke in einer Breite von 10,0 m entlang des südlichen Randes sowie eine dreireihige Hecke in einer Breite von 5,0 m an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes anzulegen. Durch die Anordnung der Ausgleichsflächen entlang der südlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze erfolgt eine Eingrünung der Siedlung zur offenen Landschaft.

Eine entsprechende Gehölzliste sowie Angaben zur Anlage der Pflanzung sind dem Umweltbericht (s. Kap. 6) zu entnehmen.

Die auf der Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche bildet den neuen südlichen sowie nordöstlichen Ortsrand aus und wird daher mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ versehen, d.h. sie soll mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden und eine Hecke bilden. Die Grünfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Farven. Die Gemeinde wird sich somit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen annehmen und deren Durchführung gewährleisten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7). Der Grünstreifen zur Eingrünung des Plangebietes wird im Süden mit einer Breite von 10 m und im Nordosten mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur einheitlichen Gestaltung des Plangebietes und zur Einbindung in die vorhandene Umgebung sollen in dem vorliegenden Bebauungsplan folgende Regelungen festgesetzt werden:

1. Dachneigungen

Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Ausgenommen sind Dächer von Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten, da es sich hierbei um nicht prägende bauliche Anlagen handelt.

2. Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind feste Einfriedungen (z.B. Mauern, Zäune) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von außen über die Straße „Holzfeld“, die an die Kreisstraße (K 122) angebunden ist, erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch die Verlängerung der Stichstraße „Hinter dem Holzfeld“ mit abschließender Wendeanlage. Für den Fuß- und Radverkehr wird eine Wegeverbindung Richtung Osten zum Ortskern geschaffen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserverband Bremervörde als lokalen Versorgungsträger. Aktuell ist das Plangebiet noch nicht an das Netz des Wasserverbandes angeschlossen, sodass ein Leitungsausbau im Zuge der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes notwendig ist. Darüber hinaus wird für eine ausreichende leitungsunabhängige Löschwasserversorgung gesorgt, deren Infrastruktur und Anschlussmöglichkeiten bereits bei der Erschließung des angrenzenden Baugebietes „Hinter dem Holzfeld“ berücksichtigt wurden.

4.5.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird durch die EWE Netz GmbH sichergestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein Leitungsausbau notwendig, da es sich um die Überplanung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt. Vorhandene Strom- und Gasleitungen enden im Straßenflurstück 110/30 „Hinter dem Holzfeld“ im angrenzenden Baugebiet an der Grenze zum jetzigen Plangebiet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Holzfeld III“ sind keine Versorgungsleitungen vorhanden.

4.5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg. Mit einer wesentlichen Erhöhung der Abfallmenge oder dem Anfall besonderer Abfälle (Bauschutt, belastete Abfälle, etc.) ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Durch die Größe der geplanten Wendeanlage sind keine Rangiervorgänge zu erwarten. Dies gilt auch für die Reinigung der Verkehrsflächen sowie den Winterdienst.

4.5.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Mischwasser-Kanalisation der Samtgemeinde Selsingen, die im Freigefälle verlegt wird. Sollte die Errichtung einer Abwasserhebeanlage notwendig sein, sind ausreichende Flächen durch die Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Ein Leitungsausbau der Kanalisation ist notwendig, um das Plangebiet an das Abwassernetz anzuschließen.

4.5.5 Oberflächenentwässerung

In Farven besteht eine Mischwasserkanalisation. Es werden sowohl das Schmutzwasser als auch das Oberflächenwasser von den Grundstücken der bestehenden Klärteichanlage zugeleitet (siehe Kap. 3.2)

4.6 Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit einer ausreichenden Menge Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Netz der Gemeinde Farven (Samtgemeinde Selsingen). Ein entsprechender Leitungsausbaue innerhalb des Plangebietes ist erforderlich.

Die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr sind jederzeit gewährleistet.

4.7 Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da er sich auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht nachteilig auswirkt.

4.8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Holzfeld III“ umfasst insgesamt eine Fläche von 1,01 ha. Die Fläche teilt sich überschlägig wie folgt auf:

| <u>Größe (m²)</u> | <u>Größe (ha)</u> | <u>Art der Nutzung</u> |
|------------------------------|-------------------|---|
| 7.560 m ² | ca. 0,76 ha | Allgemeines Wohngebiet (WA) |
| 1.228 m ² | ca. 0,12 ha | Verkehrsflächen |
| 977 m ² | ca. 0,10 ha | Verkehrsfläche Straßen |
| 251 m ² | ca. 0,02 ha | Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ |
| 1.324 m ² | ca. 0,13 ha | Flächen für Natur und Landschaft |
| 10.112 m ² | ca. 1,01 ha | Gesamtsumme |

4.9 Hinweise

4.9.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine wertvollen Kulturgüter oder Bodendenkmale bekannt bzw. festzustellen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) auch in geringen Mengen meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 3) wurde auf in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.9.2 Altlasten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt bzw. festzustellen.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 4) wurde auf in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.9.3 Kampfmittel

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine Hinweise auf Kampfmittel bekannt bzw. festzustellen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 5) wurde auf in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.9.4 Telekommunikation

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich keine Telekommunikationsleitungen. Im Zuge der Planumsetzungen sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 13, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Ein entsprechender Hinweis (Nr. 6) wurde auf in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 Umweltbelange

5.1 Klimaschutz

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Ein Hauptansatz zum Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und der Erhalt von O₂-aufnehmenden Naturbestandteilen, wie Gewässer oder Wälder. Zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes tragen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz bei. Ferner ist der Einsatz von regenerativen, u.a. aus Geothermie-, Solarenergie-, Wasserkraft- oder Windenergieanlagen ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Der Klimaschutz wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Vorschriften, die den Einsatz regenerativer Energien oder eine effektive Energienutzung hemmen können, wurden in die Planung nicht aufgenommen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist möglich.

Die vorliegende Planung dient vornehmlich der bedarfsgerechten gemeindlichen Eigenentwicklung Farvens. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang kann der motorisierte Individualverkehr reduziert werden, insbesondere da nahegelegene innerörtliche Infrastruktureinrichtungen über kurze Wege (klimaneutrale Rad- und Fußwegeverbindung) erreichbar sind. Durch den Einbezug von bestehenden Verkehrsflächen des angrenzenden Baugebietes in die Erschließung des Plangebietes, wird die ansonsten umfangreichere Versiegelung mit ihren Folgen für das Klima reduziert. Zusätzliche Versiegelungen zur ergänzenden Sicherung der Erschließung werden in diesem Zusammenhang lediglich in geringem Umfang vorbereitet. Gleichzeitig erlaubt die Plankonzeption, unter Berücksichtigung der Wirkung auf das Landschaftsbild und auf das Siedlungsgefüge der Umgebung, eine flächensparende Bauweise.

5.2 Naturschutz und der Landespflege

In den Bauleitplänen sollen gemäß § 1 (6) 7. BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege berücksichtigt werden.

Die Gemeinde Farven wird von reliefbetonten Landschaften, dem Armbruch mit Laubwäldern im Süden und der Beverniederung mit zahlreichen Bruchwäldern im Norden eingerahmt. Innerhalb des Plangebietes und im nahen Umfeld sind keine Schutzgebiete oder geschützte Teile von Natur und Landschaft festzustellen. Darüber hinaus sind für das Plangebiet keine gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG zu verzeichnen. Nördlich der Ortschaft schließt sich die Beverniederung an, die zum FFH-Gebiet 2520-331 Oste mit Nebenbächen gehört. Repräsentative Vorkommen zahlreicher FFH-Arten- und Lebensraumtypen z. B. größere Erlen-Eschen-Auwälder zeichnen dieses Schutzgebiet aus. In dem FFH-Gebiet befinden sich zahlreiche nach § 29/30 BNatSchG geschützte Waldbiotope. Südlich von Farven sind in ca. 600 m Entfernung die Laubwälder des Armbruches nach § 30 BNatSchG geschützt. Darüber hinaus sind keine weiteren geschützten Bereiche in der naheliegenden Umgebung des Plangebietes festzustellen.

Der südliche Ortsrand ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen und Siedlungen mit Hausgärten geprägt und wird in seiner Bedeutung für das Landschaftsbild und für den Tier- und Pflanzenschutz als gering eingestuft¹². Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes sind Maßnahmen zur Aufwertung und damit zur Erhöhung des Erholungswertes der Landschaft durchzuführen. Die Gestaltung des Ortsrandes mit landschaftsgerechten Hecken trägt zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes bei und schafft wertvolle Lebensräume für Tierartengruppen, z. B. für heckenbewohnende Brutvögel im Biotopverbund mit der offenen Landschaft.

Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht (Kap. 6) zu entnehmen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ermittelt, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Belange durch die vorliegende Bauleitplanung berührt werden. Dazu wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung nach § 44 BNatSchG durchgeführt.

Nach Prüfung der Verbreitung und der Habitatsprüche planungsrelevanter Arten kann festgestellt werden, dass im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen Verstöße gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Weitere Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzungen sind dem Umweltbericht (Kap. 8) zu entnehmen.

5.4 Eingriff und Ausgleich

Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen ist die „Arbeitshilfe für die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013).

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen und der Vermeidungsmaßnahmen ist eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden, welche den Wert der Biotoptypen der derzeitigen Flächennutzungen (Plangebiet im Ist-Zustand) und der zukünftigen Flächennutzungen (Plangebiet im Soll-Zustand) gegenüberstellt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (externe Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich aus der Differenz Eingriffsflächenwert minus Kompensationswert (=Kompensationsdefizit).

| | |
|--|-----------------|
| Eingriffsflächenwert (IST-Zustand) | 11.330 WE |
| <u>Eingriffsflächenwert (SOLL-Zustand)</u> | <u>6.996 WE</u> |
| Kompensationsdefizit | 4.334 WE |

Das Kompensationsdefizit wird mit der Aufwertung einer Ackerfläche von ca. 1.450 m² durch die Anlage einer Streuobstwiese ausgeglichen. Die mit dem Bauvorhaben verbundenen erheblichen Auswirkungen sind damit ausgeglichen. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die externe Kompensationsfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe und damit im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet auf dem Flurstück 204/106, der Flur 4, Gemarkung Farven (vgl. Abb. 6).

Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht (Kap. 10) zu entnehmen.

¹ Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg 2015: Themenkarte Landschaftsbild, Karte 5 (Nord)

² Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg 2015: Themenkarte Arten und Biotope, Karte 1 (Nord)

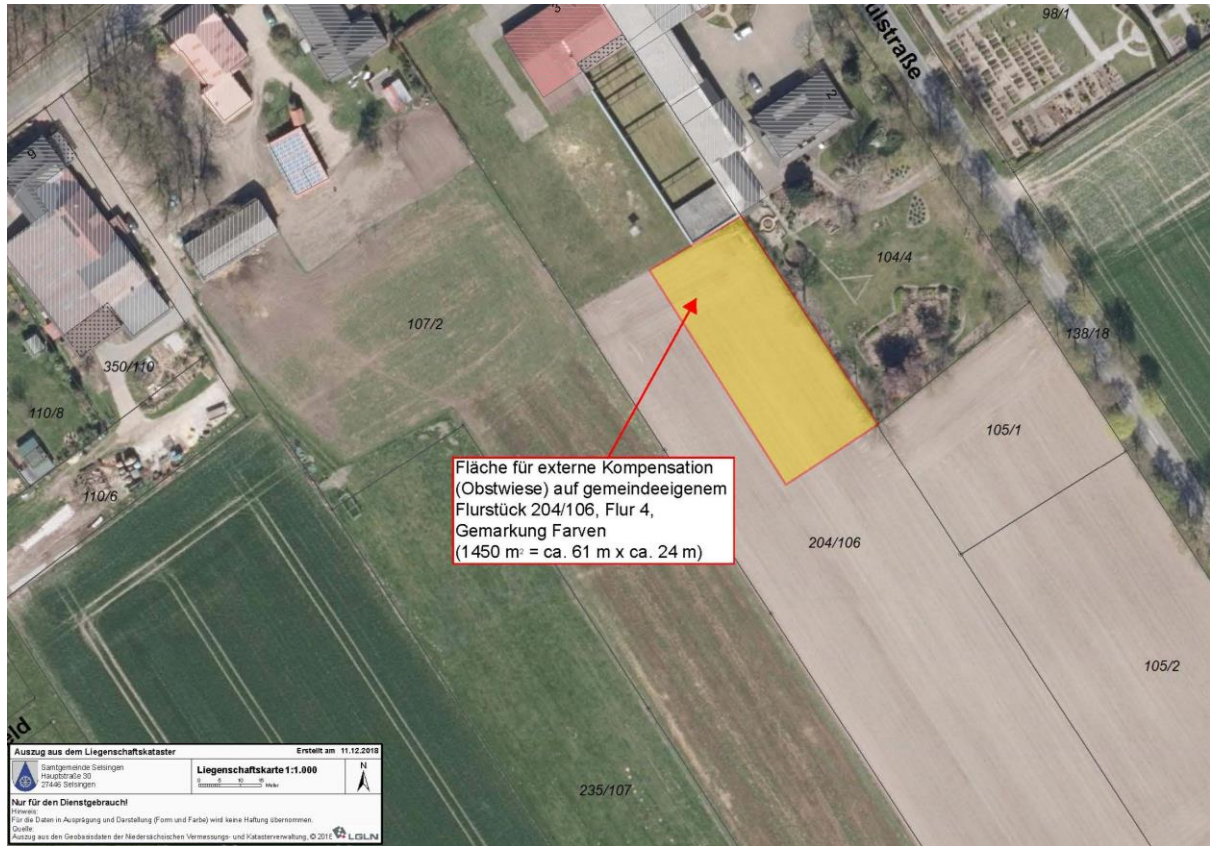


Abb. 6: Lage der externen Kompensationsfläche o.M. (Kartengrundlage ALK 1000 / LGLN)

6 Umweltbericht

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens und wird nun im Rahmen der förmlichen Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufgefordert. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht zusammenfasst. Der Umweltbericht beinhaltet die erforderliche Eingriffsbeurteilung nach jeweils gültigem Naturschutzgesetz und Baugesetzbuch. Neben der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes des Bebauungsplanes werden zunächst mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der erheblichen Auswirkungen bezogen auf einzelne Schutzgüter beschrieben. Für die verbleibenden erheblichen und unvermeidbaren Auswirkungen werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und wenn notwendig außerhalb des Baugebietes aufgezeigt. Die Ergebnisse werden tabellarisch in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zusammengefasst.

Der Umweltbericht wird nach den in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargestellten Bestandteilen gegliedert.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Holzfeld III“ der Gemeinde Farven (SG Selsingen) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes – in Erweiterung zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 „Hinter dem Holzfeld“ – geschaffen werden. Vorgesehen ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Sicherung der Eigenentwicklung des Ortes und die Entwicklung eines landschaftsgerechten Ortsrandes zur offenen Landschaft auf festgesetzten Grünflächen.

Im Zuge der Neuauflistung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5 „Holzfeld III“ erfolgt eine Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Hinter dem Holzfeld“. Die darin festgesetzte östliche Grünfläche, auf der die Kompensation für den vorgenommenen Eingriff bislang nicht erbracht wurde, würde vor dem Hintergrund der Ausweisung des vorliegenden Baugebietes in Zukunft keine landschaftliche und naturschutzfachliche Funktion haben. Aus diesem Grund wird die vorgenannte östliche Grünfläche als Wohnbaufläche überplant und festgesetzt. Damit wird dem Hinweis des Landkreises Rotenburg (Wümme) nachgekommen. Der erforderliche Ausgleich wird in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

6.2 Darstellung der Planungsziele des Umweltschutzes

Landschaftsrahmenplan (Fortschreibung 2015)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) werden folgende für das Bauleitverfahren relevanten Ziele formuliert:

Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild

- In dem Plangebiet mit einer geringen Bedeutung für das Landschaftsbild sind Maßnahmen zur Aufwertung und damit zur Erhöhung des Erholungswertes der Landschaft durchzuführen.

Allgemeine Anforderungen an die Bauleitplanung:

- Zukünftige Siedlungsentwicklung sollte an bestehende Bebauung anschließen.
- Die Bebauung innerörtlicher Flächen ist - unter Erhaltung wichtiger Freiräume für die BewohnerInnen und Bewohner - einer Ausweisung neuer Baugebiete vorzuziehen (Innenentwicklung / Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen).
- Bei der Neuausweisung von Baugebieten sind zwischen einzelnen Siedlungsbereichen ausreichend große Freiräume - z.B. für die siedlungsbezogene Freiraumnutzung oder die Biotopvernetzung - zu belassen.
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die landschaftliche Eigenart und die regionaltypischen Siedlungsformen zu berücksichtigen; innerorts sind regionstypische Bausubstanz, dorftypische Ruderalflächen / -fluren, Gewässerstrukturen und Baumbestände zu erhalten.
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten von typischen gebäudebewohnenden Tierarten (u.a. best. Fledermaus- und Vogelarten) sowie alte Mauern als Lebensraum für gefährdete / seltene Tiere und Pflanzen sowie Obstwiesen sind zu erhalten.
- Ortsränder - insbesondere Gewerbegebiete mit großen Hallen, landwirtschaftliche Anlagen - sind in die Landschaft einzubinden.

Der Bedarf an Wohnbauentwicklung kann durch die Bebauung innerörtlicher Freiflächen nicht gedeckt werden. Deshalb wird das Baugebiet am Ortsrand auf der offenen Ackerfläche an die vorhandene Neubausiedlung angegliedert. Die Bebauung wird der ortstypischen Bauweise angepasst (siehe Kap. 3.1. und 3.2) und der zukünftige Ortsrand mit landschaftsgerechten Hecken als Übergang in die offene Landschaft abgerundet. Für die Gehölzpflanzungen werden heimische Laubgehölze verwendet und als Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Obstwiesen oder wertvoller Gehölzbestand als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten oder nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützter Fledermäuse kommen im Plangebiet nicht vor. Durch die Pflanzgebote am Ortsrand werden neue Lebensräume im Biotopverbund zum vorhandenen Gehölznetz und zur offenen Landschaft insbesondere für Brutvögel entwickelt und langfristig gesichert.

Fazit: Zielkonflikte mit den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes sind nicht zu erwarten. Die auf das Plangebiet bezogenen wesentlichen Ziele werden in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützte Teile von Natur und Landschaft festzustellen. Nördlich der Ortschaft schließt sich die Beverniederung an, die zum FFH-Gebiet 2520-331 Oste mit Nebenbächen gehört. Repräsentative Vorkommen zahlreicher FFH-Arten- und Lebensraumtypen z. B. größere Erlen-Eschen-Auwälder zeichnen dieses Schutzgebiet aus.

Geschützte Landschaftsbestandteile/geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG zu verzeichnen. In dem FFH-Gebiet befinden sich zahlreiche nach § 29/30 BNatSchG geschützte Waldbiotope. Südlich von Farven sind in ca. 600 m Entfernung die

Laubwälder des Armbruches nach § 30 BNatSchG geschützt. Darüber hinaus sind keine dieser geschützten Bereiche in der naheliegenden Umgebung festzustellen.

6.3 Darstellung und Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen durch die Planung

Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen ist die „Arbeitshilfe für die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013).

In den folgenden Kapiteln werden die Bestandsbewertung und die besondere Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter vor Durchführung der Planung zusammenfassend beschrieben.

Danach werden die möglichen Auswirkungen auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet und die Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung festgestellt. Grundlage dafür sind die durch die Planung verursachten Wirkfaktoren. Unter Berücksichtigung der möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der erheblichen Auswirkungen werden den unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugewiesen.

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt im Kap. 9.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird tabellarisch im Kap. 10 zusammengefasst.

6.3.1 Wirkfaktoren durch die Planung

Im Folgenden werden die Wirkfaktoren durch die Planung genannt und erläutert, die mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein können.

Baubedingte Wirkfaktoren

Vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen.

Während der Bauphase werden zeitlich und räumlich begrenzt Flächen für Materiallagerungen und Baustelleneinrichtungen beansprucht. Generell sind dafür befestigte Flächen oder die überplanten Verkehrsflächen vorzuhalten. Auf unbefestigten Flächen sind lastenverteilende Maßnahmen (z. B. Einsatz von Baggermatten, Stahlplatten etc.) zum Schutz der Bodenfunktion und gegen Bodenverdichtungen vorzunehmen. Der Baustellenverkehr beschränkt sich auf die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen. Dauerhafte erhebliche Auswirkungen sind nicht erwarten.

Temporäre Lärm- und Schadstoffbelastung durch den Baustellenverkehr.

Während der Bauphase können zeitlich und räumlich begrenzt baubedingte Auswirkungen durch Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen sowie visuelle Störungen auftreten. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm und der zeitlich und räumlich begrenzten Wirkfaktoren sind keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten.

Temporäre Grundwasserabsenkungen während der Bauphase.

Während der Bauphase werden zeitlich und örtlich begrenzte Grundwasserabsenkungen vorgenommen. Dauerhafte erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
Eine weitere Betrachtung der baubedingten Wirkfaktoren wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen nicht weiter verfolgt.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Wohnbaunutzung, Anlage von Gebäuden, Straßen, Wegen, Nebenanlagen und Gärten:

Durch den Bau von Wohnhäusern im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes kann maximal eine Fläche gemäß der aufgeführten GRZ (0,4) überbaut und versiegelt werden. Die zulässige Grundfläche kann zusätzlich durch den Bau von Stellplätzen und Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Letzteres kann zu einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung führen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Zusätzliche betriebsbedingte Wirkfaktoren durch Lärm- und Schadstoffbelastung und Licht- und Bewegungseffekte durch den Betrieb der Wohnanlage sind nur in geringfügigem Umfang zu erwarten. Eine Bewertung der betriebsbedingten Belastungen wird deshalb nicht weiterverfolgt.

Fazit: Die anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren werden unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen nicht weiter verfolgt. Maßgebend für die weitere Betrachtung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind die anlagebedingten Wirkfaktoren

6.4 Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und befindet sich am Ortsrand, der durch Einfamilienhausbebauung und kleineren landwirtschaftlichen Betrieben geprägt ist.

Für die Bewertung des Plangebietes, bezogen auf das Schutzgut Mensch, werden die folgenden Kriterien herangezogen:

- Bereiche für das Wohnen und Erholung
- in der Freizeit nutzbare Freiräume (auf Privatgrundstücken, im öffentlichen Raum)

Durch Immissionen (Geräusche, Gerüche, Staub) aus der landwirtschaftlichen Nutzung, den Anliegerverkehr und durch den Betrieb des nahen Schießstandes sind Vorbelastungen zu verzeichnen. Wege von der Siedlung in die offene Landschaft, die von den Anwohnern zur Naherholung genutzt werden könnten sind nicht vorhanden. Die Ackerfläche hat keine Bedeutung bzw. besonderen Schutzbedarf für das Schutzgut Mensch.

Auswirkungen durch die Planung

Durch die neue Bebauung werden ca. 1,01 ha ackerbaulich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Da die landwirtschaftlich genutzte Fläche für jegliche Aktivitäten oder auch für die Erholung nicht zur Verfügung steht und daher auch nicht von Bedeutung ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholungs- und Freizeitfunktion zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

6.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

6.5.1 Biotoptypen

Bestandsbewertung

2018 wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Biotoptypen wurden nach dem Biotopschlüssel in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie (DRACHENFELS 2016) kartiert.

Grundlage für die Bewertung der Biotoptypen ist die „Arbeitshilfe für die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013).

Die vorliegende Biotoptypenkartierung stellt den aktuellen Zustand und den Lebensraum für Pflanzen und Tiere und ihre biologische Vielfalt (vgl. Kap. 6.5.2) im Plangebiet dar. Auf eine kartographische Darstellung wird aufgrund der Einheitlichkeit des Biotoptyps verzichtet.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Acker (A) intensiv genutzt. Der Biotoptyp hat nur eine sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1) bezogen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorgefunden worden. Des Weiteren ist im Plangebiet kein Lebensraumtyp gemäß FFH-Richtlinie vertreten. Auch Pflanzenarten gemäß der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (Garve 2004) sind hier nicht festgestellt worden. Ein besonderer Schutzbedarf besteht nicht.

Auswirkungen durch die Planung

Durch die Anlage von Gebäuden, Anliegerstraßen, Wegen, Gärten und Grünflächen werden insgesamt 10.112 m² Acker mit der Wertstufe 1 dauerhaft beansprucht. Es bestehen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen.

6.5.2 Biologische Vielfalt

Die Vielfalt der Ökosysteme innerhalb des Plangebietes und im Nahbereich ist als gering einzustufen. Die hier vorkommenden Strukturen sind aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und vorhandenen Neubausiedlungen als nicht naturnah einzuordnen. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die inner- und zwischenartliche Vielfalt ist ebenfalls als gering einzuordnen. Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

6.5.3 Tiere

Bestandsbewertung

Es wurden keine faunistischen Bestandserfassungen durchgeführt. Auf Grundlage der vorhandenen Biotoptypen und deren Habitatausstattung wird eine Einschätzung des Lebensraumpotentials von planungsrelevanten Tierartengruppen und Tierarten abgegeben. Dazu gehören insbesondere die landesweit und/oder regional als gefährdete/seltene Arten oder als naturraumtypische bzw. charakteristische Arten, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Wertgebende Saumbiotope, Gehölze und Gewässer für planungsrelevante Tierartengruppen und gefährdete Tierarten sind nicht vorhanden.

Die Umgebung ist geprägt durch Siedlungen mit strukturarmen Hausgärten und landwirtschaftlicher Intensivnutzung.

Für Brutvögel hat das Plangebiet aufgrund fehlender Gehölz- und Saumstrukturen und der Siedlungsnähe nur eine geringe Bedeutung. Auch Offenlandbrüter, die Ackerflächen als Brutraum nutzen wie die Feldlerche oder der Kiebitz halten oft einen Mindestabstand zu den vertikalen Siedlungs- und Grünstrukturen ein, der hier aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Siedlungsrand nicht gegeben ist.

Das Plangebiet weist aufgrund fehlender wertgebender Habitatstrukturen und nutzungsbedingter Vorbelastungen nur ein geringes Lebensraumpotenzial für planungsrelevante Tiere auf.

Auswirkungen durch die Planung

Aufgrund des geringen Lebensraumpotenzials ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere insbesondere der naturraumtypischen bzw. charakteristischen Arten durch das Vorhaben nicht erheblich sind. Durch die Festsetzung von Hecken am Ortsrand wird der Lebensraum insbesondere für gehölzbewohnende Brutvögel im Biotopverbund zur offenen Landschaft sogar verbessert.

Es bestehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

Hinweis: Im Rahmen dieses Vorhabens erfolgte eine faunistische Potentialabschätzung insbesondere für die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Anhang IV-Arten FFH-RL, europäische Vogelarten), die mögliche Beeinträchtigungen auf die potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgezeigt und bewertet (siehe Kapitel 8).

6.6 Schutzgut Fläche

Bestandsbewertung

In Farven und seiner Umgebung ist landwirtschaftliche Nutzung vorherrschend. Die ländlichen Siedlungen orientieren sich entlang der Hauptverkehrsstraßen und beanspruchen zusammen nur ca. 3,2 % der Gesamtflächen (Mittlere Versiegelung 2015 der Gemeinden in Niedersachsen: <http://nibis.lbeg.de/cardo-map3/?permalink=2OieNgEN>). Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt und hat eine Bedeutung für die Landwirtschaft.

Auswirkungen durch die Planung

Durch das Vorhaben wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in einem Umfang von ca. 1 ha der Wohnnutzung zur Erhaltung der Eigenentwicklung des Dorfes zugeführt. Aufgrund der räumlichen Begrenzung der Flächenumnutzung und der ausreichenden Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen in der Gemeinde sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

6.7 Schutzgut Boden

Bestandsbewertung

Die nachfolgenden Angaben zu den Bodenverhältnissen stammen soweit nicht anders angegeben vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (aufgerufen am 14.01.2019: <http://nibis.lbeg.de/cardo-map3/?TH=BGL500>).

Im Vorhabengebiet sind grundwasserferne Pseudogley-Braunerden verbreitet. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die Böden stark verändert worden. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als gering

eingestuft. Es gibt keine Hinweise auf besondere Standorteigenschaften oder eine kultur- bzw. kulturhistorische Bedeutung. Für diese Böden ist kein besonderer Schutzbedarf festzustellen.

Auswirkungen durch die Planung

Durch die Anlage von Gebäuden und Straßen, Wegen und Nebenanlagen werden dauerhaft anthropogen beeinflusste Böden in Anspruch genommen. Der einhergehende dauerhafte Verlust der Bodenfunktion infolge der Bodenversiegelung ist als erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu bewerten.

6.8 Schutzgut Wasser

Im Vorhabengebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Betrachtung des Schutzgutes Wasser beschränkt sich deshalb auf das Grundwasser.

Bestandsbewertung³

Die Grundwasserneubildungsrate wird für das Plangebiet mit einer Grundwasserneubildungsrate von 201 bis 300 mm/a als hoch eingestuft. Es besteht ein besonderer Schutzbedarf.

Auswirkungen durch die Planung

Aufgrund der räumlichen Begrenzung der Bodenversiegelung auf ca. 0,57 ha sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsfunktion und auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

6.9 Schutzgut Klima/Luft

Bestandsbewertung⁴

Der Landkreis Rotenburg weist relativ günstige bioklimatische und lufthygienische Bedingungen auf. Insbesondere die Siedlungen sind ausreichend durchgrünt und werden ausreichend mit Kaltluft aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen und mit Frischluft aus den angrenzenden Wäldern versorgt. Ein besonderer Schutzbedarf ist nicht festzustellen.

Auswirkungen für die Planung

Durch die räumliche Begrenzung der Überbauung der Ackerfläche und der Festsetzung von Bepflanzungen am Siedlungsrand sind keine dauerhaften erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft zu erwarten.

6.10 Landschaftsbild

Bestandsbewertung

Das Dorf Farven wird von reliefbetonten Landschaften, dem Armbruch im Süden und der Beverniederung im Norden eingerahmt. Das Plangebiet und Umgebung ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt und wird in seiner Bedeutung für das Landschaftsbild gering eingestuft⁵. Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes sind Maßnahmen zur Aufwertung und damit zur Erhöhung des Erholungswertes der Landschaft durchzuführen. Ein besonderer Schutzbedarf ist nicht festzustellen.

³ Aufgerufen am 14.01.2019: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=636>

⁴ Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg (Wümme) Fortschreibung 2015

⁵ Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg (Wümme) Fortschreibung 2015: Themenkarte Landschaftsbild, Karte 5 (Nord)

Auswirkungen durch die Planung

Durch die Bebauung sind keine wertgebenden Landschaftselemente z. B. Gehölze betroffen. Die Neugestaltung und Eingrünung des Ortsrandes trägt sogar zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Mit den Hecken aus Laubgehölzen wird ein landschaftsgerechter Übergang von der Siedlung in die offene Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen dauerhaft gesichert.

6.11 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Güter

Wertvolle Kulturgüter oder Bodendenkmale sind in dem Vorhabenbereich nicht bekannt bzw. festzustellen.

6.12 Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

In der folgenden Tabelle wird die Erheblichkeit auf die betroffenen Schutzgüter tabellarisch zusammengefasst.

Tabelle 1: Schutzgüter – Auswirkungen – Umwelterheblichkeit

| Wirkfaktor | Beschreibung der Auswirkung | Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung |
|--|--|--|
| Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch | | |
| Flächeninanspruchnahme | Da die landwirtschaftlich genutzte Fläche für jegliche Aktivitäten oder auch für die Erholung nicht zur Verfügung steht und daher auch nicht von Bedeutung ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholungs- und Freizeitfunktion zu erwarten. | unerheblich |
| Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen | | |
| Flächeninanspruchnahme | Durch die Errichtung von Gebäuden, Straßen, Wege und Nebenanlagen werden ca. 0,57 ha Vegetationsfläche dauerhaft beansprucht. | erheblich |
| Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt | | |
| Flächeninanspruchnahme | Die Vielfalt der Ökosysteme innerhalb des Plangebietes und im Nahbereich ist als gering einzustufen. Die hier vorkommenden Strukturen sind aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und vorhandenen Neubausiedlungen als nicht naturnah einzuordnen. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die inner- und zwischenartliche Vielfalt ist ebenfalls als gering einzuordnen. Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. | unerheblich |
| Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere | | |
| Flächeninanspruchnahme | Aufgrund des geringen Lebensraumpotenzials ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut | unerheblich |

| Wirkfaktor | Beschreibung der Auswirkung | Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung |
|--|--|--|
| | Tiere insbesondere der naturraumtypischen bzw. charakteristischen Arten durch das Vorhaben nicht erheblich sind. Durch die Festsetzung von Hecken am Ortsrand wird der Lebensraum insbesondere für gehölbewohnende Brutvögel im Biotopverbund zur offenen Landschaft sogar verbessert. | |
| Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche | | |
| Flächeninanspruchnahme durch Ausweisung von Wohnbauflächen | Durch die räumliche Begrenzung der Wohnbauflächen und der ausreichenden Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Nutzflächen in der Gemeinde sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als nicht erheblich zu bewerten. | unerheblich |
| Auswirkungen auf das Schutzgut Boden | | |
| Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung | Durch die Vollversiegelung werden dauerhaft anthropogen beeinflusste Böden in Anspruch genommen. Der einhergehende dauerhafte Verlust der Bodenfunktion ist als erhebliche Auswirkung zu bewerten.. | erheblich |
| Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser | | |
| Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung | Durch die räumliche Begrenzung der Bodenversiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsfunktion und damit auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten. | unerheblich |
| Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft | | |
| Flächeninanspruchnahme durch Überbauung | Durch die räumliche Begrenzung der Überbauung der Ackerfläche und der Festsetzung von Hecken am Siedlungsrand sind keine dauerhaften erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft zu erwarten. | unerheblich |
| Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild | | |
| Flächeninanspruchnahme durch Überbauung | Durch die Bebauung sind keine wertgebenden Landschaftselemente z. B. Gehölze betroffen. Die neuen Gebäude werden mit Hecken eingegrünt. Die Entwicklung des landschaftsgerechten Ortsrandes trägt sogar zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes bei. | unerheblich |

Fazit: Erhebliche Auswirkungen im Sinne der Umweltprüfung sind nur bei den Schutzgütern Pflanzen und Boden zu erwarten. Eine zusätzliche Kompensation für das Schutzgut Boden ist aufgrund des fehlenden besonderen Schutzbedarfes nicht erforderlich. In Bezug auf das Schutzgut Boden sind erhebliche Auswirkungen durch die Bodenversiegelung auf das Schutzgut Boden über die Lebensraumfunktion im Rahmen der Betrachtung aller betroffenen Biotoptypen abgedeckt.

7 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung und Alternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten und es kommt zu keiner Flächenversiegelung am Ortsrand. Städtebauliches Ziel ist es, die Eigenentwicklung des Ortes langfristig zu sichern. Das Potential der Innenentwicklung im Gemeindegebiet ist derzeit weitestgehend erschöpft, die Anzahl der zur Verfügung stehenden Bauflächen ist stark eingeschränkt. Langfristig wird eine Fortsetzung der Wohnbauentwicklung am südlichen Ortsrand trotz Nachverdichtung im Innenbereich unumgänglich sein.

Mit der Fortsetzung der Wohnbauentwicklung am südlichen Ortsrand werden intensiv genutzte Ackerflächen aus der Nutzung genommen und für die Entwicklung landschaftstypischer Gehölzstrukturen bereitgestellt. Damit wird Siedlung insgesamt landschaftsgerecht eingebunden.

8 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

8.1 Gesetzliche Grundlage

In der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung nach § 44 BNatSchG ist für die sog. europarechtlich geschützten Arten zu beurteilen, ob

- Tiere der besonders geschützten Art verletzt oder getötet werden [§ 44 (1), Nr. 1]
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert [§ 44 (1) Nr. 2].
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden [§ 44 (1) Nr. 3] und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte infolge der Eingriffe nicht mehr erfüllt ist [§ 44 (1) Nr. 3]
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie o. ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden [§ 44 (1) Nr. 4]

8.2 Potenziell betroffene Arten

Aufgrund der größeren Anzahl potenziell betroffener Arten ist es sinnvoll, die für das Vorhaben relevanten Arten systematisch einzugrenzen. Die Eingrenzungen können aufgrund eines geographischen, eines ökologischen und aufgrund eines wirkungsbezogenen Ansatzes vorgenommen werden (vgl. GELLERMANN & SCHREIBER, 2007; S.194 ff). Nach einer vorab durchgeführten Daten- und Literaturrecherche können folgende Arten ausgeschlossen werden:

- geographischer Ansatz: Arten, die aufgrund ihrer natürlichen Verbreitung nicht im Planungsraum vorkommen (nach Verbreitungskarten und -angaben)
- ökologischer Ansatz: Arten, die im Wirkungsraum des Vorhabens nicht vorkommen können, weil ihre Habitate nicht vorhanden sind (Beurteilung z. B. auf Basis von Biotopkartierungen, Luftbildern, Geländebegehungen); dabei werden aber nur Arten ausgeschlossen, deren Hauptlebensraumtyp generell nicht vorhanden ist („Lebensraumgrobfilter“, z. B. Wälder, Grünland, Gewässer, Küsten, Siedlung) bzw. die eine sehr enge Bindung an ganz spezielle, seltene Habitate haben, die im Gebiet nicht vorkommen (z.B. Moore, Sümpfe, Kiesbänke, Lösswände)
- wirkungsbezogener Ansatz: Arten, bei denen eine Empfindlichkeit gegenüber den projektspezifischen Wirkungen grundsätzlich nicht vorhanden oder projektspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können

Für die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung für das B-Plangebiet wurden folgende Grundlagen herangezogen (vgl. auch Literaturverzeichnis):

- Ergebnisse der Übersichtsbegehung im Sommer 2018 mit Feststellung der Biotoptypen
- Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands (DGHT 2014/15)

- Verbreitungskarten mit den Verbreitungsgebieten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie (BfN 2007)
- Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen, Teile 1-3 – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. – Hrsg. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN 2009/10)

Brutvögel

Auf Basis der Biotoptypenkartierung ist einzuschätzen, dass das Plangebiet unterschiedlichen Vogelarten einen Lebensraum bietet. Die potenziell vorkommenden Vogelarten lassen sich aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensräume bestimmten ökologischen „Gilden“ (hier nach Hauptlebensraumtyp) zuordnen. Bezüglich der einzelnen Arten in den ökologischen „Gilden“ kann von einer weitgehenden Übereinstimmung der artspezifischen Argumentationen bezüglich der einzelnen Verbotstatbestände bzw. der möglichen Vermeidungsmaßnahmen ausgegangen werden.

Das Vorhabengebiet weist keine Gehölzstrukturen mit hohem Brutraumpotenzial für die üblicherweise im Siedlungsrandbereich vorkommenden Gehölzbrüter auf, so dass nur folgende Artengruppe („Gilde“) vorkommen kann:

Brutvogelarten der Offenlandflächen

Auf den Offenlandflächen wie im Bereich der Ackerfläche könnten Arten wie Feldlerche oder Kiebitz vorkommen. Als ursprünglicher Steppenbewohner ist die Feldlerche eine Charakterart der offenen Feldflur. Sie besiedelt reich strukturiertes Ackerland, extensiv genutzte Grünländer und Brachen sowie größere Heidegebiete. Der Kiebitz ist zwar ein Charaktervogel offener Grünlandgebiete und bevorzugt feuchte, extensiv genutzte Wiesen und Weiden besiedelt jedoch seit einigen Jahren verstärkt auch Ackerland.

Die Feldlerche brütet mit einem Mindestabstand von ca. 150 m zu Vertikalstrukturen wie Gehölzstrukturen und Siedlungen, so dass sie im Plangebiet eher nicht anzutreffen ist. Das Vorkommen des Kiebitzes ist innerhalb des Plangebietes ebenfalls aufgrund der vorhandenen Störfaktoren eher unwahrscheinlich. Der Brutplatz des Kiebitzes befindet sich in einem Abstand von mindestens 200 m zu hohen, geschlossenen Vertikalkulissen (große und dichte Baumreihen, Siedlungen, große Hofanlagen).

Zur vollständigen Vermeidung der Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG sollte folgende Maßnahme durchgeführt werden: Um Brutvögel gemäß § 44 (1) 1 BNatSchG nicht zu töten und während der Fortpflanzungs- und Aufzucht nicht erheblich zu stören (§ 44 (1) 2 BNatSchG sollte die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Bei Baufeldräumung während der Brutzeit ist eine fachkundliche Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen, die das Baufeld auf Brutaktivitäten und –besatz hin überprüft.

Fledermäuse

Innerhalb des Vorhabengebietes können mehrere Fledermausarten vorkommen, die den siedlungsnahe Acker vereinzelt als Jagdgebiet nutzen.

Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ist hinsichtlich der Fledermäuse nicht zu erwarten, da innerhalb des Plangebietes keine Gehölze oder Gebäude mit entsprechenden Quartierspotenzial vorhanden sind, die als Sommer- und/oder Winterquartiere dienen könnten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG BNatSchG ist damit ausgeschlossen.

Sonstige Säugetiere

Bei den sonstigen Säugetierarten (ohne Fledermäuse) wird keine Art als prüfrelevant eingestuft. Entweder sind die Arten nicht im Gebiet verbreitet (z. B. Fischotter, Feldhamster) und/oder es fehlt der geeignete (großflächige) Lebensraum (Wolf, Luchs, Wildkatze).

Fische

Die Artengruppe ist nicht prüfrelevant. Im Plangebiet auch keine geeigneten Lebensräume (Gewässer) vorhanden.

Amphibien

Ergebnis der Potenzialabschätzung ist, dass für keine der 13 artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten ein Vorkommen im Vorhabengebiet zu erwarten ist. Gemäß Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands (DGHT 2017/18) sind im Vorhabengebiet artenschutzrechtlich relevante Amphibien wie Rot- und Gelbbauchunke, Geburtshelfer-, Wechselkröte, Kreuzkröte, Knoblauchkröte, Alpensalamander, Springfrosch, Moorfrosch, kl. Wasserfrosch, Laubfrosch, Alpen-Kammolch und Kammolch nicht oder nicht mehr verbreitet.

Reptilien

Von den 9 artenschutzrechtlichen relevanten Reptilien (Schlingnatter, Kroatische Gebirgseidechse, Zauneidechse, Westliche Smaragdeidechse, Östliche Smaragdeidechse, Würfelkater, Mauereidechse, Europäische, Sumpfschildkröte, Äskulapnatter) ist keine dieser Art gemäß Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands (DGHT 2018) im betroffenen Naturraum nachgewiesen worden.

Schmetterlinge

Die 16 artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlingsarten sind sehr seltene Habitatspezialisten und gemäß Verbreitungskarte des BfN (2007) nicht im Plangebiet verbreitet.

Libellen

Ergebnis der Potenzialabschätzung ist, dass keine der 8 artenschutzrechtlich relevanten Libellenarten als prüfrelevant angesehen werden muss. Die Arten der Flüsse sind im Gebiet nicht verbreitet bzw. es fehlen geeignete Lebensräume (Gekielte Smaragdlibelle, Grüne Flussjungfer, Asiatische Keiljungfer). Auch die anspruchsvollen Arten der Stillgewässer kommen aufgrund fehlender Habitate nicht im Bereich des B-Plangebietes vor (Grüne Mosaikjungfer, Sibirische Winterlibelle, Moosjungfer-Arten).

Käfer

Ergebnis der Potenzialabschätzung ist, dass für keine der 9 artenschutzrechtlich relevanten Käferarten ein Vorkommen im B-Plangebiet zu erwarten ist. Der Goldstreifiger Prachtkäfer gilt in ganz Deutschland als ausgestorben. Weitere Arten kommen nicht im betroffenen Naturraum vor (Alpenbock, Breitrand, Eremit, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Heldbock, Rothalsiger Düsterkäfer, Scharlachkäfer, Vierzähliger Mistkäfer). Die Artengruppe der Käfer ist somit nicht prüfrelevant.

Weichtiere

Bei den 4 artenschutzrechtlich relevanten Arten der Weichtiere (Zierliche Tellerschnecke, Banat-Felsensnecke, Gebänderte Kahnschnecke und Gemeine Flussmuschel) handelt es sich ebenfalls um Arten, die für das B-Plangebiet ausgeschlossen werden können, weil sie hier nicht verbreitet sind und weil entsprechende Lebensräume fehlen. Sie sind damit nicht prüfrelevant.

Blütenpflanzen und Farne

Von den 28 artenschutzrechtlich relevanten Blütenpflanzen und Farne wird im Ergebnis der Potenzialabschätzung keine Art als prüfrelevant eingestuft. Die meist sehr seltenen und an spezielle Standorte gebundenen Arten sind im B-Plangebiet bzw. im Naturraum nicht verbreitet.

9 Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

9.1 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen worden:

- Während der Bauphase werden zeitlich und räumlich begrenzt Flächen beansprucht. Generell sind für Materiallagerungen und Baustelleneinrichtungen befestigte Flächen oder die überplanten Verkehrsflächen vorzuhalten. Auf unbefestigten Flächen sind lastenverteilende Maßnahmen (z. B. Einsatz von Baggermatten, Stahlplatten etc.) zum Schutz der Bodenfunktion und gegen Bodenverdichtungen vorzunehmen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG sollte die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Bei Baufeldräumung während der Brutzeit ist eine Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen, die das Baufeld auf Brutvorkommen hin überprüft.

9.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage folgender grünordnerischer Ziele entwickelt:

- Entwicklung naturnaher Gehölzstrukturen als wichtige Landschaftsbildelemente
- Eingrünung und Arrondierung des Ortsrandes mit standortgerechten Hecken, ortstypischen Baumgruppen und Einzelbäumen
- Stabilisierung von Lebensräumen insbesondere für Brutvögel durch die Entwicklung von struktureichen Gehölzstrukturen in Biotopvernetzung zur offenen Landschaft

9.2.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

T. F. Nr. 7: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung sollen Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt und dauerhaft erhalten werden (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

Pflanzabstand: 1,50 x 1,50 m, Anzahl der Gehölzstreifen: 5 Reihen bei 10 m Breite, 3 Reihen bei 5 m Breite.

Pflanzqualität: Verpflanzte Heister und Sträucher, 80 bis 100 cm hoch.

Die Restflächen werden beidseitig der Gehölzstreifen zu artenreichen Saumbiotopen entwickelt werden. Die Gehölze sind in der 1. Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet von der Gemeinde Farven zu pflanzen. Evtl. erforderliche Pflegemaßnahmen erfolgen durch die Gemeinde Farven.

Es sind folgende Gehölze aus der Artenliste heimischer, standortgerechter Laubgehölze vom Landkreis Rotenburg mit den angegebenen Mindestqualitäten geeignet.

Bäume (10 bis 20 %):

| | |
|-------------------------|------------|
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
| <i>Ilex aquifolium</i> | Stechpalme |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |

Sträucher(80 bis 90 %):

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Europäische Pfaffenhütchen |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix cinerea</i> | Grauweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |

Die Pflanzungen haben mit Baumschulware - Pflanzgut des nordwestdeutschen Tieflandes aus anerkannten Herkünften gem. Forstvermehrungsgut-Gesetz - zu erfolgen.

9.2.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

T. F. Nr. 8: Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf einer gemeindeeigenen derzeit als Acker genutzten Fläche (Flurstück 2014/106, Flur 4, Gemarkung Farven) wird eine Streuobstwiese mit heimischen Obstbaumsorten angelegt. Folgenden Obstbaumsorten sind geeignet:

| | |
|-----------------------|---------|
| Malus (Roter Boskop) | 5 Stck. |
| Malus (Gravensteiner) | 5 Stck. |
| Malus (Glockenapfel) | 5 Stck. |
| Malus (Klarapfel) | 5 Stck. |
| Malus (James Grieve) | 5 Stck. |

Die Streuobstwiese ist in der 1. Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet von der Gemeinde Farven zu pflanzen. Im Jahr der Fertigstellungspflege und der zwei Entwicklungsjahre erhalten die Obstbäume einen fachgerechten Erziehungsschnitt. Es ist ein entsprechender Qualifikationsnachweis beizubringen.

Die Fläche ist mit einer krautreichen Regio-Saatgutmischung mit dem Qualitätssiegel „VWW-Regiosaat®“ des Verbands deutscher Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten e.V. anzusäen. Die Fläche wird zweimal im Jahr gemäht. Das Mähgut ist abzufahren. Erforderliche Pflegemaßnahmen erfolgen durch die Gemeinde Farven.

10 Ermittlung des Umfanges des unvermeidlichen Eingriffes und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen und der Vermeidungsmaßnahmen ist eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden, welche die ökologischen Wertigkeiten der derzeitigen Flächennutzungen (Bestand) und der zukünftigen Flächennutzungen (Planung) nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag 2013) auf Basis einzelner Biotoptypen erfasst, bewertet und gegenüberstellt. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2016).

Die Wertigkeit des Bestandes vor dem Eingriff und der Planung nach Realisierung des Eingriffs wird entsprechend ermittelt. Die abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes als wesentliche Grundlagen der Entwicklung von Biotoptypen sowie das Landschaftsbild und die Erholung werden durch diese Form der Bewertung indirekt berücksichtigt. Bei Ermittlung der besonderen Schutzfunktion wird diese bei den abiotischen Schutzgütern soweit vorhanden, bei der Kompensationsberechnung mit einbezogen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes (externe Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich aus der Differenz Eingriffswert minus Kompensationswert.

**Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung B-Plan Nr. 5 "Holzfeld 3"
Gemeinde Farven (Stand 10.12.2018)**

| 1. Ermittlung des Eingriffswertes (Plangebiet im Ist-Zustand) | | | | |
|--|---|---------------|-----------------|---------------|
| Biotoptyp/ | Beschreibung | Flächengröße | Wertfaktor | Ergebnis in |
| A | Acker | 9.503 | 1 | 9.503 |
| HFM | Öffentliche Grünfläche – Anpflan- | 609 | 3 | 1.827 |
| | Eingriffsflächenwert IST-Zustand | 10.112 | 11.330 | |
| 2. Ermittlung der Kompensationswerte (Plangebiet im Soll-Zustand) | | | | |
| Biotoptyp/ | Beschreibung | Flächengröße | Wertfaktor | Ergebnis in |
| PHZ | Hausgarten | 3.024 | 1 | 3.024 |
| X | Versiegelte Fläche (bauliche Anlag- | 5.764 | 0 | 0 |
| HFM | Öffentliche Grünfläche – Anpflan- | 1.324 | 3 | 3.972 |
| | Eingriffswert SOLL-Zustand | 10.721 | 6.996 WE | |
| 3. Ermittlung des Kompensationsdefizits | | | | |
| | Eingriffsflächenwert IST-Zustand: | | | 11.330 |
| | Eingriffsflächenwert SOLL-Zustand: | | | 6.996 |
| | Kompensationsdefizit: | | | 4.334 |

Die vorliegende Bilanzierung schließt die Umwandlung von 609 m² Grünfläche mit Pflanzgeboten in Wohnbaufläche aus dem rechtsgültigen benachbarten Bebauungsplan mit ein. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von **4.334 Werteinheiten**, die außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden müssen.

Geeignete Maßnahme sind Anpflanzungen auf Biotopflächen mit mindestens einer Wertstufe unter der Wertstufe des Zielbiotopes:

Beispiel: Anlage einer Obstwiese mit der Wertstufe 4 auf Ackerstandorten mit der Wertstufe 1.

Tabelle 3: Externer Ausgleich

| Ist-Zustand | | | | Soll-Zustand | | | |
|-------------|--------------------------------|-----------|------------------|---|-----------------------|-----------|------------------|
| Biotoptyp | Fläche/m ² | Wertstufe | Flächenwert (FW) | Biotoptyp | Fläche/m ² | Wertstufe | Flächenwert (FW) |
| Acker (A) | 1.450 | 1 | 1.450 | Obstwiese (HOJ) | 1.450 | 4 | 5.800 |
| | Flächenwert des Ist-Zustandes | | | 5.800 WE | | | |
| | Flächenwert des Soll-Zustandes | | | 1.450 WE | | | |
| | Kompensationspotenzial | | | 4.350 WE (= 5.800 WE – 1.450 WE) | | | |

Mit der Anlage einer Obstwiese auf einer Ackerfläche von 1.450 m² wären keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die mit dem Bauvorhaben verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen sind damit ausgeglichen.

11 Angaben zu den geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden und Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen.

.

12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 „Holzfeld III“ der Gemeinde Farven sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen werden.

Mit der Schaffung von neuen Wohnbauflächen soll dem Bedarf an Wohnraum innerhalb der Gemeinde Rechnung getragen und die Eigenentwicklung Farvens berücksichtigt werden. Auf den insgesamt zwei Baufeldern können laut städtebaulichem Konzept acht Grundstücke mit Größen zwischen rund 870 m² und 1.000 m² entstehen. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig, in denen die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt ist. Die Firsthöhe aller Gebäude ist auf 9,0 m begrenzt, die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 (40 % der Grundstücksfläche). Die entstehende und durch die Festsetzungen geregelte Baustruktur orientiert sich am Bestand der Umgebung. Zur Einfassung des zukünftigen Wohngebietes zur freien Landschaft ist an der südlichen Plangebietsgrenze ein 10,0 m breiter und an der nordöstlichen Plangebietsgrenze ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen geplant, auf dem ein Teil der zu erbringenden Kompensation für den Eingriff erfolgt und im Gemeindeeigentum verbleibt. Gegenstand der Planung sind die Flurstücke 110/32 und 100/30 (Änderungsbereich des B-Plan Nr. 3).

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an dem des angrenzenden Baugebietes und stellt die bereits vorgesehene Gebietserweiterung dar. Die Erschließung erfolgt durch die Verlängerung der Anliegerstraße „Hinter dem Holzfeld“, sowie einen Anknüpfungspunkt mit einem nach Süden führenden Straßenstich, der in einer für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage mündet (Durchmesser: 22 m). Nach Osten wird eine Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr berücksichtigt, die auch den Bewohnern des bereits bestehenden Wohngebietes als „kurze“ und „klimaneutrale“ Verbindung zum nahegelegenen Ortskern zu Gute kommt.

Die Ver- und Entsorgung ist durch die Straßen „Holzfeld“ und „Hinter dem Holzfeld“ der dort verlaufenden Leitungen gesichert. Die potenzielle Erweiterung des Siedlungskörpers im gegenwärtigen Siedlungsbereich wurde in den angrenzenden Bauabschnitten berücksichtigt. Die Leitungen können daher die zusätzliche Belastung aufnehmen, die durch den Anschluss der neuen Baugrundstücke entsteht. Die Entwässerung erfolgt über die in Farven bestehende Mischwasserkanalisation. Es werden sowohl das Schmutzwasser als auch das Oberflächenwasser von den Grundstücken der bestehenden Klärteichanlage zugeleitet.

Das Plangebiet wird intensiv als Acker bewirtschaftet. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Versiegelung des Bodens und damit zu erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Der zu leistende Ausgleich dieses Eingriffs erfolgt zu Teilen im Plangebiet selbst (fünf- bzw. dreireihige Hecken) und zusätzlich durch die Anlage einer ca. 1.450 m² nahegelegenen Streuobstwiese auf dem Flurstück 204/106, der Flur 4, Gemarkung Farven.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden u.a. durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) und ein flächensparendes Erschließungskonzept reduziert. Die Begrenzung der Firsthöhen in Anlehnung an die benachbarte Bebauung sowie die Eingrünung des Plangebietes mit Hecken nach Süden und Nordosten und im Nahbereich mit einer Streuobstwiese schaffen einen landschaftsge-rechten Ortsrand und neue Lebensräume, insbesondere für gehölzbewohnende Brutvögel im Biotopverbund mit der offenen Landschaft.

13 Planunterlage

Der Bebauungsplan befindet sich auf den Flurstücken 110/32 und 100/30 der Flur 4 der Gemeinde Farven (Samtgemeinde Selsingen / Landkreis Rotenburg) und ist auf einer Liegenschaftskarte im Maßstab M. 1: 1.000 (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung **Zeichen: XXXXX**) angefertigt. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen – LGLN Regionaldirektion Otterndorf – Katasteramt Rotenburg, zur Verfügung gestellt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.06.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

14 Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans Nr. 5 „Holzfeld III“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan als Text und Zeichnung dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Holzfeld III“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Sweco GmbH.

Hamburg, den XX.XX.XXXX

Sweco GmbH

(Planverfasser)

Die Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplans Nr. 5 „Holzfeld III“ hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Farven hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr 5 „Holzfeld III“ in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Farven, den XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister