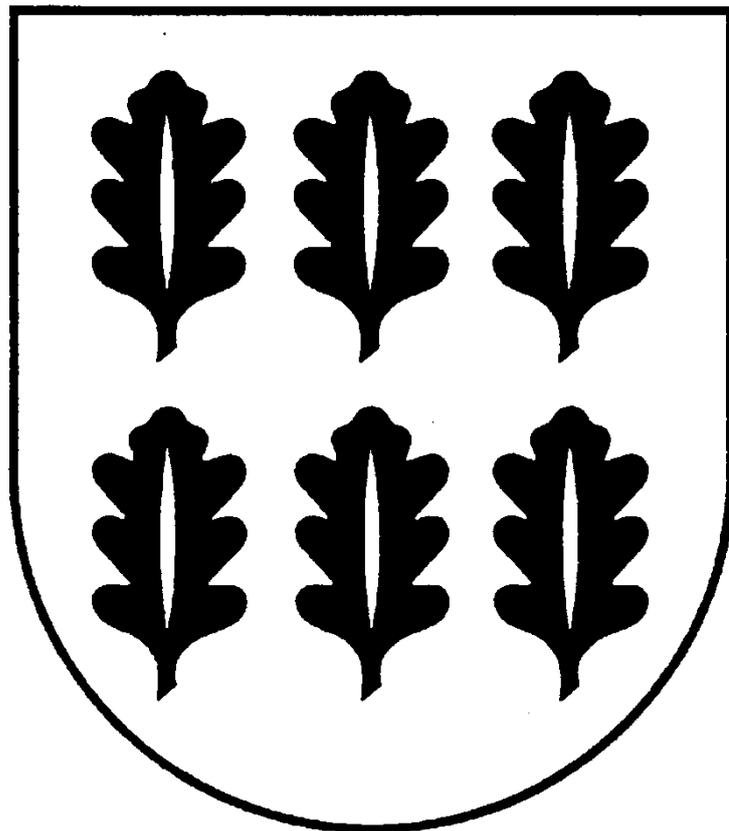


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG NR. 1
GEM. § 34 (4) NR. 3 BAUGB

- ÖSTLICH KÜSTERKAMPWEG -



ABSCHRIFT

**GEMEINDE SCHEESSEL
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	4
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme).....	4
2.3 Ziele der Raumordnung	5
2.4 Wirksamer Flächennutzungsplan	5
2.5 Anwendbarkeit des § 13 BauGB	6
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
3.2 Festsetzungen	6
3.3 Hinweise	6
4. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT, KLIMA UND UMWELT	7
5. IMMISSIONEN	17
6. VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG.....	17
ANLAGEN.....	18

VORBEMERKUNG

In der vorliegenden Begründung wird die Satzung Nr. 1 „Östlich Küsterkampweg“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Satzung“ bzw. sein Geltungsbereich als „Satzungsgebiet“ bezeichnet.

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das Satzungsgebiet liegt im östlichen Teil von Scheeßel, südlich der Bahnhofstraße und östlich des Küsterkampweges (s. Abb. 1). Die Größe des Satzungsgebietes beträgt ca. 0,54 ha.

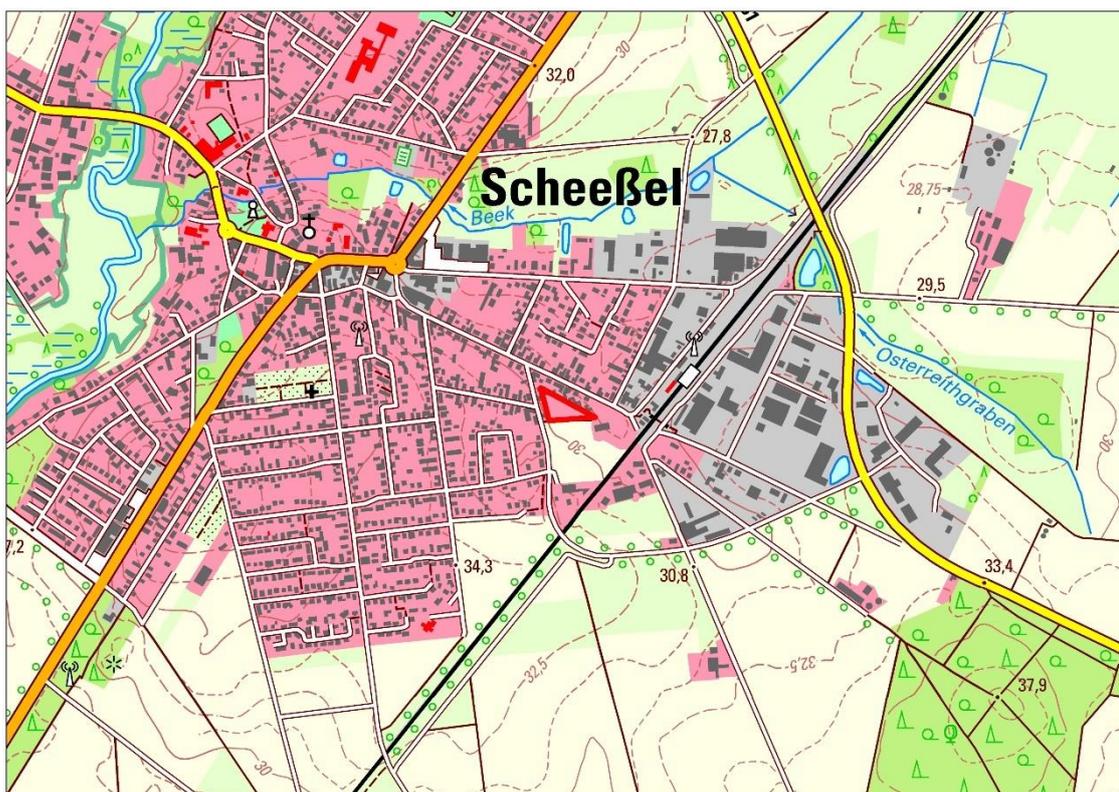


Abb. 1: Lage des Satzungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2023 (ohne Maßstab)

Das Satzungsgebiet wird ausschließlich gärtnerisch genutzt. Südlich wird das Satzungsgebiet durch den vorhandenen Gehölzbestand von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen räumlich abgegrenzt. Ansonsten ist das Satzungsgebiet von aufgelockerten Wohn- und Mischnutzungen mit bis zu 2 Vollgeschossen umgeben.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. 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. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Satzungsgebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

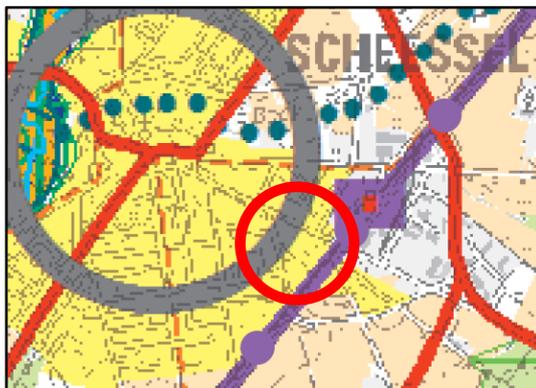


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2020

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind die Flächen im Satzungsgebiet als Zentrales Siedlungsgebiet festgelegt. Das Satzungsgebiet ist vollständig vom Zentralen Siedlungsgebiet umgeben. Der Gemeinde Scheeßel ist die Funktion eines Grundzentrums zugeteilt worden.

2.3 Ziele der Raumordnung



Abb. 4: Luftbild. Google Maps; © 2023

Durch die Aufstellung der Satzung wird eine ca. 0,54 ha große Fläche im Zentralen Siedlungsgebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Das Satzungsgebiet beinhaltet Gartenflächen, die durch eine Baumreihe im Süden zur freien Landschaft abgegrenzt werden. Es findet dahingehend augenscheinlich eine Abrundung statt, die sich an dieser Stelle anbietet, ohne jegliche Belange der Raumordnung negativ zu beeinträchtigen. Die Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

2.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

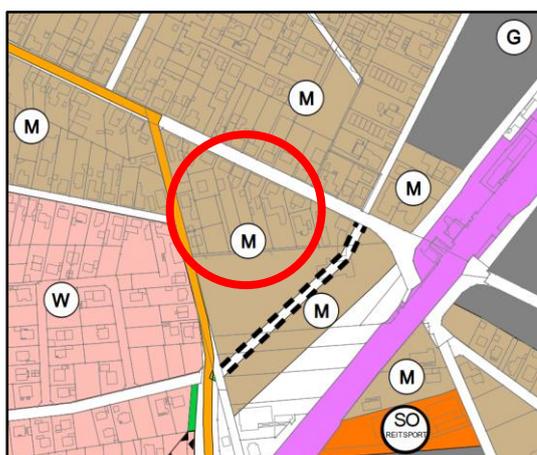


Abb. 5: Auszug Flächennutzungsplan

Die Flächen im Satzungsgebiet werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheeßel als Gemischte Bauflächen dargestellt.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Das Satzungsverfahren soll gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben. Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Somit kann die Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die im Satzungsgebiet gelegenen Flächen befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, da diese jenseits einer gedachten Linie entlang der hinteren Bestandsgebäude liegen. Auf diesen rückwärtigen Grundstücksflächen besteht durch die Eigentümer mittlerweile der Wunsch, diese einer Bebauung zuzuführen. Die Gemeinde möchte dies angesichts der zentralen Lage mit der Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB unterstützen, um eine eindeutige Rechtsgrundlage für künftige Baugenehmigungen zu schaffen. Die Voraussetzungen zur Einbeziehung der Außenbereichsflächen sind hier gegeben, da der Bereich durch die angrenzende Bebauung im Westen, Norden und Osten vorgeprägt ist und diese Nutzung entsprechend erweitert und abgerundet werden kann. Die Flächen im Geltungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Aufstellung der Satzung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB vereinbar.

3.2 Festsetzungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sollen sich die Flächen im Satzungsgebiet an der angrenzenden aufgelockerten Bebauung orientieren. Entlang der Bahnhofstraße und des Küsterkampweges herrscht bereits ein hoher Versiegelungsgrad. Dieser ist weiterhin erforderlich, um die Zufahrten auf die rückwärtigen Grundstücksflächen zu ermöglichen. Aufgrund der geringen Größe der rückwärtigen Grundstücke wird demnach eine Grundflächenzahl von 0,6 mit maximal 2 Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt, um das Maß der baulichen Nutzung der Umgebung aufzugreifen und für zukünftige Bauvorhaben zu sichern.

3.3 Hinweise

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung von Gehölzen außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit sowie, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von

Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Die Bäume sind vor der Rodung und die Gebäude vor Um-/Ausbaumaßnahmen nochmals zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen, auswildern und das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse durchzuführen.

4. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT, KLIMA UND UMWELT

Zur Aufstellung der Satzung "Östlich Küsterkampweg" muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da das Genehmigungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Dennoch sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen zum geplanten Vorhaben sind:

- Ortsbegehung im Juli 2023
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>)
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

Landschaftsrahmenplan

Der *Landschaftsrahmenplan* (LRP) trifft folgende Aussagen zum Satzungsgebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Das Satzungsgebiet und die umliegenden Flächen beinhalten nach dem LRP ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung.

Karte II: Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet ist dem Siedlungsbereich (> 40ha) zugeordnet.

Karte III: Boden

Nach dem LRP beinhalten das Satzungsgebiet sowie die umliegenden Flächen keine schutzwürdigen Böden.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Nach dem LRP beinhalten das Satzungsgebiet sowie die umliegenden Flächen keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

Karte V: Zielkonzept

Das Satzungsgebiet ist dem Siedlungsbereich (> 40 ha) zuzurechnen, welchem keine Zielkategorie zugeordnet ist.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Das Satzungsgebiet beinhaltet keine Schutzgebiete oder -objekte.

Bestand

Das Satzungsgebiet befindet sich im östlichen Teil von Scheeßel, südlich der Bahnhofstraße und östlich des Küsterkampweges. Straßenbegleitend sind vorwiegend bebauten Bereiche vorhanden, die aus locker bebauten und verdichteten Einzel- und Reihenhausbereichen und verstäderten Dorfgebieten bestehen. Im Satzungsgebiet sind vorwiegend Freiflächen vorhanden, die als Gartenland bzw. Hausgärten genutzt werden. Südlich angrenzend verläuft ein Weg, entlang dessen sich Gehölzstrukturen entwickelt haben. Im Satzungsgebiet sind neben den Gärten und Gehölzbeständen auch Wohn- und Nebengebäude vorhanden, welche sich im Norden des Satzungsgebietes befinden. Aufgrund der Bebauung ist das Satzungsgebiet bereits baulich vorgeprägt und eine besondere Bedeutung kann dem Satzungsgebiet für das Landschafts-/Ortsbild nicht zugeordnet werden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen durchgrünen und werten das Ortsbild entsprechend auf.

Im Ort sind durch die Bebauungen und Versiegelungen leichte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft nicht auszuschließen. Zu den Auswirkungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Weiterhin sind im Siedlungsbereich, durch Fahrverkehre der nördlich verlaufenden Bahnhofstraße, des westlich verlaufenden Küsterkampweges sowie des östlich befindlichen Bahnhofs, leichte Immissionsbelastungen durch Abgase und Fahrzeuggeräusche zu erwarten. Diese sind jedoch als ortsüblich anzusehen. Die Hausgärten mit Gehölzstrukturen und die um den Ort liegende freie Landschaft sorgen jedoch für einen guten Luftaustausch und wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.

Gegenwärtig beinhaltet das Satzungsgebiet, welches im Außenbereich liegt, neben verdichteten Einzel- und Reihenhausbereichen mit Neuzeitlichen Ziergärten (OED/PHZ), verstäderten Dorfgebieten (ODS) und locker bebauten Einzelhausbereichen mit Hausgarten (OEL/PH) auch unbebaute Flächen, die als Gärten genutzt werden (siehe Abb. 6). Dabei handelt es sich um Obst- und Gemüsegärten (PHO) sowie Hausgärten (PH), welche zum Teil ungenutzt waren und brach lagen (PHb). Entlang des südlich verlaufenden Weges mit Ruderalflur (OVW/UR) haben sich Gehölzbestände in Form einer Baumreihe aus Birken (*Betula pendula*) (HBA(Bi)/UR) und Ruderalgebüsch (BR/UR) entwickelt.

Südlich außerhalb des Satzungsgebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (A). Ansonsten setzt sich die wohnbauliche Nutzung mit Hausgärten außerhalb des Satzungsgebietes fort. Nord-westlich des Satzungsgebietes befand sich zum Zeitpunkt der Begehung eine Baustelle mit einer im Bau befindlichen Wohnbebauung (OED/OX). Süd-östlich angrenzend befindet sich ein Lagerplatz mit Ruderalflur (OFL/UR) sowie eine Hütte (OYH). Auf dem Lagerplatz sowie entlang der Bahnhofstraße (OVS) mit Parkfläche (OVP) sind zudem einige Einzelbäume (HBE) vorhanden.

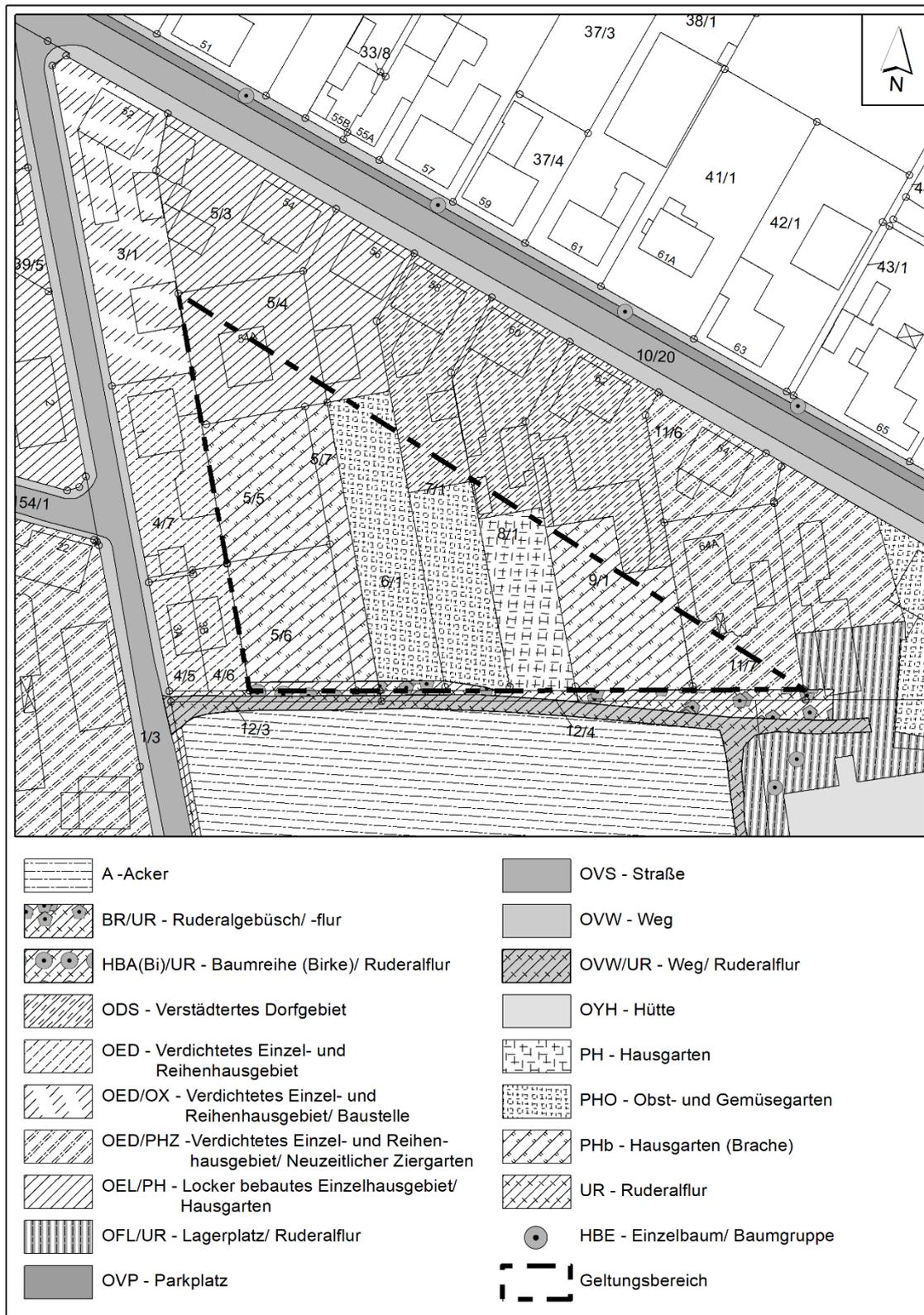


Abb. 6: Biotoptypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Im Bereich der unbebauten Flächen im Satzungsgebiet, die gärtnerisch genutzt werden, handelt es sich um Boden, bei dem die Funktion als Filter- und Puffersystem sowie als Lebensraum bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt sind. Im Bereich der Bebauungen hat der Boden seine ursprünglichen Eigenschaften bereits nahezu vollständig verloren. Die vorkommende Bodenart ist nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) Braunerde. Bei dem Bodentyp handelt es sich um keinen schutzwürdigen Boden in Niedersachsen. Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser ungehindert in den Gärten versickern. Die Grundwasserneubildungsrate wird als mittel bis hoch eingeschätzt. Die Gefährdung des Grundwassers wird als hoch bewertet. Nach der Hydrogeologischen Karte liegt der Grundwasserstand bei $\sim + 25 - 27,5$ m NHN und damit ca. 1,5 – 4,5 m unter Geländeoberkante (Kartenserver LBEG). Oberflächengewässer sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Die im Satzungsgebiet gelegenen Flächen befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, da diese jenseits einer gedachten Linie entlang der hinteren Bestandsgebäude liegen. Auf diesen rückwärtigen Grundstücksflächen besteht durch die Eigentümer mittlerweile der Wunsch, diese einer Bebauung zuzuführen. Die Gemeinde möchte dies angesichts der zentralen Lage mit der Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB unterstützen, um eine eindeutige Rechtsgrundlage für künftige Baugenehmigungen zu schaffen. Die Voraussetzungen zur Einbeziehung der Außenbereichsflächen sind hier gegeben, da der Bereich durch die angrenzende Bebauung im Westen, Norden und Osten vorgeprägt ist und diese Nutzung entsprechend erweitert und abgerundet werden kann.

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Die durch die Bebauung möglichen kleinklimatischen Veränderungen, durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme, werden aufgrund der geringen Plangebietsgröße deutlich unter die Erheblichkeitsschwelle liegen. Zudem sorgen die (zukünftigen) Hausgärten und die um den Ort liegende freie Landschaft auch zukünftig für einen guten Luftaustausch und wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.

Grundsätzlich stellen Errichtungen von baulichen Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft dar. Aufgrund der nördlich, westlich und östlich umliegenden Bebauung ist das Satzungsgebiet allerdings bereits deutlich baulich vorgeprägt. In südlicher Richtung befindet sich hinter einer kleinen Ackerfläche ein Gewerbegebiet, welches derzeit im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 68 „Gewerbegebiet Küsterkampweg“ weiterentwickelt wird. Langfristig gesehen soll auch die angrenzende Ackerfläche weiterentwickelt werden, weshalb von einer abschließenden Eingrünung in südlicher Richtung abgesehen wird. Der Gehölzbestand entlang des südlich angrenzenden Weges, welcher für eine Durchgrünung und Minderung der Beeinträchtigungen sorgt, befindet sich zudem überwiegend außerhalb des Satzungsgebietes und ist dementsprechend nicht von der Planung betroffen. Aufgrund der Lage des Satzungsgebietes mit den umliegenden Bebauungen fallen die Beeinträchtigungen für das Schutzgutes Landschaft insgesamt unter die Erheblichkeitsschwelle. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden dementsprechend nicht erforderlich.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen Gartenflächen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sollen sich die Flächen

im Satzungsgebiet an der angrenzenden aufgelockerten Bebauung orientieren. Entlang der Bahnhofstraße und des Küsterkampweges herrscht bereits ein hoher Versiegelungsgrad. Dieser ist weiterhin erforderlich, um die Zufahrten auf die rückwärtigen Grundstücksflächen zu ermöglichen. Aufgrund der geringen Größe der rückwärtigen Grundstücke wird demnach eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um das Maß der baulichen Nutzung der Umgebung aufzugreifen und für zukünftige Bauvorhaben zu sichern. Angesichts der geringen Plangebietsgröße gelten die entstehenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgutes Boden als vertretbar. Für das Schutzgut Boden sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Durch die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit kann das anfallende Niederschlagswasser zukünftig nicht mehr ungehindert vor Ort auf den Freiflächen versickern. Dennoch soll das anfallende Niederschlagswasser wie bisher, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Demzufolge sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten, da die Grundwasserneubildung nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Tab. 1: Biotoptypen und Wertigkeit

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zu- stand	Wertstufe Soll- Zu- stand	Kompen- sationsbe- darf
- Ruderalgebüsch/ -flur (BR/UR)	3	1	ca. 45 m ²
- Baumreihe (Birken)/Ruderalflur (HBA(Bi)/UR)	E/3	1	ca. 55 m ²
- Verstädertes Dorfgebiet (ODS)	1	1	-
- Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet/ Neuzeitlicher Ziergarten (OED/PHZ)	1	1	-
- Locker bebautes Einzelhausesgebiet/ Hausgar- ten (OEL/PH)	1/2	1/2	-
- Hausgarten (PH)	1	1	-
- Hausgarten (Brache) (PHb)	2	1	-
- Obst- und Gemüsegarten (PHO)	1	1	-

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012, 2. Korrigierte Auflage 2019) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung, E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Das Satzungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen Hausgärten aus zum Teil Obst- und Gemüsegärten sowie ungenutzten Gärten (Brache), die allesamt von sehr geringer bis geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sind. Im südlichen Randbereich dieser Nutzungen sind teilweise Gehölzbestände, wie Ruderalgebüsch und eine Baumreihe aus Birken (*Betula pendula*), auf Ruderalflur vorhanden.

Ein Erhalt des Gehölzbestandes in der Satzung ist städtebaulich nicht angestrebt, um die zukünftige Bebauung und mögliche Erweiterung nicht zu sehr einzuschränken. Mit einer möglichen Beseitigung dieser Strukturen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Für das Schutzgut Pflanzen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Das Satzungsgebiet beinhaltet lediglich für Gehölz brütende Vogelarten und Fledermäuse einen geeigneten Lebensraum. Die Freiflächen/ Hausgärten beinhalten keinen geeigneten Lebensraum für Offenlandarten, da Offenlandarten arttypisch einen Abstand zu jeglichen vertikalen Strukturen einhalten. Aufgrund der Lage am Ortsrand mit vorhandenen Bebauungen, nahe des Bahnhofes, ist das Satzungsgebiet bereits gewissen Störeinträgen ausgesetzt und bei möglichem Vorkommen von Vogelarten sollte es sich um ubiquitäre Arten handeln, die vermehrt im Siedlungsbereich vorkommen. Zukünftig wird sich die Situation vor Ort nicht wesentlich ändern und umliegend sind zahlreiche ähnliche Strukturen vorhanden, die einen potenziellen Lebensraum darstellen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben auf das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Kap. Artenschutz).

Ausgleichsberechnung

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006) berechnet.

Schutzgut Boden

Plangebiet gesamt: ca. 5.365 m ²
Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Plangebietes wird von einer höchstzulässigen Versiegelung 80 % ausgegangen. ca. 5.365 m ² x 0,8 = ca. 4.295 m ² - ca. 235 m ² bereits bebaut u. versiegelt = ca. 4.060 m ²
<i>Betroffenes Schutzgut: Boden</i> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 4.060 m ² x 0,5 => <u>ca. 2.030 m²</u>
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden insgesamt <u>ca. 2.030 m²</u>
Extern: - Flst. 318/3, Flur 4, Gem. Hemslingen – Ökopool Erlenweg (Entwicklung eines mesophilen Grünlands) ca. 2.030 m ²

Schutzgut Pflanzen

Ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen ergibt sich durch die mögliche Beseitigung von Gehölzbeständen wie Ruderalgebüsch/-flur (ca. 45 m²) und einer Baumreihe aus Birken (*Betula pendula*) auf Ruderalflur (ca. 55 m²), welche sich außerhalb des Satzungsgebietes weiter fortsetzen.

Somit besteht insgesamt ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen von ca. 100 m². Die Kompensation erfolgt auf dem Flurstück 318/3 der Flur 4 in der Gemarkung Hemslingen – Ökopool Erlenweg.

Mit der Aufstellung der Satzung "Östlich Küsterkampweg" ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 2.130 m² für die Schutzgüter Boden und Pflanzen. Der Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche, außerhalb des Satzungsgebietes, vollständig erbracht. Die Kompensationsmaßnahme wird im folgenden Abschnitt beschrieben.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmenpool „Erlenweg“ – Entwicklung eines mageren mesophilen Grünlandes kalkarmer Standorte oder sonstiges mesophiles Grünland – Flst. 318/3, Flur 4, Gem. Hemslingen

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf für die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen wird in dem anerkannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenpool „Erlenweg“ in Hemslingen vollständig erbracht. In dem Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenpool, welcher von der Unteren Naturschutzbehörde am 15.08.2018 anerkannt wurde, soll das Flurstück 318/3 der Flur 4 in der Gemarkung Hemslingen verwendet werden (siehe Anlage 1). Die Sicherung der Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt. Auf dem o.g. Flurstück erfolgt die Umwandlung eines Intensivgrünlandes trockener Mineralböden in ein mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte bzw. in ein sonstiges mesophiles Grünland. Die Bewirtschaftungsauflagen sind dem Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenpool „Erlenweg“ vom 13.07.2018 zu entnehmen.

Das Flurstück weist noch eine auswertbare Fläche von ca. 2.584 m² (bzw. 5.168 WE) auf. Der erforderliche Ausgleichsbedarf von ca. 2.130 m² kann vollständig erbracht werden kann. Nach Abzug des Ausgleichsbedarfes verbleibt auf dem Flurstück eine Abbuchungsmöglichkeit von 454 m² (bzw. 908 WE).

Nach der Durchführung der oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert.

Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der

Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
- Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit der Durchführung der Planung sind Tötungen von Fledermausarten auszuschließen. Zum einen sind Um- bzw. Ausbaumaßnahmen am vorhandenen, genutzten Gebäudebestand nicht bekannt. Ein direkter oder indirekter Nachweis konnte an den Gebäuden bei einer Begehung zudem nicht erbracht werden. Zum anderen gaben der Gehölzbestand im Rahmen einer Begutachtung keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder abstehender Rinde. Aufgrund des Laubbestandes konnte der Gehölzbestand jedoch nicht vollständig eingesehen werden. Der Artenschutz ist auch weiterhin zu beachten.

Um einen möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung und die Gebäude vor Um-/Ausbaumaßnahmen nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Weiterhin sollte vorsorglich die Rodung außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Rodung des Gehölzbestandes außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Satzungsgebiet ist bereits mit gewissen Störeinträgen, wie Geräusche und Lichtimmissionen von der vorhandenen Wohnbebauung sowie der angrenzenden Straßen und des Bahnhofes vorbelastet. Zumindest eine Nutzung des Satzungsgebietes als Jagdgebiet kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Mit der zukünftigen zusätzlichen Wohnbebauung mit Hausgärten dürfte sich diese Situation vor Ort allerdings nicht wesentlich ändern. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben daher ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die mögliche Beseitigung von Gehölzstrukturen stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potenziellen Brutstandorten dar. Die betroffenen Gehölze sind jedoch durch die Lage am Ortsrand mit den vorhandenen Bebauungen bereits durch Störeinträgen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die betroffenen Bereiche von ubiquitären Arten in Anspruch genommen werden. Eine Störung von lokalen Populationen kann jedoch ausgeschlossen werden, da sich die Situation im Satzungsgebiet nicht wesentlich ändern wird und im näheren Umfeld der Planung zahlreiche ähnliche Grünstrukturen vorhanden sind. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Aufgrund des Laubbestandes konnten die Bäume nicht vollständig eingesehen werden. Demnach könnten einzelne Bäume einen potenziell geeigneten Lebensraum beinhalten. Ein Großteil des Baumbestandes befindet sich allerdings außerhalb des Satzungsgebietes und ist von der Planung nicht betroffen. Die vorhandenen baulichen Anlagen stellen einen weiteren potenziell geeigneten Lebensraum dar. Ein Nachweis konnte bei der Begutachtung jedoch nicht erbracht werden. Um- bzw. Ausbaumaßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand sind derzeit nicht bekannt. Bei einer möglichen Rodung von Gehölzbeständen sowie zukünftigen Baumaßnahmen am Gebäudebestand könnten

potenziell geeignete Lebensräume beeinträchtigt werden. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. In Bezug auf geeignete Ausweichlebensräume für baumbewohnende Arten verbleiben umliegend ausreichend ähnliche Vegetationsstrukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte dienen können. Zudem sind die Gehölze vor einer Rodung und die Gebäude vor Baumaßnahmen nochmals zu begutachten, sollten dabei Quartiere bzw. der Besatz von Fledermäusen ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse im Satzungsgebiet zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Satzungsgebiet eignen sich trotz ihrer Störeinträgen für einige Arten als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Mit der Rodung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07) sowie, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Satzungsgebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung von Gehölzen außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit sowie, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Die Bäume sind vor der Rodung und die Gebäude vor Um-/Ausbaumaßnahmen nochmals zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen, auswildern und das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse durchzuführen.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des §19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß §19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

5. IMMISSIONEN

Das Satzungsgebiet befindet sich aus Sicht der Bahnhofstraße und des Küsterkampweges in zweiter Reihe hinter vorhandener Bestandsbebauung. Eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ist dahingehend nicht zu erwarten, zumal es sich bei den o.g. Straßen nicht um Hauptverkehrsachsen handelt. Die Eisenbahnstrecke Bremen-Hamburg befindet sich in über 100 m Entfernung südöstlich des Satzungsgebietes. Aufgrund dieser Entfernung und der dazwischenliegenden Gehölz- und Gebäudebestände sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass es durch die derzeit in Umsetzung befindliche Bebauung im südlich gelegenen Bebauungsplangebiet Nr. 68 und der davon ausgehenden schallabsorbierenden Wirkung sogar zu einer Verbesserung kommen wird. Es befindet sich bereits mehrfache Bebauung in einem geringeren Abstand zur Bahnschiene. Der Betreiber der Bahn ist somit an das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gebunden. In mehr als 150 m Entfernung südlich des Satzungsgebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb, der ebenfalls bereits auf vorhandene Wohnnutzungen in seiner unmittelbaren Umgebung Rücksicht nehmen muss. Dahingehend sind auch diesbezüglich keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Satzungsgebiet ist umgeben von Wohn- und Mischnutzungen. Landwirtschaftliche oder ähnliche Betriebe mit Geruchsimmissionen sind nicht in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Somit ergeben sich insgesamt keine wesentlichen Immissionskonflikte. Im Zuge der Durchführung der Planung bzw. Umsetzung von Bauvorhaben sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen (z.B. erhöhtes Schalldämmmaß, Anordnung der schutzbedürftigen Räume etc.). Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Flächen.

6. VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG

Das Satzungsgebiet kann aufgrund seiner zentralen Lage als grundsätzlich erschlossen angesehen werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende Bahnhofstraße und Küsterkampweg und die vorhandenen Zufahrten. Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger sind in den o.g. Straßen vorhanden. Bei Bedarf wird ein Anschluss bzw. eine Verlängerung von entsprechenden Leitungstrassen in das Satzungsgebiet erforderlich. Dies erfolgt üblicherweise in Abstimmung mit den Leitungsträgern im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigung.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzubeziehen. Zu den Grundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gemäß § 4 NBauO vorzusehen. Sie sind entsprechend den §§ 1 und 2 der DVO-NBauO auszuführen.

Das Oberflächenwasser soll möglichst zur Versickerung gebracht werden. Der Nachweis ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Sollte eine Versickerung nur unvollständig möglich sein, sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung auf den Baugrundstücken vorzusehen. Auf den Grundstücken ist ausreichend Fläche hierfür vorhanden. Von einer Ausweisung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung wird abgesehen, da in einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, wie vorliegend, nur einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB aufgenommen werden können. Sie dürfen nicht die Regelungsdichte eines qualifizierten Bebauungsplans erreichen.

Scheeßel, den 19.06.2024

gez. Jungemann
(Jungemann)
Bürgermeisterin

L.S.

ANLAGEN

ANLAGE 1: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 318/3, Flur 4, Gem. Hemslingen