



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Dorfstraße II“
mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Ostereistedt

- Entwurf - (Stand: 26.09.2018)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	10
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
7.4	Mindestgrundstückgröße / Wohneinheiten	12
7.5	Straßenverkehrsfläche.....	13
7.6	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Straßenraumbegrünung.....	13
7.7	Örtliche Bauvorschrift.....	13
7.8	Flächenübersicht.....	13
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	13
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	13
8.2	Wasserwirtschaft.....	14
8.3	Verkehr	15
8.4	Immissionsschutz.....	16
8.5	Ver- und Entsorgung.....	16

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Osteriestedt in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Dorfstraße II“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 04.05.2017 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen zum Ziel haben und die sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung von Bauleitplanverfahren zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und ist daher befristet anwendbar bis zum 31.12.2019.

Mit Bezug auf den § 13a BauGB gilt auch für Verfahren nach § 13b BauGB, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13b BauGB – in Anlehnung an § 13a BauGB – an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB / § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss gem. § 13b BauGB weniger als 10.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 6.464 m² (16.161 m² Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 10.000 m² deutlich.

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

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* planerisch vorzubereiten, ist kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

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

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 30 „Oste mit Nebenbächen“ liegt etwa 1,3 km entfernt vom vorliegenden Plangebiet. Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander

so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

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

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 1,9 ha große Geltungsbereich befindet sich im Nordosten der Ortschaft Ostereistedt, nördlich der Straße Op'n Barg. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

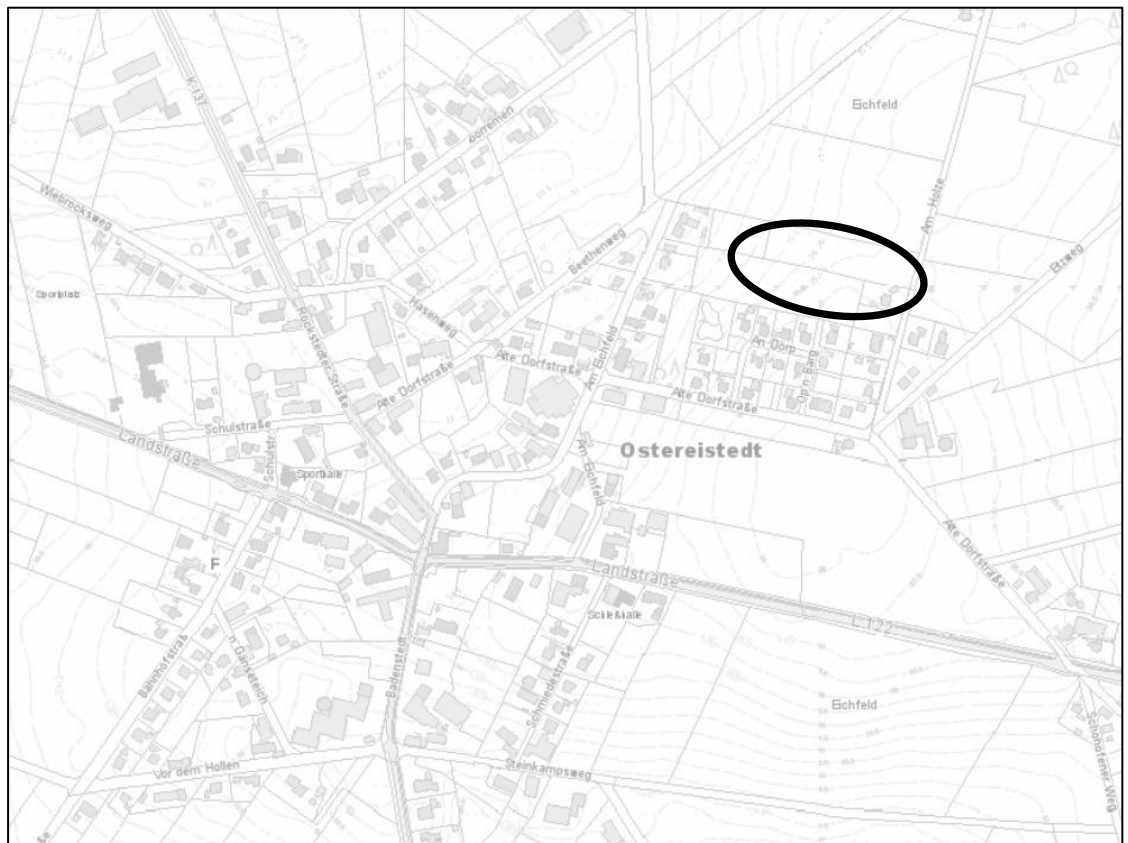


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im Nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Osterstedt und das Plangebiet, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP), welches in der aktualisierten Fassung aus dem Jahr 2017 vorliegt, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** erfolgt die Zuordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Metropolregion Hamburg. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

1.1 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“*

1.1 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...]*

Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden [...]*

1.1 03 *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“*

2.1 **Entwicklung der Siedlungsstruktur**

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

Die vorliegende Planung hat das Ziel, ein Wohngebiet in der Gemeinde Osterstedt auszuweisen. Die Planung ist mit den Zielvorgaben der Landesplanung vereinbar.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2005** des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises**

1.1.01 *„Raumordnung und Regionalplanung sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Landkreises schaffen. Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, um [...] die naturräumliche, siedlungsstrukturelle und kulturelle Vielfalt der Teilräume des Landkreises zu stärken, [...].“*

1.5 **Entwicklung der Siedlungsstruktur**

1.5.01 *„Es ist eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu erhalten und zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung ist auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu voll-*

ziehen. [...] Die Siedlungsbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.“

2.1.02 „Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV. Planungen und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen der Gemeinden vollziehen sich in den übrigen Orten in der Regel im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung. Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist standortgerecht und möglichst auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse vorzunehmen. Dabei ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.“

2.1.03 „Bei der gemeindlichen Entwicklung ist die Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“

Der zeichnerische Teil des RROP trifft für die Gemeinde Ostereistedt keine besonderen Aussagen. Das Plangebiet selbst ist als *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials* dargestellt. Gemäß den Vorgaben der Raumordnung ist eine Siedlungsentwicklung in Ostereistedt auf die *Eigenentwicklung* zu beschränken.

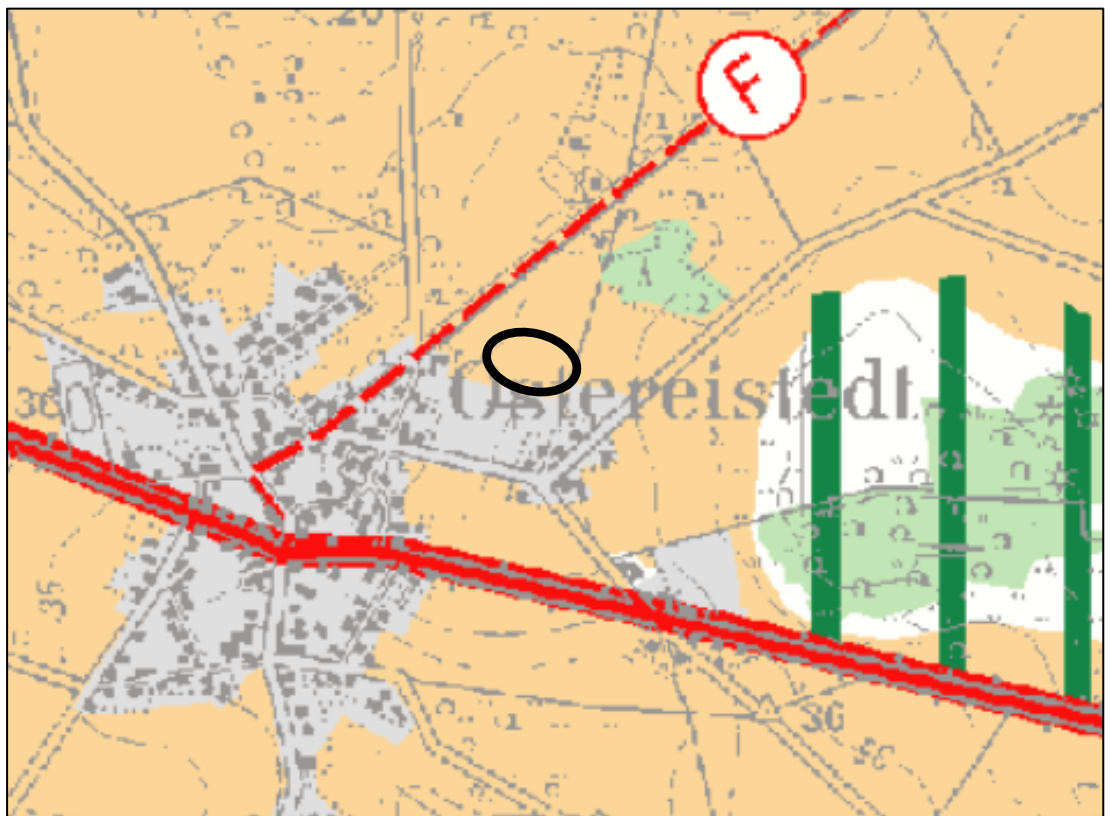


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2005 (Plangebiet ist markiert)

Momentan wird das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes in der Entwurfsfassung von 2017 durchgeführt. Der Entwurf befindet sich aktuell noch im formellen Verfahren, seine Aussagen sind daher als Grundsätze zu beachten. Die das

Plangebiet betreffenden Inhalte und Ziele des Entwurfes zum RROP 2017 unterscheiden sich im Wesentlichen nicht von denen des RROP 2005.



Abb. 3: Auszug aus dem RROP Entwurf 2017 (Plangebiet ist markiert)

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Ausweisung eines neuen Wohngebietes in der Ortschaft Ostereistedt planungsrechtlich vorbereitet. Gemäß den Inhalten des RROP ist die Siedlungsentwicklung in Ostereistedt auf die Eigenentwicklung zu beschränken. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungsflächen, welche vorrangig die bestehende Nachfrage an Baugrundstücken von Ortsansässigen bedienen soll. Freie Baugrundstücke stehen Ostereistedt derzeit nicht zur Verfügung, zumal die Gemeinde zuletzt im Jahr 2000 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Dorfstraße“ Bauflächen ausgewiesen hat, die auch vollständig veräußert sind. Bei der für die Planung herangezogenen Fläche handelt es sich zwar um eine bisher unbebaute Fläche im Außenbereich, diese soll jedoch auf die städtebauliche Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes hinwirken.

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen und Inhalten der Raumordnung und Landesplanung vereinbar und steht diesen nicht entgegen.

4.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Selsingen ist der überwiegende Teil des Plangebietes etwa zu gleichen Teilen als *Wohnbaufläche* und *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Im nördlichen Randbereich der Wohnbaufläche ist zudem eine *randliche Eingrünung* ausgewiesen. Südlich angrenzend ist eine *Wohnbaufläche* dargestellt. Nördlich des Plangebietes schließen sich zudem weitere *Flächen für die Landwirtschaft* an.

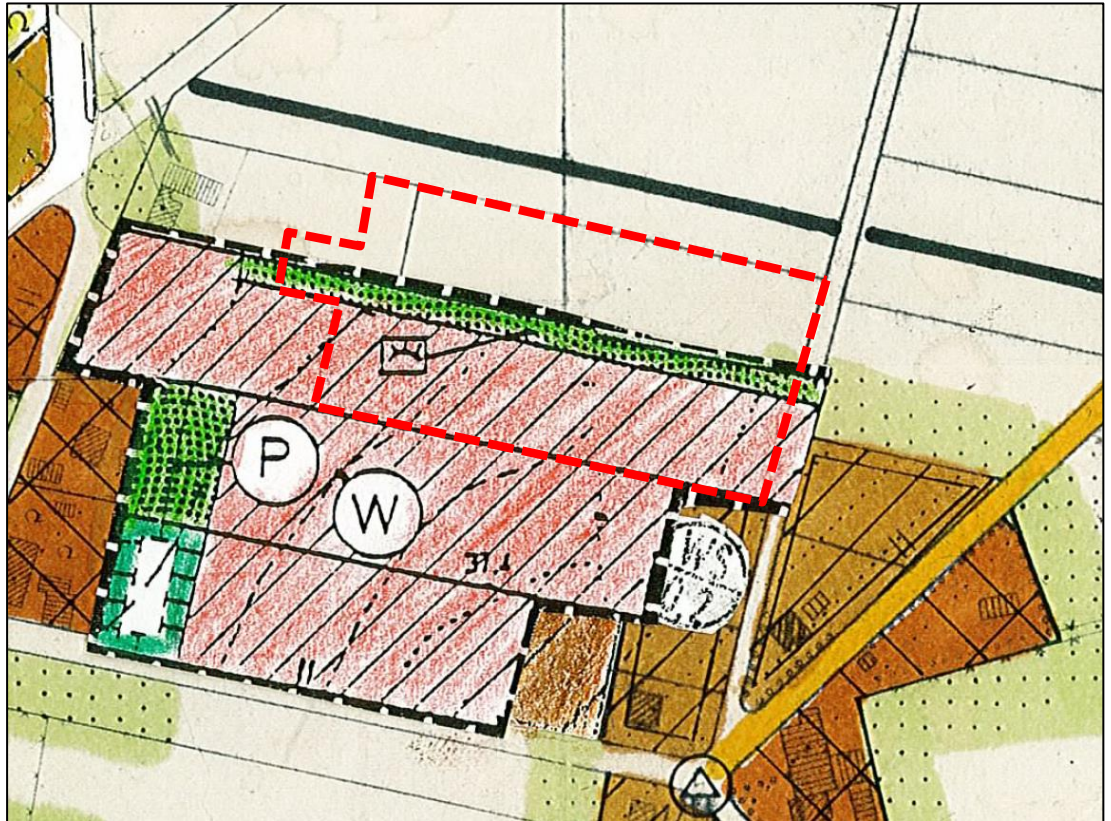


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Selsingen (Plangebiet ist markiert)

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der geplanten Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes (*Allgemeines Wohngebiet*) Abweichungen bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB kommt §13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung, dementsprechend „*kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.*“.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Inhalte und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entsprechen. Es handelt sich zwar um eine unbebaute Fläche, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, sie ist jedoch aufgrund ihrer Lage an der Ortschaft im Osten, Süden und Westen von Bebauung umgeben. Des Weiteren ist ein Anschluss des Plangebietes in dem südlich angrenzenden Wohngebiet bereits bei dessen Planaufstellung und Umsetzung im Straßenraum mit vorgesehen gewesen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes geeignet sind, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Selsingen wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

4.3

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

Südöstlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Eichsfeld“ an das Plan-
gebiet an, der 1965 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt ein *Kleinsiedlungsgebiet*
(WS) fest, in dem das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geregelt wird:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,2
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,2
Geschossigkeit: 1 Vollgeschoss
Mindestgrundstücksgröße: 1.200 m²

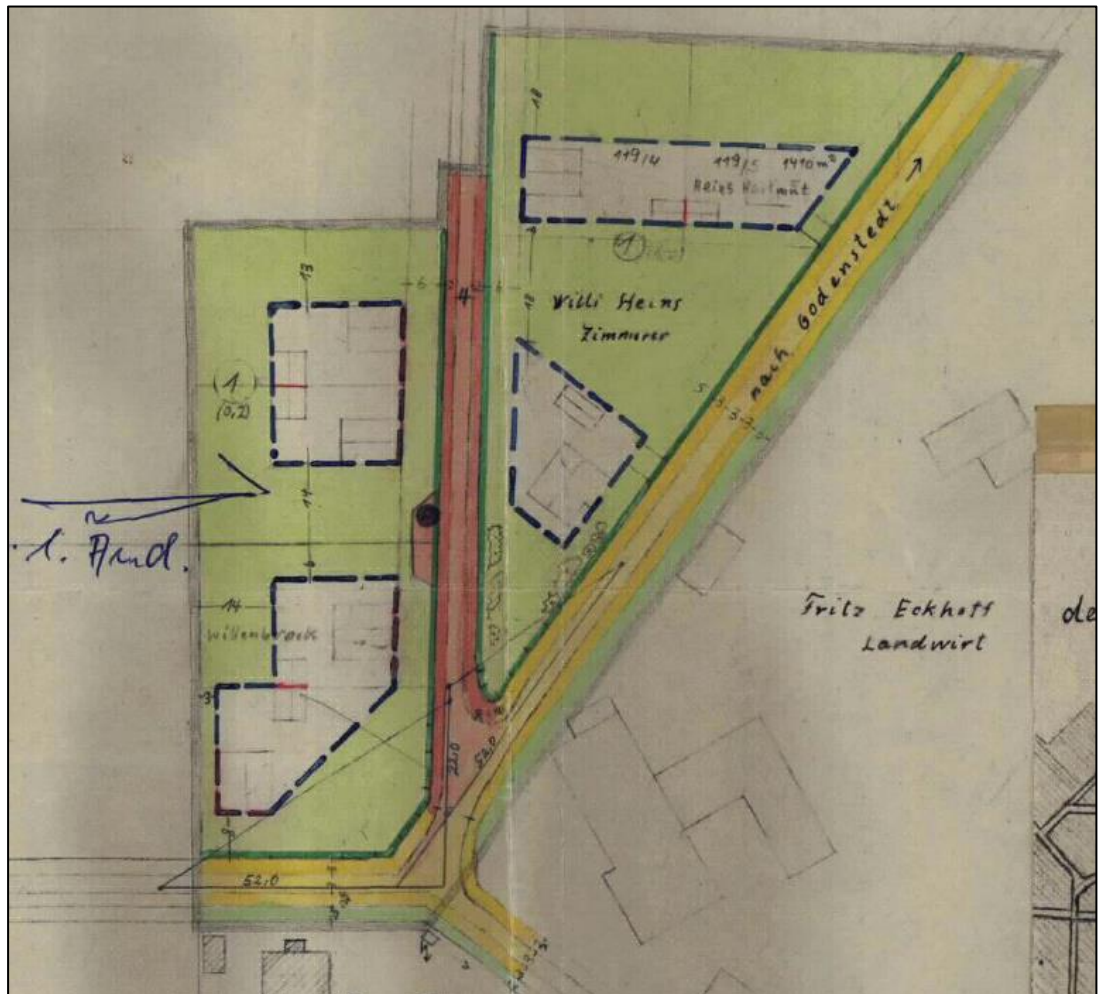


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1

Südlich angrenzend befindet sich zudem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Dorfstraße“ aus dem Jahr 2000. Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) fest, in dem das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geregelt wird:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossigkeit:	1 Vollgeschoss
Bauweise:	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser
Mindestgrundstücksgröße:	700 m ²

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 3 eine maximale Anzahl von 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte fest. Ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 ist zudem eine *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Spielplatz*, eine Fläche für das *Regenrückhaltebecken* sowie einer sich an das Regenrückhaltebecken

anschließende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft.

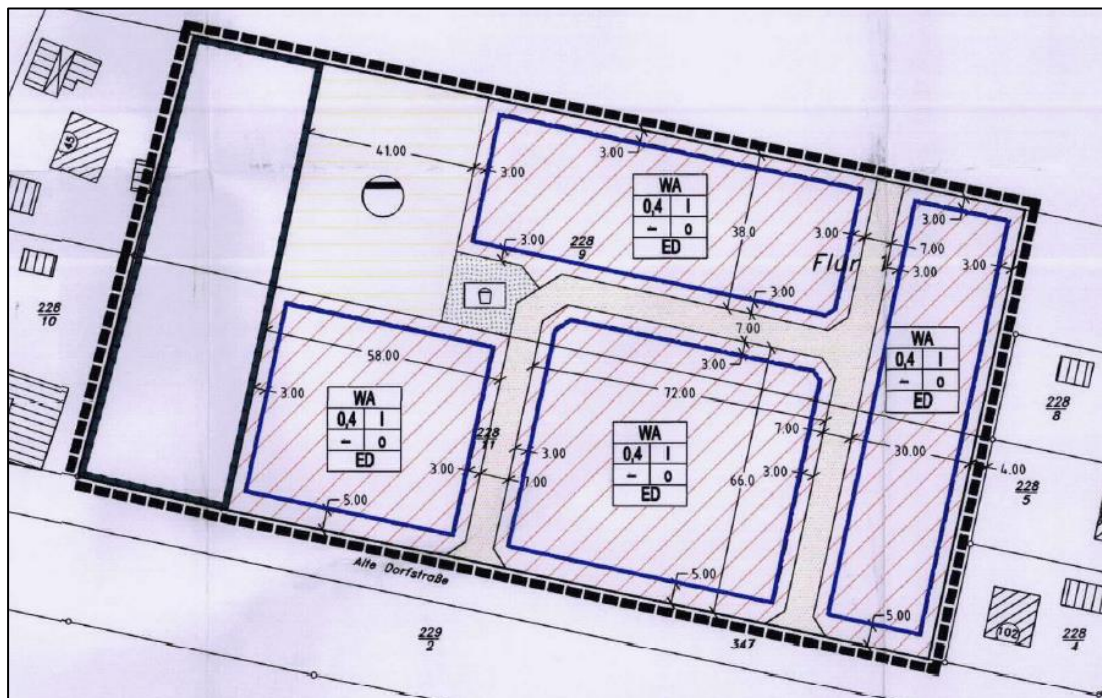


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation stellt sich im Plangebiet so dar, dass es sich für den überwiegenden Teil momentan um eine unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grünfläche handelt. Des Weiteren befinden sich im Osten des Plangebietes zwei wohnbaulich genutzte Grundstücke, die über die Straße Am Holze erschlossen werden. Südlich angrenzend befindet sich das zuletzt ausgewiesene Wohngebiet „Alte Dorfstraße“, welches durch neuzeitliche Bebauung geprägt ist und in dessen Straßenraum bereits eine potenzielle Erweiterung der Siedlungsstruktur nach Norden vorgesehen wurde. Nördlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Ostereistedt möchte durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im Rahmen der Eigenentwicklung schaffen und damit den bereits bestehenden Siedlungsbereich im Nordosten der Ortschaft kleinteilig ergänzen. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an den Innenbereich, jedoch im Außenbereich gelegen, ergibt sich der Anlass zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Dorfstraße II“.

In der Ortschaft sollen Flächen für die Eigenentwicklung aktiviert werden, um die Möglichkeit einer Siedlungsergänzung innerhalb dörflicher Strukturen zu schaffen und der ansässigen Bevölkerung, aber auch möglichen Rückkehrern (in der Regel junge Familien), Wohngrundstücke anbieten zu können. Auf diese Weise soll ein unfreiwilliges Verlassen der Ortschaft verhindert und dem demografischen Wandel entgegen gewirkt werden. Um der raumordnerischen Vorgabe der Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Gemeinde, die Umsetzung des Wohngebietes in zwei Bauabschnit-

ten zu realisieren. Die Umsetzung wird durch die Gemeinde selbst in eigener Verantwortlichkeit sichergestellt. Die Steuerung der Bautätigkeit erfolgt unmittelbar über den Abverkauf der einzelnen Grundstücke, sodass eine bedarfsorientierte Entwicklung gewährleistet werden kann. Nach aktuellem Planungsstand ist es vorgesehen, die Umsetzung der Bauabschnitte wie in der nachfolgenden Abbildung vorzunehmen:

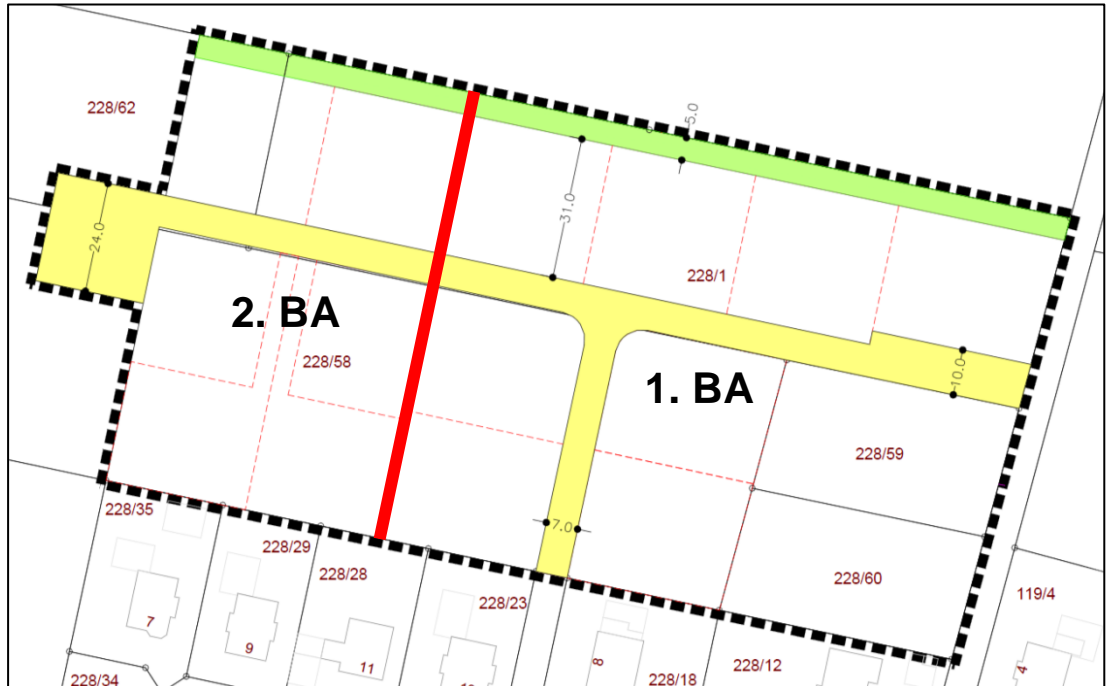


Abb. 7: Mögliche Bauabschnitte im Plangebiet

Da sich das Plangebiet aufgrund seiner direkten Lage zur Ortschaft Ostereistedt in den Siedlungszusammenhang einfügt und teilweise schon Teil der strategischen Zielplanung (Flächennutzungsplan) der Samtgemeinde Selsingen sind, sind die Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Davon abgesehen werden Flächen in Anspruch genommen, die keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft vorweisen. Angesichts der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen des Plangebietes muss sich dennoch mit den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) auseinander gesetzt werden.

Innerhalb der Ortschaft Ostereistedt stehen keine vergleichbaren Potentiale in Form von Baulücken und oder für eine Nachverdichtung geeignete Flächen zur Verfügung, die für eine wohnbauliche Entwicklung in Betracht gezogen werden können. In dem zuletzt ausgewiesenen Baugebiet (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Dorfstraße“ aus dem Jahr 2000) stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbereisung der Gemeinde mit der Samtgemeinde Selsingen und dem Landkreis Rotenburg (Wümme) im Januar 2017 wurden zwei potenzielle Flächen für eine weitere Siedlungsentwicklung genannt, die im Rahmen einer weiteren Bereisung im November 2017 ausführlicher betrachtet wurden. Eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich der Bahnhofstraße wäre zwar im Rahmen einer Arrondierung der Siedlungsstruktur grundsätzlich denkbar, die hier geeigneten Flächen stehen der Gemeinde jedoch nicht für einen Grundstücksankauf zur Verfügung. Bei der zweiten Fläche handelt es sich um den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Diese grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und kann im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Durch seine Lage an einer bereits ausgebauten Verkehrsstraße inmitten einer Siedlung wird die bestehende Siedlungskante arrondiert und somit auch weitgehend den Vorgaben der städtebaulichen Entwicklung entsprochen. Die Gemeinde sieht daher die Erfordernis, für die Ausweisung von

Siedlungsflächen auf landwirtschaftliche Flächen zurückzugreifen, tut dies jedoch bedarfsgerecht und in einem sehr moderaten Maße.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da das Ziel der Gemeinde die vorrangige Ansiedlung einer Wohnnutzung ist und es nach Auffassung der Gemeinde für die entsprechenden Nutzungen, wie beispielsweise Gartenbaubetriebe und Tankstellen, besser geeignete Bereiche im Gemeindegebiet gibt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** sowie die **Geschossigkeit** und die **Höhe der Erdgeschossfußböden**.

Die **Grundflächenzahl** wird auf die in Wohngebieten zulässige Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Die GRZ gibt den Flächenanteil ($0,4 = 40\%$) eines Baugrundstückes an, der mit Hauptanlagen bebaut (versiegelt) werden darf. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen etc.) ist nicht zulässig. Mit diesen Regelungen soll ein flächen- und ressourcenschonender Umgang mit neuem Bauland ermöglicht werden, der zu einer optimalen baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke beitragen kann. Gleichzeitig soll aber auch die im Gemeindegebiet bestehende aufgelockerte Siedlungsstruktur fortgeführt werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im *Allgemeinen Wohngebiet* über die **Geschossigkeit** geregelt. Diese wird analog zum Bebauungsplan Nr. 3 auf ein Vollgeschoss festgelegt. Des Weiteren wird geregelt, dass die **Höhe der Erdgeschossfußböden** maximal 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante liegen dürfen. Mit diesen Regelungen soll sichergestellt werden, dass sich die baulichen Anlagen in das bestehende Siedlungsbild einfügen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, in der als Bauformen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, womit die Gemeinde sicherstellen möchte, dass sich die neu entstehende Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt, die sich überwiegend aus „klassischen“ Einfamilienhäusern zusammensetzt.

Es werden zudem durchgängig große zusammenhängende **überbaubare Grundstücksflächen**, sog. Bauzonen, festgesetzt, die eine optimale Nutzung der Grundstücke nach den Bedürfnissen der zukünftigen Erwerber ermöglichen. Zudem kann dadurch die Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken unter energetischen Gesichtspunkten (z. B. Solaranlagen, Wintergärten) optimal gestaltet werden. Für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden wird ergänzend geregelt, dass diese entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Mit dieser Regelung soll dem bestehenden Siedlungsbild des Wohngebietes „Alte Dorfstraße“ Rechnung getragen werden.

7.4 Mindestgrundstücksgröße / Wohneinheiten

Für die Baugrundstücke werden im *Allgemeinen Wohngebiet* **Mindestgrößen** festgesetzt, nämlich 700 m² für Einzel- und 400 m² je Doppelhaushälfte für Doppelhäuser. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße soll eine zu hohe städtebauliche Dichte durch kleinteilige Grundstücksteilungen unterbinden, welche auch nicht der im räumlichen Umfeld vorhandenen Siedlungsstruktur entsprechen. Die Festsetzung der **maximalen Anzahl der Wohnein-**

heiten trägt ebenfalls dazu bei. Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte festgesetzt.

7.5 Straßenverkehrsfläche

Der Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Verkehrsfläche ist über die Straßen Op'n Barg und Am Holze vorgesehen. Im westlichen Bereich ist zudem eine für mehrachsige Fahrzeuge ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen. Da die Gemeinde beabsichtigt, das Wohngebiet in zwei Bauabschnitten zu realisieren und die Wendeanlage im Bereich des zweiten Bauabschnittes liegt, ist eine Ringerschließung über Op'n Barg und Am Holze für die Erschließung des ersten Bauabschnittes vorgesehen.

Die Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt analog zum Baugebiet „Alte Dorfstraße“ mindestens 7,0 m. Diese Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Breite für eine Mischverkehrsfläche, auf der auch Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen möglich ist, sowie eine Gestaltung mit Straßengrün. Im östlichen Bereich des Plangebietes beträgt die Breite der Straßenverkehrsfläche 10,0 m. Die Aufweitung erfolgt, da die Planstraße für die Einmündung in die Straße Am Holze verschwenken muss, um ausreichende Kurvenradien sicherzustellen.

Des Weiteren wurde die Fläche für die Wendeanlage so platziert, dass eine potenzielle Erweiterung nach Westen zur Erschließung weiterer Flächen möglich ist.

7.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Straßenraumbegrünung

Im Norden des Plangebietes wird eine 5 m breite **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt, in welcher standortheimische Gehölze gepflanzt werden sollen. Der Pflanzstreifen soll das Plangebiet in die offene Landschaft integrieren. Der Pflanzstreifen verbleibt im Eigentum der Gemeinde und wird durch diese auch angelegt und gepflegt werden.

Für die **öffentliche Straßenverkehrsfläche** wird festgesetzt, dass mindestens 8 Bäume anzupflanzen sind. Durch diese Regelung der Bepflanzung bestehen im Zuge der Erschließungsplanung größtmögliche Freiheiten für eine attraktive Gestaltung. Eine entsprechende Regelung wurde auch schon für den Bebauungsplan Nr. 3 getroffen, an der die Gemeinde auch für die weitere Siedlungsentwicklung im Ort festhalten möchte.

7.7 Örtliche Bauvorschrift

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche als örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplans werden, erfolgen unter der Zielsetzung, über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu gewährleisten, dass die entstehende Bebauung sich in das Ortsbild der Gemeinde Ostereistedt eingliedert. Es werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zur Dachgestaltung in Bezug auf die *Dachneigung* und *-farbe* sowie zur Höhe von Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen getroffen.

7.8 Flächenübersicht

Flächenart	Größe in qm	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	16.161 qm	82,4 %
Straßenverkehrsfläche	2.478 qm	12,6 %
Fläche zum Anpflanzen	973 qm	5,0 %
Gesamt	19.612 qm	100 %

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13b BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeach-

tet dessen sind die Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB jedoch in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Mit dem folgenden Text wird sichergestellt, dass das für eine Beurteilung der Belange notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Das Plangebiet ist überwiegend durch eine unbebaute landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche geprägt, die im Osten, Süden und Westen von Wohnbebauung umgeben ist. Des Weiteren befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes bereits zwei wohnbaulich genutzte Grundstücke. Bezogen auf das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** ergibt sich somit insgesamt eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere.

Da das Plangebiet bereits in Teilbereichen Bebauung aufweist sowie von Wohnbebauung umgeben ist und die vorhandenen Biotoptypen stark anthropogen überprägt sind, ist das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten nicht zu erwarten. **Artenschutzrechtliche Belange** gemäß BNatSchG, die der Planung entgegenstehen können somit nicht erkannt werden. Da ein Vorkommen von seltenen Arten und Biotopen nicht zu erwarten ist und zudem lediglich eine sehr geringe Zahl an unterschiedlichen Biotoptypen im Plangebiet anzutreffen sind, wird dem Schutzgut **Biologische Vielfalt** ebenfalls eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Die derzeitige (allgemeine) Funktion des Plangebietes beispielsweise als Nahrungsraum für Singvögel kann nach Vollzug der Planung (Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zu einem Wohngebiet) durch die benachbarten Hausgärten selbst übernommen und somit auch weiterhin erfüllt werden. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung des Plangebietes wird sich aufgrund der gegebenen geringen Bedeutung nicht negativ auf die genannten Schutzgüter auswirken.

Gleiches gilt für das Schutzgut **Landschaftsbild**, da auch der noch unbebaute Teil des Plangebietes bereits durch die angrenzende Wohnbebauung maßgeblich überprägt ist und der Bebauungsplan die Entwicklung eines ortstypischen Wohngebietes mit landschaftlicher Einbindung sicherstellt.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter **Wasser** sowie **Klima / Luft** können ebenfalls aufgrund des geringen Versiegelungsgrades ausgeschlossen werden. Zusätzlich wird das anfallende Niederschlagswasser voraussichtlich auf den unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes zurückgehalten bzw. ins südlich angrenzende Regenrückhaltebecken eingeleitet und verbleibt somit im örtlichen Wasserkreislauf.

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden allerdings Versiegelungen ermöglicht, die sich erheblich negativ auf das Schutzgut **Boden** auswirken. Für das *Allgemeine Wohngebiet*, welches aktuell überwiegend noch eine Freifläche ist, bedeutet dies eine mögliche Versiegelung von 7.770 m² bisher unbebauter Fläche (16.161 m² WA - 2.930 m² der bereits bebauten Grundstücke x GRZ 0,4 + 2.478 m² Straßenverkehrsfläche). Ein Ausgleich dieser Versiegelungsflächen ist gemäß §13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB jedoch nicht erforderlich, da „Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als (...) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Es entsteht durch die vorliegende Planung somit kein Kompensationsbedarf.

8.2 Wasserwirtschaft

Es ist vorgesehen, anfallendes Oberflächenwasser in das vorhandene Regenrückhaltebecken im südlich des Plangebietes einzuleiten. Dafür ist jedoch eine Erweiterung des Beckes erforderlich. Im Rahmen der Erschließungsplanung des Wohngebietes „Alte Dorfstraße“ wurde bereits festgestellt, dass eine Erweiterung des Beckens innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten Fläche möglich ist.

Für den Anschluss des Plangebietes an das Regenrückhaltebecken und die Schmutzwasserkanalisation ist nach Aussagen eines von der Gemeinde mit einer Vorprüfung beauftragten Erschließungsplaners ggf. eine alternative Anbindung anstelle der bereits vorhandenen

Leitungen im Baugebiet „Alte Dorfstraße“ erforderlich. Eine konkrete Lösung erfolgt auf Ebene der Planumsetzung.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

8.3

Verkehr

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist bei der Ausweisung eines Wohngebietes eine Erhöhung des Verkehrs in der Gemeinde Ostereistedt zu erwarten. Bei den zu erwartenden Verkehren, die durch das Plangebiet generiert werden, wird es sich hauptsächlich um Anwohner- und Besucherverkehre handeln. Diese sollen über die Planstraße mit einer Zuwegung über die Straßen Op'n Barg sowie Am Holze an das öffentliche Straßennetz angebunden werden.

Zur Überprüfung verkehrlichen Auswirkungen durch die Planung wurde eine überschlägige Berechnung des Verkehrsaufkommens nach Bosserhoff¹ vorgenommen. Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, ist die Annahme, dass Einfamilienhäuser im Plangebiet errichtet werden. Es wird daher weiterhin angenommen, dass im Bereich des Plangebietes bis zu 14 Einzelhäuser mit insgesamt 28 Wohneinheiten (WE) entstehen werden (wenn flächendeckend 2 WE je Wohnhaus entstehen). Die Anzahl der Grundstücke basiert auf den aktuellen Planungen der Gemeinde zur voraussichtlichen Grundstücksparzellierung. Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 57 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 199 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine innerörtliche Lage in der Nähe zum Ortskern und dem Anschluss an den ÖPNV wird von einem Anteil von 85 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 141 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherverkehre) sowie 3 LKW-Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 158 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 12 Pkw innerhalb einer Stunde. Die entstehenden Verkehre werden sich dabei auf die Straßen Op'n Barg und Am Holze verteilen.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Annahmen auf den derzeitigen Planungen der Gemeinde zur Grundstücksparzellierung beruhen, für die jedoch von einem konservativen Betrachtungsansatzes mit angegebenen Spitzenwerten (maximal mögliche Anzahl an Wohneinheiten) ausgegangen wurde. Da die spätere Anzahl der tatsächlich realisierten Wohneinheiten abweichen kann (in dem Baugebiet „Alte Dorfstraße“ wurden überwiegend klassische Einfamilienhäuser errichtet), kann das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen.

¹ Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: www.dietmar-bosserhoff.de

8.4 Immissionsschutz

Zu den Belangen des Immissionsschutzes ist auszuführen, dass sich in der Ortschaft Oster-eistedt sieben aktive landwirtschaftliche Betriebe befinden, die Tierhaltung betreiben. Zwei dieser Betriebe befinden sich in der näheren Umgebung zum Plangebiet, südöstlich und südwestlich des Plangebietes.

Der Gemeinde liegt für den dem Plangebiet nächstgelegenen Betrieb Am Eichfeld eine gut-achterliche Überprüfung der zu erwartenden **Geruchsimmissionen** im Zuge einer Betriebs-erweiterung (Kapazitätssteigerung der Tierhaltung) aus dem Jahr 2013 vor.

Es wurde dabei festgestellt, dass die Geruchsbelastung durch die landwirtschaftlichen Be-triebe und die Biogasanlagen im Bereich des vorliegenden Plangebietes zwischen 4,6 % und 9,8 % der Jahresstunden liegt (siehe Abb. 7). Der für Wohngebiete festgelegte Immissions-wert von 10 % der Jahresstunden gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) wird somit zum Teil deutlich unterschritten. Zusätzlich emittierende Anlagen wurden seitdem im räumli-chen Umfeld des Plangebietes nicht genehmigt.

Die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe in Osteireistedt wird zudem durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da bereits jetzt die in der Umgebung vorhande-ne schützenswerte Wohnbebauung bei etwaigen Erweiterungen der Betriebe berücksichtigt werden muss. Da in diesen Bereichen die zulässigen Immissionswerte zum Teil bereits überschritten sind, wären für eine weitere Entwicklung Minderungsmaßnahmen seitens der Betriebe erforderlich, die wiederum eine geringere Immissionsbelastung im Plangebiet zur Folge hätten. Die Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht negativ berührt.

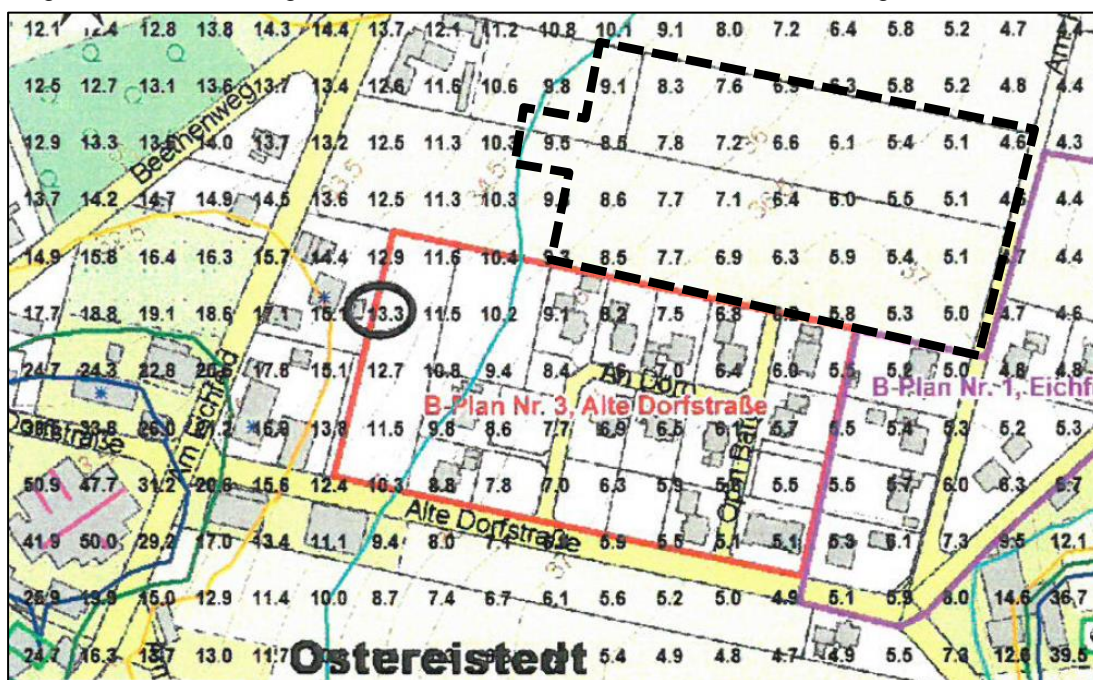


Abb. 8: Geruchsimmissionen im Plangebiet (Plangebiet ist gestrichelt markiert)

8.5 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz kann über das be-stehende Netz erfolgen. Die Befahrbarkeit des Gebietes durch mehrachsige Fahrzeuge, wie beispielsweise Müllfahrzeuge ist ohne Probleme möglich. Die Belange der Ver- und Entsor-gung werden nicht negativ berührt.

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

Bremen, den 26.09.2018

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

Osteriestadt, den

.....
(Ringen)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

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

Osteriestadt, den

.....
(Ringen)
Bürgermeisterin