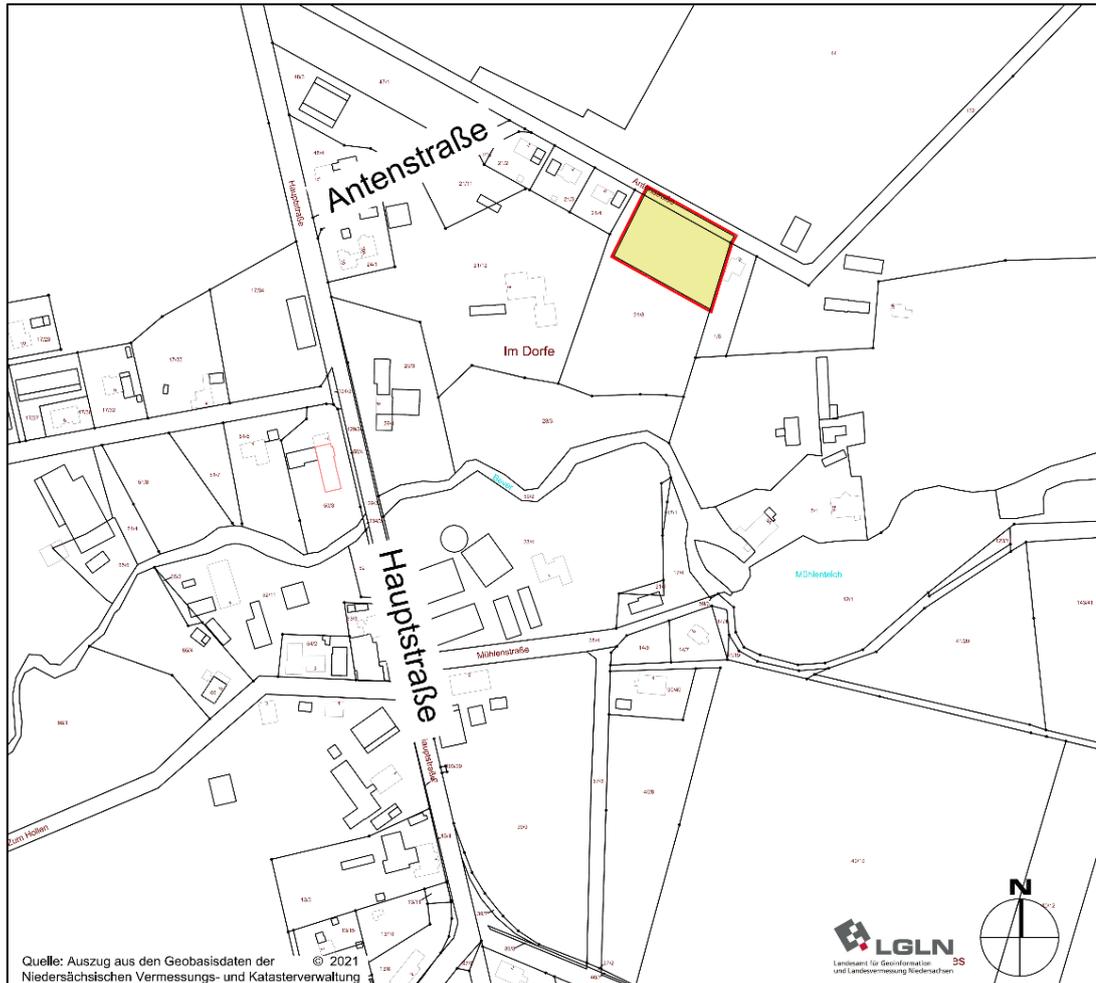


Gemeinde Deinstedt - Samtgemeinde Selsingen- Landkreis Rotenburg/Wümme

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11**  
**„Südlich Antenstraße“**  
mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB



Stand: Entwurf 2 (zur erneuten Auslegung), Juni 2022



**Gemeinde Deinstedt**  
Hauptstraße 30  
27446 Selsingen

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 – 380-375-670  
mail@ck-stadtplanung.de  
Bearbeitung: Kallischko

## Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen.....	2
1. Grundlagen der Planung .....	2
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung .....	2
1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	2
1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets .....	3
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 b BauGB.....	4
2. Bestand.....	5
2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung .....	5
2.2. Natur und Landschaft.....	5
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	7
3.1. Ziele der Raumordnung.....	7
3.2. Flächennutzungsplan .....	8
3.3. Denkmalschutz.....	8
3.4. Archäologie .....	8
3.5. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen .....	9
3.6. Kampfmittelbelastung.....	9
3.7. Artenschutz .....	9
3.8. Landwirtschaft .....	9
4. Planinhalt und Abwägung.....	10
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgröße .....	10
4.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	11
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
4.5. Verkehrsflächen .....	11
4.6. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen .....	11
4.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	12
5. Ver- und Entsorgung .....	13
6. Aussagen zur Eingriffsregelung.....	14
7. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	15
7.1. Bodenordnung.....	15
7.2. Kosten und Finanzierung .....	15
8. Flächenangaben .....	15

### Anlagen:

Geotechnischer Kurzbericht, Geoservice Schaffert / Dipl. Geol. D. Schaffert, Gnarrenburg 2022

Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit, Planungsbüro Landschaft + Freiraum /Dipl. Geogr. L. Elverich, Bremerhaven 2022

## Vorbemerkungen

*Der Rat der Gemeinde Deinstedt hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 den Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 gefasst und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf beschlossen. Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden Änderungen des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen, sodass der Bebauungsplanentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen sind. Im Rahmen dieser erneuten Beteiligung können Stellungnahmen zu den geänderten Teilen des erneuten Entwurfs vorgebracht werden.*

*Durch die Änderung wird insbesondere naturschutzfachlichen Belangen Rechnung getragen: Zur Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft wird die vorhandene Randeingrünung auf 5 m verbreitert. Weitere inhaltliche Änderungen wurden nicht vorgenommen.*

## 1. Grundlagen der Planung

### 1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. S. 306),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. 04. 2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368).

### 1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Deinstedt möchte im Rahmen der Eigenentwicklung die Wohnbauentwicklung in der Ortschaft Malstedt voranbringen, um Einheimischen auch zukünftig ein Bauen vor Ort zu ermöglichen. Im Vorgängerbaugebiet "Am Stühweg" aus dem Jahre 1999 stehen von ehemals acht Baugrundstücken keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Dementsprechend hat der Rat der Gemeinde Deinstedt in seiner Sitzung am 21.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 „Südlich Antenstraße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2022 wiederholt.

Anlass der Planung ist das von der Gemeinde geplante Vorhaben zur Entwicklung und Realisierung eines Wohngebietes auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Antenstraße in Malstedt. Hier sollen Flächen für die Eigenentwicklung aktiviert werden, um die

Möglichkeit einer Siedlungsergänzung innerhalb dörflicher Strukturen zu schaffen und der ansässigen Bevölkerung, aber auch möglichen Rückkehrern (in der Regel junge Familien), Wohngrundstücke anbieten zu können. Auf diese Weise soll ein unfreiwilliges Verlassen der Ortschaft verhindert und dem demografischen Wandel entgegengewirkt werden.

Im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) zur wohnbaulichen Entwicklung der Samtgemeinde wurden verschiedene potenzielle Baulandflächen von Vertretern des Landkreises in Augenschein genommen. Die Fläche südlich der Antenstraße wurde in dem Zuge als Potenzialfläche für zwei bis drei Wohnhäuser in einzeiliger Bauweise ausgemacht.

Innerhalb der Ortschaft Malstedt stehen keine weiteren vergleichbaren Potenziale in Form von Baulücken und oder für eine Nachverdichtung geeignete Flächen zur Verfügung, die für eine wohnbauliche Entwicklung in Betracht gezogen werden können.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Selsingen ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes sollen im Plangebiet nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand drei Wohngebäude mit den zugehörigen Zufahrten und Zuwegungen sowie den notwendigen Stellplätzen in der erforderlichen Anzahl in Form von oberirdischen Stellplätzen sowie Nebenanlagen entstehen.

Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Planung dient dem Ziel, Wohnnutzungen auf einer Fläche zu ermöglichen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplans für die weitere städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich erforderlich ist.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 11 „Südlich Antenstraße“ werden zusammenfassend folgende Planungsziele verfolgt:

- Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Eigenbedarfs der Gemeinde Deinstedt
- Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken
- Erweiterung des Siedlungsgefüges durch angepasste Arrondierung des Siedlungskörpers
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes
- Sicherung der Erschließung.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Malstedt, Flur 2 Teilbereiche des Flurstücks 21/8 mit einer Fläche von ca. 0,3 ha (ca. 3.256 m<sup>2</sup>). Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

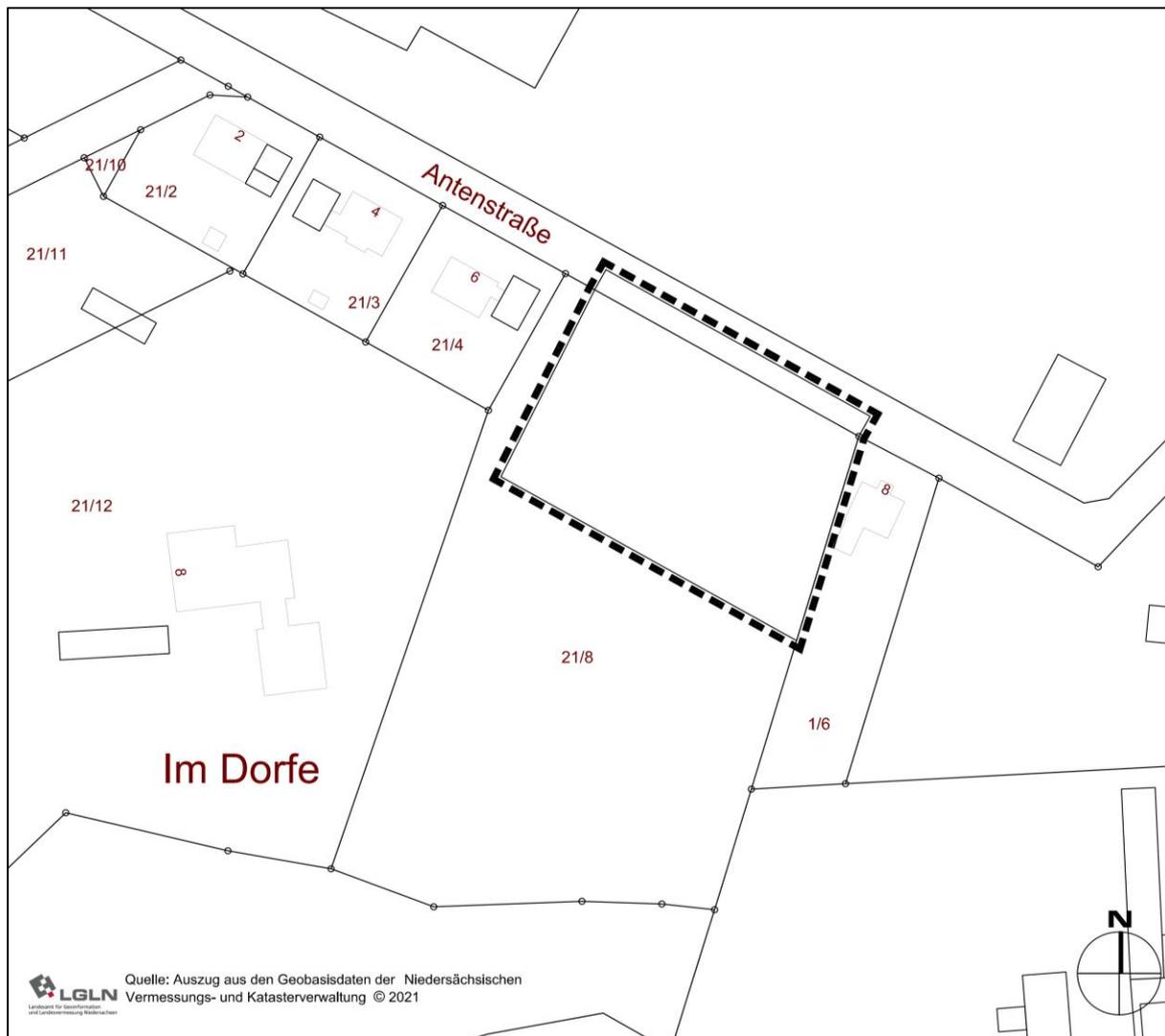


Abbildung 1: *Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung*

#### 1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Da die Fläche von Nutzungen bzw. Bebauung umgeben ist und eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbereiches sowie eine Abrundung des Siedlungskörpers von Malstedt darstellt, wird die Anwendung dieses Verfahrens als sachgerecht angesehen.

Aufgrund von § 13b BauGB gilt für Bebauungspläne, für die bis zum 31. Dezember 2022 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, § 13a BauGB entsprechend für solche Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt bei der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 unter 10.000 Quadratmetern. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind zudem bei der Planung erkennbar keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Eine kumulative Wirkung mit anderen im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen der Innenentwicklung steht der Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB hier nicht entgegen, da derzeit kein paralleles Verfahren zur Aufstellung eines entsprechend benachbarten Bebauungsplanes durchgeführt wird.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

## **2. Bestand**

### **2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung**

Das Plangebiet liegt südlich der Antenstraße und östlich der Hauptstraße (Kreisstraße 108). Westlich und östlich des Plangebietes ist auf der südlichen Seite entlang der Antenstraße Wohnbebauung oder landwirtschaftliche Bebauung vorhanden. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgefüges von Malstedt.

Das Plangebiet wird durch die vorhandene, angrenzende Bebauung und die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Nördlich der Antenstraße befindet sich Ackerland. Die Fläche des Plangebietes selbst wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Entlang der Antenstraße sind einzelne Straßenbäume vorhanden.

Erschlossen wird das Plangebiet von Westen über die Antenstraße, die an die Hauptstraße (K 108) anschließt. Über die Hauptstraße bestehen Anschlüsse an die Bundesstraße 71 (B 71) und somit an das überörtliche Straßennetz. Das Plangebiet ist somit gut und direkt durch die vorhandenen Straßen angebunden und erschlossen.

### **2.2. Natur und Landschaft**

#### **2.2.1. Tiere und Pflanzen**

Es befinden sich keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder besonders geschützte Biotop im Plangebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist die südlich des Plangebiets verlaufende Bevernniederung (NSG LÜ 00307), die sich durch die Ortschaft Malstedt zieht. Sie ist Teil des FFH-Gebiets 30 „Oste mit Nebenbächen“ (NATURA2000) und unterliegt dem entsprechenden Schutzstatus. Aufgrund der Nähe zum Plangebiet wurde im Rahmen der Planung eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit durch das Büro „Landschaft +

**Freiraum“ erstellt.** Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig. NATURA2000-Gebiete können auch mittelbar z.B. durch Immissionen auf dem Wasser oder Luftweg sowie durch Beunruhigung erheblich beeinträchtigt werden.

Die Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit kam zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, einer räumlichen Beschränkung der baulichen Maßnahmen auf den Geltungsbereich des Plangebiets und Umsetzung der Anpflanzungen an der Südseite des Plangebiets, keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets 30 „Oste mit Nebenbächen, Teilgebiet Beverniederung“ bzw. des Naturschutzgebiets (NSG) „Beverniederung“ zu erwarten sind.

Auch rückt durch die Planung Wohnbebauung nicht dichter als vorhandene Wohnbebauung an die Schutzgebiete bzw. Niederungsbereiche heran. Zwischen überbaubarer Grundstücksfläche (Baugrenze) und dem Niederungsgebiet liegen an der schmalsten Stelle ca. 105 m. Dieser Abstand wird derzeit auch vom Wohngebäude Antenstraße 16 eingehalten. Durch die derzeit bestehende Ackernutzung im Plangebiet besteht zudem eine Vorbelastung für Natur und Landschaft.

Zur räumlichen Beschränkung der baulichen Tätigkeiten, auch während der Bauzeit wird folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen: Damit der Schutz des südlich gelegenen FFH-Gebiets gewahrt bleibt, dürfen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auch während der Bauphase, keine baulichen Tätigkeiten ausgeübt werden.

Es besteht durch die Planung aufgrund der bisherigen Nutzung als Weidefläche/Grünland sowie der Lage am Rand des Ortsgefüges zudem kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Entlang der Antenstraße sind ggf. erhaltenswerte Gehölze vorhanden. Weitere Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird die Fläche des Plangebietes insgesamt als Biotop von allgemeiner bis geringer Bedeutung mit geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

### **2.2.2. Fläche und Boden**

Das Plangebiet ist als Weidefläche/Grünland anzusprechen und liegt auf der Beverner Geest. Als Bodentyp ist gemäß Niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver) in der Bodenkarte (BK50) Mittlerer Podsol-Braunerde kartiert. Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die geplante Nutzung als Wohngebiet zusätzlich beeinträchtigt werden. Besonders schützenswerte Böden sind durch die Planung jedoch nicht betroffen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt worden sein können. Es liegen aber keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Der Gemeinde sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

### **2.2.3. Wasser**

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung. Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind Verunreinigungen des Grundwassers nicht zu erwarten, aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen.

### **2.2.4. Luft und Klima**

Das Plangebiet liegt klimatisch in einem Bereich, in dem ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vorherrscht. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Nutzung, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftentstehung bei. Eine geringe Vorbelastung der Luft ist durch die von den Verkehren auf der Hauptstraße und Antenstraße ausgehende Schadstoffbelastung gegeben.

### **2.2.5. Mensch und Gesundheit**

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauungen und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit relevanter aktiver oder genehmigter Tierhaltung. Östlich des Plangebiets an Ende der Antenstraße ist eine Hofstelle mit Pferdehaltung vorhanden. Auf Grund der Lage des Plangebietes entgegen der Hauptwindrichtung Südwest ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Plangebietes durch Gerüche zu erwarten. Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen oder landwirtschaftlichem Verkehr in Zusammenhang stehen, werden im Übrigen als typisch für den ländlichen Raum gesehen und als zumutbar gewertet.

### **2.2.6. Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb des historischen Ortskerns, erhebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) als strukturarme Ackerlandschaften (Landschaftsbild mit geringer Bedeutung) bewertet. Die Straßenbäume entlang der Antenstraße sind möglichst zu erhalten. Eine Einbettung des Plangebietes in die Landschaft, insbesondere im Übergang zur südlich angrenzenden Bevernniederung (Randeingrünung im Süden) ist zu berücksichtigen.

### **2.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1. Ziele der Raumordnung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Ziele der Raumordnung erkennbar nicht berührt; es ergeben sich keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung. Das Plangebiet liegt angrenzend an vorhandene Bebauung bzw. am Rand des bauleitplanerisch gesicherten Bereiches.

Nördlich der Antenstraße grenzen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie für die landschaftsbezogene Erholung an. Der südlich angrenzende Bereich der Bevernniederung ist als Vorranggebiet Natura 2000 und Natur und Landschaft dargestellt. Über das Plangebiet selbst werden keine Aussagen zu Zielen oder Grundsätzen der Raumordnung dargestellt.

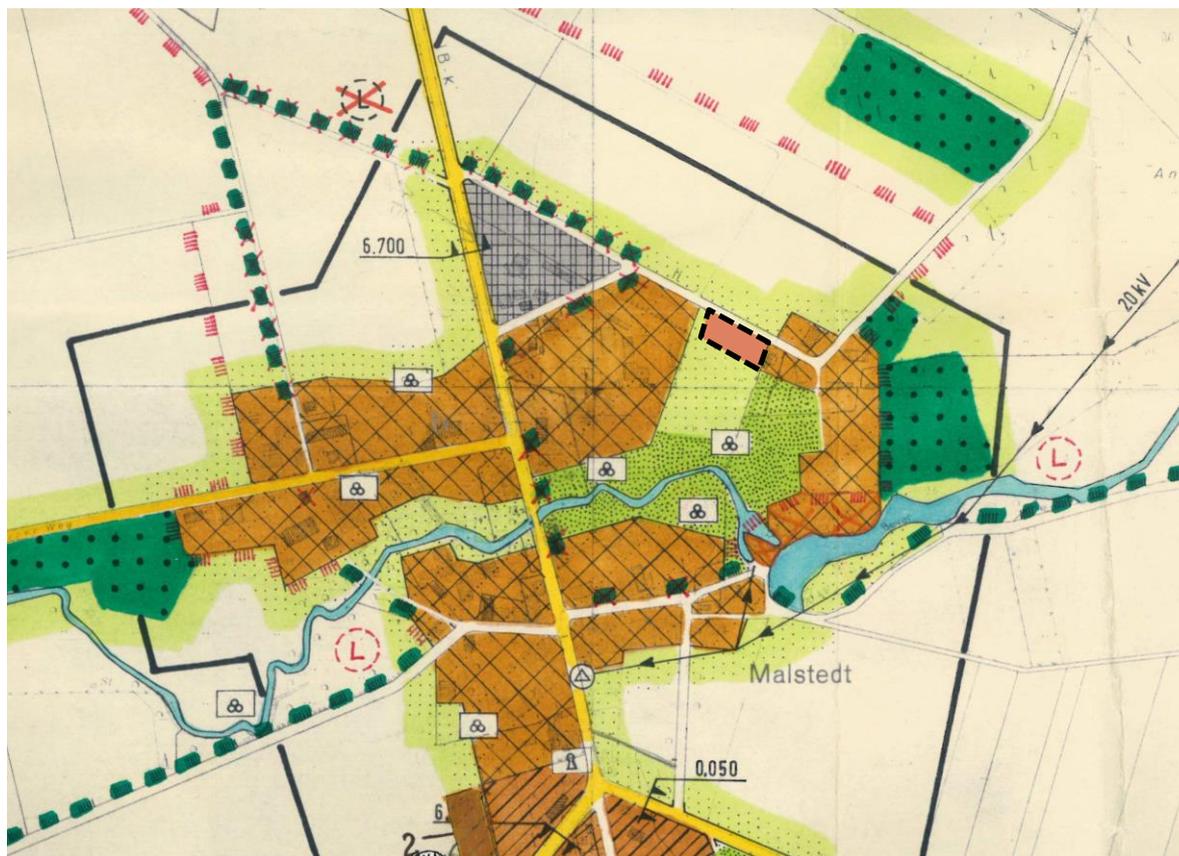
Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Siedlungsflächen, die im Rahmen der Eigenentwicklung (2-3 Wohnhäuser) für die ansässige Bevölkerung oder Familienrückkehrer zulässig

ist. Eine Vorabstimmung mit dem Landkreis ist bereits auf der Ebene der vorbereitenden Planung zur Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Selsingen wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Zur Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Berichtigung des FNP erforderlich. In Zuge der Berichtigung wird das Plangebiet im FNP als Wohnbaufläche darstellt.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Selsingen mit Kennzeichnung Bereichs der FNP-Berichtigung (o. M.) © Samtgemeinde Selsingen, Bearbeitung eigene Darstellung

### 3.3. Denkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmale im Plangebiet und in der näheren relevanten Umgebung des Plangebietes. Es werden erkennbar keine Denkmale durch die Planung beeinträchtigt.

### 3.4. Archäologie

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. In den Bebauungsplan daher folgender Hinweis aufgenommen:

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

### **3.5. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier kein Verdacht auf Altlasten oder Altablagerungen besteht. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

### **3.6. Kampfmittelbelastung**

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.7. Artenschutz**

Das Plangebiet weist Einzelbäume entlang der Antenstraße unterschiedlicher Ausprägung auf. Es sind keine besonders schützenswerten Bäume vorhanden.

Die Bäume können grundsätzlich als Habitat für Fledermäuse und andere Gehölzbrüter geeignet (Baumhöhlen) sein. Durch die Umsetzung der Planung wird ggf. die Fällung von Bäumen notwendig. Vor der ggf. Fällung der vorhandenen Bäume sind diese auf Vorkommen von Tieren zu untersuchen. Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auf die geltende Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen wird hingewiesen. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung vorhanden.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach bei Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen des Natur- und Artenschutzes sowie bei Beachtung der Hinweise zum Artenschutz insgesamt als gering einzuschätzen.

### **3.8. Landwirtschaft**

Durch die Planung werden etwa 0,3 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen und stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung des Wohngebiets dauerhaft nicht mehr zur Verfügung.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Grundsätzlich ist hierzu festzustellen, dass in Malstedt keine weiteren potenziell geeigneten Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung vorhanden sind.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

## 4. Planinhalt und Abwägung

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass die entstehenden Grundstücke in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO sowie dem § 13b BauGB vorwiegend dem Wohnen dienen und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügen. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind, aus den vorgenannten Gründen, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**. Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgröße

Die Bebauungsdichte soll dem ländlichen Standort angemessen sein und gleichzeitig eine gute Ausnutzung der Grundstücke für die Bauherren ermöglichen. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb durch die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** in Kombination mit einer Mindestgrundstücksgröße geschaffen. Die GRZ wird auf 0,4 festgelegt. Diese Ausnutzung orientiert sich an den angrenzenden Grundstücken entlang der Antenstrasse.

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die **Mindestgrundstückgrößen** geregelt. Demnach müssen Einzelhausgrundstücke mindestens 600 m<sup>2</sup> aufweisen. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte sicherzustellen und eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden.

### 4.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im WA die **offene Bauweise (o)** festgelegt, in der nur **Einzelhäuser (E)** zulässig sind. Dies entspricht dem angestrebten Charakter des Baugebietes und der Wohnbebauung im näheren Umfeld.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzelhäusern macht eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Die Anzahl der Wohnungen wird daher auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** begrenzt. Damit wird der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

### 4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung erfolgt in Weiterführung der bestehenden Bauungsstrukturen entlang der Antenstraße. Die Bestandgebäude sind alle im vorderen Bereich der Grundstücke zur Straßenverkehrsfläche ausgerichtet. Die Baugrenzen werden daher mit einem Abstand von 3 m zum Straßenraum der Antenstraße festgesetzt. Das Baufenster hat eine Tiefe von 25 m, sodass Bauherren und Architektin hier ausreichend Gestaltungsspielraum eingeräumt wird. Zu den seitlichen Plangebietsgrenzen wird ebenfalls ein Abstand von 3,0 m eingehalten.

Damit der Straßenraum der Antenstraße nicht zu sehr eingeengt wird, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie überdachte Stellplätze zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig sind. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird ein entsprechend großer Spielraum für die Anordnung von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet. Mit den getroffenen Festsetzungen wird insgesamt im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

### 4.5. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Antenstraße erschlossen. Die Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan dargestellt. Ein Ausbau der Straße für die Erschließung der Grundstücksflächen ist voraussichtlich nicht erforderlich. Die notwendigen Leitungen zur Erschließung der Baugrundstücke sind im Straßenraum dieser Verkehrsfläche vorhanden. Die entlang der Antenstraße vorhandenen Gehölze sind bei der weiteren Planung zu beachten und möglichst zu erhalten.

### 4.6. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet soll eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden. Das Baugebiet erhält zudem mit der privaten Grünfläche am südlichen Rand einen „grünen“ Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum der Beverniederung.

Im Plangebiet wird ein **Erhaltungsgebot** für vorhandene Laubbäume festgesetzt. Gehölze mit einem Stammumfang von mehr als 1 m, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung der selben Art auf dem selben Grundstück zu schaffen.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird zudem ein **Pflanzgebot** für mindestens einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück festgesetzt. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und einen höheren ökologischen Wert erhält.

Entlang des südlichen Rands des Baugebietes wird ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zwar grenzt das Plangebiet südlich nicht an den offenen Landschaftsraum an, doch liegen hier innerörtliche Weideflächen sowie der schützenswerte Niederungsbereich der Bever, die von der Wohnbebauung abgeschirmt werden sollen. Das Anpflanzgebot enthält die Pflanzung von mindestens fünf verschiedenen Arten zu annähernd gleichen Anteilen auf dem Grünstreifen. Es ist mindestens eine Pflanze pro 2 m<sup>2</sup> zu verwenden. Die Anpflanzung ist in der Pflanzperiode vor Baubeginn durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung der selben Art auf dem selben Grundstück zu schaffen.

#### 4.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen stellen ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften dar, um für das Baugebiet ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit zu erreichen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherren unangemessen einzuengen. Mit den Festsetzungen wird der Grundtenor des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde, wie er in vorangegangenen Planungen verfolgt wurde, weitergeführt.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

##### Dachneigung

Für die Hauptdachflächen der Gebäude werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von mindestens 15 Grad zugelassen. Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden, eine Ausnutzung des Obergeschosses trotzdem möglich ist.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen gem. § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7b NBauO. Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachneigung dieser Nebenanlagen ist unüblich. Von ihnen geht nicht die gleiche Wirkung wie von einem Hauptgebäude aus, so dass keine negativen Auswirkungen auf den Zusammenhang der Dachlandschaft zu befürchten sind.

##### Einfriedungen

Gewünscht wird ein möglichst dörfliches und naturnah geprägtes Ortsbild. Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen dürfen deshalb maximal eine Höhe von 1,20 m besitzen. Zulässig sind Heckenpflanzungen oder Mauern. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken allgemein zulässig, das heißt hier dürfen sie eine Höhe von 1,20 m auch überschreiten.

## Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Das allgemeine Ziel ist es, möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen. Aus dem Grund wird vorgeschrieben, dass **je Grundstück mit einem Einzelhaus zwei Stellplätze pro Wohneinheit** auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind. Auf diese Weise wird der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen.

### Trinkwasserversorgung

Das geplante Baugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Der Anschluss kann über die vorhandenen Leitungen in der Antenstraße erfolgen. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bremervörde und ist als gesichert anzusehen.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr bestimmt werden. Die ggf. für diesen Bebauungsplan erforderlichen zusätzlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beachtet.

### Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung soll durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen.

Im Rahmen der Planung wurde ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeholt. Im Rahmen von Sondierungen wurde Grundwasser ab einer Teufe von 2,25m u. GOK (Geländeoberkante) angetroffen. Der Bemessungswasserstand wird im Gutachten gemäß dem gemessenen HGW (im Gelände höchstgemessener Wasserstand) zuzüglich des zu erwartenden Schwankungsbereiches auf 14,3m NHN (Normalhöhennull) festgelegt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden Versickerungsversuche zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes (kf-Wert) durchgeführt und Bodenproben entnommen. Der Boden (Sande) wird im Ergebnis als „durchlässig“ bewertet und ist für eine Versickerung geeignet. Weiteres ist dem geotechnischen Bericht (Anlage) zu entnehmen.

Zudem ist es auch möglich, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen. Der abschließende Nachweis ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Abführung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die vorhandenen Leitungen in der Antenstraße gesichert.

### Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der

Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf und in den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollen möglichst nicht entstehen. Durch die Zulässigkeit von Solardächern werden im Übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt. Neben Photovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf oder in den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z. B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EWE Netz GmbH.

### **Telekommunikation**

Die Telekommunikationsinfrastruktur kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bis zum Gebäude mitverlegt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

### **Müllentsorgung**

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises.

## **6. Aussagen zur Eingriffsregelung**

Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren. Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

Als wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksflächen zu bewerten.

Durch die Realisierung des Wohngebietes werden aufgrund der Lage am Ortsrand allerdings keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen. In Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung und Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der vorhandene Baumbestand soll im Rahmen der Planung erhalten werden. Sollte es im Rahmen der Planung zum Verlust von Bäumen kommen, wird hierfür Ersatz entsprechend der textlichen Festsetzungen erforderlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und die Randeingrünung minimiert.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 7.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich. Die Parzellierung der Grundstücke wurde bereits durchgeführt.

### 7.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Deinstedt entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde.

## 8. Flächenangaben

Fläche	in m <sup>2</sup>
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>2.597</b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>307</b>
<b>Private Grünfläche</b>	<b>353</b>
<b>Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b>	<b>3.257</b>

Die Planung wurde von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Deinstedt ausgearbeitet.