PRÄAMBEL und VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Basdahl diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Gemeinde Basdahl, den 21.12.2018

gez. Busch

Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl wurde ausgearbeitet vom:
PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE , Am Heuberg 22, 21755 Hechthausen.

Hechthausen, den 21.12.2018

Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

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

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den .....
(Ort) (Datum)

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Basdahl hat in seiner Sitzung am 14.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Garten", Oese beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Basdahl, den 21.12.2018

gez. Busch

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Basdahl hat in seiner Sitzung am 02.08.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Garten", Oese und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezognen Stellungnahmen haben vom 15.08.2018 bis 17.09.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Basdahl, den 21.12.2018

gez. Busch

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Basdahl hat den Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gemeinde Basdahl, den 21.12.2018

gez. Busch

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Garten", Oese ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am .15.04.2019. im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl ist damit am ....15.04.2019.. in Kraft getreten.

Gemeinde Basdahl, den .16.04.2019

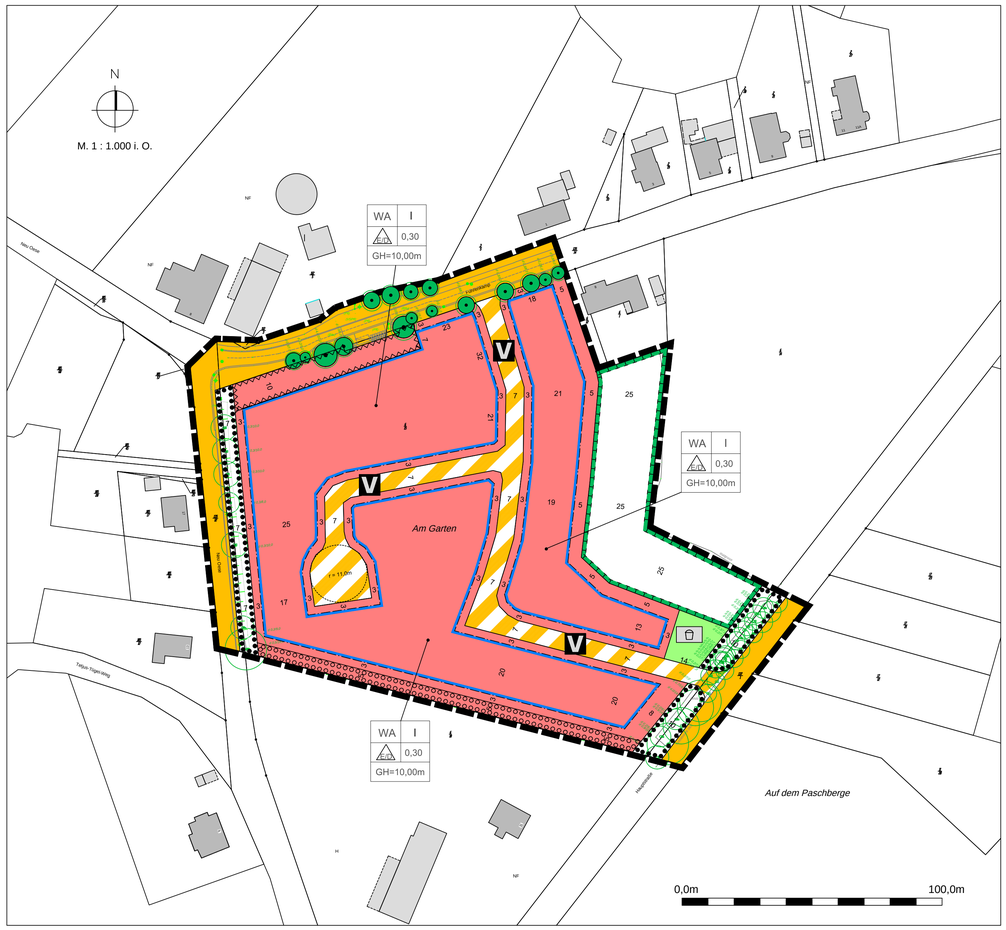
gez. Busch
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Basdahl, den .....

Bürgermeister



Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom
21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) ist pro Hauptbaukörper und Grundstück nur eine Wohneinheit zulässig.

3. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Stellplätzen sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.

4. Die festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dienen als Abstandsflächen für den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; ausgenommen hiervon sind Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen.

5. Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen um maximal 30% überschritten werden.

6. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

7. Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm) zu ersetzen.

8. Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche, Vogelbeere, Winterlinde und Vogelkirsche sowie als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Altländer Pfannkuchen, Gellerts Butterbirne, Bürgermeisterbirne, Büttners Rot Knorpelkirsche und Hauszwetsche. Pflanzqualität der Laub- und Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

9. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 5 Laubbäume zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Stieleiche, Linde, Hainbuche, Vogelbeere oder Rotbuche (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm) zu verwenden. Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

10. Innerhalb der privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzung ist eine mindestens dreireihige Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich Sandbirke, Vogelkirsche, Wildapfel, Vogelbeere, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hainbuche und Gemeiner Schneeball. Pflanzqualitäten: Sträucher mit einer Wuchshöhe von mind. 0,60 bis 1,00 m; Laubbäume: 2 x verpflanzte Heister mit einer Wuchshöhe von mind. 1,50 m. Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Baumanteil an der Pflanzung sollte rd. 10 % betragen. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Die DIN 18916 ist bei der Anlage der Pflanzungen zu beachten. Die Maßnahme ist eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

11. Im Bereich der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Wallhecke (Wall mit Bäumen) auf der Ostseite der Straße "Neu Oese" sowie die existierenden Gehölzbestände und Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18290 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art (Stammumfang: 14 bis 16 cm) zu ersetzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

12. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Auf rd. 40% der Fläche ist im Osten zur Entwicklung einer Saumzone aus eine Initialpflanzung von lockeren Gebüschgruppen aus standortgerechten, einheimischen Strauch- und Wildobstgehölzen durchzuführen. Für die Pflanzung sind Weißdorn, Schlehe, Hasel, Vogelbeere, Hundsrose, Wildapfel, Wildbirne und Schwarzer Holunder zu verwenden. Pflanzqualität der Gehölze: Sträucher mit einer Wuchshöhe von 0,60 bis 1,00 m. Die Gehölzpflanzungen sind der Sukzession zu überlassen. Auf den zwischen den einzelnen Gehölzgruppen liegenden Bereichen sind ferner Extensivflächen in Form von mageren Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Hierzu ist eine Einsaat mit einer standorttypischen artenreichen Grünlandsaat, möglichst unter Verwendung von Regio-Saatgut der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland, durchzuführen. Die sich entwickelnden Gras- und Staudenfluren können einmal jährlich ab August oder im zweijährigen Rhythmus gemäht werden. Das Ausbringen von Düngern, Pestiziden und Bioziden ist nicht zulässig. Die Gehölzpflanzungen sind in der Anwuchsphase durch einen Wildschutzzaun zu sichern. Die DIN 18916 ist bei der Anlage der Pflanzungen zu beachten. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 zu beginnen.

13. Als externe ökologische Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese eine ca. 1.536 m² große Teilfläche der im Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" der Gemeinde Basdahl festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Kreisarchäologie des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 NDSchG). Nach § 13 des NDSchG bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. Die auf der Ostseite der Straße "Neu Oese" vorhandene Wallhecke stellt gemäß nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG einen geschützten Landschaftsbestandteil dar.

4. Gemäß § 39 BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres weder entfernt noch abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

5. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen grundsätzlich auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln gem. den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 01.Oktober und dem 28./ 29. Februar eines Jahres durchgeführt werden.

Sofern Bäume mit offensichtlichen Höhlen- und Spaltenstrukturen gefällt werden sollten, ist zeitnah vor der Beseitigung eine Endoskopische Kontrolle auf Fledermausbesatz durchzuführen. Sollten bei der Kontrolle Fledermausvorkommen festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreise Rotenburg (Wümme) umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Zur Vermeidung der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. den Verbotstatbeständen bis § 44 BNatSchG dürfen Baufeldräumungen nur außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (Anfang März bis Anfang Juli) durchgeführt werden.

6. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögliche und für den ländlich geprägten Bereich von Oese typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, auch innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu tolerieren sind.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,30 — 2.5. Grundflächenzahl

I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse

GH 10,00m — 2.8. Gebäudehöhe in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

ED — 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.1. Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

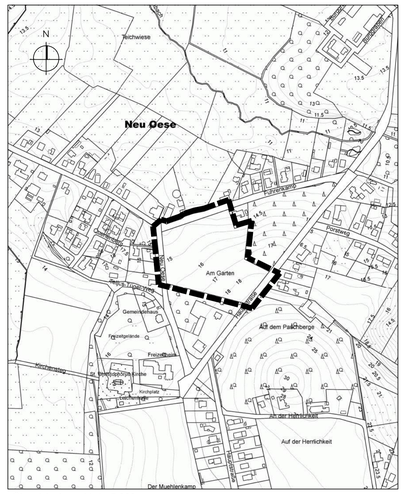
15. Sonstige Planzeichen

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

5 Abstand in Meter

ABSCHRIFT



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

GEMEINDE BASDAHL

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE - LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

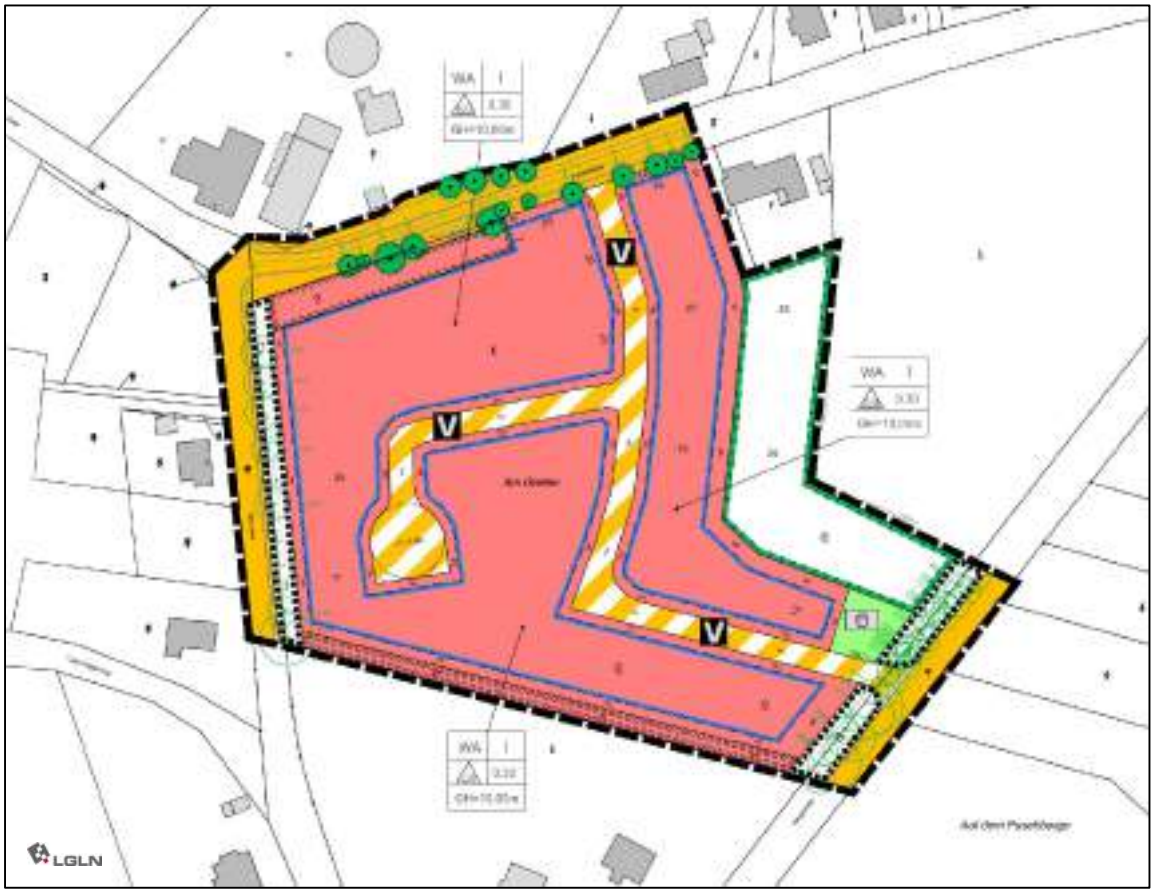
"AM GARTEN", OESE

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN

GEMEINDE BASDAHL

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE - LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 12
„AM GARTEN", OESE



BEGRÜNDUNG

INHALT

SEITE

1. EINFÜHRUNG 2

2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 3
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM 3
2.2 BODENSCHUTZKLAUSEL UND UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL 6

3. ENTWICKLUNG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 7
4.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 7
4.2 STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION 8
4.3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 8

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE 9
5.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 9
5.2 BAULICHE NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN 10
5.3 GRÜNBEREICHE 11
5.4 STÄDTEBAULICHE FLÄCHENBILANZ 12

6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES 12

7. UMWELTBERICHT 16
7.1 ZIELE UND INHALTE DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG, DARSTELLUNG IN FACHPLÄNEN UND FACHGESETZEN 16
7.2 ÜBERSICHT ÜBER DAS PLANGEBIET 17
7.3 GEGENWÄRTIGER ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT - BASISSZENARIO 18
7.4 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 25
7.5 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 25
7.6 GEPRÜFTE PLANUNGSVARIANTEN 29
7.7 VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT 29
7.8 EINGRIFFS-AUSGLEICH-BILANZIERUNG 30
7.9 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT 33
7.10 ZUSAMMENFASSUNG 33

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG 34

9. DENKMALPFLEGE 36

10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 36

11. WALDBELANGE 38

12. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE 40

13. VER- UND ENTSORGUNG 40

14. BODENORDNUNG 43

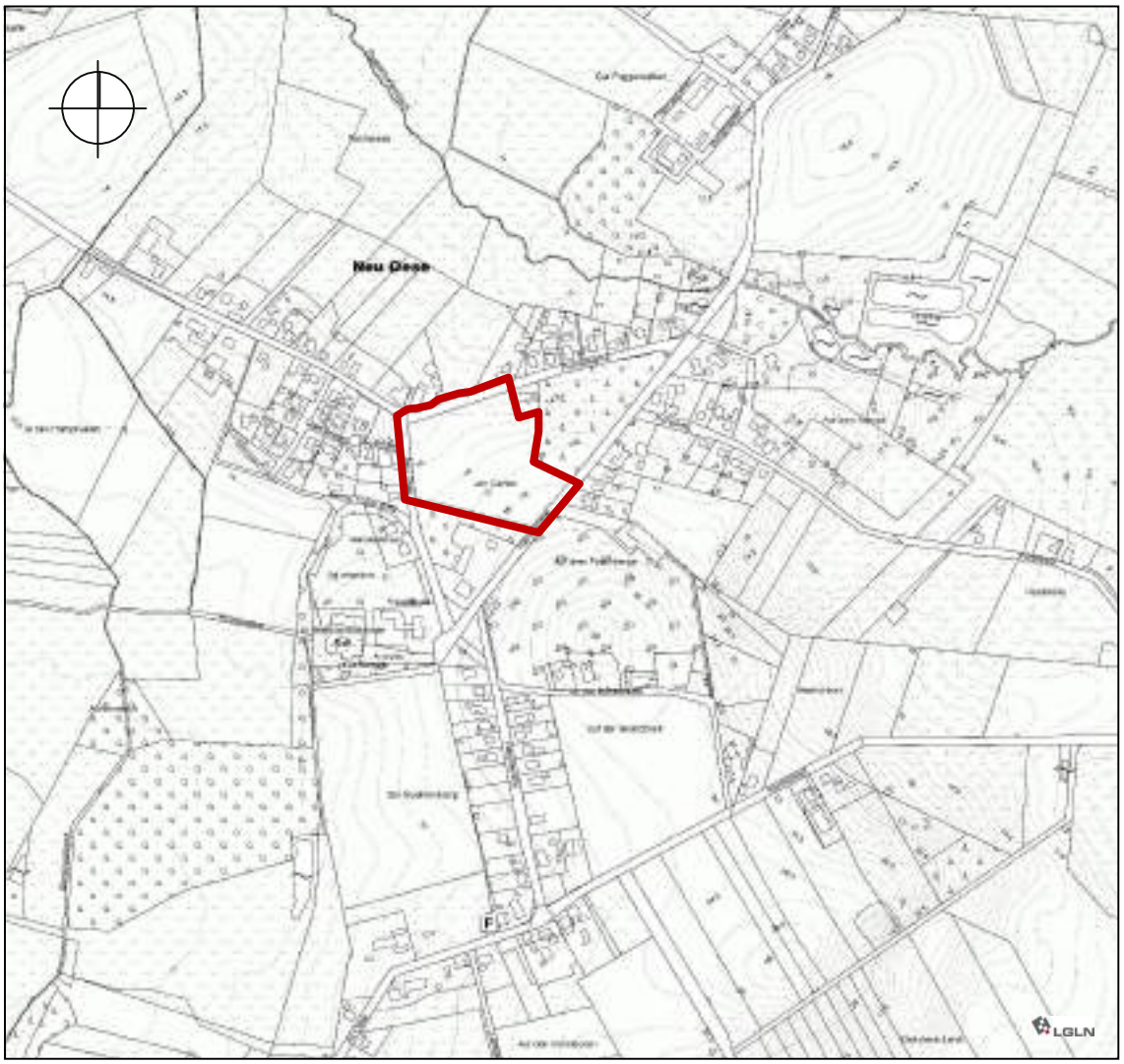
15. VERFAHREN 43

16. ANHANG 45
- PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 "AM GARTEN", OESE (AUSZUG)
- PLANZEICHENERKLÄRUNG
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- GERUCHSIMMISSIONSGUTACHTEN ZUR AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES IN NEU OESE "AM GARTEN" IN DER GEMEINDE BASDAHL - INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG, OEDERQUART 06.2018
- POTENZIALEINSCHÄTZUNG ZUM VORKOMMEN VON BRUTVÖGELN, FLEDERMÄUSEN UND WEITEREN TIERGRUPPEN IM BEBAUUNGSPLANGEBIET NR. 12 "AM GARTEN" IN BASDAHL-OESE - BIOS, OSTERHOLZ-SCHARMBECK 06.2018
- GEOTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "AM GARTEN" IN 27432 BASDAHL-OESE - GEOLOGIE UND UMWELTTECHNIK, OSTERHOLZ-SCHARMBECK 05.2018

1. EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Basdahl hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Garten", Oese entschlossen.

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), in der jeweils gültigen Fassung, zugrunde.



ohne Maßstab

Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Plangebietes

2. PLANUNGSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

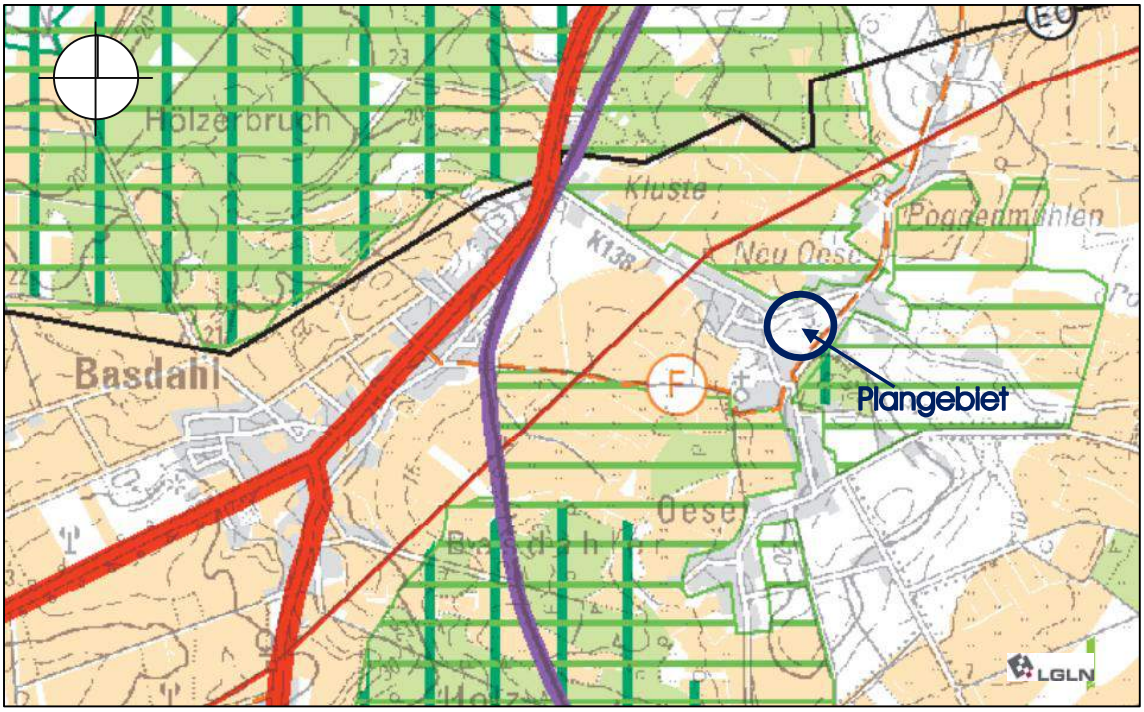
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die verbindlichen Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) 2017 des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind der Gemeinde Basdahl und dem Ortsteil Oese keine zentralörtliche Bedeutung zugewiesen worden. Die Gemeinde Basdahl gehört somit zu den Orten, in denen sich die Planung und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen sollen.

Das Plangebiet selbst liegt laut der zeichnerischen Darstellung zum RROP im Siedlungsbereich des Ortsteiles Oese. Östlich verläuft ein regional bedeutsamer Fahrrad-Wanderweg.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-ROW 74 "Pasberg - bewaldete Moränenkuppe", das durch einen Laubmischwald geprägt wird. Des Weiteren grenzt im Nordosten eine Waldfläche an das Plangebiet an.



Auszug aus dem Entwurf des RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme)

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung eines Wohngebietes mit etwa 22 Grundstücken dient dazu, die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken in Oese kurz- bis mittelfristig zu decken und jungen, ortsansässigen Familien Baumöglichkeiten zu eröffnen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, so dass die Gemeinde davon ausgehen kann, dass diese Fläche für die Siedlungsentwicklung von Oese im Rahmen der Eigenentwicklung grundsätzlich zur Verfügung steht.

Im Hinblick auf die zu berücksichtigende Eigenentwicklung von Oese wird das geplante Wohnbaugebiet von der Gemeinde in zwei Bauabschnitten umgesetzt, wobei der 1. Bauabschnitt rd. 12 Grundstücken umfassen soll. Der 2. Bauabschnitt mit etwa 10 Baugrundstücken soll nach Vorstellung der Gemeinde Basdahl erst umgesetzt werden, wenn mind. 80 % der Grundstücke im ersten Bauabschnitt verkauft sind. Insofern ist davon auszugehen, dass die Planung mit der Regionalen Raumordnung vereinbar ist.

Waldbelange

In der beschreibenden Darstellung des RROP wird dargelegt, dass eine Bebauung im Wald und an den Waldrändern grundsätzlich zu unterbleiben hat. Es gibt in Niedersachsen jedoch keine gesetzliche Forderung für einen Abstand zwischen Wald und Wohnbebauung. Mit der Festlegung eines Mindestabstandes von 50 m im RROP soll daher ein Hinweis an die planende Gemeinde verbunden sein, sich damit in der Bauleitplanung näher auseinanderzusetzen. Hierzu hat der Landkreis Rotenburg (Wümme) in seiner Stellungnahme vom 04.04.2018 ausgeführt, dass zum Schutz des Waldes vor Beunruhigung und Feuer sowie zum Schutz der künftigen Bewohner vor Windwurf bei der vorliegenden Planung Sicherheitsabstände von mind. 30 m bis 35 m einzuhalten sind.

Im Rahmen der vorliegenden Planung hat sich die Gemeinde Basdahl daher wie folgt mit den Waldbelangen auseinandergesetzt:

Das Landschaftsschutzgebiet LSG-ROW 74 "Pasberg - bewaldete Moränenkuppe" das südöstlich des Plangebietes sowie südöstlich der Hauptstraße liegt, stellt sich als Waldareal dar. Ferner grenzt im Nordosten ein Laubmischwaldbestand an das Plangebiet an.

Die westlich des Plangebietes westlich der Straße "Neu Oese" existierenden Gehölzstrukturen sind nicht als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzustufen, da sie aufgrund der räumlichen Lage im Siedlungsbereich und der damit verbundenen Störungen durch angrenzende Nutzungen keine typische Waldfunktionen (z. B. Lebensraumfunktion, Klimaschutzfunktion, Erholungsfunktion) ausgebildet haben. Ferner ist festzustellen, dass der Bereich des Flurstücks 105/16 aufgrund der Lage im Innenbereich und der gesicherten Erschließung nach § 34 BauGB bereits bebaubar ist. Das Flurstück 105/58, das im Norden der Straße "Neu Oese" liegt, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 "Quenenberg" der Gemeinde Basdahl als Grünfläche mit Spielplatz und Brunnen festgesetzt und kann entsprechend gestaltet und genutzt werden. Derzeit finden sich hier Siedlungsgehölzstrukturen. Darüber hinaus erfolgt eine deutliche Abgrenzung gegenüber der Neubebauung durch die Straßenverkehrsflächen sowie die vorhandene Wallhecke (Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern).

Die in der beigefügten Karte "Waldinventur" im Süden des Plangebietes auf dem Flurstück 6/10 "grün" gekennzeichnete Gehölzstruktur (nicht standortgerechte Fichten, einzelne Laubbäume) weist eine Flächengröße von weniger als 2.500 m² auf. Die vonseiten der Niedersächsischen Landforsten benannte großkronige Eiche ist jedoch Teil der angrenzenden Wallhecke und nicht Bestandteil des Gehölzbestandes. Die private Fläche ist vollständig eingezäunt und wird partiell für das Abstellen von alten landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten sowie als erweiterter Reitplatz genutzt. In der Nähe der Bebauung ist außerdem eine gärtnerische Nutzung des Gehölzes erkennbar. Auffallend ist außerdem das weitgehende Fehlen einer gut ausgebildeten Kraut- und Strauchschicht. Eingegrenzt wird der Gehölzbestand im Westen durch die Straße "Neue Oese", im Süden durch die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 6/10 sowie im Norden durch intensiv genutzte Ackerflächen, so dass keine Verbindung mit anderen Waldflächen vorhanden ist. Darüber hinaus ist die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle als gemischte Baufläche dargestellt, ohne dass der Landkreis Rotenburg (Wümme) oder die Niedersächsischen Landesforsten hierzu Bedenken geäußert hätten.

Unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße, der existierenden Gehölzstruktur, den von den vorhandenen Nutzungen und angrenzenden Strukturen ausgehenden Störungen und der Einzäunung der Fläche weist der Gehölzbestand keine besonderen Lebensraumfunktionen für heimische

Tierarten auf, wie auch aus der artenschutzrechtlichen Potenzialerfassung (BIOS 06.2018) hervorgeht. Die Lagerung von Maschinen sowie die teilweise Nutzung für die Pferdehaltung haben überdies dazugeführt, dass sich am Standort keine besondere Kraut- und Strauchschicht ausbilden konnte. Insofern ist die Funktion als Pflanzenstandort begrenzt. Die private Fläche ist aufgrund durch die Einzäunung nicht zugänglich und steht somit als Erholungsbereich für die Bevölkerung nicht zur Verfügung, so dass eine Erholungsfunktion nicht erkennbar ist. Mit Blick auf den geringen Flächenumfang des Gehölzbestandes ist zudem nicht mit der Entwicklung eines ausgeprägten Binnenklimas zu rechnen. Die Windschutzfunktion der Fläche ist angesichts des geringen Flächenumfanges, der im unteren Bereich verkahlten Bäume und der weitgehenden fehlenden Strauchschicht ebenfalls als eher gering einzustufen. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist weder vorhanden noch aufgrund des geringen Umfanges des Gehölzbestandes zu erwarten, so dass eine Nutzfunktion nicht zu konstatieren ist. Der Gehölzbestand ist aufgrund der nicht naturraumtypischen und standortfremden Fichten überdies für das Landschafts- und Ortsbild sowie für die Erholung nicht von hervorgehobener Bedeutung. Die Lagerung von Maschinen sowie die Einzäunung etc. sind dabei eher als Belastung einzustufen. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte, liegt hier ein Gehölz des Siedlungsbereiches vor, das keine typischen Waldfunktionen besitzt und nicht als Wald einzustufen ist. Die Einhaltung eines Waldabstandes ist daher aus Sicht der Gemeinde Basdahl nicht erforderlich. Von den vorhandenen Gehölzen geht überdies keine höhere potenzielle Gefahr (z. B. Windwurf) aus wie bei anderen im Plangebiet vorkommenden Einzelbäumen.

Zu der nordöstlich liegenden Laubmischwaldfläche hält die geplante Wohnbebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten, mind. 25,00 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche sowie der dargestellten Baugrenzen einen Sicherheitsabstand von mind. 30,00 m ein, so dass unter Berücksichtigung der Wuchshöhe der vorkommenden Bäume sowie der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung möglichen negativen Auswirkungen auf den Waldbestand (z. B. Beunruhigung, Feuer, Einbeziehung in Gartennutzung) entgegengewirkt wird, die Waldfunktionen nicht beeinträchtigt werden und zugleich der Schutz der Wohnbebauung vor Windwurf gewährleistet ist. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in den nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten/-zuwegungen, Stellplätzen und Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig sind. Darüber hinaus hat der Eigentümer des benachbarten Waldbestandes eine Verkehrssicherungspflicht dahingehend, durch vorausschauendes Handeln (z. B. durch regelmäßige Baumkontrollen, Entnahme umsturzgefährdeter Bäume) erkennbare Gefahren für die öffentliche Sicherheit und die benachbarten Grundstücke zu vermeiden.

Da die Waldfläche im Bereich des LSG- ROW 74 nicht unmittelbar bis an die Straßenparzelle der Hauptstraße heranreicht und auf der Westseite der Hauptstraße eine mind. 10,00 m breite, nicht bebaubare Fläche für die Bindung von Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, ist zwischen den überbaubaren Flächen bzw. der Neubebauung und der Waldfläche des Landschaftsschutzgebietes die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von mind. 30,00 m gewährleistet. Der festgesetzte Sicherheitsabstand berücksichtigt dabei die örtlichen Gegebenheiten, die Wuchshöhe der vorhandenen Bäume sowie die Lage außerhalb der Hauptwindrichtung. Die in der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes LSG-ROW 74 genannten Verbote und Maßgaben werden im Rahmen der Planung zudem beachtet. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes und des dort vorhandenen Waldes sind somit nicht zu erwarten. Eine planungsbedingte Inanspruchnahme oder Bebauung von Waldflächen ist zudem nicht vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist somit davon auszugehen, dass die Waldbelange und die Gefahrenabwehr durch die Gemeinde beachtet werden und die Planung mit der Raumordnung vereinbar ist.

2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen: Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel). Nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 BN 8.08 v. 12.08.2008) kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange der besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauches damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. Darüber hinaus enthält § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, sondern verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet werden.

Die Gemeinde Basdahl hat den Planungsanlass und die Zielsetzung in Kap. 4.3 dargelegt und die städtebauliche Konzeption begründet. Die im Rahmen der Planung von der Gemeinde durchgeführte Alternativflächenprüfung ist zu folgenden Ergebnissen gekommen:

- innerhalb des in Oese bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 "Quenenberg", stehen in den dort festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung
- die im Innenbereich noch vereinzelt vorhandenen, rd. 4 bis 5 Baulücken (z. B. am Postweg, an der Hauptstraße, nördlich der Straße "Fuhrenkamp") werden eigentümerseitig nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt
- eine Realsierung des geplanten Wohngebietes an einem anderen Standort im Gebiet von Oese (z. B. nördlich der Straße "Fuhrenkamp", südlich der Straße "An der Herrlichkeit") würde ebenfalls zu einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen führen und stellt somit keine Alternative dar
- umfangreiche Gebäudeleerstände, die sich für eine Wohnnutzung eigenen, sind im Ortsteil Oese nicht vorhanden, da auch ältere Gebäude in der Regel einer neuen Nutzung zugeführt werden

Folglich existieren derzeit für die kurz- bis mittelfristige Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland weder in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB noch im Innenbereich nach § 34 BauGB ausreichend freie Bauflächen. Die Gemeinde Basdahl setzt sich zudem aus den Ortsteilen Basdahl, Volkmarst und Oese zusammen, wobei die Orte mehrere Kilometer auseinander liegen und jeder Ortsteil eine eigene städtebauliche Struktur und Ortsentwicklung aufweist. Insofern sollen für die einzelnen Ortsteile eigene Wohnbaugebiete ausgewiesen werden, um die Eigenentwicklung zu fördern und insbesondere jungen Familien vor Ort Baumöglichkeiten zu eröffnen. Daher ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, für die einzelnen Ortsteile eigene Wohnbaugebiete auszuweisen, die Eigenentwicklung zu fördern und insbesondere jungen Familien vor Ort Baumöglichkeiten zu eröffnen. Folglich ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland in Oese bedeuten würde.

Im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung werden landwirtschaftliche Flächen überdies nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die geplante Wohnbebauung und die Eingriffskompensation unbedingt erforderlich sind. Insofern wird die Verwendung landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Minimum begrenzt.

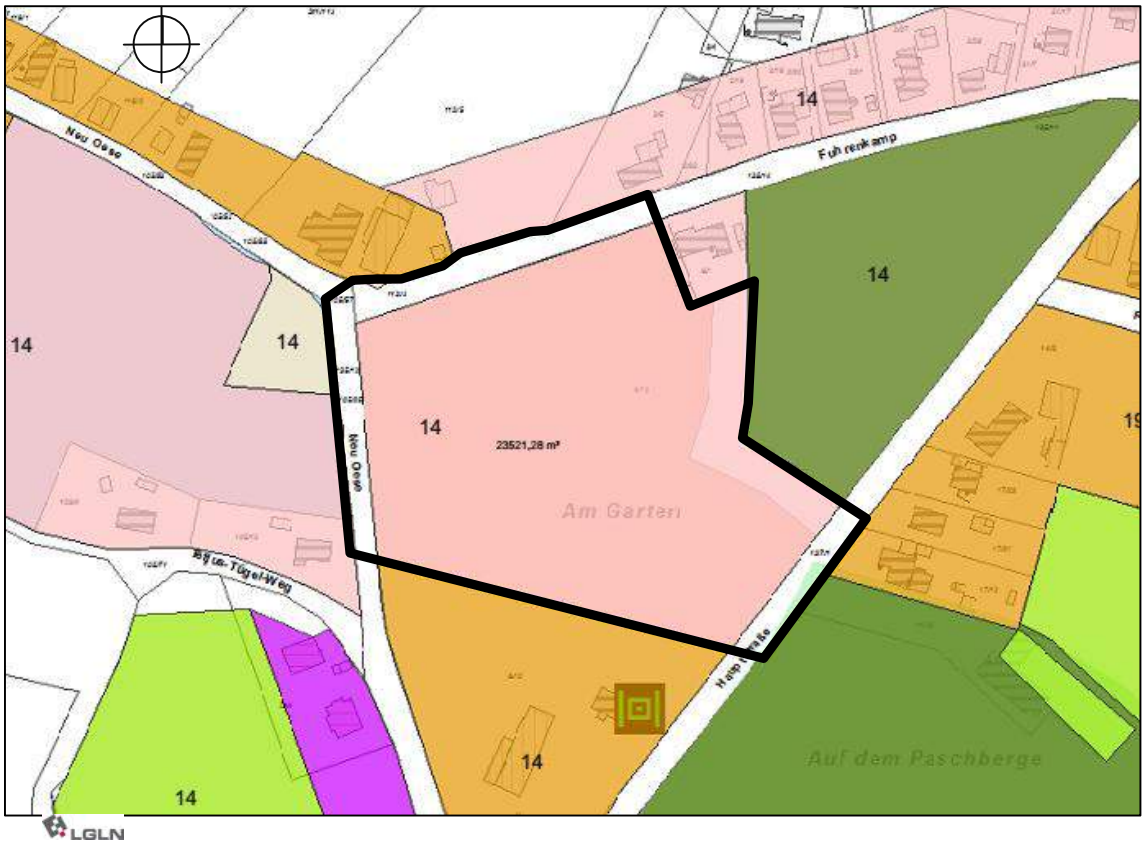
3. ENTWICKLUNG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Geestequelle weist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) aus.

Nördlich und westlich des Plangebietes sind weitere Wohnbauflächen dargestellt, während im Süden, Osten und Nordwesten gemischte Bauflächen ausgewiesen sind. Östlich und südöstlich schließen sich Waldflächen an das Plangebiet an. Darüber hinaus befindet sich im Südosten des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet LSG-ROW 74.

Insofern ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle entwickelt werden kann.

ohne Maßstab



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Garten", Oese

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl umfasst die Flurstücke 112/3 und 6/15 sowie einen Teilbereich der Flurstücke 135/12, 135/14 und 137/1, Flur 1, Gemarkung Oese.

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 2,907 ha auf.

4.2 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt mitten im Ortsteil Oese südlich der Straße "Fuhrenkamp", östlich der Straße "Neu Oese" und nordwestlich der Hauptstraße.

Nördlich, westlich und südöstlich des Plangebietes finden sich bebaute Bereiche mit überwiegend eingeschossigen Wohnhäusern und Hausgärten sowie vereinzelt vorkommenden Siedlungsgehölzen. Die angrenzenden Siedlungsstrukturen sind dabei durch eine teils aufgelockerte teils dichtere Bebauung mit Gebäuden aus den 60er bis 90er Jahren geprägt. Insofern ergibt sich ein heterogenes Bild hinsichtlich der Baustile und Materialien. Südlich findet sich ferner ein größeres Grundstück mit älterer Bausubstanz und einer geringeren Bebauungsdichte, das durch einen Siedlungsgehölz im Norden partiell gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt wird. Ferner grenzt im Osten eine Laubmischwaldfläche an das Plangebiet an. Ein landwirtschaftlicher Betrieb liegt nördlich des Plangebietes im Bereich Fuhrenkamp/ Ecke "Neu Oese". Darüber hinaus findet sich in einer Entfernung von rd. 100,00 m südöstlich des Plangebietes ein offener Schießstand des örtlichen Schützenvereins. Die überregional bekannte Freizeit- und Begegnungsstätte Oese, das Gemeindehaus sowie die St. Christophorus Kirche liegen südwestlich des Plangebietes (ca. 250 bis 300 m entfernt) westlich der Straße "Neu Oese".

Das Landschaftsschutzgebiet LSG-ROW 74 "Pasberg - bewaldete Moränenkuppe" liegt südwestlich des Plangebietes, angrenzend an die Hauptstraße. Geprägt wird das Landschaftsschutzgebiet durch eine Waldfläche, die jedoch nicht bis unmittelbar an die Straße heranreicht. Südlich des Plangebietes ist im östlichen Bereich des Flurstücks 6/10 das Naturdenkmal ND-ROW 88 vorhanden, das zurzeit noch zwei Linden umfasst.

Basdahl und Oese sind über den VBN-Verkehrsverbund an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Bushaltestellen sind im Norden des Plangebietes an der Straße "Fuhrenkamp" sowie rd. 150 m südlich des Plangebiets an der Straße "Neu Oese" vorhanden.

Die Gemeinde Basdahl verfügt über eine Grundschule, einen Kindergarten, Sport- und Freizeitanlagen, ärztliche Versorgungseinrichtungen sowie verschiedene Möglichkeiten für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes. Diese in Basdahl existierenden Einrichtungen sind vom Plangebiet rund 2,50 km entfernt und können sowohl über den Individualverkehr (Pkw, Fahrrad) als auch über den ÖPNV leicht erreicht werden.

Das Plangebiet selbst ist durch intensiv genutzte Ackerflächen gekennzeichnet, die im Westen durch eine entlang der Straße "Neu Oese" existierende Wallhecke begrenzt werden. Das Plangebiet umfasst ferner einen Teil der Hauptstraße sowie der Straßen "Fuhrenkamp" und "Neu Oese". Die Hauptstraße sowie die Straße "Fuhrenkamp" werden von teils großkronigen Laubbäumen begleitet. Das leicht wellige Relief steigt von Norden von etwa 13,51 m über N.N. nach Südwesten auf etwa 19,18 m über N.N. an. Erschlossen wird das Plangebiet derzeit über die Hauptstraße, die Straße "Neu Oese" sowie die Straße "Fuhrenkamp" über einzelne Grundstückszufahrten.

4.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit rd. 22 Baugrundstücken zu schaffen, um durch eine auf die Eigenentwicklung ausgerichtete Wohnbebauung vor allem der ortsansässigen Bevölkerung und hier insbesondere jungen Familien, die Möglichkeit zu geben, sich weiterhin in Oese anzusiedeln. Da im Ortsteil Oese derzeit in rechtskräftigen Bebauungsplänen und im Innenbereich keine freien Baugrundstücke für eine Neubebauung zur Verfügung stehen, möchte die Gemeinde den bereits erkennbaren Bedarf nach Wohnbaugrundstücken decken und mittel- bis langfristig für ein hinreichendes Angebot an Bauland sorgen. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass das im Ortskern liegende Plangebiet angesichts der intakten Dorfgemeinschaft mit ausgeprägten Nachbarschaftsbeziehungen und aktivem Vereinsleben, der in Basdahl gut erreichbaren Infra-

struktureinrichtungen mit Kinderbetreuung, Grundschule, Sportanlagen, Versorgungsmöglichkeiten sowie dem ÖPNV-Angebot eine hohe Attraktivität für Familien besitzt.

Im Hinblick auf einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont erwägt die Gemeinde Basdahl, die Umsetzung der Wohnbebauung in zwei Bauabschnitten zu realisieren, wobei der 1. Bauabschnitt rd. 12 Baugrundstücke umfassen soll. Der 2. Bauabschnitt mit rd. 10 Grundstücken soll jedoch erst umgesetzt werden, wenn mind. 80 % der Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt veräußert wurden.

Durch den in einem Abstand von rd. 100,00 m südöstlich des Plangebietes liegenden Schießstand sind keine negativen Auswirkungen durch Geräuschimmissionen zu erwarten, da die Schießsportanlage in der Regel nur selten und an nicht mehr als fünf Kalendertagen im Jahr für Veranstaltungen genutzt wird.

5. STÄDTEBAULICHE INHALTE

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen erfolgt ausgehend von der nördlich verlaufenden Straße "Fuhrenkamp" über eine neu zu errichtende öffentliche Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und mit der Hauptstraße verbunden wird. Insofern ergibt sich eine direkte Verbindung zwischen der Straße "Fuhrenkamp" und der Hauptstraße. Für die verkehrliche Anbindung der westlich liegenden Grundstücksflächen zweigt von der Haupterschließung eine Stichstraße mit Wendeanlage ab. Entsprechend ihrer Erschließungsfunktion für ein Wohngebiet erhält die verkehrsberuhigte Planstraße eine Breite von 7,00 m und wird im Bereich

der Stichstraße mit einer, auch für Müllfahrzeuge, ausreichend dimensionierten Wendeanlage mit einem Radius von 11,00 m ausgestattet. Im Zufahrts- und Einmündungsbereich zur Hauptstraße und zur Straße "Fuhrenkamp" erhält die Planstraße außerdem größere Einmündungstrichter, um eine problemlose Ableitung des planungsinduzierten Ziel- und Quellverkehrs sicherzustellen. Etwa drei Grundstücke können ferner direkt über einzelne Grundstückszufahrten über die Straße "Fuhrenkamp" erschlossen werden, wobei der Erhalt der vorhandenen Laubbäume bei der Anlage neuer Grundstückszufahrten zu beachten ist.

Eine direkte Anbindung von Grundstücken an die Straße "Neu Oese" ist aufgrund der auf der Ostseite der Straße vorhandenen, geschützten Wallhecke nicht vorgesehen. Zum weitgehenden Erhalt des Baumbestandes entlang der Hauptstraße sollen auch hier keine Grundstücke direkt erschlossen werden.

Die Hauptstraße sowie die Straßen "Fuhrenkamp" und "Neu Oese", die durch gepflasterte Fahrbahnen mit einer Breite von 4,00 bis 5,00 m gekennzeichnet sind und einseitig durch Fuß- und Radwege begleitet werden, sind entsprechend ihrer Erschließungsfunktion für das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsbereiche als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt worden. Die im Norden des Plangebietes im Bereich der Straße "Fuhrenkamp" vorhandenen Bushaltstellen bleiben unverändert bestehen.

Über die Straße "Neu Oese" ist eine Anbindung an die nördlich von Oese verlaufende Bundesstraße 71/ 74 und damit an den überregionalen Verkehr gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr wird über den VBN-Busverkehr und die Schülerbeförderung sichergestellt.

5.2 Bauliche Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend werden die im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um Störungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen allerdings ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen in der näheren Umgebung sowie im Hinblick auf den Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wird für die Bauflächen des Plangebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt, die durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um maximal 30 % überschritten werden darf.

Des Weiteren sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und einer Gebäudehöhe von maximal 10,00 m zulässig, so dass sich die Neubebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum einfügen wird. Ferner wird festgesetzt, dass pro Hauptgebäude und Grundstück nur eine Wohneinheit zulässig ist. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten erfolgt, um eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität zu entwickeln und die Ableitung des anfallenden häuslichen Abwassers zu gewährleisten.

Als Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe dient die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks maßgeblichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

Die überbaubaren Flächen sind so festgelegt worden, dass sich zum einen ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die geplante Wohnbebauung bietet. Zum anderen wird durch die festgesetzten Baugrenzen gewährleistet, dass die Neubebauung zu der östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche sowie zum südöstlich liegenden Landschaftsschutzgebiet LSG-ROW 74 ein Sicherheitsabstand von mind. 30,00 m eingehalten wird. Daher ist auch festgesetzt worden, dass in den nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Stellplätzen sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig sind. Zugleich wird damit außerdem gewährleistet, dass bauliche Anlagen nicht zu dicht an die zu erhaltenden Gehölzbestände und die Wallhecke heranrücken. Die zwischen dem allgemeinen Wohn-

gebiet und dem Waldareal liegende, mind. 25,00 m breite Pufferzone wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Norden des allgemeinen Wohngebietes halten die Baugrenzen einen Abstand von 10,00 m zur Straßenverkehrsfläche ein. Zudem ist hier eine 10,00 m breite von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt worden, die als Abstandsfläche zu dem nördlichen existierenden landwirtschaftlichen Betrieb dient. Aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten sind hier weder bauliche Anlagen zum dauernden Aufenthalt noch Terrassen, Balkone/ Loggien sowie Gartenhäuser zulässig. Es dürfen zur Sicherstellung der Erschließung ausschließlich Grundstückszufahrten/ -zuwegungen sowie Einfriedungen errichtet werden.

Die überbaubaren Flächen lassen außerdem eine überwiegend südliche Ausrichtung neuer Gebäude für die Nutzung der Solarenergie zu. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit auf den Dächern der Gebäude Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen anzubringen.

Anlagenschutzbereiche
Die Prüfung gemäß § 18 a Abs. 1a LuftVG durch das Bundesamt für Flugsicherung hat ergeben dass durch die Planung kein Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen betroffen ist.

Es wird vorsorglich jedoch darauf hingewiesen, dass eine Prüfung/ Entscheidung gemäß § 18 a LuftVG, ob Flugsicherungsanlagen ggf. durch einzelne Bauwerke gestört werden, erst im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung erfolgen kann.

5.3 Grünbereiche

Die entlang der Ostseite vorhandene, gesetzlich geschützte Wallhecke (§ 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG) sowie der im Bereich der Hauptstraße vorhandene Gehölzbestand werden erhalten und als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um die für das Ortsbild typischen Strukturen zu erhalten und negative Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften zu vermeiden. Aus diesem Grund werden auch die größeren Laubbäume entlang der Straße "Fuhrenkamp" als zu erhaltend festgesetzt. Lediglich im Einmündungsbereich der Planstraße in die Hauptstraße gehen vier Laubbäume (Stammdurchmesser 0,20 m) verloren, um die Erschließung des Baugebietes zu ermöglichen. Der Ausgleich für den Verlust der Bäume erfolgt durch die Pflanzung einzelner Laubbäume im öffentlichen Straßenraum der Planstraße. Damit wird zugleich eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

Im Süden des Plangebietes ist ferner eine 5,00 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen, um durch die Anlage naturraumtypischer Gehölzstrukturen eine Übergangzone zu dem südlich liegenden Grundstücksbereich zu erhalten und das Baugebiet landschafts- und ortsbildtypisch zu gestalten. Darüber hinaus ist mindestens ein Laub- und Obstbaum auf jedem privaten Grundstücksflächen zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Durchgrünung der Neubebauung zu pflanzen.

Im Osten des Plangebietes ist entlang der Waldfläche eine mind. 25,00 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Puffer- und Saumzone sollen naturraumtypische Gebüschstrukturen aus heimischen Sträuchern angepflanzt und extensiv genutzte, magere Gras- und Staudenfluren entwickelt werden, um durch eine strukturreiche Gestaltung und extensive Nutzung negative Auswirkungen auf den Waldbestand zu vermeiden. Zum anderen werden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ökologisch aufgewertet (z. B. Revitalisierung der Böden, landschaftliche Einbindung des Baugebietes) und leisten somit einen Beitrag zur Kompensation der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche) verbleibt in öffentlicher Hand, so dass die Gemeinde Basdahl für die Umsetzung der Maßnahmen verantwortlich ist.

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Teil der privaten Grundstücksflächen, so dass die privaten Grundstückseigentümer die Verantwortlichen für die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen sind.

Ferner ist im Südosten des Plangebietes ein ca. 320 m² großer Kinderspielplatz vorgesehen, der als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt wird. Im Hinblick auf die zu erwartende Ansiedlung junger Familien wird hiermit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der im Plangebiet künftig lebenden Kinder Rechnung getragen.

5.4 Städtebauliche Flächenbilanz

	Flächengröße in m²*
Allgemeines Wohngebiet (WA) *- davon private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - 734 m²* *- davon von Bebauung freizuhaltende Fläche - 715 m²*	18.210
öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	2.675
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"	320
Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	1.426
öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	3.045
öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.391
gesamt	29.067

* Angaben gerundet auf Grundlage der Plankarte (M. 1: 1.000) zum Bebauungsplan

6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

<u>Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen</u>
Die Gemeinde Basdahl hat sich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eingehend mit den Belangen der Landwirtschaft und einem möglichen Konfliktpotenzial, das sich aus den in räumlicher Nähe des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieben ergeben könnte, auseinandergesetzt.

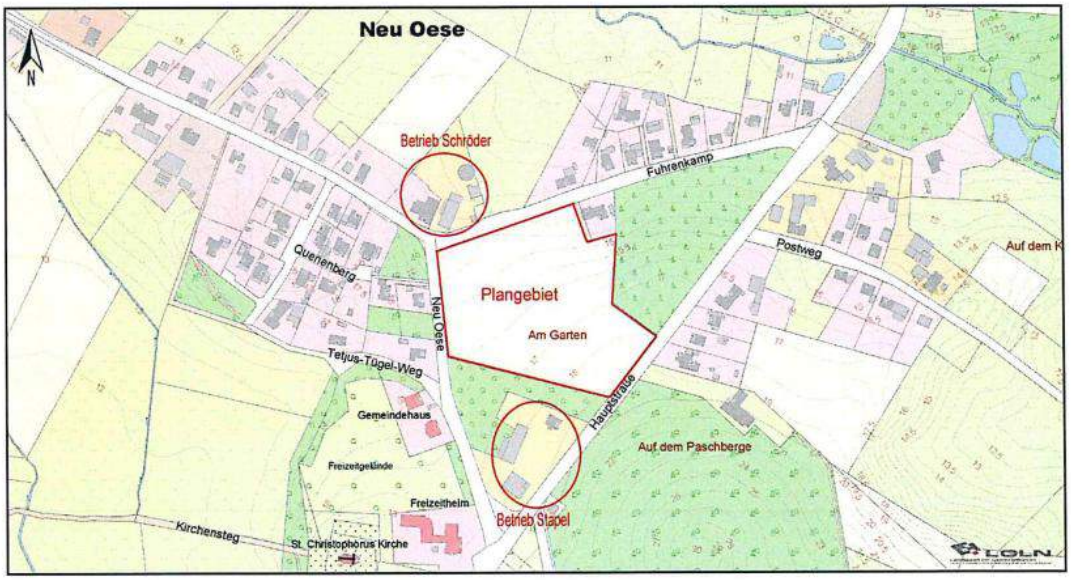
Für die Planung ist daher ein Geruchsimmissionsgutachten durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 06. 2018, erstellt worden, um die immissionsseitigen Auswirkungen der Gerüche, ausgehend von den nachbarlichen Betrieben mit Tierhaltung, gutachterlich festzustellen und zu bewerten.

Zu folgenden Fragen wird dabei gutachterlich Stellung genommen:

1. Wie hoch ist die geruchliche Gesamtbelastung im fraglichen Planungsbereich?
2. An welchen Standorten können ggf. Wohnhäuser errichtet werden und welcher Bereich ist von einer dauerhaften Wohnnutzung frei zu halten?

Im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung. Anlässlich eines Vorortttermins ist vom Gutachter festgestellt worden, dass es sich hierbei um Betriebe handelt, die die Bewirtschaftung bereits eingestellt haben. bzw. in naher Zukunft einstellen werden. Da jedoch keine Erklärung der Einstellung der

Tierhaltung erfolgt, sind die genehmigten Tierzahlen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind weitere, in nennenswerter Form, Gerüche emittierende Betriebsstätten im betrachteten Bereich nach gutachterlichem Kenntnisstand nicht vorhanden. Die Lage der Betriebsstätten ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Eine Beschreibung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten sowie eine detaillierte Aufführung der Emissionsquellen nach einzelnen Gebäuden ist dem Geruchsimmissionsgutachten (s. Anhang der Begründung) zu entnehmen.



Lage der landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung und der geplanten Wohnbaufläche (rot umrandet) in der Ortschaft Basdahl - Neu Oese.

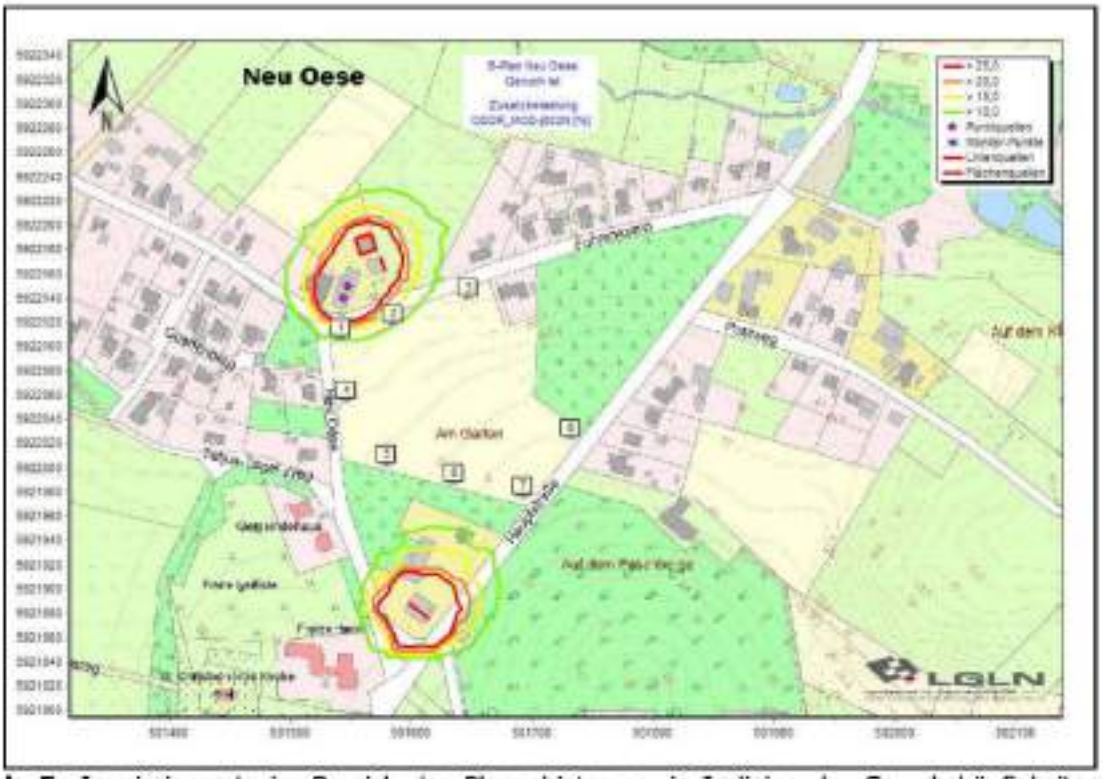
Quelle: Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 06.2018

Die Geruchsimmissionsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden Immissionen im Umfeld des Plangebietes basiert auf der Einbeziehung von meteorologischen Daten, der Berücksichtigung der Bodenrauigkeit des Geländes und der angenommenen Emissionsmassenströme (Tierplatzzahl, Großvieheinheiten, Geruchsemissionsfaktor) und der effektiven Quellhöhen (emissionsrelevante Daten).

Die Bewertung der Immissionshäufigkeiten für Geruch ist im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen vom 23. Juli 2009 in der Fassung der Länder-Arbeitsgemeinschaft-Immissionsschutz vom 29. Februar 2008 und der Ergänzung vom 10. September 2008 vorgenommen worden.

In Dorfgebieten mit landwirtschaftlicher Nutztierhaltung darf nach der GIRL eine maximale Immissionshäufigkeit von 15% der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) nicht überschritten werden. Bei Wohn- und Mischgebieten sind laut GIRL bis zu 10% der Jahresstunden tolerierbar. Andernfalls handelt des um erheblich belästigende Gerüche.

Das Geruchsimmissionsgutachten stellt fest, dass es im Bereich des Plangebietes unter den angenommenen Bedingungen durch die zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Betriebe hinsichtlich der Geruchsimmissionen im nordwestlichen Randbereich zu Überschreitungen des für allgemeine Wohngebiete geltenden Grenzwertes in Höhe von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit kommt. Dieser Streifen mit einer Breite von ca. 10,00 m ist für die Wohnbebauung daher nicht geeignet.



bb. 5: Immissionsorte im Bereich des Plangebietes sowie Isolinien der Geruchshäufigkeiten durch die **benachbarte Tierhaltung** bei Immissionshäufigkeiten von 10 %, 15 % und 20 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit

Quelle: Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 06.2018

Immissionsorte im kritischen Bereich des Plangebietes sowie Isolinien der Geruchshäufigkeiten durch die **benachbarte Tierhaltung** bei Immissionshäufigkeiten von 10 %, 15 % und 20 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit

Quelle: Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 06.2018

Das Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Neu Oese "Am Garten" in der Gemeinde Basdahl - Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 06.2018, ist der Begründung im Anhang beigefügt.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Entsprechend den Ergebnissen des Geruchsimmissionsgutachten halten die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen einen Mindestabstand von 10,00 m zur Grenze der Straßenparzelle ein. Zudem ist hier eine 10,00 m breite von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, so dass sich zu dem nördlichen existierenden landwirtschaftlichen Betrieb eine hinreichende Abstandsfläche ergibt. Aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten sind in den von Bebauung freizuhaltenden Flächen zudem weder bauliche Anlagen zum dauernden Aufenthalt von Menschen noch Terrassen, Balkone/ Loggien sowie Gartenhäuser zulässig. Es dürfen ausschließlich zu Erschließung notwendige Grundstückszufahrten/ -zuwegungen sowie Einfriedungen errichtet werden. Aufgrund der Abstandsfläche und der getroffenen Festsetzungen ist davon auszugehen, dass es im Bereich der Neubebauung zu keinen Überschreitungen des für allgemeine Wohngebiete geltenden Grenzwertes in Höhe von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit kommen wird. Zugleich ist planungsbedingt keine Behinderung der Betriebsausübung und -entwicklung der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.

7. UMWELTBERICHT

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG BNatSchG, NAGBNatSchG) entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist der vorliegende Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet worden.

7.1 Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung, Darstellung in Fachplänen und Fachgesetzen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) in Oese zu schaffen und den Baulandbedarf zu decken.

Plangebietsgröße:	• ca. 29.067 m²
Art der baulichen Nutzung:	• allgemeines Wohngebiet (WA) – Fläche: ca. 18.210 m², davon bebaut bzw. versiegelt: ca. 7.102 m²
Bauweisen und Baudichten:	• nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Wohneinheit zulässig • Gebäudehöhe (GH) max. 10,00 m • maximal 1 Vollgeschoss zulässig • Grundflächenzahl (GRZ) 0,30 • Überschreitungsmöglichkeit der GRZ max. 30% durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen
Verkehrserschließung:	• Erschließung über eine neu zu errichtende verkehrsberuhigte Planstraße mit einer Wendeanlage - Fläche: ca. 2.675 m² • Öffentliche Straßenverkehrsflächen - Fläche: ca. 3.391 m²
Ökologische Aspekte:	• Erhalt der geschützten Wallhecke entlang der Straße "Neu Oese" und weitestgehender Erhalt der Einzelbäume und Baumbestände entlang der Straße "Fuhrenkamp" und der Hauptstraße - Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - Flächen: ca. 1.426 m² • Durchgrünung des Plangebiets durch Festsetzung von 5,00 m breiten, privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher im Westen des Baugebietes (Anlage naturraumtypischer Heckenstrukturen) - Fläche: ca. 734 m² • Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücksflächen • Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten (naturnahe Entwicklung von Gebüschstrukturen und artenreichen Staudenfluren) - Fläche: ca. 3.045 m² • Bereitstellung einer externen Ausgleichsfläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Neues Land/ Am Hohen Moor" der Gemeinde Basdahl (Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) - Fläche: ca. 1.536 m²
Sonstiges	• Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spiel-platz - Fläche: ca. 320 m²

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind:

Ziel	Berücksichtigung im Bauleitplan
– Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB)	⇒ keine Beanspruchung von seltenen Böden ⇒ Nutzung vorhandener Erschließungsmöglichkeiten ⇒ Begrenzung des Versiegelungsumfanges ⇒ keine Inanspruchnahme von Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit ⇒ Durchführung einer Bodenfunktionsbewertung
– Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	⇒ Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie Darlegung planungsbedingter Umweltauswirkungen ⇒ Erhalt der Wallhecken und großkroniger Bäume ⇒ Entwicklung naturnaher Flächen ⇒ Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes
– Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenarten und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird (§1 BNatSchG)	⇒ keine planungsbedingte Inanspruchnahme oder erhebliche Beeinträchtigung von Natur- u. Landschaftsschutzgebieten, Naturparkflächen, Natur- oder Baudenkmalen, Naturparkflächen, geschützten Landschaftsbestandteil, geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG u. § 24 NAGBNatSchG vorhanden, Biotopen der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche", Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten, FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten, Feuchtgebieten von internationaler Bedeutung oder Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensräumen ⇒ keine Beeinträchtigung des vorhandenen LSG ⇒ Durchführung von Vermeidungsvorkehrungen für Natur und Landschaft ⇒ Entwicklung von Kompensationsflächen

7.2 Übersicht über das Plangebiet

Räumliche Lage: Das Plangebiet liegt mitten im Ortsteil Oese südlich der Straße "Fuhrenkamp", östlich der Straße "Neu Oese" und nordwestlich der Hauptstraße.

Landschaftsraum: Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Einheit "Lamstedter Endmoränen", die der übergeordneten Region „Wesermünder Geest" zuzuordnen ist.

Flächennutzungen im Plangebiet: Ackerflächen, Straßenverkehrsflächen, sonstiger Gehölzbestand, Wallhecke und Einzelbäume

Denkmale: Innerhalb des Plangebietes sowie der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Östlich des Plangebietes ist ein archäologisch wertvolles Bodendenkmal bekannt.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Schutzobjekte und besonders geschützte Biotope:
Im Plangebiet sind weder Natur- u. Landschaftsschutzgebiete, Naturparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m § 24 NAGBNatSchG vorhanden. Darüber hinaus existieren weder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche" noch Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete - LRP 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme). Der Planbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet, einem Europäischen Vo-

gelschutzgebiet, einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung oder einem Gemeinschaftlich bedeutsamen Vogellebensraum - LRP 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme).

Die auf der Ostseite der Straße "Neu Oese" vorhandene Wallhecke stellt gemäß § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG einen geschützten Landschaftsbestandteil dar.

Südöstlich der Hauptstraße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-ROW "Pasberg - bewaldete Moränenkuppe". Des Weiteren ist auf der südlich des Plangebietes liegenden Grundstücksfläche das Naturdenkmal ROW 88 verzeichnet, dass gegenwärtig noch zwei Linden umfasst.

7.3 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft - Basisszenario

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Informationsquellen/ Methodik

Eigene Biotoptypenkartierung (September 2017, März 2018), Landschaftsrahmenplan 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme), Umweltkarten Niedersachsen (Nds. Ministerium f. Umwelt, Energie und Klimaschutz 2015), Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und weiteren Tiergruppen im Bebauungsplan-Gebiet Nr. 12 "Am Garten" in Basdahl-Oese - BIOS, Osterholz-Scharmbeck 06.2018

Die Biotoptypenkartierung erfolgte anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (von Drachenfels, 2016, Naturschutz u. Landschaftspflege Nds. A4). Die Bewertung der Biotoptypen basiert auf der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Inform. d. Naturschutz Nieders. 32 Nr. 1, NLWKN Juni 2015, korrigierte Fassung 2015) sowie dem Landschaftsrahmenplan 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme).

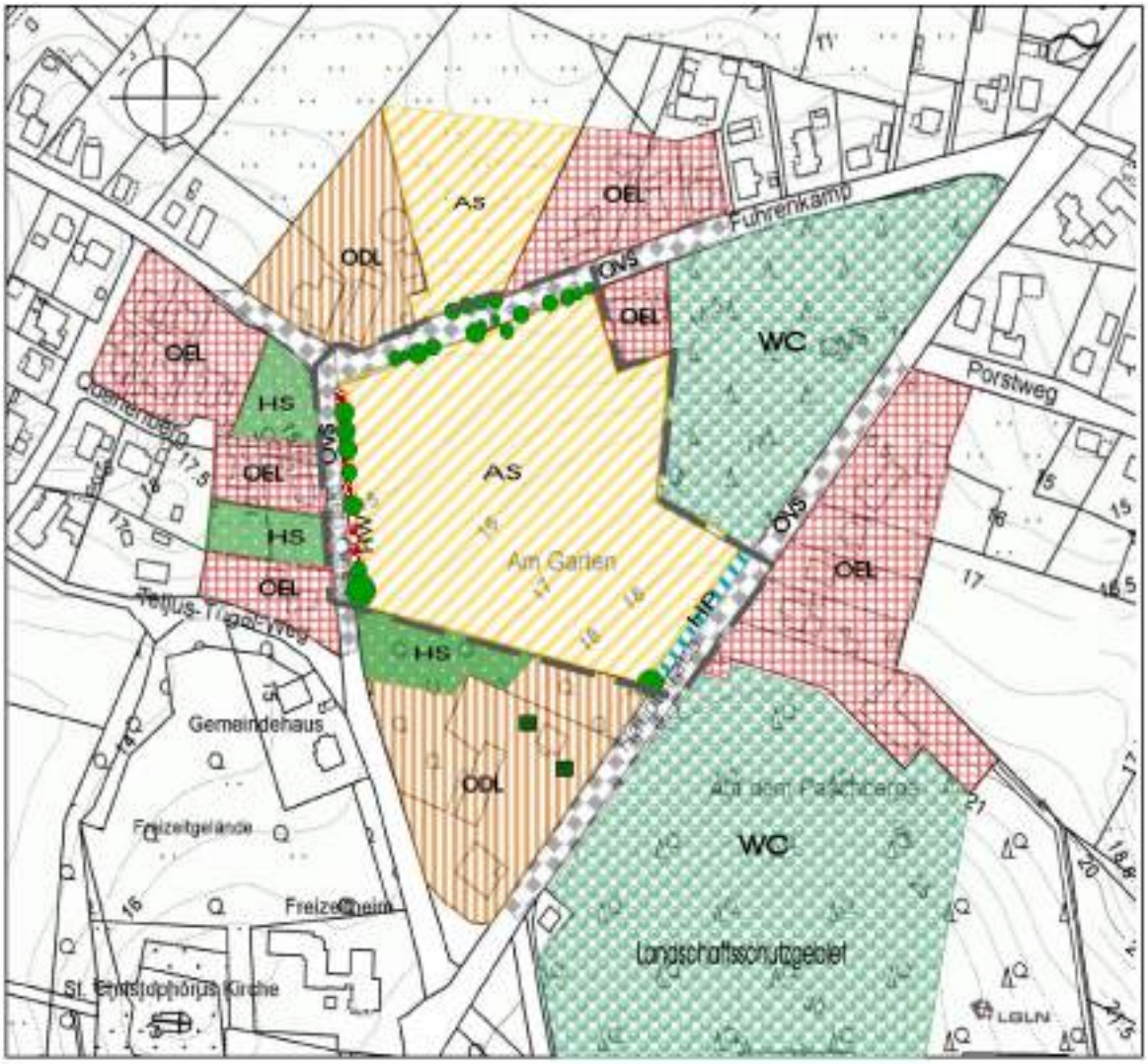
Das innerhalb des Siedlungsbereiches liegende Plangebiet wird durch artenarme Ackerflächen sowie durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen geprägt. Entlang der Straße "Neu Oese" findet sich ferner eine mit Bäumen bewachsene Wallhecke. Darüber hinaus werden die Hauptstraße und die Straße "Fuhrenkamp" durch Laubbaumstrukturen begleitet.

Im Osten grenzt eine, z. T. eingezäunte und durch Wege durchzogene, kleine Laubmischwaldfläche (Koniferen, verschiedene Laubbäume u. a. Eiche, Buche, Vogelbeere, Ahorn, Linde) an das Plangebiet an, während sich südlich ein größeres, bebautes Grundstück befindet, das im zum Plangebiet hin partiell durch ein Gehölz des Siedlungsbereiches (nicht heimischen Nadelbäume, Sträucher, Laubbäume) abgeschirmt wird. Die Siedlungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind überwiegend durch eine aufgelockerte Einzelhausbebauung mit eingeschossigen Wohnhäusern mit Hausgärten, Dorfgebietsstrukturen, Ackerflächen sowie Straßenverkehrsflächen gekennzeichnet. Vereinzelt sind im zusammenhängend bebauten Bereich auch Siedlungsgehölze anzutreffen. Südöstlich befindet sich ferner im Bereich des Landschaftsschutzgebietes LSG-ROW 74 eine Laubmischwald-Fläche.

Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Kürzel*	Biotoptyp*	Wertstufe**
AS	Sandacker	I
OVS	Straße, befestigt	I
HW	Wallhecke	IV
HP	sonstiger Gehölzbestand	II
	Einzelbaum	II
Wertstufe I: geringe Bedeutung; Wertstufe II: allgemeine bis geringe Bedeutung; Wertstufe III: allgemeine Bedeutung; Wertstufe IV: besondere bis allgemeine Bedeutung; Wertstufe V: besondere Bedeutung		

*nach Drachenfels (2016); ** nach Drachenfels (2015)



BIOTOPTYPEN UND BIOTOPSTRUKTUREN

- Sandacker (AS)
- Straße (OVS)
- Wallhecke (HW)
- sonstiger Gehölzbestand (HP)
- Gehölz des Siedlungsbereiches (HS)
- lockerbebautes Einzelhausgebiet (OEL)
- Dorfgebiet (ODL)
- Laubmischwald (WC)
- einzelner Laubbaum
- Naturdenkmal
- räumlicher Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "AM GARTEN", OESE
GEMEINDE BASDAHL

PLANUNGSBÜRO DÖRR GBR- ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22 - 21755 HECHTHAUSEN - TELEFON 04774-991153

Sandacker (AS)
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von intensiv genutzten, artenarmen Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften eingenommen. Die strukturarmen Ackerflächen weisen nur schmale Feldsäume auf und reichen bis in unmittelbar an die vorhandenen Gehölzstrukturen und den Waldrand heran.

Straße (OVS)
Im Norden, Westen und Südosten des Plangebietes verlaufen die Straßen "Neu Oese" und "Fuhrenkamp" sowie die Hauptstraße, die eine gepflasterte Fahrbahn aufweisen, einseitig von Fuß- und Radwegen begleitet werden und aufgrund der Versiegelung von geringer ökologischer Bedeutung sind. Die eher schmalen Grünstreifen im Straßenseitenraum werden durch Gras- und Krautfluren (Gräser, Brennnesseln, Gemeiner Löwenzahn, Vogelmiere und Weißklee) eingenommen.

Wallhecke (HW)
Auf der Ostseite der Straße "Neu Oese" existiert eine Wallhecke, die durch einen ca. 0,60 m bis 0,80 m hohen Wall und einen Bewuchs aus einzelnen Laubbäumen (überwiegend Eichen, Stammdurchmesser 0,30 und 0,50) geprägt wird. Die Ackernutzung reicht auf der Ostseite unmittelbar an die Wallfuß heran, während im Westen ein Fuß- und Radweg direkt angrenzt.

Sonstiger Gehölzbestand (HP)
Im Südosten des Plangebietes befindet sich entlang der Hauptstraße ein sonstiger Gehölzbestand aus Stieleichen, Buchen und Linden (Stammdurchmesser zwischen 0,20 und 0,90 m). Die angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche reicht bis in den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume hinein.

Einzelbaum
Einzelne Laubbäume (Eichen, Pappeln, Birke, Kastanien - Stammdurchmesser zwischen 0,20 m bis 0,40 m) stehen entlang der Straße "Fuhrenkamp". Die ackerbauliche Nutzung reicht auch hier in den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume hinein.

Gefährdete oder besonders sowie streng geschützte Pflanzenarten
Im Plangebiet sind während der Biotopkartierung weder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen noch besonders oder streng geschützte Pflanzenarten festgestellt worden.

Landschaftsrahmenplan
Im Landschaftsrahmenplan 2015 des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind folgende Aussagen für den Bereich des Plangebietes getroffen worden:
- Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung, Wertstufe I (Karte 1- Nord)
- kein Gebiet mit sehr hoher u. hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenschutz (Karte 1 Nord)
- keine Pflanzenvorkommen von herausragender Bedeutung (Textkarte 5.2/1)

Landesweite Biotopkartierung, wertvolle Bereiche für die Fauna
Laut der Karte "Brutvögel - Wertvolle Bereiche 2010, ergänzt 2013" (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) stellt das Plangebiet keinen wertvollen Bereich für Brutvögel dar. Darüber hinaus ist das Plangebiet in der Karte "Gastvögel - wertvolle Bereiche 2006" (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) nicht als wertvolles Gastvogelgebiet eingestuft worden. Das Plangebiet ist zudem weder als FFH-Gebiet noch als EU-Vogelschutzgebiet dargestellt (Nds. Umweltkarten, LRP 2015 Rotenburg (Wümme).

Im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung Niedersachsen sind innerhalb des Plangebietes keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche erfasst worden. Auch das Tierarten-Erfassungs-Programm Niedersachsen zeigt für das Plangebiet keine für die Fauna (ohne Avifauna) wertvollen Bereiche (Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz 2015).

Brutvögel, Fledermäuse und weitere Tiergruppen

Für das Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung durch das Gutachterbüro BIOS, Osterholz-Scharmbeck 06.2018, erstellt worden, um ein potenzielles Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen sowie weiteren Tiergruppen zu ermitteln und zu bewerten. Für die Einschätzung erfolgte am 07. Mai 2018 eine Inaugenscheinnahme des Eingriffsgebiets sowie angrenzender Randstrukturen (insbesondere des Gehölzes im Nordosten).

Das Untersuchungsgebiet (UG) für die Potenzialerfassung und -einschätzung für verschiedene Tierartengruppen geht stellenweise etwas über die eigentliche Bebauungsplanfläche hinaus und umfasst insgesamt ca. 3,500 ha. Dieses schließt neben der zentralen Ackerfläche (vegetationsloser Sandacker) noch Gehölzrandstrukturen im Westen sowie im Nordosten und Süden mit ein.

Brutvögel

Das UG bietet nach der Potenzialeinschätzung einen Lebensraum für überwiegend im Bestand nicht gefährdete und allgemein weit verbreitete Brutvogelarten, die an den vorhandenen Baumbestand insbesondere im Nordosten, Süden und Westen gebunden sind.

Das eigentliche Bebauungsplangebiet Nr. 12 "Am Garten" kann aufgrund regelmäßiger Nutzung durch Menschen (und ggf. Haustiere, z. B. Katzen) insbesondere in Randbereichen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerfläche nur als Brutvogellebensraum allgemeiner Bedeutung eingestuft werden.

Auf das gesamte UG bezogen stellt der Nachweis des Gartenrotschwanzes im nordöstlichen Wäldchen (Rote Liste 3 im östlichen Tiefland) eine Besonderheit dar. Zudem ist potenziell mit dem Auftreten von Star (bestandsgefährdet), Feldsperling und Goldammer (beide Vorwarnliste) zu rechnen.

Offenland besiedelnde Arten, wie die bestandsgefährdeten Vogelarten Feldlerche und Kiebitz sind aufgrund der Nähe zu Gehölzstrukturen und zur Siedlungsbebauung nicht zu erwarten. Diese Arten dürften bestenfalls außerhalb der eigentlichen Ortschaft Oese auf weitläufig offeneren Flächen vorkommen.

Fledermäuse

Insgesamt wird dem zentralen Bebauungsplangebiet Nr. 12 "Am Garten" aufgrund der Strukturarmut und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Bedeutung als Fledermauslebensraum zugewiesen. Quartiere sind im Bereich der Ackerfläche nicht vorhanden. Die Eignung als Jagdlebensraum wird als von höchstens allgemeiner Bedeutung eingeschätzt. Besser als Nahrungshabitate sind (Übergangs-)Bereiche mit höherer Strukturvielfalt geeignet. Dies trifft im UG insbesondere auf den Gehölzrand im Nordosten, die westliche und östliche Baumreihe entlang der Straße "Neu Oese" und der Hauptstraße sowie den Südrand des Bebauungsplangebietes zu. Das Fehlen von Gewässerstrukturen innerhalb des UG dürfte sich wiederum reduzierend auf die Insektenvielfalt als Nahrungsgrundlage auswirken.

Es ist davon auszugehen, dass im Laufe des Sommerhalbjahres mehrere Arten das UG und angrenzende Strukturen als Jagdhabitat nutzen werden, auch Winterquartiere von Fledermäusen sind im Baumbestand sind nicht auszuschließen.

Potenzial für weitere Tiergruppen

Aufgrund der Gebietsgegebenheiten ist am ehesten mit dem Vorkommen von Kriechtieren (Reptilien) im Randbereich des eigentlichen Bebauungsplangebietes zu rechnen. Dabei erscheint v. a. der südexponierte Gehölzrand im nordöstlichen UG potenziell für einzelne sich sonnende Reptilien, wie beispielsweise Waldeidechse oder Blindschleiche, geeignet. Das angrenzende Wäldchen nordöstlich des Bebauungsplangebiets könnte als Lebensraum dieser beiden Reptilienarten dienen. Gemäß aktueller Verbreitungskarten (NLWKN 2016a, b) wurde im Quadranten 3 des TK 2520, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, das Vorkommen von Waldei-

dechse und Blindschleiche nachgewiesen (im Zeitraum 1976-1999).

Amphibien sind aufgrund der Gewässerarmut im UG nicht in bedeutsamen Beständen im Bebauungsplangebiet zu erwarten, auch wenn das Gehölz potenziell als Überwinterungshabitat (z. B. der verhältnismäßig häufigen Erdkröte) geeignet erscheint.

Aufgrund der Gebietscharakteristik ohne extensiv genutzte (Brach-)Flächen oder Magerrasen ist ein besonderes Vorkommen gefährdeter Tagfalter- oder Heuschreckenarten nicht zu erwarten. Die eigentliche Ackerfläche ist aufgrund der offenbar intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, vermutlich mit Herbizid- und Pestizideinsatz, als tendenziell ungeeigneter Lebensraum für Tierartenvorkommen einzustufen.

Biologische Vielfalt

Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Ackerflächen weisen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Artenvielfalt heimischer Pflanzen- und Tierarten auf. Ackerflächen zeichnen sich hinsichtlich der regionalen und landesweiten Verbreitung zudem durch ein häufiges Vorkommen aus, so dass keine seltenen Biotope vorliegen. Lediglich im Bereich älterer Laubbäume ist eine höhere biologische Vielfalt aufgrund eines allgemeinen bis geringen Lebensraumpotenzials für Brutvögel und Fledermäuse erkennbar. Die Laubbäume und insbesondere die geschützte Wallhecken sind für die biologische Vielfalt von Bedeutung.

Schutzgut Boden

Informationsquellen

Bodenkundliche Standortkarte 1 : 50.000 (NLfB), eigene Biotoptypenkartierung (September 2017, März 2018), eigene örtliche Erhebungen, Landschaftsrahmenplan 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme), NIBIS-Kartenserver (LBEG 2017), Geotechnische Untersuchungen - Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten" in 27432 Basdahl-Oese - Geologie und Umwelttechnik, Osterholz-Scharmbeck 05.2018

Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser u. Klima/Luft erfolgt nach Bierhals u. v. Drachenfels (Infodienst Naturschutz Nds., NLWKN 2012).

Im Plangebiet sind aufgrund der Lage auf der Geest sandige Podsolböden aus mittelsandigen Feinsanden anzutreffen. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist dieser Bodentyp nicht als seltenes Bodenvorkommen eingestuft.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung finden sich im Bereich der Ackerflächen nur stark überprägte Böden mit einer geringen Bodennatürlichkeit und einer allgemeinen Bedeutung für das Schutzgut Boden (Wertstufe 2). Da die intensive ackerbauliche Nutzung bis in den Krone- und Wurzelbereich der vorhandenen Gehölze heranreicht, sind hier ebenfalls stark überprägte Böden zu erwarten.

Die Straßenverkehrsflächen sind bedingt durch die Versiegelung im Bereich der Fahrbahn sowie die Verdichtungen im Straßenseitenraum durch eine sehr geringe bis fehlende Natürlichkeit und eine sehr geringe ökologische Bedeutung (Wertstufe 3) gekennzeichnet.

Naturnahe Böden, Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung oder Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte) kommen laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) im Plangebiet nicht vor. Östlich des Plangebietes ist ein Bodendenkmal verzeichnet. Die Böden besitzen nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver LBEG) nur ein geringes ackerbauliches Ertragspotenzial.

Im Rahmen der Planung wird ferner nachfolgende Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt. Dabei sind Informationen aus der Bodenübersichtskarte BK 50, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme), der geotechnischen Untersuchung (Geologie u. Umwelttechnik) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt und ausgewertet worden.

Bodenfunktionsbewertung		
	Bestand	Bewertung der Böden
Besondere Standort-eigenschaften	– keine herausragend feuchten Standortbedingungen – keine herausragend trockenen Standortbedingungen – keine Nährstoffarmut	– keine besonderen Lebensraumfunktionen – keine besonderen Standorteigenschaften – keine Extremstandorte
Naturnähe	– intensiv genutzte Ackerflächen - Böden mit geringer Natürlichkeit – Straßenverkehrsflächen mit Versiegelungen - sehr geringe bis fehlende Natürlichkeit	– keine besonderen Lebensraumfunktionen – keine Böden mit hoher oder sehr hoher Naturnähe
natürliche Bodenfruchtbarkeit	– geringes landwirtschaftliche Ertragspotenzial	– keine besondere Bedeutung
Regelungsfunktion	– Retentionsvermögen: mittel	– keine besondere Bedeutung für die Regelungsfunktion
Filter- und Pufferfunktion	– Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: gering – hohe Nitratauswaschungsgefährdung	– keine besondere Bedeutung für die Filter- und Pufferfunktion
Archivfunktion	– keine Böden mit naturgeschichtlicher/ kulturhistorischer Bedeutung – keine seltenen Böden	– keine besondere Archivfunktion

Die Bodenfunktionsbewertung verdeutlicht, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden keine besonderen Funktionen aufweisen.

Schutzgut Wasser

Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (September 2017, März 2018), eigene örtliche Erhebungen, LRP 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme), NIBIS-Kartenserver (LBEG 2017), Geotechnische Untersuchungen - Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten" in 27432 Basdahl-Oese - Geologie und Umwelttechnik, Osterholz-Scharmbeck 05.2018

Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser u. Klima/Luft erfolgt nach Bierhals u. v. Drachenfels (Infodienst Naturschutz Nds., NLWKN 2012).

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der mittlere Grundwasserstand des oberflächennahen Grundwassers liegt 2,60 m bis 2,90 m unter der Geländeoberfläche. Die mittlere natürliche Grundwasserneubildung liegt bei 251 mm bis 300 mm/ Jahr und ist damit als hoch zu bewerten. Eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch vorhandene Versiegelungen in der Umgebung ist jedoch nicht auszuschließen. Die Nitratauswaschungsgefährdung ist laut Landschaftsrahmenplan als sehr hoch einzustufen.

Insgesamt ist somit aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung, der Versiegelungen im Bereich der Straßen und des hohen Nitratauswaschungsrisikos von einer beeinträchtigten Grundwassersituation und einer allgemeinen Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser (Wertstufe 2) auszugehen.

Schutzgut Klima und Luft

Informationsquellen

Eigene Biotoptypenkartierung (September 2017, März 2018), topograph. Karten, LRP 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme),

Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser u. Klima/Luft erfolgt nach Bierhals/ v. Drachenfels (NLWKN 2012).

Die im Plangebiet vorkommenden Ackerflächen weisen nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion und keine Bedeutung für die Frischluftentstehung auf. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind durch Beschattung und Luftfilterung für das Kleinklima aktiv. Nennenswerte

klimatische Belastungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ausgleichswirkungen für den angrenzenden Siedlungsbereich sind nicht zu erwarten, da diese aufgelockerte und durchgrünte Bebauung keinen klimatischen oder lufthygienischen Belastungsraum darstellt. Insofern weist das Plangebiet eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft (Wertstufe 2-3) auf.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Informationsquellen
Eigene Biotoptypenkartierung (September 2017, März 2018), örtliche Erhebungen, topogr. Karten, Landschaftsrahmenplan 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme)

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet wird aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches von Oese durch das Zusammenspiel der vorhandenen neuzeitlichen Wohnbebauung mit eingeschossigen Gebäuden und Hausgärten, durch die vorkommenden strukturarmen und wenig naturbetonten Ackerflächen, den randlichen Gehölzstrukturen sowie die Waldflächen im Osten und Südosten geprägt. Vor allem die großkronigen Einzelbäume, der Gehölzbestand an der Hauptstraße und die Wallhecke im Westen stellen gliedernde und blicklenkende Elemente dar, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild aufweisen. Die Waldflächen stellen strukturierende Elemente dar und schirmen das Plangebiet zudem visuell in östliche bzw. südöstliche Richtung ab. Hervorzuheben ist ferner das leicht wellige Gelände, das von Norden nach Süden Norden ansteigt. Im Bereich der intensiv genutzten Ackerfläche sind die Strukturvielfalt und die Naturnähe jedoch vermindert.

Insgesamt weist das Plangebiet somit eine mittlere bis geringe Vielfalt und Naturnähe und damit eine mittlere bis geringe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild (Wertstufe 1- 2) auf.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Informationsquellen
Eigene örtliche Erhebungen (September 2017, März 2018), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme), Geruchsimmissionsgutachten (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 2018)

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind gegenwärtig nicht vorhanden.

Das Geruchsimmissionsgutachten (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 06.2018) stellt fest, dass von dem nördlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung gewisse Geruchsimmissionen ausgehen können.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Boden- und Baudenkmale oder sonstigen kulturhistorisch wertvolle Sachgüter. Östlich des Plangebietes ist ein archäologisch wertvolles Bodendenkmal verzeichnet.

Schutzgut Fläche

Informationsquellen
Eigene örtliche Erhebungen (September 2017, März 2018), topographische Karten, Landschaftsrahmenplan 2015 Landkreis Rotenburg (Wümme)

Das Plangebiet wird durch unbebaute landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen geprägt. Im Bereich der Straßen finden sich versiegelte Fahrbahnflächen.

7.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die landwirtschaftliche Flächennutzung im Plangebiet künftig fortgeführt wird. Die Erschließung über die vorhandenen öffentlichen Straßen bleibt bestehen. Ferner ist davon auszugehen, dass die am Rand des Plangebiets vorkommenden Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten bleiben und nur aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt würden. Insofern wird sich der gegenwärtig vorhandene Zustand von Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich verändern wird.

7.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ausgehend von der Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie den bestehenden Beeinträchtigungen werden die planungsbedingten Eingriffsfolgen im Folgenden dargelegt und beurteilt.

<u>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</u>
Durch die geplante Neubebauung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern und Hausgartenflächen sowie die Anlage einer Grünfläche und einer verkehrsberuhigten Straße mit Wendeanlage werden überwiegend artenarme Sandackerflächen (AS) mit geringer Bedeutung (Wertstufe I) in Anspruch genommen, so dass hier planungsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten sind. Negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten, da es sich bei den Ackerflächen nicht um seltene Biotope handelt und die Artenvielfalt der Ackerflächen gering ist.

Die im Straßenseitenraum der Straße "Fuhrenkamp" vorhandenen Einzelgehölze bleiben bestehen und werden als zu erhaltend festgesetzt, so dass potenzielle Lebensräume für Fledermäuse und Vögel erhalten bleiben und sich keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ergeben.

Die nach § 29 BNatSchG und § 22 NAGBNatSchG geschützte Wallhecke bleibt unverändert erhalten und wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Wallhecke darf weder durch Grundstückszufahrten durchbrochen noch durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern umfasst dabei den Wallbereich sowie den in die landwirtschaftliche Nutzfläche hineinragenden Kronenbereich der Bäume, so dass die Struktur auch künftig hinreichend geschützt ist und sich planungsbedingt keine negativen Auswirkungen auf die Wallhecke als Lebensraum und die biologische Vielfalt ergeben.

Der auf der Nordwestseite der Hauptstraße vorkommende sonstige Gehölzbestand wird weitestgehend erhalten und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einschl. des in die Ackerfläche hineinragenden Kronenbereiches als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Daher sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und der biologischen Vielfalt nicht zu erwarten

Lediglich durch den Anschluss der Planstraße an die Hauptstraße geht ein kleiner Teil (ca. 50 m^2) des auf der Ostseite der Hauptstraße vorhandenen Gehölzbestandes verloren. Betroffen hiervon sind vier Laubbäume, die gefällt werden müssen. Da der Eingriff kleinflächig ist und keine Bäume mit potenziellen Quartieren für Fledermäuse und Vögel betrifft und zudem der überwiegende Teil des Gehölzbestandes erhalten bleibt, sind hier nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Zudem erfolgt eine Ersatzpflanzung von Bäumen im Bereich der Planstraße.

Die Nutzung der existierenden Straßenverkehrsflächen (OVS) stellt keinen Eingriff dar. Die relativ geringfügige Inanspruchnahme des unbefestigten Straßenseitenraumes für die Anbindung der

Planstraße führt nicht zu erheblichen Eingriffen. Der Einmündungsbereich der Planstraße in die Straße "Fuhrenkamp" ist so gewählt worden, dass keine Laubbäume verloren gehen.

Zu der nordöstlich liegenden Laubmischwaldfläche hält die geplante Wohnbebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten, mind. 25,00 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche sowie der dargestellten Baugrenzen einen Sicherheitsabstand von mind. 30,00 m ein, so dass möglichen negativen Auswirkungen auf den Waldbestand (z. B. Beunruhigung, Einbeziehung in Gartennutzung) entgegengewirkt wird. Durch die im Osten des Plangebietes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entsteht zudem eine Pufferzone zwischen der geplanten Neubebauung und dem östlich liegenden Waldstück. Durch eine naturnahe Gestaltung der Pufferzone können Beeinträchtigungen der Waldfläche vermieden werden. Eine Inanspruchnahme der Waldfläche ist planungsbedingt zudem nicht vorgesehen.

Da die Waldfläche im Bereich des LSG- ROW 74 nicht unmittelbar bis an die Straßenparzelle der Hauptstraße heranreicht und auf der Westseite der Hauptstraße eine mind. 10,00 m breite, nicht bebaubare Fläche für die Bindung von Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, ist zwischen den überbaubaren Flächen bzw. der Neubebauung und der Waldfläche des Landschaftsschutzgebietes die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von mind. 30,00 m gewährleistet. Die in der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes LSG-ROW 74 genannten Verbote und Maßgaben werden im Rahmen der Planung zudem beachtet. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes und des dort vorhandenen Waldes sind somit nicht zu erwarten.

Das Naturdenkmal ROW 88 liegt mind. 30,00 m südlich des Plangebietes und wird daher planungsbedingt weder in Anspruch genommen noch beeinträchtigt.

Durch die Planung sind weder Naturschutzgebiete, Natur- und Nationalparkflächen, geschützte Landschaftsbestandteile noch besonders geschützte Biotope oder Biotope der „Erfassung für den Naturschutz wertvollen Bereiche" oder Wasser-/ Heilquellenschutzgebiete betroffen.

Negative Auswirkungen auf die im Plangebiet möglichen Vorkommen von Brutvögel und Fledermäusen können durch die Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung genannten Maßnahmen und Empfehlungen vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden planungsbedingt daher nicht ausgelöst (s. Kap. 8).

<u>Schutzgut Boden</u>
Durch die geplante Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen und -funktionen in den künftig bebauten Bereichen durch den Abtrag des Oberbodens und die baubedingten Versiegelungen stark gestört werden. Innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebietes (Fläche ca. 18.210 m²) können dabei bei einer GRZ von 0,30 zzgl. einer Überschreitung von maximal 30% durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen rund 7.102 m² (WA-Gebiet 18.210 x 0,390 GRZ gesamt = 7.102 m²) bebaut und versiegelt werden. Darüber hinaus werden rund 2.675 m² Boden durch die Neuanlage der verkehrsberuhigten Planstraße versiegelt. Insgesamt ergibt sich somit im Plangebiet somit eine versiegelte Fläche von ca. 9.777 m².

Da Böden mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) betroffen werden, sind durch die Neubebauung und die Anlage der Verkehrsflächen planungsbedingt erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Naturnahe Böden, Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung, seltene Böden und Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder hohem Ertragspotenzial werden planungsbedingt jedoch nicht betroffen. Die Wallhecke bleibt unverändert bestehen.

Durch den Erhalt und die Nutzung der befestigten Straßenverkehrsflächen werden sich keine Eingriffe in das Schutzgut Boden ergeben.

Zur Revitalisierung der durch die landwirtschaftliche Nutzung beanspruchten Böden ist im Osten des Plangebiet es eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft geplant. Darüber hinaus trägt auch die Reduzierung der Nutzungsintensität im Bereich der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung der Bodenfunktionen bei. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind mit der Durchführung der geplanten Kompensationsmaßnahmen nicht verbunden, da die Maßnahmen zur Bodenfunktionsverbesserung beitragen.

Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung verliert der Boden, die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Infolgedessen könnte die mit der Neubebauung verbundene Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen und eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) ergeben. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser und der Grundwasserneubildung werden entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsvorkehrungen (Versickerung des Niederschlagswassers) ergriffen.

Fließ- und Stillgewässer werden durch die vorliegende Planung nicht in Anspruch genommen.

Schutzgut Klima und Luft

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind mit der Planung nicht verbunden, da die Fläche des Plangebietes keine besondere Ausgleichsfunktion für den angrenzenden, klimatisch unbelasteten Siedlungsbereich aufweist. Darüber hinaus wird im Plangebiet aufgrund der lockeren Bebauung und der vorgesehenen Durchgrünung kein klimatischer Belastungsraum entstehen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Im Plangebiet sollen im Bereich des geplanten Wohngebietes etwa 22 Baugrundstücke entstehen, die mit eingeschossigen, maximal 10,00 m hohen Einzel- und Doppelhäusern errichtet werden dürfen. Insofern sind planungsbedingt Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten. Da sich die geplante Neubebauung hinsichtlich der Bauweise, der bebaubaren Grundfläche sowie der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit an den Siedlungsstrukturen der Umgebung orientiert und sich das entstehende Wohngebiet somit in den Siedlungs- und Landschaftraum einfügen wird, sind die Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild - auch unter Berücksichtigung der räumlichen Lage innerhalb des Siedlungsbereiches - jedoch zu relativieren. Zudem wird das Baugebiet in östlicher Richtung durch die vorhandene Waldfläche visuell abgeschirmt und in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden.

Zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Durchgrünung tragen auch die im Süden des Plangebietes festgesetzten 5,00 m breiten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bei, in denen mehrreihige, naturraumtypische Gehölzstrukturen aus heimischen Sträucher und Laubbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus wird durch die Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücken sowie im öffentlichen Straßenraum eine ortstypische Gestaltung des Baugebietes erreicht.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbildes werden die Wallhecke im Westen des Plangebiets, die Einzelbäume entlang der Straße "Fuhrenkamp" sowie der Großteil des Gehölzbestandes an der Hauptstraße erhalten. Der Verlust von vier Einzelbäumen zur Anbindung der Planstraße an die Hauptstraße führt dabei nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Um eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen, erfolgt ferner eine naturnahe Gestaltung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Hier ist die Pflanzung von Gebüschstrukturen und die Entwicklung

von Gras- und Staudenfluren vorgesehen. Die Fläche ist dabei gleichzeitig für das Schutzgut Boden aktiv.

Schutzgut Mensch und sonstige Sachgüter

Das Geruchsimmissionsgutachten (Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 06.2018) stellt fest, dass es im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes durch die zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Betriebe hinsichtlich der Geruchsimmissionen zu Überschreitungen des für allgemeine Wohngebiete geltenden Grenzwertes in Höhe von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit kommen kann.

Entsprechend den Ergebnissen des Geruchsimmissionsgutachten ist im Norden des Plangebietes daher eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt worden, so dass sich zu dem nördlichen existierenden landwirtschaftlichen Betrieb eine hinreichende Abstandsfläche ergibt und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind planungsbedingt daher nicht zu erwarten.

Bau- und Bodendenkmale oder sonstige kulturhistorisch wertvolle Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Fläche

Durch die geplante Realisierung eines Wohngebietes werden überwiegend unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Die Gemeinde Basdahl hat im Rahmen eine Alternativflächenprüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass in Oese für die kurz- bis mittelfristige Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland weder in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB noch im Innenbereich nach § 34 BauGB ausreichend freie Bauflächen zur Verfügung stehen. Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlichen, unbebauten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland in Basdahl bedeuten würde.

Im Rahmen der hier in Rede stehenden Planung werden unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen überdies nur in dem Umfang in Anspruch genommen, der für die geplante Wohnbebauung und die Eingriffskompensation erforderlich ist. Insofern wird die Flächennutzung auf das notwendige Minimum begrenzt.

Wechselwirkungen

Durch die Versiegelung und Überbauung wird nicht nur die Bodenfunktion beeinträchtigt, sondern es ergeben sich auch Verluste an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Die mögliche Neubebauung beeinflusst auch das Landschafts- und Ortsbild. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet aber nicht zu erwarten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Vorhaben oder Planungen bekannt, durch die es zu einer Kumulation von Umweltauswirkungen mit den Auswirkungen der hier in Rede stehenden Planung kommen könnte.

Anfälligkeit des Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Gemeinde Basdahl liegen keine Hinweise auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen vor.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die angestrebte städtebauliche Entwicklung Veränderungen in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes eintreten werden. Kompensationsmaßnahmen sind daher erforderlich.

7.6 Geprüfte Planungsvarianten

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Planungsvarianten geprüft worden:

- ein Anschluss der Planstraße an die Straße "Neu Oese" wurde aufgrund der damit verbundenen Eingriffe in die geschützte Wallhecke nicht weiter verfolgt
- da eine Nutzung der unmittelbar nordwestlich des Plangebietes liegenden Grünfläche als Spielplatz aus Sicht der Gemeinde nicht in Frage kommt, ist innerhalb des Plangebietes eine Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" vorgesehen worden
- die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurde erweitert und die Baugrenzen verschoben, um einen hinreichenden Abstand zu der östlich liegenden Waldfläche zu erhalten

7.7 Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Nachfolgend werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich planungsbedingter Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben.

<u>Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen</u>

- Festlegung einer nutzungs- und landschaftsgerechten Bauweise sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m - <u>Ziel:</u> Einfügen der Neubebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ortsuntypische und hohe Gebäude
- Nutzung vorhandener Erschließungsmöglichkeiten sowie der Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl - <u>Ziel:</u> Begrenzung des Versiegelungsgrades (Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Boden)
- Erhalt der Laubbäume entlang der Straße "Fuhrenkamp", des Gehölzbestandes an der Hauptstraße sowie der geschützten Wallhecke – <u>Ziel:</u> Sicherung ortsbildprägender Strukturen sowie potenzieller Lebensräume für heimische Vögel und Fledermäuse (Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Arten Lebensgemeinschaften und das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild)
- Anlage mehrreihiger naturraumtypischer Gehölzstrukturen aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern im Süden der Bauflächen (Festsetzung von 5,00 m breite private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für sonstige Bepflanzungen) - <u>Ziel:</u> Durchgrünung der Neubebauung und Gestaltung des Ortsbildes (Vermeidungsvorkehrung für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild), Schaffung neuer Lebensräume für heimische Pflanzen- und Tierarten (Vermeidungsvorkehrung für das Arten- u. Lebensgemeinschaften)
- Pflanzung von heimischen Laubbaum- und Obstbäumen auf den privaten Baugrundstücken sowie einzelner hochstämmiger Laubbäume im verkehrsberuhigten Straßenraum - <u>Ziel:</u> Durchgrünung des Baugebietes, Gestaltung des Ortsbildes und Förderung der Strukturvielfalt und Eigenart im Plangebiet; Anlage klimaaktiver Gehölzstrukturen, Obst- und Laubbäume bieten dabei auch heimischen Tierarten - insbesondere Vögel und Insekten – diverse Lebensgrundlagen (Nahrungsquellen, Sing- und Ansitzwarten), Kompensation des Verlustes einzelner Laubbäume aufgrund der Erschließungsmaßnahme
- Versickerung des im Plangebiet anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers - <u>Ziel:</u> Erhalt der Grundwasserneubildung, Vermeidung einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Maßnahmen (z. B. zeitliche Vorgaben für Baufeldräumungen, Kontrolle von Höhlenbäumen) - <u>Ziel:</u> Vermeidung der Beeinträchtigungen geschützter Arten

- Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche im Norden des Baugebietes - Ziel: Vermeidung/ Verminderung von Geruchsimmissionsbelastungen (Vermeidungsvorkehrung Schutzgut Mensch)

Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der planungsbedingten Eingriffe ist im östlichen Bereich des Plangebietes eine ca. 3.045 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Hier sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

Auf rd. 40% der Fläche ist im Osten zur Entwicklung einer Saumzone eine Initialpflanzung von lockeren Gebüschgruppen aus standortgerechten, einheimischen Strauch- und Wildobstgehölzen durchzuführen. Für die Pflanzung sind Weißdorn, Schlehe, Hasel, Vogelbeere, Hundsrose, Wildapfel, Wildbirne und Schwarzer Holunder zu verwenden. Pflanzqualität der Gehölze: Sträucher mit einer Wuchshöhe von 0,60 bis 1,00 m. Die Gehölzpflanzungen sind der Sukzession zu überlassen. Auf den zwischen den einzelnen Gehölzgruppen liegenden Bereichen sind ferner Extensivflächen in Form von mageren Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Hierzu ist eine Einsaat mit einer standorttypischen artenreichen Grünlandsaat, möglichst unter Verwendung von Regio-Saatgut der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland, durchzuführen. Die sich entwickelnden Gras- und Staudenfluren können einmal jährlich ab August oder im zweijährigen Rhythmus gemäht werden. Das Ausbringen von Düngern, Pestiziden und Bioziden ist nicht zulässig. Die Gehölzpflanzungen sind in der Anwuchsphase durch einen Wildschutzzaun zu sichern. Die DIN 18916 ist bei der Anlage der Pflanzungen zu beachten. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 zu beginnen.

Ziel dieser Maßnahmen ist es,
- das Plangebiet landschaftsgerecht einzubinden und naturraumtypisch zu gestalten
- naturraumtypische Landschaftselemente zu entwickeln, um die Eigenart und Schönheit des Landschafts- und Ortsbildes zu fördern
- das Plangebiet durch eine Saum- bzw. Pufferzone gegenüber dem östlich liegenden Wald abzuschirmen und Beeinträchtigungen der Waldfläche zu vermeiden
- durch eine langfristige Nutzungsextensivierung, die durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigten Bodenfunktionen zu revitalisieren und damit den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser zu kompensieren.

Des Weiteren trägt die Anlage naturnaher Gehölzstrukturen zur Verbesserung der Biotop- und Artenvielfalt sowie zur Erhöhung der Strukturvielfalt bei. Die Gehölzstrukturen bieten überdies Lebensräume bzw. Lebensgrundlagen für heimische Pflanzen- und Tierarten (z. B. Brutvögel, Fledermäuse, Insekten) und sind durch die Frischluftproduktion klimaaktiv.

7.8 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Ausgehend vom vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft einschl. der Beeinträchtigungen, den Eingriffsfolgen sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe soll nachfolgend die Ausgleichbarkeit der Eingriffsfolgen aufgezeigt werden.

Die Bewertung der Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild erfolgt nach der Methode von BREUER.

Die geringfügige Inanspruchnahme des unbefestigten Straßenseitenraumes für die Anbindung der Planstraße führt nicht zu erheblichen Eingriffen. Die Nutzung der existierenden Straßen (Fläche: ca. 0,3391 ha) für die Erschließung des Plangebietes stellt keinen Eingriff dar, so dass diese Fläche nicht in die Bilanzierung aufgenommen wird.

Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung und Ausgleich von Eingriffen

Planung: Bebauungsplan - bewertete Fläche ohne bestehende Straßen: 25.676 m²
Bauflächen eines allgemeinen Wohngebietes ca. 18.210 m², davon versiegelt bei GRZ gesamt 0,39 - ca. 7.102 m², Anpflanzzone ca. 734 m² , öffentliche Straßenverkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich" - ca. 2.675 m², Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz - ca. 320 m², Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft - ca. 3.045 m²

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes	Verbleibende Beeinträchtigungen	Ausgleichbarkeit verbleibender Beeinträchtigungen
Schutzgut	Ausprägung, Größe u. Wert d. betroffenen Bereiche					
Arten und Lebensgemeinschaften	24.913 m² Acker mit geringer Bedeutung (Wertstufe I) 385 m² Wallhecke (Wertstufe IV) 378 m² sonstiger Gehölzbestand (Wertstufe II) Einzelbäume	**Beseitigung und Umbau von Biotopen durch die Realisierung der Wohnbebauung, die Anlage von Hausgärten, Straßenverkehrsflächen und Spielplatz** * 24.913 m² Acker vorher: Wertstufe I nachher: Wertstufe I *⇒ keine erhebliche Beeinträchtigung* 50 m² sonstiger Gehölzbestand vorher: Wertstufe II nachher: Wertstufe I *⇒ mäßige Beeinträchtigung*	* Erhalt der vorhandenen Wallhecke * weitestgehender Erhalt des Gehölzbestandes entlang der Hauptstraße * Erhalt v. Einzelbäumen * Einhaltung eines Abstandes zwischen der geplanten Wohnbebauung u. der östlichen Waldfläche und des LSG	* Pflanzung von mind. einem Laub- und Obstbaum auf den privaten Grundstücksflächen * Pflanzung von mind. 5 Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum	keine	-----
Boden	25.676 m² stark überprägter Naturboden mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2)	**Versiegelung durch die Neubebauung und die Neuanlage von Straßenverkehrsflächen** * 9.777 m² stark überprägter Boden ohne besondere Funktionen vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 *⇒ erhebliche Beeinträchtigung* ***Ausgleichsflächenbedarf für die Inanspruchnahme von Böden ohne besondere Werte im Verhältnis 1: 0,50 - ca. 4.889 m²***	----	**Revitalisierung der Bodenfunktionen stark überprägter Böden durch Herausnahme von Flächen aus der intensiven Ackernutzung und Nutzungsextensivierung** * auf rd. 3.045 m² Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung v. Natur und Landschaft * auf rd. 734 m² Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Flächenbedarf von 1.110 m² für die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung von Boden mit allgemeiner Bedeutung	Externer Ausgleich auf rd. 1.536 m²
Wasser	25.676 m² Fläche mit beeinträchtigter Grundwassersituation mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2)	**Versiegelung durch die Neubebauung und die Anlage der der Straßenverkehrsfläche** * 9.777 m² beeinträchtigte Grundwassersituation vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 *⇒ erhebliche Beeinträchtigung*	* Begrenzung des Versiegelungsgrades * Versickerung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers zum Erhalt der Grundwasserneubildung	---	keine	---

Klima /Luft	25.676 m² wenig beeinträchtigter Bereich ohne besondere Bedeutung (Wertstufe 2-3)	**Beseitigung und Umbau von Biotopen durch die Wohnbebauung, die Anlage von Hausgärten und die Errichtung der Straßenverkehrsfläche** 25.676 m² wenig beeinträchtigter Bereich ohne besondere Bedeutung vorher: Wertstufe 2-3 nachher: Wertstufe 2-3 ⇒ *keine erhebliche Beeinträchtigung*	* Begrenzung des Versiegelungsgrades * Erhalt klimaaktiver Gehölzstrukturen, Entwicklung einer aufgelockerte durchgrünten Bebauung zur Vermeidung eines klimatischen Belastungsraumes	---	keine	---
Landschafts- und Ortsbild	25.676 m² Landschaftsbildeinheit mit mittlerer bis geringer Bedeutung (Wertstufe 1- 2)	**Neuerrichtung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäuser, Hausgärten und verkehrsberuhigten Straßenverkehrsflächen, einer Grünfläche** * 25.676 m² Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung vorher: Wertstufe 1-2 nachher: Wertstufe 1 ⇒ *mäßige Beeinträchtigung*	* Festlegung einer nutzungs- u. landschaftsgerechten Bauweise sowie einer max. Gebäudehöhe v. 10,00 m - Einfügen der Neubebauung in den Landschafts- u. Siedlungsraum * Begrenzung des Versiegelungsgrades * Erhalt ortsbildprägender Strukturen wie die Wallhecke, Einzelbäume sowie des Gehölzbestandes an der Hauptstraße	* Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Anlage naturraumtypischer Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets durch ortstypische Laub- und Obstbäume, * Entwicklung naturnaher Gehölzstrukturen u. Gras- u. Staudenfluren auf rd. 3.045 m², * Erhöhung der Eigenart und Strukturvielfalt durch naturbetonte Biotopstrukturen	keine	---

Die aufgrund der Planung verbleibenden Eingriffe in das Schutzgut Boden sind extern durch die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche zu kompensieren. Hierzu wäre eine mind. 1.110 m² große Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und zu einem extensiv genutzten naturnahen Biotop zu entwickeln.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima/ Luft und Mensch sind nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die Maßnahme zur Oberflächenwasserversickerung vermieden werden. Durch die landschaftsgerechte Neugestaltung des Orts- und Landschaftbildes können planungsbedingte Auswirkungen kompensiert werden.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Zur Kompensation der planungsbedingten Eingriffe in das Schutzgut Boden wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" der Gemeinde Basdahl eine externe Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt, die etwa 2,25 km vom Plangebiet entfernt liegt. Die im Norden des Flurstücks 77/41, Flur 1 Gemarkung Basdahl, liegende Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan Nr. 13 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und wird dem Bebauungsplan Nr. 12 über eine textliche Festsetzungen zugeordnet. Im Bereich des rd. 1.536 m² umfassenden Teils der externen Ausgleichsfläche ist eine naturraumtypische Streuobstwiese zu entwickeln. Insofern wird die Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu naturnahen Biotopen entwickelt, so dass eine Revitalisierung der durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigten

Böden erfolgen kann. Mit der Ausgleichsmaßnahme können die im Plangebiet verbliebenen Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert werden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind mit der Durchführung der geplanten externen Kompensation nicht verbunden, da die Maßnahmen zur Bodenfunktionsverbesserung beitragen.

Übersichtskarte mit Darstellung der räumlichen Lage der externen Ausgleichsfläche in Basdahl

7.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung sollten folgende Maßnahmen seitens der Gemeinde Basdahl ergriffen werden:

- Prüfung der Bauantragsunterlagen auf Einhaltung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen
- Prüfung, ob die auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen umgesetzt werden
- Kontrolle der Durchführung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen

7.10 Zusammenfassung

Die Gemeinde Basdahl stellt den Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit ca. 22 Baugrundstücken zu schaffen. Mit der Planung und der baulichen Entwicklung sind überwiegend Eingriffe in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild verbunden. Die Veränderungen des Landschafts- und Ortsbild sind jedoch zu relativieren, da sich die geplante Neubebauung in den Siedlungs- und

Landschaftsraum einfügt. Planungsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima/ Luft sowie Mensch sind nicht zu erwarten. Einer negativen Auswirkung auf das Schutzgut Wasser wird durch die Vermeidungsvorkehrungen entgegengewirkt. Der Ausgleich der planungsbedingten Eingriffsfolgen erfolgt durch die Bereitstellung von internen und externen Ausgleichsflächen.

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten i.S. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Diese Arten stehen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG unter besonderem Schutz; es ist 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 Fortpflanzung-, 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 (Zugriffsverbote)."

Gemäß § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs-und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gleiches gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Betrachtung basiert auf der im Plangebiet im September 2017/ März 2018 durchgeführten Biotoptypenkartierung sowie der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögel, Fledermäusen und weitere Tiergruppen (BIOS 06.2018)

<u>Lebende Pflanzen der besonders und streng geschützten Arten</u>
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl sind im Rahmen der Biotopkartierung keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt worden, so dass planungsbedingt weder eine Schädigung noch eine Zerstörung dieser Pflanzen und ihrer Standorte zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden somit nicht ausgelöst.

<u>Brutvögel, Fledermäuse sowie weitere Tiergruppen</u>
Für die Planung ist eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögel, Fledermäusen und weiteren Tiergruppen (u. a. Tagfalter, Reptilien) durch das Gutachterbüro BIOS, Osterholz-Scharmbeck 06.2018, erstellt worden, da aufgrund der in der direkten Umgebung befindlichen Strukturen (angrenzende Gehölze, Baumreihe, Wallhecke, Siedlungsbereich) Lebensräume von nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng und besonders geschützten Tierarten betroffen sein könnten.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Potenzialerfassung ist in Kap. 7.3 enthalten.

Im Zuge der Potenzialerfassung und -einschätzung zu Brutvögeln wurden keine Großvogelnester oder konkrete Hinweise auf ein Vorkommen streng geschützter Vogelarten festgestellt. Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass vereinzelnd streng geschützte Vogelarten, wie Grünspecht, Mäusebussard oder Waldohreule das Bebauungsplangebiet ggf. bei Nahrungsflügen aufsuchen. Im älteren Laubbaumbestand im nordöstlichen Gehölz wurde mit dem Gartenrotschwanz eine als bestandsgefährdet eingestufte Vogelart nachgewiesen. Höhlenträchtige (Laub-)Bäume können zudem weiteren potenziell zu erwartenden Vogelarten (z. B. Star) oder streng geschützten Fledermäusen als Lebensstätte dienen. Aufgrund dieser Funktion wird im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans ein Erhalt insbesondere von Höhlenbäumen empfohlen. Zur Vermeidung unnötiger Lebensraumzerstörung sind Gehölzrodungen auf das notwendige Maß zu reduzieren; so sollten nach Möglichkeit auch die älteren Eichen am (südlichen) Ostrand des UG stehen bleiben.

Sofern der Erhalt randlich stehender Einzelbäume nicht mit anderen Zielen im Bebauungsplan vereinbar ist, wird vor der Fällung eine Kontrolle auf mögliche Baumhöhlen oder -spalten im unbelaubten Zustand empfohlen. Im Fall vorhandener geeigneter Strukturen sollte ggf. ein Fachgutachter eine endoskopische Höhlenkontrolle auf möglichen Besatz mit Fledermäusen durchführen (insbesondere bei Stammdurchmesser >25 cm). Baumfällungen sollten nur im dafür üblichen Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Im Falle von Baumfällungen ist wertgleicher Ersatz für die verloren gehenden Strukturen durch Gehölzneuanpflanzungen möglichst im Nahbereich des UG zu schaffen, dabei sollten ausschließlich einheimische, standortgerechte Baum- bzw. Straucharten Verwendung finden.

Während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten im Bebauungsplangebiet ist der Schutz der zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) im baustellennahen Bereich zu gewährleisten.

Zur Vermeidung von (erheblichen) Beeinträchtigungen am Rand des eigentlichen Eingriffsgebiets sollte der Baubeginn (Baustelleneinrichtung, Flächenfreimachung) zudem außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel stattfinden (Anfang März bis Ende Juli), um Verluste von Gelegen oder Jungvögeln zu vermeiden (z. B. in randlich stehenden Bäumen).

Während der Bauzeit sollten zudem keine unnötigen Tierfallen (beispielsweise ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.) ent- bzw. bestehen.

Da insbesondere der Rand des nordöstlichen Wäldchens nach aktueller Planung nicht von Baumaßnahmen betroffen ist, sind keine Beeinträchtigung für die potenziell vorkommenden Reptilien zu erwarten.

Im Rahmen der weiteren Gebietsentwicklung wird empfohlen, den verbliebenen Stacheldraht im Nordosten des UG möglichst zu entfernen, sofern er nicht eine unerkannte Funktion erfüllt. Stacheldraht stellt insbesondere nachts eine Gefährdung u. a. für tief fliegende Eulen, aber auch für Rehe etc. dar.

Die Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und weiteren Tiergruppen im Bebauungsplangebiet Nr. 12 "Am Garten" in Basdahl-Oese - BIOS, Osterholz-Scharmbeck 06.2018 ist der Begründung im Anhang beigefügt.

<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u>
Die in der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung (BIOS 06.2018) für das Gebiet des Bebauungsplanes benannten Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen für die Fauna werden durch die Aufnahme in die Begründung sowie durch entsprechende Hinweise auf der Planzeichnung berücksichtigt. Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzstrukturen werden erhalten. Ausgenommen sind lediglich vier Bäume, die zur Anbindung der Planstraße an die Hauptstraße gefällt werden müssen. Es handelt sich jedoch nicht Bäume mit Baumhöhlen oder Spalten. Zudem dürfen diese Bäume aufgrund der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen dem

01. Oktober und 28./29. Februar eines Jahres gefällt werden. Als Ersatz werden im Bereich der verkehrsberuhigten Planstraße neue Bäume gepflanzt. Die angrenzenden Waldflächen werden planungsbedingt nicht in Anspruch genommen. Unter der Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sowie der Hinweise in der Planzeichnung erfolgt mit auf Blick die Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG eine artenschutzverträgliche Umsetzung. Planungsbedingt werden somit keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

9. BELANGE DER DENKMALPFLEGE

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sowie der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine Baudenkmale gemäß Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden.

Archäologische Denkmalpflege

Die Kreisarchäologie des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat mit Schreiben vom 04.04.2018 darauf aufmerksam gemacht, dass aufgrund älterer Fundmeldungen im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen ist. Daher wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass im Gebiet des Bebauungsplanes mit archäologischen Funde (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes) zu rechnen ist. Nach § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden. Ein entsprechender Hinweis ist auch auf der Planzeichnung enthalten.

Zur Berücksichtigung des archäologischen Denkmalpflege ist der zudem der nachfolgende Hinweis in die Planung aufgenommen worden:

> Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf v. 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet eigentümerseitig nicht mehr vorgesehen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nur soviel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, wie für die Realisierung des geplanten Wohngebietes und die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation der planungsbedingten Eingriffe erforderlich ist. Dementsprechend ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt worden. Darüber hinaus werden durch die vorliegende Planung nur Böden mit geringem ackerbaulichen Ertragspotenzial (Nds. Bodeninformationssystem, LBEG) betroffen, so dass planungsbedingt nicht mit Beeinträchtigungen agrastruktureller Belange zu rechnen ist.

Bezüglich der in § 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange (Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel) wird auf Kapitel 2 "Planungsrechtliche Rahmenbedingungen" der Begründung verwiesen.

Die Gemeinde Basdahl hat sich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zudem eingehend mit den Belangen der Landwirtschaft und einem möglichen Konfliktpotenzial, das sich aus

den in räumlicher Nähe des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieben ergeben könnte, auseinandergesetzt.

Für die Planung ist daher ein Geruchsimmissionsgutachten durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 06.2018, erstellt worden, um die immissionsseitigen Auswirkungen der Gerüche, ausgehend von den nachbarlichen Betrieben mit Tierhaltung, gutachterlich festzustellen und zu bewerten.

Im Plangebiet selbst sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden. Im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung. Anlässlich eines Vorortermins ist vom Gutachter festgestellt worden, dass es sich hierbei um Betriebe handelt, die die Bewirtschaftung bereits eingestellt haben. bzw. in naher Zukunft einstellen werden. Da jedoch keine Erklärung der Einstellung der Tierhaltung erfolgt, sind die genehmigten Tierzahlen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind weitere, in nennenswerter Form Gerüche emittierende Betriebsstätten im betrachteten Bereich nach gutachterlichem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die Bewertung der Immissionshäufigkeiten für Geruch ist im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen vom 23. Juli 2009 in der Fassung der Länder-Arbeitsgemeinschaft-Immissionsschutz vom 29. Februar 2008 und der Ergänzung vom 10. September 2008 vorgenommen worden.

In Dorfgebieten mit landwirtschaftlicher Nutztierhaltung darf nach der GIRL eine maximale Immissionshäufigkeit von 15% der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) nicht überschritten werden. Bei Wohn- und Mischgebieten sind laut GIRL bis zu 10% der Jahresstunden tolerierbar. Andernfalls handelt des um erheblich belästigende Gerüche.

Das Geruchsimmissionsgutachten stellt fest, dass es im Bereich des Plangebietes unter den angenommenen Bedingungen durch die zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Betriebe hinsichtlich der Geruchsimmissionen im nordwestlichen Randbereich zu Überschreitungen des für allgemeine Wohngebiete geltenden Grenzwertes in Höhe von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit. Dieser Streifen mit einer Breite von ca. 10,00 m ist für die Wohnbebauung nicht geeignet.

Das Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Neu Oese "Am Garten" in der Gemeinde Basdahl - Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 06.2018, ist der Begründung im Anhang beigefügt.

<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u>
Entsprechend den Ergebnissen des Geruchsimmissionsgutachten ist im Norden des Plangebietes eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt worden, so dass sich zu dem nördlichen existierenden landwirtschaftlichen Betrieb eine hinreichende Abstandsfläche ergibt. Zugleich halten die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen einen Mindestabstand von 10,00 m zur Grenze der Straßenparzelle ein. Aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten sind in den von Bebauung freizuhaltenden Flächen weder bauliche Anlagen zum dauernden Aufenthalt von Menschen noch Terrassen, Balkone/ Loggien sowie Gartenhäuser zulässig. Es dürfen ausschließlich zu Erschließung notwendige Grundstückszufahrten/ -zuwegungen sowie Einfriedungen errichtet werden. Aufgrund der Abstandsfläche und der getroffenen Festsetzungen ist davon auszugehen, dass es im Bereich der Neubebauung zu keinen Überschreitungen des für allgemeine Wohngebiete geltenden Grenzwertes in Höhe von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit kommen wird und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Zugleich ist planungsbedingt keine Behinderung der Betriebsausübung und -entwicklung der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.

Die Gemeinde Basdahl weist jedoch vorsorglich darauf hin, dass mögliche und für den ländlich geprägten Bereich von Oese typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der

Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, auch innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes zu tolerieren sind. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung enthalten.

Die Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist nach Realisierung der geplanten Wohnbebauung über vorhandenen öffentlichen Straßen sichergestellt.

11. WALDBELANGE

In der beschreibenden Darstellung des RROP wird dargelegt, dass eine Bebauung im Wald und an den Waldrändern grundsätzlich zu unterbleiben hat. Es gibt in Niedersachsen jedoch keine gesetzliche Forderung für einen Abstand zwischen Wald und Wohnbebauung. Mit der Festlegung eines Mindestabstandes von 50 m im RROP soll daher ein Hinweis an die planende Gemeinde verbunden sein, sich damit in der Bauleitplanung näher auseinanderzusetzen. Hierzu hat der Landkreis Rotenburg (Wümme) in seiner Stellungnahme vom 04.04.2018 ausgeführt, dass zum Schutz des Waldes vor Beunruhigung und Feuer sowie zum Schutz der künftigen Bewohner vor Windwurf bei der vorliegenden Planung Sicherheitsabstände von mind. 30 m bis 35 m einzuhalten sind.

Im Rahmen der vorliegenden Planung hat sich die Gemeinde Basdahl daher wie folgt mit den Waldbelangen auseinandergesetzt:

Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-ROW 74 "Pasberg - bewaldete Moränenkuppe", das sich als Waldareal darstellt. Ferner grenzt im Osten eine Waldbestand an das Plangebiet an, der von der Straße "Fuhrenkamp", der Hauptstraße sowie von der vorhandenen Bebauung eingegrenzt wird. Kennzeichnend ist ein stellenweise lichter Laubmischwald, der teils eingezäunt ist und teils von schmalen Wegen durchzogen ist.

Die westlich des Plangebietes westlich der Straße "Neu Oese" existierenden Gehölzstrukturen sind nicht als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzustufen, da sie aufgrund der räumlichen Lage im Siedlungsbereich und der damit verbundenen Störungen durch angrenzende Nutzungen keine typische Waldfunktionen (z. B. Lebensraumfunktion, Klimaschutzfunktion, Erholungsfunktion) ausgebildet haben. Ferner ist festzustellen, dass der Bereich des Flurstücks 105/16 aufgrund der Lage im Innenbereich und der gesicherten Erschließung nach § 34 BauGB bereits bebaubar ist. Das Flurstück 105/58, das im Norden der Straße "Neu Oese" liegt, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 "Quenenberg" der Gemeinde Basdahl als Grünfläche mit Spielplatz und Brunnen festgesetzt und kann entsprechend gestaltet und genutzt werden. Derzeit finden sich hier Siedlungsgehölzstrukturen. Darüber hinaus erfolgt eine deutliche Abgrenzung gegenüber der Neubebauung durch die Straßenverkehrsflächen sowie die vorhandene Wallhecke (Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern).

Die in der beigefügten Karte "Waldinventur" im Süden des Plangebietes auf dem Flurstück 6/10 "grün" gekennzeichnete Gehölzstruktur (nicht standortgerechte Fichten, einzelne Laubbäume) weist eine Flächengröße von weniger als 2.500 m² auf. Die vonseiten der Niedersächsischen Landforsten benannte großkronige Eiche ist jedoch Teil der angrenzenden Wallhecke und nicht Bestandteil des Gehölzbestandes. Die private Fläche ist vollständig eingezäunt und wird partiell für das Abstellen von alten landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten sowie als erweiterter Reitplatz genutzt. In der Nähe der Bebauung ist außerdem eine gärtnerische Nutzung des Gehölzes erkennbar. Auffallend ist außerdem das weitgehende Fehlen einer gut ausgebildeten Kraut- und Strauchschicht. Eingegrenzt wird der Gehölzbestand im Westen durch die Straße "Neue Oese", im Süden durch die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 6/10 sowie im Norden durch intensiv genutzte Ackerflächen, so dass keine Verbindung mit anderen Waldflächen vorhanden ist. Darüber hinaus ist die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle als gemischte Baufläche dargestellt, ohne dass der Landkreis Rotenburg (Wümme) oder die Niedersächsischen Landesforsten hierzu Bedenken geäußert hätten.

Unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße, der existierenden Gehölzstruktur, den von den vorhandenen Nutzungen und angrenzenden Strukturen ausgehenden Störungen und der Einzäunung der Fläche weist der Gehölzbestand keine besonderen Lebensraumfunktionen für heimische Tierarten auf, wie auch aus der artenschutzrechtlichen Potenzialerfassung (BIOS 06.2018) hervorgeht. Die Lagerung von Maschinen sowie die teilweise Nutzung für die Pferdehaltung haben überdies dazugeführt, dass sich am Standort keine besondere Kraut- und Strauchschicht ausbilden konnte. Insofern ist die Funktion als Pflanzenstandort begrenzt. Die private Fläche ist aufgrund durch die Einzäunung nicht zugänglich und steht somit als Erholungsbereich für die Bevölkerung nicht zur Verfügung, so dass eine Erholungsfunktion nicht erkennbar ist. Mit Blick auf den geringen Flächenumfang des Gehölzbestandes ist zudem nicht mit der Entwicklung eines ausgeprägten Binnenklimas zu rechnen. Die Windschutzfunktion der Fläche ist angesichts des geringen Flächenumfanges, der im unteren Bereich verkahlten Bäume und der weitgehenden fehlenden Strauchschicht ebenfalls als eher gering einzustufen. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist weder vorhanden noch aufgrund des geringen Umfanges des Gehölzbestandes zu erwarten, so dass eine Nutzfunktion nicht zu konstatieren ist. Der Gehölzbestand ist aufgrund der nicht naturraumtypischen und standortfremden Fichten überdies für das Landschafts- und Ortsbild sowie für die Erholung nicht von hervorgehobener Bedeutung. Die Lagerung von Maschinen sowie die Einzäunung etc. sind dabei eher als Belastung einzustufen. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte, liegt hier ein Gehölz des Siedlungsbereiches vor, das keine typischen Waldfunktionen besitzt und nicht als Wald einzustufen ist. Die Einhaltung eines Waldabstandes ist daher aus Sicht der Gemeinde Basdahl nicht erforderlich. Von den vorhandenen Gehölzen geht überdies keine höhere potenzielle Gefahr (z. B. Windwurf) aus wie bei anderen im Plangebiet vorkommenden Einzelbäumen.

Zu der nordöstlich liegenden Laubmischwaldfläche hält die geplante Wohnbebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten, mind. 25,00 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche sowie der dargestellten Baugrenzen einen Sicherheitsabstand von mind. 30,00 m ein, so dass unter Berücksichtigung der Wuchshöhe der vorkommenden Bäume sowie der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung möglichen negativen Auswirkungen auf den Waldbestand (z. B. Beunruhigung, Feuer, Einbeziehung in Gartennutzung) entgegengewirkt wird, die Waldfunktionen nicht beeinträchtigt werden und zugleich der Schutz der Wohnbebauung vor Windwurf gewährleistet ist. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in den nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten/-zuwegungen, Stellplätzen und Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig sind. Darüber hinaus hat der Eigentümer des benachbarten Waldbestandes eine Verkehrssicherungspflicht dahingehend, durch vorausschauendes Handeln (z. B. durch regelmäßige Baumkontrollen, Entnahme umsturzgefährdeter Bäume) erkennbare Gefahren für die öffentliche Sicherheit und die benachbarten Grundstücke zu vermeiden.

Da die Waldfläche im Bereich des LSG- ROW 74 nicht unmittelbar bis an die Straßenparzelle der Hauptstraße heranreicht und auf der Westseite der Hauptstraße eine mind. 10,00 m breite, nicht bebaubare Fläche für die Bindung von Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, ist zwischen den überbaubaren Flächen bzw. der Neubebauung und der Waldfläche des Landschaftsschutzgebietes die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von mind. 30,00 m gewährleistet. Der festgesetzte Sicherheitsabstand berücksichtigt dabei die örtlichen Gegebenheiten, die Wuchshöhe der vorhandenen Bäume sowie die Lage außerhalb der Hauptwindrichtung. Die in der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes LSG-ROW 74 genannten Verbote und Maßgaben werden im Rahmen der Planung zudem beachtet. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes und des dort vorhandenen Waldes sind somit nicht zu erwarten. Eine planungsbedingte Inanspruchnahme oder Bebauung von Waldflächen ist zudem nicht vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist somit davon auszugehen, dass den Waldbelange und der Gefahrenabwehr durch die Gemeinde Basdahl hinreichend Rechnung getragen wird.

12. ALTABLAGERUNG UND ALTSTANDORTE

Der Gemeinde Basdahl sind für den Bereich des Plangebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

13. VER- UND ENTSORGUNG, BAUGRUND

Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom, Gas) des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Strom- und Gasnetz sichergestellt. Zur Versorgung des Wohngebietes werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Strom- und Gasleitungen verlegt. Träger der Energieversorgung ist die EWE Netz GmbH.

Im Bereich des Plangebietes können sich ggf. bereits Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH befinden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen und vor Baubeginn vor Ort zu erkunden.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass vorhandene Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation) zu erhalten sind. Sie dürfen, insbesondere während der Bauarbeiten, weder beschädigt, überbaut oder anderweitig beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Bei der Anpassung und Verlegung der für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind die maßgeblichen technischen Vorschriften bzw. Regelwerke und in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu beachten. Grundlage für die Leitungstrasse ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen". Die Leitungstrasse ist so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW-Regelwerke eingehalten werden.

Darüber hinaus sind Oberflächenbefestigungen im Bereich von Versorgungsleitungen so zu planen und auszuführen, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos möglich ist. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz sichergestellt. Im Bereich des Wohngebietes erfolgt ein entsprechender Ausbau der Wasserversorgungsleitungen. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Bremervörde.

Die geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind so dimensioniert worden, dass ein ausreichender Raum für die Verlegung neuer Versorgungsleitungen zur Verfügung steht. Hierzu wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass keine Bäume auf der Rohrleitungstrasse gepflanzt werden dürfen.

Für die Löschwasserversorgung stehen im Bereich der Hauptstraße rd. 50 und 120 m vom Plangebiet entfernt zwei Hydranten DN 100 zur Verfügung. Nach Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister der Samtgemeinde Geestequelle ist ferner im Einmündungsbereich der geplanten Stichstraße ein weiterer Unterflurhydrant zu installieren, um eine schnelle Brandbekämpfung im Brandfall zu ermöglichen.

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt zentral über den Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Das anfallende Abwasser wird zurzeit in die Teichkläranlage in Oese abgeführt. Die Teichkläranlage weist eine freie Kapazität von rd. 56 Einwohnerwerten (Stand: 2017) auf und ist für die Aufnahme des im Plangebiet anfallende Abwassers von rd. 12 Haushalten im 1. Bauabschnitt somit noch ausreichend dimensioniert. Der 2. Bauabschnitt wird erst realisiert, wenn rd. 80 % der Grundstücke des 1. Bauabschnittes veräußert werden konnten. Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Geestequelle hat mit Beschluss vom 24.05.2018 zudem festgelegt, dass für alle Mitgliedsgemeinden eine zentrale, Kläranlage in Oerel neu errichtet wird. Insofern ist davon auszugehen, dass das gesamte im Plangebiet anfallende Abwasser künftig zur zentralen Kläranlage in Oerel abgeführt wird und somit eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach dem Stand der Technik sichergestellt werden kann.

Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches wird über die Deutsche Telekom AG und die EWE Netz GmbH sichergestellt.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich.

Im Bereich des Plangebietes können sich ggf. Telekommunikationsleitungen befinden, deren Lage den Bestandsplänen des zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen ist.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass ggf. vorhandene Telekommunikationsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass in allen öffentlichen Straßen und ggf. Gehwegen Trassen für die Unterbringung erforderlicher Telekommunikationslinien vorgesehen werden sollten. Darüber hinaus wird hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen die Beachtung des "Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßenbau- und Verkehrswesen empfohlen. Ferner wird darauf hin-

gewiesen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationsanlagen nicht behindert werden darf.

Bei privaten Baumaßnahmen sind für die Ergänzung oder Änderung von Telekommunikationsleitungen auf den privaten Grundstücken entsprechende Anträge an der Versorgungsträger oder Anbieter zu stellen.

Die Gemeinde Basdahl wird Versorgungsträger soweit erforderlich rechtzeitig in die weiteren Planungen einbeziehen.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das im Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen und im öffentlichen Straßenraum anfallende Oberflächenwasser soll versickert werden.

Für die Planung sind daher Geotechnische Erkundungen durch das Fachbüro Geologie u. Umwelttechnik, Dipl. Geol. J. Holst, Osterholz-Scharmbeck 05.2018 erstellt worden, um die Bodenabfolge, den Grundwasserstand und die Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen. Zur Ermittlung der geotechnischen Grunddaten wurden daher drei Kleinrammbohrungen sowie eine Rammsondierung durchgeführt. Des Weiteren wurde ein Versickerungsversuch durchgeführt.

Die Geotechnische Erkundung (s. Anhang der Begründung) kommt zu dem wesentlichen Ergebnis, dass unterhalb einer sandigen, stark humosen, schwach schluffigen und vereinzelt kiesigen Oberbodenschicht von 0,40 m bis zur Endteufe der Bohrungen bei 5,00 m ausschließlich Sande folgen. Dabei handelt es sich zumeist um Feinsande mit Mittelsandanteilen, deren Lagerungsdichte als locker bis mitteldicht zu beschreiben ist. Freies Grundwasser wurde im Plangebiet einer Tiefenlage von 2,60 m bis 2,90 m unter der Geländeoberkante (GOK) festgestellt.

Der durchgeführte Versickerungsversuch ergab einen berechneten Durchlässigkeitsbeiwert k_f von 2,94 * 10^{-6} m/s aufweisen. Das Material ist damit nach DIN 18130 als "durchlässig" einzustufen. Dieser Wert ist gemäß dem Regelwerk DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV 2005) als ausreichend für die Versickerung von Niederschlagswasser einzustufen.

Die Dimensionierung von Sickeranlagen sollte dabei gemäß dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung DWA-A138 erfolgen. Der dabei gemäß dem Anhang des Regelwerkes zu verwendende Korrekturfaktor wurde bei der Auswertung bereits berücksichtigt, so dass der angegebene Wert 2,94 * 10^{-6} m/s anzuwenden ist.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass aufgrund der Versickerungsfähigkeit der Böden eine Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser mittels Versickerung möglich ist und die Entsorgung somit sichergestellt werden kann. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) weist jedoch darauf hin, dass die öffentlichen Straßen über die belebte Bodenzone (Sickermulden) zu entwässern sind.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist gem. § 86 Abs. 1 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) erlaubnisfrei. Die gezielte Ableitung des im öffentlichen Straßenraumes anfallenden Oberflächenwassers bedarf jedoch der einer wasserbehördlichen Genehmigung nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Rotenburg (Wümme) und wird durch diesen bzw. dessen Auftragnehmern sichergestellt.

Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Plangebietes wasserlösliche Gesteine (z. B. Kalkstein, Salz, Gips) liegen, aber aufgrund der so großen Tiefe praktisch keine Erdfallgefahr besteht und kein Schadensfall be-

kannt geworden ist. Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben verzichtet werden.

Im Plangebiet steht aufgrund der Daten des LBEG setzungsempfindlicher Baugrund an. Bei Bauvorhaben auf den privaten Baugrundstücken sollten die gründungstechnischen Erfordernisse daher im Rahmen einer Baugrunderkundung geprüft und festgelegt werden. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der hierfür geltenden DIN-Normen zu beachten. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden.

Für die Erschließung des Plangebietes sind zur Baugrundbeurteilung Geotechnische Erkundungen durch das Fachbüro Geologie u. Umwelttechnik, Dipl. Geol. J. Holst, Osterholz-Scharmbeck 05.2018 erstellt worden. Für die Erschließung kommt das Gutachten dabei zu folgenden wesentlichen Empfehlungen für die Gründung: Die Oberflächen im Baufeld sind bei ungünstiger Witterung ggf. schwer befahrbar, daher wird eine Ausführung von Erschließungsarbeiten unter trockener Witterung empfohlen. Der humose Oberboden darf nicht überbaut werden und ist komplett abzutragen, seitlich zu lagern oder auf den Baugrundstücken zu verwerten. Es wird empfohlen, die Gründung der Erschließungstrassen sowie der Kanäle auf den mitteldicht bis dicht gelagerten Sanden vorzusehen.

Für die Herstellung der Straßentrassen sind derzeit keine besonderen Schwierigkeiten absehbar, im Regelfall sollten die Straßenbauarbeiten weit oberhalb des Grundwasserspiegels und in gut tragfähigen Böden liegen. Auf freigelegten Sandoberflächen sollten im trockenen Zustand (> 50 cm Grundwasserabstand mindestens) problemlos die für einen Straßenbau notwendigen Verformungsmodule (45 MN/m^2) vorhanden oder zumindest durch Nachverdichtung erreichbar sein.

Da nach derzeitigem Kenntnisstand noch keine Kanaltiefen festgelegt wurden, können für die Kanaltrassen nur allgemeine Aussagen getroffen werden. Auch bei tieferen Eingriffen in den Boden (Kanaltiefen bei max. etwa 2,50 m angesetzt) ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Freilegung des Grundwasserspiegels zu erwarten. Baumaßnahmen, vornehmlich Kanalarbeiten, erfordern keine lokale Grundwasserhaltung. Verbauarbeiten haben nach den Regeln der Technik zu erfolgen, abhängig von den Kanaltiefen sind ein herkömmlicher Grabenverbau mittels „Krings"-Elementen oder ein Gleitschienenverbau (bei größeren Tiefen) sinnvoll. Maßnahmen zur Erhöhung der Tragfähigkeit bzw. Bodenverbesserungen sind aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse nicht zu erwarten.

14. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung dieser Planung nicht erforderlich.

15. VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Basdahl hat in seiner Sitzung am 14.02.2018 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist am 03.03.2018 erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2018 beteiligt worden.

Des Weiteren hat der Rat der Gemeinde Basdahl in seiner Sitzung am 02.08.2018 beschlossen, den Entwurf der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Für den Bebauungsplan Nr. 12 „Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.2018 bis 17.09.2018 durchgeführt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2018 beteiligt worden.

Der Rat der Gemeinde Basdahl hat den Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 20.12.2018 als Satzung beschlossen.

Basdahl, den 21.12.2018

gez. Busch
.....
Bürgermeister

erarbeitet durch:

PLANUNGSBÜRO DÖRR
ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE
AM HEUBERG 22 • 21755 HECHTHAUSEN
TEL. 04774- 991153 • FAX 04774- 991154

Hechthausen, den 21.12.2018 .....

15. ANHANG

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Garten", Oese (Auszug)
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Neu Oese "Am Garten" in der Gemeinde Basdahl - Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart 06.2018
- Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und weiteren Tiergruppen im Bebauungsplan-Gebiet Nr. 12 "Am Garten" in Basdahl-Oese - BIOS, Osterholz-Scharmbeck 06.2018
- Geotechnische Untersuchungen - Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten" in 27432 Basdahl-Oese - Geologie und Umwelttechnik, Osterholz-Scharmbeck 05.2018

GEMEINDE BASDAHL

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE - LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

"AM GARTEN", OESE

PLANUNGSBÜRO DORR GMR - ARCHITEKTUR • STADTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 32, 21755 HECHTHAU-EBH

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,30 — 2.5. Grundflächenzahl

I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse

GH 10,00m — 2.8. Gebäudehöhe in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

ED — 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.1. Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

5 — Abstand in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) ist pro Hauptbaukörper und Grundstück nur eine Wohneinheit zulässig.

3. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten und -zuwegungen, Stellplätzen sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.

4. Die festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dienen als Abstandsflächen für den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; ausgenommen hiervon sind Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Einfriedungen.

5. Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen um maximal 30% überschritten werden.

6. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden öffentlichen Erschließungsstraße - gemessen mittig vor dem Grundstück.

7. Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art (Pflanzqualtiät: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm) zu ersetzen.

8. Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum einer heimischen Art oder ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich als Laubbäume: Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche, Vogelbeere, Winterlinde und Vogelkirsche sowie als Obstbäume: Boskoop, Bremervörder Winter, Altländer Pfannkuchen, Gellerts Butterbirne, Bürgermeisterbirne, Büttners Rot Knorpelkirsche und Hauszwetsche. Pflanzqualität der Laub- und Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm. Laub- und Obstbäume sind bei Abgang stets in gleicher Art zu ersetzen. Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

9. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 5 Laubbäume zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Stieleiche, Linde, Hainbuche, Vogelbeere oder Rotbuche (Pflanzqualtiät: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm) zu verwenden. Gehölze sind bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

10. Innerhalb der privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzung ist eine mindestens dreireihige Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung eignen sich Sandbirke, Vogelkirsche, Wildapfel, Vogelbeere, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hainbuche und Gemeiner Schneeball. Pflanzqualitäten: Sträucher mit einer Wuchshöhe von mind. 0,60 bis 1,00 m; Laubbäume: 2 x verpflanzte Heister mit einer Wuchshöhe von mind. 1,50 m. Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Baumanteil an der Pflanzung sollte rd. 10 % betragen. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art zu ersetzen. Die DIN 18916 ist bei der Anlage der Pflanzungen zu beachten. Die Maßnahme ist eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

11. Im Bereich der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Wallhecke (Wall mit Bäumen) auf der Ostseite der Straße "Neu Oese" sowie die existierenden Gehölzbestände und Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gemäß DIN 18290 - zu schützen. Gehölze sind bei Abgang durch dieselbe Art (Stammumfang: 14 bis 16 cm) zu ersetzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

12. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Auf rd. 40% der Fläche ist im Osten zur Entwicklung einer Saumzone aus eine Initialpflanzung von lockeren Gebüschgruppen aus standortgerechten, einheimischen Strauch- und Wildobstgehölzen durchzuführen. Für die Pflanzung sind Weißdorn, Schlehe, Hasel, Vogelbeere, Hundsrose, Wildapfel, Wildbirne und Schwarzer Holunder zu verwenden. Pflanzqualität der Gehölze: Sträucher mit einer Wuchshöhe von 0,60 bis 1,00 m. Die Gehölzpflanzungen sind der Sukzession zu überlassen. Auf den zwischen den einzelnen Gehölzgruppen liegenden Bereichen sind ferner Extensivflächen in Form von mageren Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Hierzu ist eine Einsaat mit einer standorttypischen artenreichen Grünlandsaat, möglichst unter Verwendung von Regio-Saatgut der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland, durchzuführen. Die sich entwickelnden Gras- und Staudenfluren können einmal jährlich ab August oder im zweijährigen Rhythmus gemäht werden. Das Ausbringen von Düngern, Pestiziden und Bioziden ist nicht zulässig. Die Gehölzpflanzungen sind in der Anwuchsphase durch einen Wildschutzzaun zu sichern. Die DIN 18916 ist bei der Anlage der Pflanzungen zu beachten. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 zu beginnen.

13. Als externe ökologische Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese eine ca. 1.536 m² große Teilfläche der im Bebauungsplan Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" der Gemeinde Basdahl festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- o. frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Kreisarchäologie des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde u. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 NDSchG). Nach § 13 des NDSchG bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

2. Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. Die auf der Ostseite der Straße "Neu Oese" vorhandene Wallhecke stellt gemäß nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG einen geschützten Landschaftsbestandteil dar.

4. Gemäß § 39 BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres weder entfernt noch abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

5. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor Beginn von Baumaßnahmen grundsätzlich auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln gem. den Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 01.Oktober und dem 28./ 29. Februar eines Jahres durchgeführt werden.

Sofern Bäume mit offensichtlichen Höhlen- und Spaltenstrukturen gefällt werden sollten, ist zeitnah vor der Beseitigung eine Endoskopische Kontrolle auf Fledermausbesatz durchzuführen. Sollten bei der Kontrolle Fledermausvorkommen festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreise Rotenburg (Wümme) umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

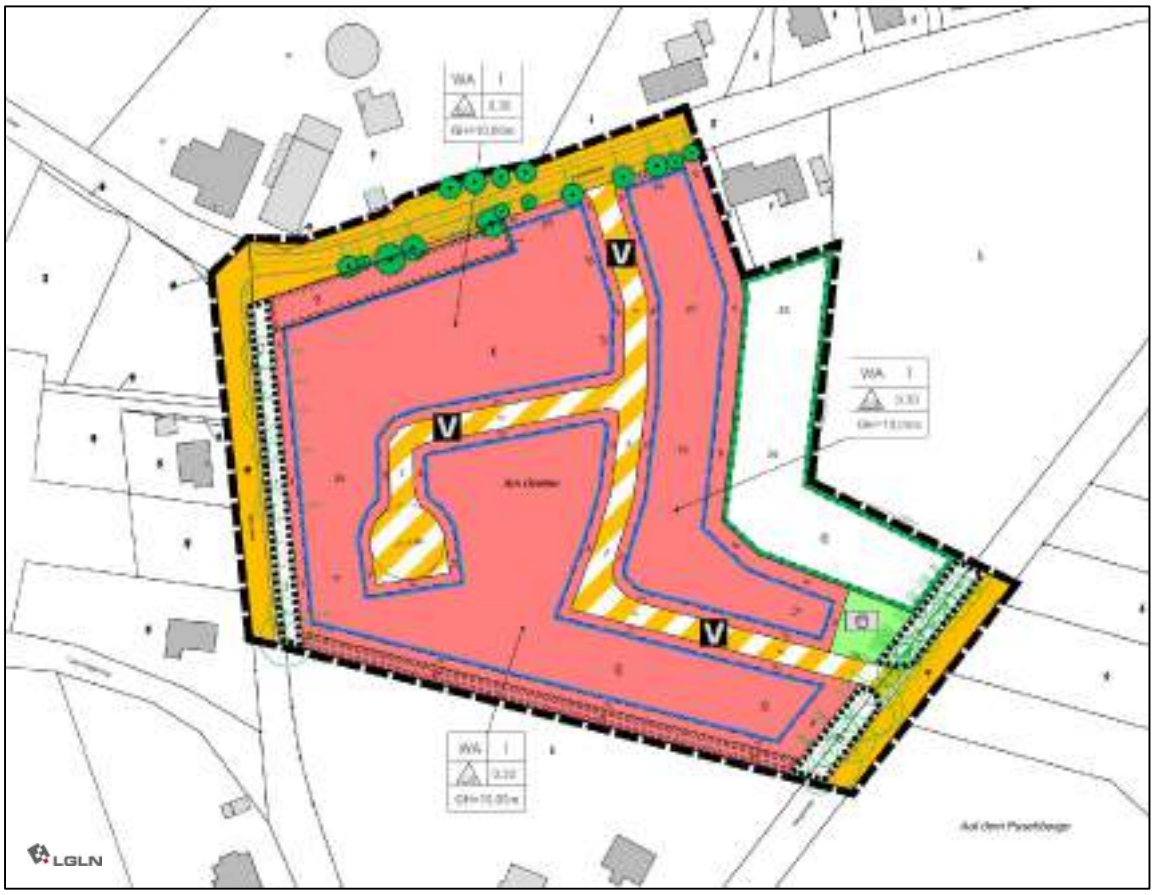
Zur Vermeidung der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG dürfen Baufeldräumungen nur außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (Anfang März bis Anfang Juli) durchgeführt werden.

6. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögliche und für den ländlich geprägten Bereich von Oese typische landwirtschaftliche Immissionen, ausgehend von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und der Nutzung der Erschließungsanlagen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, auch innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu tolerieren sind.

GEMEINDE BASDAHL

SAMTGEMEINDE GEESTEQUELLE - LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 12
„AM GARTEN", OESE



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

Ziel und Inhalt der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Basdahl hat am 14.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat der Gemeinde Basdahl am 20.12.2018 gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Garten", Oese der Gemeinde Basdahl umfasst die Flurstücke 112/3 und 6/15 sowie einen Teilbereich der Flurstücke 135/12, 135/14 und 137/1, Flur 1, Gemarkung Oese. Der Bebauungsplan Nr. 12 "Am Garten", Oese weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 2,907 ha auf.

Das Plangebiet liegt mitten im Ortsteil Oese südlich der Straße "Fuhrenkamp", östlich der Straße "Neu Oese" und nordwestlich der Hauptstraße.

Nördlich, westlich und südöstlich des Plangebietes finden sich bebaute Bereiche mit überwiegend eingeschossigen Wohnhäusern und Hausgärten sowie vereinzelt vorkommenden Siedlungsgehölzen. Die angrenzenden Siedlungsstrukturen sind dabei durch eine teils aufgelockerte teils dichtere Bebauung mit Gebäuden aus den 60er bis 90er Jahren geprägt. Insofern ergibt sich ein heterogenes Bild hinsichtlich der Baustile und Materialien. Südlich findet sich ferner ein größeres Grundstück mit älterer Bausubstanz und einer geringeren Bebauungsdichte, das durch einen Siedlungsgehölz im Norden partiell gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt wird. Ferner grenzt im Osten eine Laubmischwaldfläche an das Plangebiet an. Ein landwirtschaftlicher Betrieb liegt nördlich des Plangebietes im Bereich Fuhrenkamp/ Ecke "Neu Oese". Darüber hinaus findet sich in einer Entfernung von rd. 100,00 m südöstlich des Plangebietes ein offener Schießstand des örtlichen Schützenvereins. Die überregional bekannte Freizeit- und Begegnungsstätte Oese, das Gemeindehaus sowie die St. Christophorus Kirche liegen südwestlich des Plangebietes (ca. 250 bis 300 m entfernt) westlich der Straße "Neu Oese".

Das Landschaftsschutzgebiet LSG-ROW 74 "Pasberg - bewaldete Moränenkuppe" liegt südwestlich des Plangebietes, angrenzend an die Hauptstraße. Geprägt wird das Landschaftsschutzgebiet durch eine Waldfläche, die jedoch nicht bis unmittelbar an die Straße heranreicht. Südlich des Plangebietes ist im östlichen Bereich des Flurstücks 6/10 das Naturdenkmal ND-ROW 88 vorhanden, das zurzeit noch zwei Linden umfasst.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit rd. 22 Baugrundstücken zu schaffen, um durch eine auf die Eigenentwicklung ausgerichtete Wohnbebauung vor allem der ortsansässigen Bevölkerung und hier insbesondere jungen Familien, die Möglichkeit zu geben, sich weiterhin in Oese anzusiedeln.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Belange von Natur und Landschaft den gesetzlichen Anforderungen (BauGB, UVPG BNatSchG, NAGBNatSchG) entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ist der vorliegende Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet worden. Ferner sind eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung sowie ein Geruchsimmissionsgutachten erstellt worden.

Mit der Planung und der baulichen Entwicklung sind überwiegend Eingriffe in Biotope mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, in das Schutzgut Boden sowie Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Planungsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/ Luft und Wasser sind nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Geruchsimmissionen können durch die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche vermieden werden. Der Ausgleich der planungsbedingten Eingriffsfolgen erfolgt über die Bereitstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten des Plangebietes, randliche Gehölzstrukturen sowie über eine externe Ausgleichsfläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Neues Land/ Zum Hohen Moor" der Gemeinde Basdahl.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Berücksichtigung der Vermeidungsvorkehrungen eine artenschutzverträgliche Umsetzung erfolgt und Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht ausgelöst werden.

Geprüfte Planungsvarianten

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Planungsvarianten geprüft worden:

- ein Anschluss der Planstraße an die Straße "Neu Oese" wurde aufgrund der damit verbundenen Eingriffe in die geschützte Wallhecke nicht weiter verfolgt
- da eine Nutzung der unmittelbar nordwestlich des Plangebietes liegenden Grünfläche als Spielplatz aus Sicht der Gemeinde nicht in Frage kommt, ist innerhalb des Plangebietes eine Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" vorgesehen worden
- die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurde erweitert und die Baugrenzen verschoben, um einen hinreichenden Abstand zu der östlich liegenden Waldfläche zu erhalten

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat darauf hingewiesen, dass die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden über ein Bodengutachten nachzuweisen ist. Der Hinweis ist berücksichtigt worden. Für die Planung sind Geotechnische mit dem Ergebnis erstellt worden, dass die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers über die vorgesehene Versickerung möglich bzw. gewährleistet und die Erschließung des Baugebietes sichergestellt.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat auf die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung hingewiesen. Hierzu nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung: Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Geestequelle hat mit Beschluss vom 24.05.2018 außerdem festgelegt, dass für alle Mitgliedsgemeinden eine zentrale Kläranlage in Oerel neu errichtet wird. Insofern ist davon auszugehen, dass zukünftig das gesamte im Plangebiet anfallende Abwasser zur zentralen Kläranlage in Oerel abgeführt wird. Angesichts der noch bestehende Abwasserbeseitigungsmöglichkeit und der Neuerrichtung der zentralen Kläranlagen ist mit Blick auf den mittel- bis langfristigen Planungshorizont der hier in Rede stehenden Bauleitplanung davon auszugehen, dass für das geplante Baugebiet eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung nach dem Stand der Technik sichergestellt werden kann. Die Erschließung ist daher gewährleistet und eine Umsetzung des Wohnbaugebietes möglich.

Der Landkreis hat auf das LSG-ROW 74 sowie das ND-ROW 88 hingewiesen. In die Begründung sind daher entsprechende Ausführungen zum Landschaftsschutzgebiet und dem Naturdenkmal aufgenommen worden.

Der Landkreis hat eine Biotopkartierung und eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung für das Plangebiet und den angrenzenden Wirkbereich gefordert. Aufgrund der Hinweise des Landkreises sind in der Biotopkartierung und der Bewertung der planungsbedingten Umweltauswirkungen auch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen bzw. Biotopstrukturen berücksichtigt worden.

Des Weiteren ist für die Planung eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Brutvögel, Fledermäusen und weiteren Tiergruppen (u. a. Amphibien, Reptilien) durch das Gutachterbüro BIOS, Osterholz-Scharmbeck 06.2018, erstellt worden. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planung eingeflossen. Negative Auswirkungen auf die im Plangebiet möglichen Vorkommen von Brutvögel und Fledermäusen können durch die Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung genannten Maßnahmen und Empfehlungen vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden planungsbedingt nicht ausgelöst.

Die Kreisarchäologie hat auf die Berücksichtigung potenzieller archäologischer Funde hingewiesen. Hierzu ist ein nachrichtlicher Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Landkreis Rotenburg (Wümme) und Niedersächsische Landesforsten
Der Landkreis Rotenburg (Wümme) und die Niedersächsischen Landesforsten haben auf die zum Teil an das Baugebiet angrenzenden Waldflächen und die Einhaltung der erforderlichen (Sicherheits-) Abstände zum Wald hingewiesen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung hat sich die Gemeinde Basdahl wie folgt mit den Waldbelangen und der Gefahrenabwehr auseinandergesetzt:

Das Landschaftsschutzgebiet LSG-ROW 74 "Pasberg - bewaldete Moränenkuppe" das südöstlich des Plangebietes sowie südöstlich der Hauptstraße liegt, stellt sich als Waldareal dar. Ferner grenzt im Nordosten ein Laubmischwaldbestand an das Plangebiet an.

Die westlich des Plangebietes westlich der Straße "Neu Oese" existierenden Gehölzstrukturen sind nicht als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzustufen, da sie aufgrund der räumlichen Lage im Siedlungsbereich und der damit verbundenen Störungen durch angrenzende Nutzungen keine typische Waldfunktionen (z. B. Lebensraumfunktion, Klimaschutzfunktion, Erholungsfunktion) ausgebildet haben. Ferner ist festzustellen, dass der Bereich des Flurstücks 105/16 aufgrund der Lage im Innenbereich und der gesicherten Erschließung nach § 34 BauGB bereits bebaubar ist. Das Flurstück 105/58, das im Norden der Straße "Neu Oese" liegt, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 "Quenenberg" der Gemeinde Basdahl als Grünfläche mit Spielplatz und Brunnen festgesetzt und kann entsprechend gestaltet und genutzt werden. Derzeit finden sich hier Siedlungsgehölzstrukturen. Darüber hinaus erfolgt eine deutliche Abgrenzung gegenüber der Neubebauung durch die Straßenverkehrsflächen sowie die vorhandene Wallhecke (Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern).

Die in der beigefügten Karte "Waldinventur" im Süden des Plangebietes auf dem Flurstück 6/10 "grün" gekennzeichnete Gehölzstruktur (nicht standortgerechte Fichten, einzelne Laubbäume) weist eine Flächengröße von weniger als 2.500 m² auf. Die vonseiten der Niedersächsischen Landforsten benannte großkronige Eiche ist jedoch Teil der angrenzenden Wallhecke und nicht Bestandteil des Gehölzbestandes. Die private Fläche ist vollständig eingezäunt und wird partiell für das Abstellen von alten landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten sowie als erweiterter Reitplatz genutzt. In der Nähe der Bebauung ist außerdem eine gärtnerische Nutzung des Gehölzes erkennbar. Auffallend ist außerdem das weitgehende Fehlen einer gut ausgebildeten Kraut- und Strauchschicht. Eingegrenzt wird der Gehölzbestand im Westen durch die Straße "Neue Oese", im Süden durch die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 6/10 sowie im Norden durch intensiv genutzte Ackerflächen, so dass keine Verbindung mit anderen Waldflächen vorhanden ist. Darüber hinaus ist die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle als gemischte Baufläche dargestellt, ohne dass der Landkreis Rotenburg (Wümme) oder die Niedersächsischen Landesforsten hierzu Bedenken geäußert hätten.

Unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße, der existierenden Gehölzstruktur, den von den vorhandenen Nutzungen und angrenzenden Strukturen ausgehenden Störungen und der Einzäunung der Fläche weist der Gehölzbestand keine besonderen Lebensraumfunktionen für heimische Tierarten auf, wie auch aus der artenschutzrechtlichen Potenzialerfassung (BIOS 06.2018) hervorgeht. Die Lagerung von Maschinen sowie die teilweise Nutzung für die Pferdehaltung haben überdies dazugeführt, dass sich am Standort keine besondere Kraut- und Strauchschicht ausbilden konnte. Insofern ist die Funktion als Pflanzenstandort begrenzt. Die private Fläche ist aufgrund durch die Einzäunung nicht zugänglich und steht somit als Erholungsbereich für die Bevölkerung nicht zur Verfügung, so dass eine Erholungsfunktion nicht erkennbar ist. Mit Blick auf den geringen Flächenumfang des Gehölzbestandes ist zudem nicht mit der Entwicklung eines ausgeprägten Binnenklimas zu rechnen. Die Windschutzfunktion der Fläche ist angesichts des geringen Flächenumfanges, der im unteren Bereich verkahlten Bäume und der weitgehenden fehlenden Strauchschicht ebenfalls als eher gering einzustufen. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist weder vorhanden noch aufgrund des geringen Umfanges des Gehölzbestandes zu er-

warten, so dass eine Nutzfunktion nicht zu konstatieren ist. Der Gehölzbestand ist aufgrund der nicht naturraumtypischen und standortfremden Fichten überdies für das Landschafts- und Ortsbild sowie für die Erholung nicht von hervorgehobener Bedeutung. Die Lagerung von Maschinen sowie die Einzäunung etc. sind dabei eher als Belastung einzustufen. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte, liegt hier ein Gehölz des Siedlungsbereiches vor, das keine typischen Waldfunktionen besitzt und nicht als Wald einzustufen ist. Die Einhaltung eines Waldabstandes ist daher aus Sicht der Gemeinde Basdahl nicht erforderlich. Von den vorhandenen Gehölzen geht überdies keine höhere potenzielle Gefahr (z. B. Windwurf) aus wie bei anderen im Plangebiet vorkommenden Einzelbäumen.

Zu der nordöstlich liegenden Laubmischwaldfläche hält die geplante Wohnbebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten, mind. 25,00 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche sowie der dargestellten Baugrenzen einen Sicherheitsabstand von mind. 30,00 m ein, so dass unter Berücksichtigung der Wuchshöhe der vorkommenden Bäume sowie der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung möglichen negativen Auswirkungen auf den Waldbestand (z. B. Beunruhigung, Feuer, Einbeziehung in Gartennutzung) entgegengewirkt wird, die Waldfunktionen nicht beeinträchtigt werden und zugleich der Schutz der Wohnbebauung vor Windwurf gewährleistet ist. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in den nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten/-zuwegungen, Stellplätzen und Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig sind. Darüber hinaus hat der Eigentümer des benachbarten Waldbestandes eine Verkehrssicherungspflicht dahingehend, durch vorausschauendes Handeln (z. B. durch regelmäßige Baumkontrollen, Entnahme umsturzgefährdeter Bäume) erkennbare Gefahren für die öffentliche Sicherheit und die benachbarten Grundstücke zu vermeiden.

Da die Waldfläche im Bereich des LSG- ROW 74 nicht unmittelbar bis an die Straßenparzelle der Hauptstraße heranreicht und auf der Westseite der Hauptstraße eine mind. 10,00 m breite, nicht bebaubare Fläche für die Bindung von Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, ist zwischen den überbaubaren Flächen bzw. der Neubebauung und der Waldfläche des Landschaftsschutzgebietes die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von mind. 30,00 m gewährleistet. Der festgesetzte Sicherheitsabstand berücksichtigt dabei die örtlichen Gegebenheiten, die Wuchshöhe der vorhandenen Bäume sowie die Lage außerhalb der Hauptwindrichtung. Die in der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes LSG-ROW 74 genannten Verbote und Maßgaben werden im Rahmen der Planung zudem beachtet. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes und des dort vorhandenen Waldes sind somit nicht zu erwarten. Eine planungsbedingte Inanspruchnahme oder Bebauung von Waldflächen ist zudem nicht vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist somit davon auszugehen, dass die Waldbelange und die Gefahrenabwehr durch die Gemeinde beachtet werden und die Planung mit der Raumordnung vereinbar ist.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen bittet bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen um Berücksichtigung der Vorgaben des § 1 a BauGB sowie des § 15 Abs. 3 BauGB.

Bezüglich der in § 1 a BauGB benannten Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel ist folgendes anzumerken:

Die im Rahmen der Planung von der Gemeinde durchgeführte Alternativflächenprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass für die kurz- bis mittelfristige Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland weder in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB noch im Innenbereich nach § 34 BauGB ausreichend freie Bauflächen existieren. Die Gemeinde Basdahl setzt sich zudem aus den Ortsteilen Basdahl, Volkmarst und Oese zusammen, wobei die Orte mehrere Kilometer auseinander liegen und jeder Ortsteil eine eigene städtebauliche Struktur und Ortsentwicklung aufweist. Insofern sollen für die einzelnen Ortsteile eigene Wohnbaugebiete ausgewiesen werden, um die Eigenentwicklung zu fördern und insbesondere jungen Familien vor Ort Baumöglichkeiten zu eröffnen. Daher ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, für die einzelnen

Ortsteile eigene Wohnbaugebiete auszuweisen, die Eigenentwicklung zu fördern und insbesondere jungen Familien vor Ort Baumöglichkeiten zu eröffnen. Folglich ist es aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, die Ausweisung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlichen Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauches, der im Ergebnis einen Verzicht auf die Ausweisung von weiterem Wohnbauland in Oese bedeuten würde.

Eine Fortsetzung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet sowie im Bereich der vorgesehenen Kompensationsflächen ist eigentümerseitig nicht mehr vorgesehen. Die Bereitstellung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt dabei freiwillig. Darüber hinaus wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nur soviel landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, wie für die Realisierung des geplanten Wohngebietes und die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation der planungsbedingten Eingriffe erforderlich ist. Dementsprechend ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt worden. Ferner werden durch die vorliegende Planung keine Böden mit hohem oder sehr hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial (Nds. Bodeninformationssystem, LBEG) betroffen, so dass planungsbedingt nicht mit Beeinträchtigungen agrarstruktureller Belange zu rechnen ist.

Des Weiteren stellen die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Anlage einer naturraumtypischen Saumzone) sowie die externen Maßnahmen im Bereich des B-Planes Nr. 12 (Anlage einer Streuobstweise) eine dauerhafte und landschaftsraumgerechte Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Flächen für eine Entsiegelung oder die Biotopvernetzung sind in der näheren Umgebung des Plangebietes und damit des Eingriffsortes dagegen nicht in dem für die Kompensation notwendigen Maß vorhanden, so dass durch diese Maßnahmen der Ausgleich planungsbedingter Eingriffe nicht realisierbar ist.

Die Vorgaben des § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1 a BauGB werden in der Planung somit hinreichend berücksichtigt.

Feuerwehr

Die Feuerwehr hat auf die Erforderlichkeit eines neuen Unterflurhydranten im Baugebiet hingewiesen. Der Hinweis ist berücksichtigt worden.

LBEG

Das LBEG hat darauf hingewiesen, dass Biotopwertverfahren die Funktionen der Böden nicht ausreichend berücksichtigt würde. Die Gemeinde hat hierzu festgestellt, dass die Bewertung des Schutzgutes Boden anhand des aus naturschutzfachlicher Sicht anerkannten und für die Bauleitplanung anzuwendenden Bewertungsmaßstabes nach Bierhals und v. Drachenfels (2012) erfolgt. In der Bewertungsmethodik wird entgegen den Ausführungen des LBEG nicht schwerpunktmäßig auf die Bedeutung des Bodens als Lebensraum für Biotope abgestellt, sondern es wird auch auf Kriterien wie natur- und kulturhistorische Bedeutung, seltene Böden, Extremstandorte, anthropogene Bodenveränderungen etc. abgestellt. Dabei wird zwischen vollversiegelten Flächen und Ackerflächen sachgerecht unterschieden. Darüber hinaus hat die Gemeinde Basdahl ergänzend eine Bodenfunktionsbewertung nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes durchgeführt. Die Belange des Schutzgutes Boden sind somit sachgerecht in der Planung berücksichtigt worden.

Das LBEG hat Hinweise zum anstehenden Baugrund vorgetragen, die in der Planung berücksichtigt wurden.

Basdahl, den 21.12.2018

gez. Busch

.....

Bürgermeister