



# Gemeinde Hellwege

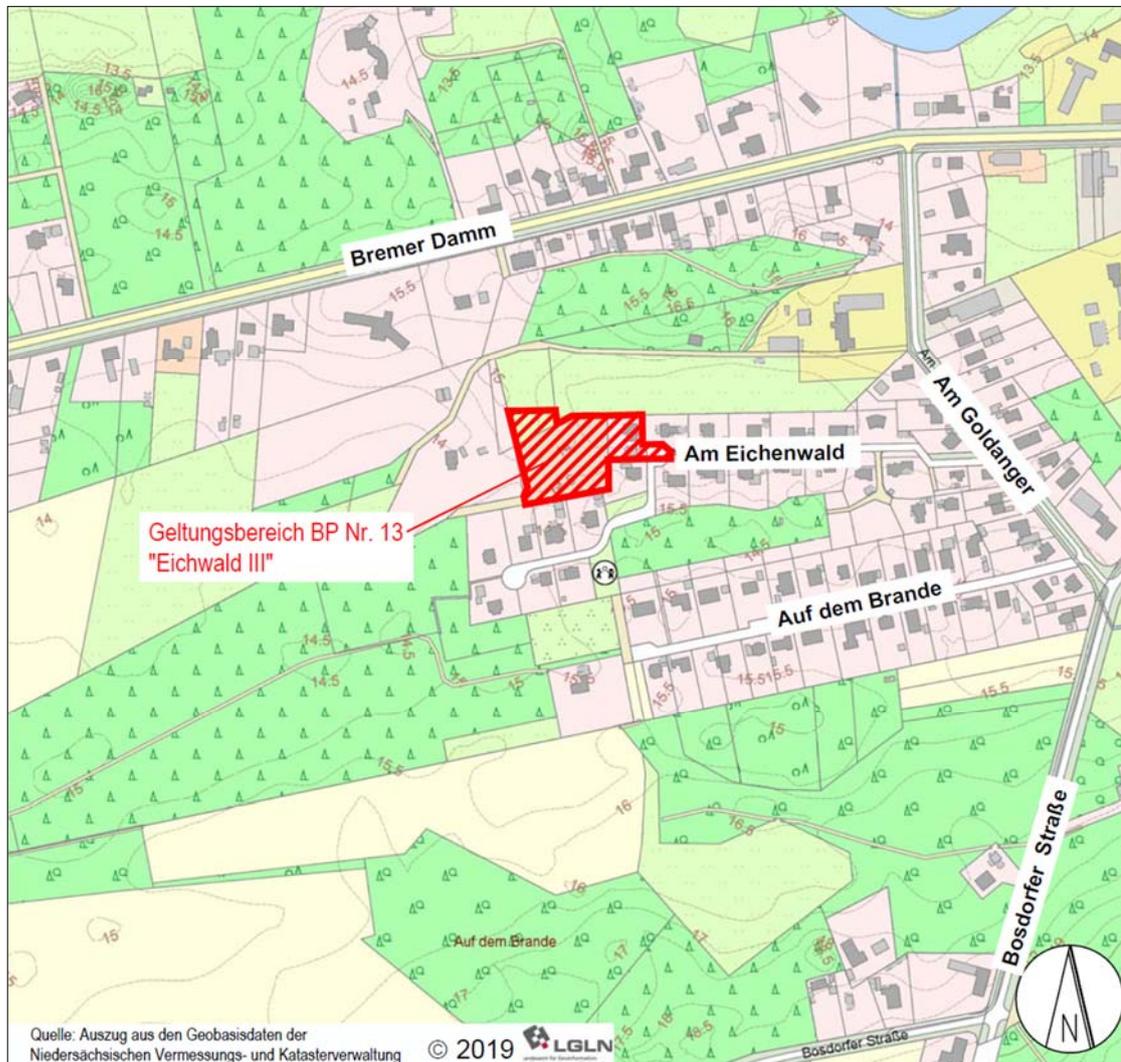
-Landkreis Rotenburg (Wümme)-

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13 „Eichenwald III“

-mit örtlichen Bauvorschriften-

**Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
in das beschleunigte Verfahren gem. §13b BauGB**



Entwurf 27.08.2020 für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

### Gemeinde Hellwege

Dorfstraße 17

27367 Hellwege

Tel.: (0 42 64) 3708508

E-Mail: [gemeinde.hellwege@ewe.net](mailto:gemeinde.hellwege@ewe.net)

### M O R GbR

Architekten • Stadtplaner • Ingenieure

Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg

Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0

E-Mail: [info@morarchitekten.de](mailto:info@morarchitekten.de)





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Allgemeine Grundlagen der Planung .....	1
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.4	Aufstellung als Bebauungsplan nach 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren .....	2
1.5	Fachliche Planungsgrundlagen .....	4
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
<b>3</b>	<b>Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b> .....	<b>8</b>
3.1	Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur .....	8
3.2	Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen .....	9
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zu den Planinhalten</b> .....	<b>10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3	Bauweise, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	12
4.4	Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.5	Grünordnerische Festsetzungen .....	13
4.6	Baugestalt/ Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO .....	13
4.7	Verkehrliche Erschließung .....	15
4.8	Ver- und Entsorgung .....	16
4.9	Artenschutz .....	18
<b>5</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Flächenangaben (alle Angaben gerundet)</b> .....	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Anlage (Maßnahmenblätter für Anpflanzungen)</b> .....	<b>21</b>



## 1 Grundlagen

### 1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); geändert durch Art. 6 G v. 27.3.2020 I 587
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- 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 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis, §§ 80 und 161 geändert, § 182 angefügt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

(Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.)

### 1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Hellwege und grenzt unmittelbar an das bebaute Siedlungsgefüge.

Landkreis	Rotenburg (Wümme)
Gemeinde	Hellwege
Gemarkung	Hellwege
Flur	6
Flurstücke	275/180; 275/73 und 275/143 teilw.(Verkehrsfläche „Am Eichwald“)

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch unbebaute Grundstücke (Flurstücke 277/40, 277/39 (Wegeparzelle) und anschließend 300/52, 300/51),
- im Osten durch ebenfalls durch das Flurstück 277/40 sowie wie Bebauung entlang der Straße „Am Eichwald“ (Flurstück 275/74),
- im Süden durch bebaute Grundstücke entlang der Straße „Am Eichwald“ (Flurstücke 275/89, 275/130, 275/131 und 275/142) und
- im Westen durch ein bebautes (Flurstück 275/177) und zwei unbebaute Grundstücke Flurstücke 275/178 und 275/179).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 8.016 m<sup>2</sup>, von denen ca. 1.679 m<sup>2</sup> als Bestand zu werten sind.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Am südwestlichen Rand der Ortschaft Hellwege wurde vor 3 Jahren mit der Erschließung des Baugebietes „Am Sandgraben“ für ca. 20 Baugrundstücke begonnen. Inzwischen sind alle Grundstücke veräußert und bereits weitgehend bebaut. Weitere Bauflächen für eine potenzielle wohnbauliche Entwicklung sind im Ort aufgrund der besonderen topographischen Lage, insbesondere durch die Wümmeniederung im Norden der Ortslage nur eingeschränkt vorhanden.

Die Gemeinde Hellwege ist daher bestrebt, ergänzend auch kleinteilige Nachverdichtungspotenziale im Siedlungszusammenhang ausfindig zu machen und zu nutzen. Das Plangrundstück ist bereits dreiseitig von Bebauung umgeben und kann an die vorhandenen Erschließungsstrukturen angebunden werden. Die Gemeinde sieht in der Fläche ein kurzfristig zu generierendes Entwicklungspotenzial als kleinteilige Ergänzung der Siedlungsfläche innerhalb bestehender baulicher Strukturen. Geplant ist die Entwicklung eines Baugebietes für maximal 4 zusätzliche Baugrundstücke. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde und soll ausschließlich an Bauwillige aus dem Ort veräußert werden.

### 1.4 Aufstellung als Bebauungsplan nach 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Mit dem § 13 b BauGB wurde im Zuge der BauGB Novelle 2017 ein Instrument geschaffen, das die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB unter bestimmten Bedingungen zulässt. Ziel der Anwendung dieses Verfahrens ist es, Kommunen die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zu erleichtern und die Bereitstellung neuen Wohnraumes zu beschleunigen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen die im Folgenden dargelegt werden. Außenbereichsflächen können gem. § 13 b BauGB nur in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn:

1. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt,
2. das Verfahren der Schaffung von Wohnraum dient und die Flächen sich an sog. „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ anschließen,
3. das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet wurde und der Satzungsbeschluss nach §10 Abs. 2 BauGB bis zum 31. Dezember 2021 gefasst wird.

**Zu 1)** Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen stellt das Gesetz auf die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 8.016 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 4.400 m<sup>2</sup> auf die Neuausweisung von Wohngebietsflächen. Bei einer zukünftigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 liegt die festzusetzende zulässige Grundfläche bei ca. 1.320 m<sup>2</sup> und somit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.

**Zu 2)** Das Plangebiet schließt im Osten und Süden unmittelbar an die Wohnbebauung entlang der Straße „Am Eichenwald“ an. Diese Flächen sind über Bebauungspläne bauleitplanerisch abgesichert. Das im Westen an das Plangebiet angrenzende Grundstück ist ebenfalls bebaut und wird über die nördlich an das Plangebiet grenzende Wegeverbindung erschlossen. Demnach schließt das Gebiet unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Mit der vorliegenden Planung wird ein Baugebiet entwickelt, in dem die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Damit sind auch diesbezüglich die Voraussetzung für die Anwendung des § 13 b BauGB gegeben.

**Zu 3)** Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ist am 18. Dezember 2019 erfolgt. Die Zeitvorgabe für den Satzungsbeschluss kann nach jetzigem Stand eingehalten werden.

Nach § 13 b BauGB gilt mit Ausnahme der zulässigen Grundfläche „...§ 13 a BauGB entsprechend...“, so dass ergänzend zu prüfen ist, ob die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich wäre. Zu prüfen ist daher ergänzend:

- a) ob die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
- b) ob durch den Bebauungsplan eine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder ob bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

**Zu a)** Gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche zusammenzurechnen. Damit soll ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren in mehrere kleine Teilverfahren aufgesplittet wird, um jeweils Flächen unterhalb des Schwellenwertes für die Grundfläche zu erhalten.

Vorliegend ist zwar ein räumlicher und inhaltlicher enger Zusammenhang mit den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 8 „Am Eichenwald“ und Nr. 9 „Am Eichenwald II“ gegeben, da die Flächen unmittelbar aneinandergrenzen und auch inhaltliche Bezüge aufgenommen werden. Da die benannten Bauleitpläne jedoch bereits 1982 bzw. 1997 erstellt wurden, liegt kein enger zeitlicher Zusammenhang vor.

Ein Wohngebiet für ca. 21 Baugrundstücke wurden in Hellwege zuletzt 2017 mit dem Bebauungsplans Nr. 11 „Am Sandgraben“ ausgewiesen. Auch mit dieser Fläche ist ein planerischer Zusammenhang lediglich in Bezug auf grundsätzliche örtliche Belange im Sinne der einheitlichen Baugestalt gegeben.

Es liegt keine räumliche Nähe vor, die Planungen erfolgen nicht in direkter zeitlicher Abfolge und haben unterschiedliche Planungsintentionen.

**Zu b)** Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Ziffer 18.8 der Anlage 1 (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) ergibt sich vorliegend kein Erfordernis für eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da die vorgegebenen Prüfwerte nicht erreicht werden.

**Zu c)** Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b werden sog. Natura 2000 Gebiete benannt. Natura 2000 ist ein EU- weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten.

Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Entwicklung von Wohngebietsflächen bietet darüber hinaus keinen Anhaltspunkt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der angestrebten Planung werden in maßvollem Umfang unmittelbar an den Siedlungsbestand, bzw. an einen sog. im Zusammenhang bebauten Ortsteil, grenzende Flächenpotenziale für die Wohnbaulandmobilisierung genutzt. Die Aktivierung kleinteiliger, gut in das dörfliche Gesamtgefüge integrierter Flächen entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde und wird als städtebauliche Abrundung und sinnvolle Ergänzung des Innenentwicklungspotenzials angesehen.

Die Planung erfolgt über die Aufstellung eines Bebauungsplans nach 13 b BauGB mit Einbeziehung einer kleinteiligen Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren.

Es wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

### **1.5 Fachliche Planungsgrundlagen**

Mit Datum vom 30.06.2020 wurde ein Baugrundgutachten zur Erschließungs- und Entwässerungsplanung durch das Planungsbüro Gunnar Becker Hellwege erstellt, in dem der Baugrund hinsichtlich seiner Tragfähigkeit und der Versickerungsfähigkeit geprüft wurde.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planung eingeflossen und werden in der Begründung im entsprechenden Zusammenhang inhaltlich zusammenfassend erläutert.

## **2 Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Gemäß LROP 2017 soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand, auch für kommende Generationen, schaffen. Bei Planungen sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung zu berücksichtigen.

Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

Dabei sind die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen. Die Dörfer sind als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, ihre soziale und kulturelle Infrastruktur ist zu sichern und weiterzuentwickeln.

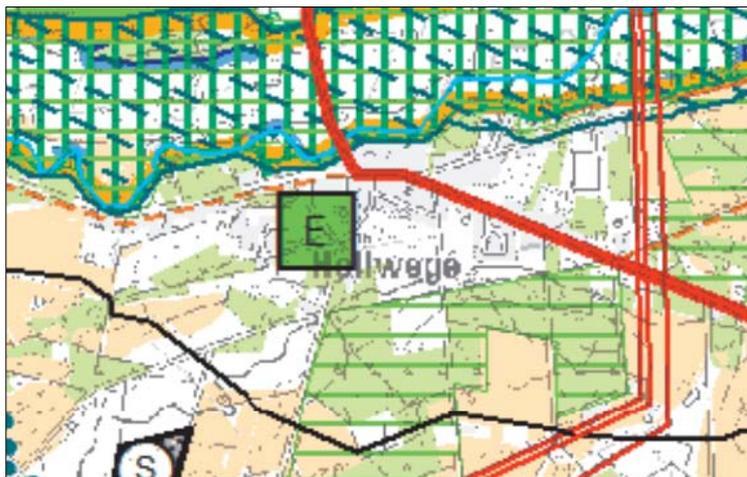


Abb. 1: Auszug aus dem RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020

Gem. dem RROP 2020 ist Sottrum in ca. 4,5 km Entfernung das nächste Grundzentrum. Rotenburg als nächstes Mittelzentrum liegt ca. 14,00 km entfernt. Im Norden Hellweges verläuft die Wümme mit ihren Niedrungsgebieten als Vorranggebiet für Natur- und Landschaft, als Vorranggebiet Natura 2000 sowie als Vorranggebiet für den Biotopverbund.

Diese Vorrang- oder sonstige Vorbehaltsgebiete sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die nachstehenden Festlegungen des RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) relevant.

### **Siedlungsstruktur**

Siedlungsbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.

Gem. Kap. 2.1/01 des RROP ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln.

Eine bauliche Entwicklung hat im Hinblick auf den demographischen Wandel vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems und unter Berücksichtigung der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs zu erfolgen.

Hellwege ist keine zentralörtliche Funktion oder ein besonderer Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen, so dass zur Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft die Siedlungsentwicklung auf eine angemessene örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen ist (vgl. RROP Kap. 2.1/04). Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist standortgerecht und nach Möglichkeit auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse vorzunehmen. In Hellwege sind aktuell keine Bauflächen frei verfügbar. Aufgrund des nur kleinteiligen Plangebietes für maximal 4 zusätzliche Baugrundstücke sieht die Gemeinde Hellwege vorliegend eine Bedarfsanalyse als entbehrlich an. Gemeindliches Ziel ist es, kleinteilige Nachverdichtungs- und Lückenbebauungspotenziale zu nutzen und dadurch die Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich zu vermeiden. Vorliegend ist das Plangebiet bereits dreiseitig von Bebauung umgeben. Es handelt sich um bislang privat genutzte Grünflächen innerhalb der Ortslage und keinen besonders hochwertigen Landschaftsraum, so dass die Fläche im weiteren Sinne als Innenentwicklungspotenzial angesehen wird, auch wenn sie planungsrechtlich teilweise im Außenbereich liegt. Die Entwicklung einer solch gut eingebundenen Fläche wirkt der Zersiedlung der Landschaft entgegen und entspricht somit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung gem. vgl. RROP 2020 Kap. 2.1/05.

### **Freiraumverbund**

Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen, die gem. RROP Kap. 3.1.1/01 zu erhalten und zu entwickeln sind, liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll gem. RROP Kap. 3.1.1/02 auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden.

Die Fläche liegt innerhalb des bestehender Siedlungsstrukturen und hat derzeit als private gut eingegrünte Grünfläche mit Einzelbaumbestand auch eine Funktion innerhalb der örtlichen Freiraumstrukturen. Diese Funktion wird nicht erheblich beeinträchtigt, da der Grünbestand weitgehend erhalten werden kann.

### **Bodenschutz**

Mit der Planung wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung einhergehen. Andere geeignete oder verfügbare Flächen sind in Hellwege als Ergänzung des Siedlungsraumes nach Auskunft der Gemeinde derzeit nicht vorhanden.

### **Natur und Landschaft**

Vorranggebiete für den Biotopverbund sind durch die Planung nicht betroffen. Auch festgelegte Vorranggebiete für Natur und Landschaft (i. d. Regel bestehende Naturschutzgebiete oder Gebiete, die aufgrund der Empfehlungen des Landschaftsrahmenplans von ihrem natürlichen Potenzial her die Voraussetzungen zur Ausweisung als Naturschutzgebiet erfüllen) befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Nähe. Aus den niedersächsischen Umweltkarten geht hervor, dass sich das Plangebiet weder in einem Vogelschutzgebiet noch in einem für Brutvögel wertvollen Bereich befindet.

Im Süden Hellweges grenzen ininigem Abstand zum Siedlungsbereich Vorbehaltsgebiete für Wald an.

### **Landwirtschaft**

Ebenfalls im Süden der Ortslage befinden sich großflächig Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft auf Grund des hohen natürlichen standortgebundenen Ertragspotenzials. Diese sind von der Planung nicht betroffen.

### **Landschaftsgebundene Erholung**

Hellwege ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Durch die Ortschaft verläuft ein überregional bedeutsamer Radwanderweg. Die Erholungsfunktion wird durch die Planung innerhalb eines weitgehend bebauten Siedlungsbereiches nicht beeinträchtigt.

### **Verkehr**

Die Ahauser bzw. die Hellweger Straße sind im RROP als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung festgesetzt. In Sottrum und Rotenburg gibt es Anschluss an den schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV). Der Autobahnanschluss an die A1 ist über die Anschlussstellen Posthausen (ca. 5,5 km entfernt) und Stuckenborstel (ca. 7,5 km entfernt) gewährleistet.

### **Energie**

Im Süden Hellweges verläuft ininigem Abstand zur Ortslage eine Gasfernleitung, im Osten Leitungstrassen (330 kv) zum Umspannwerk Sottrum. Der Abstand zu den Siedlungsbereichen ist ausreichend.

### **Bestehende Infrastrukturen**

Im nahegelegenen Sottrum und in Rotenburg gibt es Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf und über die Grundversorgung hinausgehende Angebote zur Deckung spezialisierter Bedarfe. Darüber hinaus gibt es soziale und kulturelle Angebote sowie weitere zentralörtlichen Einrichtungen.

Den sozialen Mittelpunkt in Hellwege bildet das Heimat -und Kulturhaus (HuK) mit dem angrenzenden Mühlengelände und den Sportplätzen. Hier finden zahlreiche öffentliche oder auch private Veranstaltungen statt, wie Konzerte, Gemeindefeste, Flohmärkte, Erntefeste, regelmäßige Sportveranstaltungen und Kunst- und Kulturveranstaltungen und vieles mehr. Es gibt einen Kindergarten an der Bremer Straße, der derzeit erweitert wird.

Hellwege gehört zu Schulbezirk der Grundschule Ahausen. Die weiterführenden Schulen können in Sottrum oder Rotenburg besucht werden.

Es gibt ein vielfältiges Gastronomie- und Beherbergungsangebot, eine Bäckerei, Friseur- und Kosmetiksalons, einen Outdoorladen, eine kleine örtliche Bibliothek, eine Tischlerei usw. Die Dorfgemeinschaft ist sehr aktiv und zeichnet sich durch ein besonders reges Vereinsleben (Schützenverein, Sportverein, Freiwillige Feuerwehr, Seniorenbetreuung u. a.) aus.

### Fazit

Damit sind die wesentlichen für das Plangebiet relevanten Aussagen zur Raumordnung benannt.

Die Gemeinde Hellwege möchte auch zukünftig im Sinne der Eigenentwicklung Wohnbauland vorhalten, um insbesondere jungen Menschen aus dem Ort die Möglichkeit zur Ansiedlung bzw. zum Bleiben zu geben. Dies dient der Förderung und „Verjüngung“ des dörflichen Gemeinwesens und dem Erhalt der vorhandenen Infrastrukturen.

Der Standort ist in bestehende Siedlungs- und Grünstrukturen eingebunden und ergänzt das Siedlungsgefüge schlüssig. Flächeninanspruchnahmen an den Ortsrändern werden nicht erforderlich, so dass das Ortsbild kaum beeinträchtigt wird.

Das Grundzentrum Sottrum mit entsprechender ÖPNV-Anbindung kann auf relativ kurzem Wege erreicht werden und es gibt kleinteilige eigene Versorgungsstrukturen im Ort.

Die Gemeinde sieht die lediglich maßvolle Entwicklung als verträglich und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar an.

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

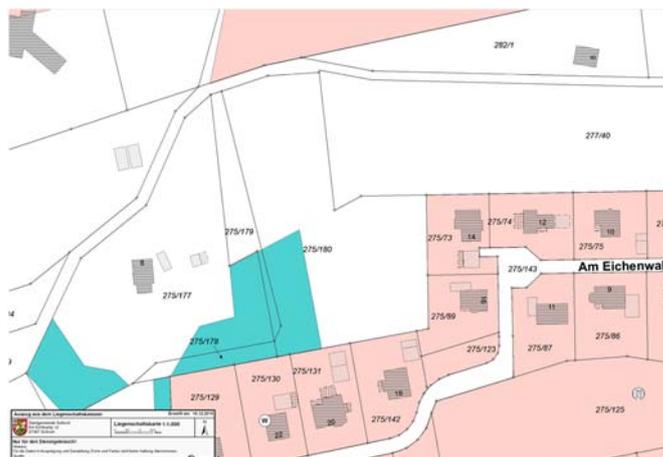


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan für die Gemeinde Hellwege / ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sottrum stellt für den überwiegende Teil des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft dar, so dass der Bereich planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Ein Teil des Flurstücks 275/180 wird als Wald dargestellt.

Östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung fortgeführt.

Da das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wald dargestellt ist, kann die beabsichtigte Planung eines Wohngebietes nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Als Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB, kann der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

### 3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

#### 3.1 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet ist weitgehend dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es liegt am südwestlichen Rand der Ortschaft Hellwege, ist relativ eben (14,0 - 14,5m.ü.NN) und wird derzeit über das Flurstück 275/73 (Am Eichenwald 14) sowie einen Wirtschaftsweg im Norden des Flurstücks 275/180 erschlossen. Der östliche Teil des Bebauungsplanes ist bereits mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut, während der westliche Bereich noch unbebaut ist.

Insbesondere an den Rändern der neu zu erschließenden Baugebietsfläche gibt es Baumbestand, der im Vorfeld der Planung aufgemessen wurde. Es handelt sich um 14 Eichen, 20 Ahorne, 11 Birken, jeweils 2 Kiefern, Kirschen und Pappeln sowie eine Fichte die auf der Grünfläche im Laufe der Zeit weitgehend wild aufgewachsen sind. Hinsichtlich der Biotopstrukturen ist von halbruderaler Grasflur (UH/ UHM) mit Einzelbäumen (HBE) auszugehen. Die Bäume sind sehr dichtständig. Die Fläche wird regelmäßig gemäht. Aus der Karte 1 Arten und Biotope des LRP (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg Wümme Stand 2015) lässt sich entnehmen, dass das Plangebiet sich in einem Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I) befindet, während das angrenzende Flurstück 275/177 teilweise in einem Biotoptyp mit geringer Bedeutung (Wertstufe II) liegt.

Der Baumbestand ist im Süden und Osten des Plangrundstücks 275/180 deutlich dichter. Westlich an das bebaute Flurstück 275/73 angrenzend erfolgten die Anpflanzungen Randeingrünung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Eichenwald“.

Die umgebende Bebauung östlich und südlich des Planungsgebietes ist durch freistehende, straßenbegleitende Einzelhäuser mit Wohnnutzungen geprägt. Vorherrschend sind in der unmittelbaren Umgebung eingeschossige Gebäude mit geneigten Dächern in den Farben Rot, Rotbraun, Braun und Anthrazit zu finden.

Gemäß Bodenübersichtskarte (BK 50) des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS Kartenserver) herrschen im Plangebiet Podsol Böden vor. Das Gebiet wird der Bodengroßlandschaft „Talsandniederungen und Urstromtäler“ zugeordnet, liegt in einem autypischen Bereich (s. Karte „Auen der WRRL-Prioritätsgewässer“ aus dem Layer „Aktionsprogramm Niedersächsische Gewässerlandschaften“) und in der Bodenregion Geest. Das Plangebiet ist nicht von dem als landesweit seltenen eingestufteten Boden der Wümmeniederung betroffen. Auch sonst sind keine besonderen, bzw. besonders erhaltenswerten Böden erfasst.

Gem. LRP ist der Planungsraum keiner besonderen Landschaftsbildeinheit zugeordnet und befindet sich großräumig in einer strukturarme Ackerlandschaft als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung (Bereich 110A).

Das zu beplanende Gebiet liegt deutlich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Wümme. Es wird weder von dem Landschaftsschutzgebiet „Wümmeniederung unterhalb Rotenburg“ (LGS-ROW-001) noch von dem FFH-Gebiet (FFH 38) der Wümmeniederung tangiert (vgl. Karte 6 „Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur u. Landschaft“ des LRP) tangiert.

Im dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes (Karte 5) ist das Plangebiet nicht näher erfasst. Lediglich das westlich angrenzende Flurstück 275/177 ist der Zielkategorie IV „Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild“ zugeordnet.

### 3.2 Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen

Das Plangebiet ist weitgehend dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Im Westen ist ein Grundstück bereits als Wohngebiet ausgewiesen.

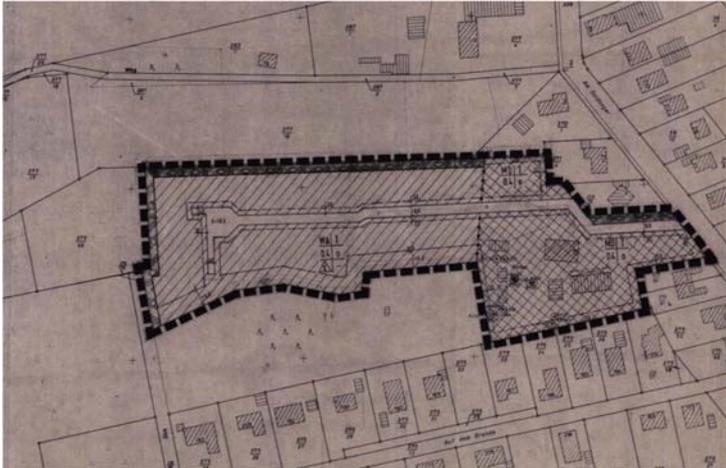


Abb. 3: Auszug aus dem BP Nr. 8 „Am Eichenwald“, ohne Maßstab

Im Osten und Süden grenzen bauleitplanerisch gesicherte Ortsteile unmittelbar an.

Das östlich angrenzende Wohnbaugebiet ist über den Bebauungsplan (BP) Nr. 8 „Am Eichenwald“ aus dem Jahr 1992 planungsrechtlich abgesichert. In diesem wird im Westen, d.h. angrenzend an das Plangebiet, ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im Osten ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt für das Dorfgebiet (MD) eine eingeschossige (I), offene Bauweise (o) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die Festsetzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind identisch. Zulässig sind lediglich Einzelhäuser. Hinsichtlich der Dachgestalt ist festgelegt, dass nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen und Nebenanlagen. Die Sockelhöhe wurde auf 50 cm begrenzt.

Die Baugrenzen verlaufen im WA im Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen und von 10 m zum südlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Norden und Westen sind 5 m breite Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im MD beträgt der Abstand der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen ebenfalls 3 m, zu den Rändern des Planungsgebietes sind es zwischen 3 m und 5 m.

Die Verkehrsflächen sind 6 m, bzw. an der im Westen seinerzeit vorgesehenen Stickerschließung 4 m breit. Für die Pflanzflächen ist festgelegt, dass diese mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, wobei bestehende Bäume zu erhalten sind.

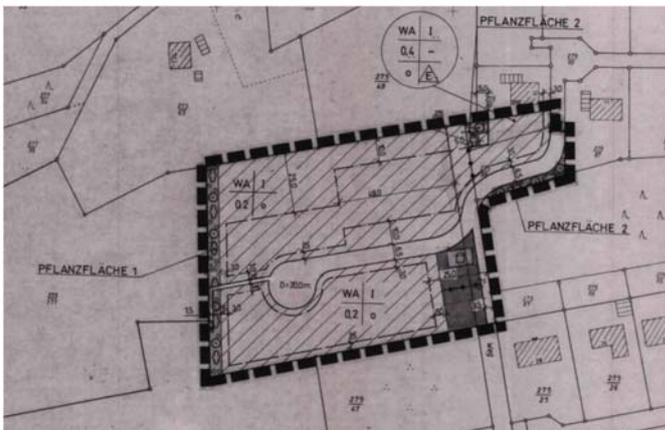


Abb. 4: Auszug aus dem BP Nr. 9 „Am Eichenwald Teil II“, ohne Maßstab

Das südlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet ist als Erweiterung des zuvor genannten Gebietes über den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Eichenwald Teil II“ aus dem Jahr 1996 planungsrechtlich abgesichert. Die Anbindung erfolgt über die zuvor erwähnte Stickerschließung, die in diesem Zusammenhang weitergeführt und auf 6 m verbreitert wurde.

Der BP legt für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger (I), offener (o) Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 fest.

Zudem wird im südlichen Bereich des Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche jeweils ca. zur Hälfte als Spielplatz, bzw. als Wiese mit Gehölzbestand festgelegt.

Die Mindestgrundstücksgröße wurde auf 600 m<sup>2</sup> gesetzt und es sind pro Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig. Ähnlich wie in dem Bebauungsplan Nr. 8 „Am Eichenwald“ sind auch im Bebauungsplan Nr. 9 „Am Eichenwald Teil II“ nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Allerdings muss in diesem Gebiet die Dachneigung lediglich mindestens 15° betragen. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Garagen, Nebengebäude und Wintergärten. Der Abstand der Baugrenze zur Verkehrsfläche wird im Regelfall auf 3 m und nur in einem kleinen Teilbereich auf 10 m festgelegt. Der Abstand der Baugrenze zur Grenze des Geltungsbereiches, bzw. zur Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern beträgt im südlichen und westlichen Planungsgebiet ebenfalls 3 m. Im nördlichen Plangebiet sind diese Abstände mit 10 m bzw. 25 m deutlich größer. Die Verkehrsflächen ist einheitlich in der Breite von 6,5 m festgesetzt und endet in einer Wendeanlage. Im Westen des Geltungsbereiches ist eine Randeingrünung mit entsprechenden Pflanzvorgaben festgesetzt.

Darüber hinaus ist eine kleinteilige zu bepflanzende öffentliche Grünfläche festgelegt.

Das Plangebiet überlagert mit dem Flurstück 275/73 und Teilen der Wendeanlage (Flurstück 275/143, teilw.) auf einer Fläche von ca. 1.440 m<sup>2</sup> den Bebauungsplan Nr. 8 „Am Eichenwald“.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 13 „Am Eichenwald III“ der Gemeinde Hellwege werden für die Flächen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Eichenwald“ aufgehoben. Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

#### 4 Erläuterungen zu den Planinhalten



Abb. 5: Städtebauliches Bebauungskonzept / ohne Maßstab

Innerhalb des Plangebietes sollen 4 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich dabei zum einen an den Festsetzungen der direkt angrenzenden Bebauungspläne, zum anderen werden auch Vorgaben aus der aktuellen wohnbaulichen Entwicklung (s. Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sandgraben“) berücksichtigt. Damit ist die Einfügung in die Umgebung unter Berücksichtigung einheitlicher gemeindlicher Entwicklungsvorgaben gewährleistet. Die Fortführung des Bebauungsbestandes ist mit einer geordneten gemeindlichen Weiterentwicklung vereinbar.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Verfahren nach § 13 b BauGB können u. a. nur für Bebauungspläne Anwendung finden, in denen eine „Zulässigkeit von Wohnnutzungen“ begründet wird. Dem entspricht die Realisierung eines Wohngebietes für 4 Baugrundstücke zur Deckung eines aktuellen Bedarfs an Wohnbaufläche dem Grundsatz nach.

Der Begriff der "Wohnnutzung" ist im Gesetzestext nicht näher definiert. Nach der inzwischen hierzu vorliegenden Rechtsauffassung können allerdings nur Baugebiete festgesetzt werden, die ihrem Gebietscharakter nach vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind.

Dies sind uneingeschränkt die reinen Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO oder allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO, wobei nicht alle der in § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen auch in einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB enthalten sein dürfen.

So fallen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht unter den Zweck der Wohnnutzung und sind darüber hinaus auch wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen.

Für die in § 4 Abs. 2 BauNVO neben dem Wohnen enthaltenen infrastrukturellen Nutzungen, wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ist im Einzelfall zu prüfen, welches Beeinträchtigungspotenzial sie aufweisen und inwieweit sie sich mit dem angestrebten Gebietscharakter und der Maßgabe der überwiegenden Wohnnutzung vereinbaren lassen.

Für das vorliegende Baugebiet erfolgt analog zu den unmittelbar angrenzenden Baugebieten die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sollen ausnahmsweise zulässig sein. Im Einzelfall können solche kleinteilige Versorgungseinrichtungen eine wertvolle Ergänzung dörflicher Infrastrukturen darstellen, sofern sie dem Wohnen deutlich untergeordnet sind und im Hinblick auf die angestrebte ruhige Wohnnutzung kein erhebliches Störpotenzial durch z. B. Besucher- verkehr ö. ä. erzeugen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen hingegen insbesondere unter Berücksichtigung der eingeschränkten Erschließungssituation auch ausnahmsweise nicht zulässig sein. Sie sollen an zentraleren, nahe der Ortsdurchfahrt bzw. besser erreichbaren Ortslagen untergebracht werden.

Die zuvor genannten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Durch die vorgenommenen Einschränkungen wird sichergestellt, dass das zukünftige Baugebiet überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sein wird. Gleichzeitig wird der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes erhalten.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an den umgebenden Bestand ist maximal ein Vollgeschoss (I) zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt und mittelt so die in der Umgebung zulässigen Werte. Dem Umfeld angemessen wird das nach § 17 (1) BauNVO maximal mögliche Maß der baulichen Nutzung dadurch nicht voll ausgeschöpft.

Die zulässigen Grundflächen dürfen dabei gem. §19 Abs. 4 Satz 2 und 3 durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO um bis zu 25% überschritten werden. Damit ist eine Gesamtversiegelung<sup>1</sup> von maximal 37,5 % der Grundstücksfläche zulässig.

---

<sup>1</sup> Rechenweg:  $0,3 + (0,3 \times 0,25) = 0,375$

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m in Verbindung mit der Vorgabe einer Bezugshöhe (Oberkante der der Fahrbahn vorgelagerten Erschließungsstraße in der Mitte des Baugrundstücks) begrenzt.

Die Erschließungsplanung läuft parallel zur Planung und wird vor Erschließungsbeginn vorliegen. Damit sind die Bezugspunkte eindeutig bestimmbar.

Als Firsthöhe (FH) gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Geringfügige Abweichungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) oder Dachaufbauten (z.B. Antennen, Photovoltaik) sind zulässig.

Der Geländeverlauf soll im Plangebiet grundsätzlich erhalten bleiben. Da im Bestand eine niedrige Sockelhöhe ausgewiesen und entsprechend vorhanden ist, wird festgesetzt, dass die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden der Gebäude höchstens 0,50 m über dem zuvor genannten Bezugspunkt liegen darf.

In Verbindung mit einem in der örtlichen Bauvorschrift vorgegeben Spektrum für die Dachneigung ist damit die Höhenentwicklung für die Gebäude ausreichend begrenzt und die städtebauliche Verträglichkeit weiterhin gesichert.

#### **4.3 Bauweise, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Plangebiet sind Einzelhäuser (E) in sog. offener Bauweise (o) zulässig, d. h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichtet.

Um eine Bebauungsstruktur zu erreichen, die dem Charakter der benachbarten kleinteilig strukturierten Einfamilienhausgebiete mit ihren typischen Bauformen entspricht, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Einzelhäusern auf höchstens zwei Wohneinheiten beschränkt. Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten sind somit im Plangebiet ausgeschlossen, da sie zu für das nur sehr kleinteilig zu realisierende Erschließungssystem zu einer unangemessenen Dichte führen könnten. Gleichwohl können flexible Wohnansätze, z.B. durch Einliegerwohnungen für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, ermöglicht werden.

#### **4.4 Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche**

Ebenfalls unter Berücksichtigung der Erschließungssituation ist die Anzahl der möglichen Grundstücke zu begrenzen. Durch die Festsetzung einer vergleichsweise hohen Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> kann sichergestellt werden, dass maximal 4 weitere Grundstücke entstehen.

Die Baugrenzen verlaufen zu den äußeren Rändern des Plangebietes und somit auch zu angrenzenden bereits bebauten Grundstücken in der Regel in einem Abstand von 5 m. Im bereits bebauten östlichen Teil des Plangebietes wird der Verlauf der Baugrenzen aus dem Bestand übernommen und lediglich an die neue Erschließung angepasst.

Zur aus dem Bestand fortgeführten Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und zu den Verkehrsflächen beträgt der Abstand 3 m.

Damit der Straßenraum durch Vorgärten geprägt und optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird, erfolgt die Festsetzung, dass Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, die Gebäude sind, die straßenseitigen Baugrenzen der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten dürfen. Die im Plangebiet vorhandene Garage soll erhalten werden, befindet sich aber teilweise außerhalb der Baugrenze. Bestehende baulichen Anlagen auf dem Flurstück 275/73 sind daher von der Regelung ausgenommen.

#### 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist bereits gut eingegrünt und befindet sich inmitten bestehender Bebauung und privater Gärten.

Im Bestandsbebauungsplan Nr. 8 war im Osten des Flurstücks 275/73 als Sicht- und Schutzpflanzung eine Pflanzfläche mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Fläche ist entsprechend angelegt worden und soll auch zukünftig als Abgrenzung zwischen Bestand und Neuplanung erhalten werden. Um den vorhandenen Gehölzbestand in die Planung zu integrieren, wird eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen festgesetzt, auf der der Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten und dauerhaft zu sichern ist. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen zu schaffen.

Bei neueren Baugebieten in Hellwege besteht zur Verbesserung des Ortsbildes und der Etablierung einer Mindestgrünstruktur die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen auf privatem Grund.

Bäume dienen der Belebung und Gliederung des Ortsbildes und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Die Gemeinde Hellwege setzt daher fest, dass je Grundstück mindestens 2 standortgerechte, hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten oder ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Angesichts der mit mind. 900 m<sup>2</sup> sehr großen privaten Grundstücke wird dies auch in dem bereits mit Baumbestand besetzten Plangebiet als sinnvoll erachtet.

Hierfür geeignet sind Bäume der Pflanzliste des Maßnahmenblattes VI b „Einzelbäume (Obstbäume)“ oder des Maßnahmenblattes V „Feldhecke“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das im Internet abrufbar und der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Weitergehende Maßnahme werden als nicht erforderlich angesehen. Der Baumbestand befindet sich zumeist an den Rändern des Plangebietes, so dass ein weitgehender Erhalt möglich ist. Fällungen werden lediglich im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße erforderlich. Betroffen sind voraussichtlich drei Ahorne, eine Kiefer sowie eine Birke.

#### 4.6 Baugestalt/ Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Auch wenn das Plangebiet so kleinteilig und darüber hinaus rückwärtig gelegen ist, dass es aus sich heraus keine prägende Wirkung entfalten wird, soll in Hellwege sichergestellt werden, dass sich auch die Neubauten gut in das Ortsbild einfügen.

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich daher sowohl an den Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne (s. BP Nr. 8 „Am Eichenwald“ und Nr. 9 „Am Eichenwald Teil II“) sowie am Bebauungsplan Nr. 11 für das zuletzt im Ort realisierte Wohngebiet am „Am Sandgraben“. Hellwege ist im Kern noch sehr dörflich geprägt und, gerade in den Bereichen, in denen die historischen Grundstrukturen noch erhalten sind, städtebaulich sehr attraktiv. Die Gemeinde Hellwege ist bestrebt den baulichen Reiz des Ortes zu erhalten und gibt daher Mindeststandards für die weitere bauliche Gestaltung und Entwicklung vor. Damit soll der Charakter des Ortes gewahrt bleiben, ohne die Gestaltungsspielräume für die Bauwilligen zu stark einzuschränken.

Diese Gestaltungsvorgaben werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichem Geltungsbereich als Satzung beschlossen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

## **Dächer**

Insbesondere die Dächer prägen das Ortsbild weithin sichtbar. Dachflächen sollen gestalterisch an die bauliche Umgebung angepasst werden, um das typische Ortsbild mit geneigtem Dach, klaren und ruhigen Dachformen und eher matten Dacheindeckungen zu sichern. Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Erweiterungen und die Neueindeckung von Dächern.

Im Plangebiet sind daher in Anlehnung an die Prägung der umgebenden Bebauung nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zugelassen.

Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist auch für Nebengebäude wünschenswert. Da umgebend bereits viele Nebengebäude mit Flachdächern versehen sind, werden im Sinne der Gleichbehandlung hierzu jedoch keine weiteren Einschränkungen getroffen.

Es wird festgesetzt, dass Garagen und Carports, Nebenanlagen i. S. d. §14 Abs. 1 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten von der festgesetzten Mindestdachneigung ausgenommen sind.

Hinsichtlich der zu verwendenden Dachfarben und des Dachmaterials wird festgesetzt, dass zur Dacheindeckung der Hauptdachflächen nicht glänzende Dachziegel, die sich an dem Farbspektrum feuerrot bis braunrot sowie anthrazit orientieren allgemein zulässig sind. Die zu verwendenden Farben sind in Anlehnung an die folgenden RAL-Werte zu wählen: 2001 – Rotorange, 3000 – Feuerrot bis 3011 – Braunrot, 3013 – Tomatenrot, 3016 – Korallenrot, 3032 – Perlubinrot, 7015 – Schiefergrau, 7016 – Anthrazitgrau, 8001 – Ockerbraun bis 8017 – Schokoladenbraun und 8023 – Orangebraun.

Die in der Vergangenheit übliche Praxis, in den örtlichen Bauvorschriften RAL-Farben für die Dacheindeckung vorzugeben, hat sich als schwer handhabbar erwiesen. Da insbesondere in der Ziegelindustrie bei der Farbgebung von Oberflächen nicht mit RAL-Farbangaben gearbeitet wird, werden hier nur Farbvorgaben in Annäherung an die RAL-Farben gewählt, so dass ein ausreichender Abwägungsspielraum verbleibt. Die Farbauswahl entspricht dem in der näheren Umgebung vorkommenden, eher gedeckten Farbspektrum.

Im Umkehrschluss sollen im Dorfkern unübliche Farben wie u. a. blau oder grün durch diese eindeutige Festlegung ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind in Anlehnung an den Bestand für die Dacheindeckung nur matte Oberflächen zu verwenden.

Dacheindeckungen mit nicht reflektierenden Metaldächern sind zulässig. Dabei sind unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig, da diese den Gehalt von Schwermetallen im Dachflächenabfluss erhöhen können.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) sind auf den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Moderne Solaranlagen sind heute bereits meist blendfrei gestaltet. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie, wenn möglich, mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden. Auch ist bei der Anordnung der Module möglichst die Fassaden- und Dachgestalt zu berücksichtigen.

## **Fassadengestaltung und Materialien**

Im Dorfkern Hellweges ist ein roter Verblender, oft in Kombination mit Holz als Fachwerk oder Fassadenbekleidung, prägend. Auch Wirtschafts- und Nebengebäude weisen häufig Holzfassaden auf. Putzbauten kommen eher vereinzelt im historischen Bestand vor.

Im allgemeinen Wohngebiet sind daher Gebäude mit Holz-, Putz-, und Klinkerfassade zulässig. Wiederum davon ausgenommen sind Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten.

Sie haben eine untergeordnete Wirkung, so dass auch andere Fassadenmaterialien verwendet werden können.

### **Einfriedungen**

Das Bild des Straßenraumes wird gerade in dörflichen Lagen noch maßgeblich durch die Abfolge von Vorgartenzonen und Grünstrukturen geprägt. Insbesondere hohe und dichte Zäune beeinträchtigen die Entstehung eines aufgelockerten Straßenraumes. Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) lässt genehmigungsfrei Grundstückseinfriedungen von bis zu 2,00 m Höhe zu. Im Hinblick auf die nur sehr schmale Verkehrsfläche im Plangebiet werden daher Einschränkungen getroffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind feste Einfriedungen (z.B. Mauern, Zäune) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.

Dadurch soll vermieden werden, dass der Straßenraum durch hohe und massive Einfriedungen eine „Tunnelwirkung“ entfaltet.

Frei wachsende Hecken oder eine zurückgesetzte Begrünung haben eine deutlich andere städtebauliche Wirkung als massive Elemente und können davon unbenommen gepflanzt werden.

Die Verkehrsflächen sind dabei frei zu halten und dürfen in Ihrer Funktionsfähigkeit keinesfalls eingeschränkt werden. Das bedeutet, dass alle Bepflanzungen regelmäßig bis zur Grundstücksgrenze zurückzuschneiden sind. Der Luftraum ist bis zu einer lichten Höhe von ca. 4,50 m über der Fahrbahn freizuhalten, damit wird eine ausreichende Durchfahrts Höhe vor allem für Rettungsfahrzeuge aber auch für LKW's sichergestellt. Im Bereich der Straßeneinmündung sind Bepflanzungen so anzulegen, dass die Sicht nicht beeinträchtigt wird (maximal 0,8 m Höhe).

### **Stellplätze (gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)**

Der ländliche Raum ist sehr durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Aufgrund des schmalen Straßenquerschnitts sind die Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Festgesetzt wird daher, dass je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen sind.

### **Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**

Es wird zudem ergänzend darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **4.7 Verkehrliche Erschließung**

Das Flurstück 275/180 ist bislang lediglich über einen unbefestigten Wirtschaftsweg im Norden des Flurstücks angebunden, der sich für die Erschließung des Baugebiets nicht eignet.

Die neue Erschließung soll unmittelbar an die bestehende Wendeanlage der Straße „Im Eichenwald“ über das Flurstücke 275/73 erfolgen. Die Erschließung verläuft damit über bzw. unmittelbar angrenzend an bebaute Grundstücke. Dies geschieht in Absprache mit den Eigentümern.

Das Flurstück 275/89 (Haus Nr. 16) ist grenzständig mit einem Carport bebaut. Auf dem Flurstück 275/ 73 (Haus. Nr. 14) befindet sich in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze eine Garage in Massivbauweise.

Die lichte Breite von Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr muss mind. 3,00 m betragen, die lichte Höhe mind. 3,50 m. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile begrenzt, so muss die Mindstdurchfahrtsbreite mind. 3,50 m betragen.

Diese Mindestvorgaben können vorliegend eingehalten werden, so dass die bestehende Garage erhalten werden soll.

Die Fahrbahnbreite beträgt über ca. 16 m Länge lediglich 3,00 m. Beidseitig durch Bauwerke begrenzt ist die Fahrbahn jedoch nur auf ca. 5,50 m Länge. Der vorhandene Dachüberstand der Garage wird zurückgebaut, so dass hinsichtlich der lichten Höhe keine Einschränkungen vorliegen. Die angrenzende Garage sowie der Carport halten zur bestehenden Verkehrsfläche einen Abstand von mehr als 8,00 m und die angrenzenden Flächen sind als private Erschließung durchgehend gepflastert, so dass die Einmündung der neuen Stichstraße in die Wendeanlage gut einsehbar und sicher erfolgen kann.

Der Stichweg erweitert sich unmittelbar hinter dem Gebäudebestand auf eine Breite von 5,00 m und endet in einer Wendeanlage die den Anforderungen der RAST 06<sup>2</sup> (Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge/ 2-achsiges Müllfahrzeug) entspricht. Sie wurde etwas erweitert, damit eine erforderliche Aufstell- bzw. Bewegungsfläche für die Feuerwehr von 7 x 12 m vorgehalten werden kann.

Die örtliche Feuerwehr wurde im Vorfeld in die Planung einbezogen und sieht die Abmessungen als für die örtliche Situation angemessen an. Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass ein derzeit in der Mitte der bestehenden Wendeanlage vorhandener Straßenbaum zu entfernen ist.

Dadurch kann gewährleistet werden, dass Rettungsfahrzeuge gerade und ohne Rangierfordernis in den Stichweg einfahren können.

Ein Wenden innerhalb der Verkehrsfläche ist auch für PKW nur mit Rangierbewegungen möglich. Müllfahrzeuge können die neue Stichstraße nicht befahren. Daher sind Abfallbehälter und Wertstoffe an den Abholtagen von den zukünftigen Anwohnern an die Straße Eichenwald zu bringen. Die Gemeinde besitzt hier einen 8,00 m x 4,00 m großen Stellplatz, der auch weiterhin in Gemeindeeigentum bleiben und dann als Abstellfläche für die Mülltonnen dienen soll. Diese Fläche ist entsprechend als Standort in der Planzeichnung verortet.

Ausgehend von durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Baugrundstück mit jeweils 6 Pkw-Fahrten pro Tag kommt man für die zusätzlichen 4 Baugrundstücke auf ein geschätztes Verkehrsaufkommen ca. 36 Pkw/24h. Ein bis zwei Lieferfahrzeuge sind ergänzend pro Tag anzunehmen. Damit liegt die Belastung gem. RAST deutlich unter dem angenommenen Verkehrsaufkommen eines ruhigen Wohnweges (Verkehrsstärke unter 150 Kfz/h) so dass der geplante Ausbaugrad als angemessen angesehen wird.

#### **4.8 Ver- und Entsorgung**

Die umgebende Bebauung ist an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Gemeinde Hellwege geht davon aus, dass diese vorhandenen Ver- und Entsorgungsstrukturen (Strom- und Gasversorgung, zentrale Abwasserbeseitigung, Telekommunikation, Abfallentsorgung) für die Erschließung der 4 geplanten Baugrundstücke problemlos erweitert werden können.

##### **Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation**

In dem Bereich befinden sich bereits Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Gas, elektrischer Energie und Telekommunikation, an die der Planänderungsbereich angeschlossen werden kann. Die neu erforderlichen Leitungstrassen sind dabei im Verlauf der Verkehrsflächen vorgesehen.

---

<sup>2</sup> Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger untereinander sind im Zuge der Erschließungsplanung rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen Abstimmungen zu treffen. Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die unterirdische Verlegung aller Versorgungsleitungen vorgesehen.

### **Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet kann an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Sottrum angeschlossen werden.

### **Bodenbeschaffenheit und Oberflächenentwässerung**

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Baugrundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern.

Im Plangebiet liegt eine ca. 0,4 bis 1,3 m mächtigen Schicht aus humosem Oberboden und Torfen vor. Die darunter liegenden feinsandige, z.T. schwach grobsandige und kiesige Mittelsande sind tragfähige Böden. Der humose Oberboden ist im Gründungsbereich der geplanten Neubauten sowie im Straßenbereich vollständig abzutragen und durch geeignete Füllsande zu ersetzen. Im Rahmen konkreter Planungen sind die örtlichen Gegebenheiten ggf. weiter zu prüfen.

Nach dem DWA<sup>3</sup> Regelwerk / Blatt 138 sollte bei einer Versickerung ein Flurabstand von einem Meter, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, eingehalten werden. Grundwasser wurde zum Untersuchungszeitpunkt in Tiefen zwischen 1,40 m und 2,40 m unter Gelände vorgefunden. In nasseren Jahreszeiten ist mit geringeren Grundwasserflurabständen zurechnen. Eine Versickerung ist daher ggf. nur über flache Versickerungsmulden oder Rigolen möglich.

Je nach Bauweise, Versiegelungsgrad, sowie der Versickerungseigenschaft des Untergrundes nach erforderlichem Bodenaustausch kann die Versickerungseignung stark differenzieren. Art und Dimensionierung der ergänzenden Maßnahmen zur Regenwasserversickerung sind daher nach Einzelfallbetrachtung im Zuge der konkreten Baumaßnahme zu bestimmen.

### **Löschwasserversorgung**

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde Hellwege sichergestellt. Die mindestens bereitzustellende Löschwassermenge in Gebieten mit niedriger, freistehender Bebauung, beträgt 48 m<sup>3</sup>/h. Diese sind für eine Dauer von mindestens zwei Stunden vorzuhalten. Die Entfernung der ersten Entnahmestelle zu jedem Grundstück darf maximal 150 m betragen.

### **Müllentsorgung**

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg.

Die vorgesehene Erschließungsstraße lässt das Befahren und Wenden der Müllentsorgungsfahrzeuge nicht zu. Die Nutzer der neu erschlossenen Grundstücke sind daher verpflichtet ihre Abfallbehälter und Wertstoffe zu den Abholterminen an der in der Planzeichnung ausgewiesenen Abholstelle bereitzustellen.

---

<sup>3</sup> Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA)

Nach Auskunft des Abfallwirtschaftsbetriebs Rotenburg ist dabei zu berücksichtigen, dass zeitgleich zwei Haushalte Sperrmüll von mind. 4 m<sup>3</sup> abholen lassen. Die insgesamt 32 m<sup>2</sup> große Abholfläche wird hierfür als ausreichend groß angesehen.

#### 4.9 Artenschutz

Ein Ausgleich ist nach § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfolgt, gelten die Eingriffe, die auf Grund dieser Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl sind die Belange des Naturschutzes und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vorliegend insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG, in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach den generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungs- und Verletzungsverbot),
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen oder sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten),
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbot in Bezug auf Pflanzen).“

Die Zugriffsverbote werden in § 44 Abs. 5 BNatSchG konkretisiert. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG liegt nicht vor, sofern die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind dabei die „streng geschützte Arten“ nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten relevant.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst im Zuge der Realisierung von Vorhaben. Gleichwohl ist den Belangen des Artenschutzes soweit möglich bereits in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und sicherzustellen, dass potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten während der Bauphase nicht beeinträchtigt werden.

Derzeit wird aufgrund der umgebenden Bebauung und der regelmäßigen Bewirtschaftung der Grünflächen kein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geschützte Arten im Plangebiet gesehen. Der Baumbestand bleibt weitgehend erhalten. Lediglich im Zuge der verkehrlichen Erschließung sind Bäume zu fällen.

Sofern Gehölbeseitigungen auf das erforderliche Maß beschränkt werden und die Rodungszeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (30. September – 28. Februar) eingehalten werden, sind durch die Umsetzung der Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten.

#### **4.10 Belange des Umweltschutzes**

Das Plangebiet ist größtenteils nicht bebaut. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

##### **Schutzgut Mensch**

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die umgebende Wohnnutzung vorgeprägt. Die landwirtschaftliche und die forstwirtschaftliche Nutzung sind in diesem Teil der Ortslage untergeordnet zu betrachten. Gleiches gilt für die Naherholungsfunktion, deren Bedeutung für die privat genutzte Fläche ebenfalls als untergeordnet anzusehen ist.

Für das Schutzgut Mensch bestehen durch den geplanten Eingriff auf Grund der nur geringen Flächengröße des Plangebietes kaum Beeinträchtigungen. Lediglich während der Bauphase ist temporär mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen, die sich auf das Umfeld auswirken können.

##### **Schutzgüter Boden/ Wasser/ Luft und Klima**

Durch die Planung ist bei einer Flächengröße von ca. 4.400 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,3 inklusive der zulässigen Überschreitung von 25% eine maximale Versiegelung von ca. 1.650 m<sup>2</sup> möglich. Zuzüglich der zusätzlichen ca. 400 m<sup>2</sup> ergibt sich gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Versiegelung von maximal 2.050 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der Bebauung in der näheren Umgebung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Das Plangebiet weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

##### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes sind bereits durch die bestehende Einfamilienhausbebauung geprägt, so dass nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung vorliegt. Das Gebiet ist gut eingegrünt und aus der freien Landschaft kaum wahrnehmbar, so dass eine erhebliche negative Außenwirkung ausgeschlossen werden kann.

##### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet ist umgeben von bereits bebauten Siedlungsbereichen. Die vorhandene Gehölzstruktur wird soweit wie möglich erhalten und weiterentwickelt. Ansonsten herrscht eine halbruderale Grasflur mit Einzelbaumbestand vor, die nach Umsetzung der Planung von Hausgärten ersetzt wird. Höherwertige Strukturen sind von der Planung nicht betroffen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist als gering einzuschätzen.

##### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale bzw. Bodendenkmale bekannt, so dass davon auszugehen ist, dass Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie durch die Planung nicht berührt werden.

##### **Altlasten und Altablagerungen**

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Vorsorglich erfolgt auf der Planzeichnung ein Hinweis zum Umgang mit möglichen Altablagerungen.

##### **Immissionsschutz**

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten und die nur sehr geringe Zahl der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen ausschließlich privater Anwohner werden durch die zusätzlich mögliche Bebauung keine Lärmbelastungen erwartet, die über das nachbarschaftliche Maß hinausgehen.

Landwirtschaftliche Betriebe, von denen Emissionen ausgehen könnten, sind in der unmittelbaren Umgebung des Baugrundstücks nicht mehr vorhanden. Landwirtschaftliche Immissionen, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen auftreten, sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der Wohnbevölkerung zu tolerieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

## 5 Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde Hellwege Planungskosten, die auf die zukünftigen Grundstückseigentümer umgelegt werden sollen.

## 6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung	BP Bestand	Neuplanung	Differenz
Allgemeines Wohngebiet	993 m <sup>2</sup>	5.393 m <sup>2</sup>	4.400,00 m <sup>2</sup>
davon überlagert von Flächen mit Pflanzbindung:	326 m <sup>2</sup>		
Straßenverkehrsfläche	238 m <sup>2</sup>	639 m <sup>2</sup>	401,00 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	0 m <sup>2</sup>	1.984 m <sup>2</sup>	1.984 m <sup>2</sup>
priv. Brachfläche außerhalb BP	6.337 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-6.337 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen	448 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-448 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich des B-Plans</b>	<b>8.016 m<sup>2</sup></b>	<b>8.016 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Plan und Begründung des Bebauungsplans wurden im Einvernehmen mit der Gemeinde Hellwege durch das Büro M·O·R GbR, Rotenburg ausgearbeitet.

Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ – Seite 1				
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts		Antragsteller/ Vorhabenträger		Maßnahme Nr.
<b>Zusatz-Code</b>	Maßnahmentyp: V = Vermeidungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, G = Gestaltungsmaßnahme (Zusatzindex): FFH = Schadensbegrenzungsmaßnahme/ Kohärenzsicherungsmaßnahme, CEF = Funktionserhaltende Maßnahme, FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes			
Lage und Beschreibung der Maßnahmenfläche				
Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	
Detail-Lageplan Nr.		Konflikt		
<b>Eigentümer</b>				
<b>Ausgangs- Biotoptyp(en)</b>		<b>Ziel-Biotop- typ(en)</b>		
Ziel und Beschreibung der Maßnahme				
<p><b>Ziel:</b>            Entwicklung einer freiwachsenden, unten dichten Strauch-Baumhecke mit einzelnen Überhältern aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubhölzern, zur Eingrünung von baulichen Anlagen oder in der freien Landschaft.</p> <p><b>Beschreibung:</b></p> <p><input type="checkbox"/> 3-reihige Hecke: Breite 5 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,25 m (Dreiecksverband)</p> <p><input type="checkbox"/> 4-reihige Hecke: Breite 8 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,50 m</p> <p><input type="checkbox"/> 5-reihige Hecke: Breite 10 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1,50 m (Dreiecksverband)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gruppen aus jeweils 3 - 4 Exemplaren der gleichen Gehölzart</li> <li>• Verwendung von Pflanzgut aus anerkannten regionalen Herkünften nach Forstvermehrungsgutgesetz (Eiche Herkunftsgebiet 81703 bzw. 81803, Rotbuche 81003 „Heide und Altmark“, Erle 80201, Esche 81101 „Nordwestdeutsches Tiefland“)</li> <li>• Baumschulware, Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferschein</li> <li>• Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920</li> <li>• Qualität: Baumartige als leichte Heister 100-150 cm, Strauchartige als verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe 60 - 100 cm</li> <li>• ggf. Hochstämme (Stammumfang 10 - 12 cm) mit Abstand untereinander von ca. 8 m in der mittleren Reihe</li> </ul> <p><b>Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrtschäden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wildschutzzaun aus rehwild- und kaninchensicheres Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m, in Damwildrevieren 1,80 m)</li> <li>• Abbau nach 5 - 8 Jahren</li> </ul>				

**Maßnahmenblatt V**  
**„Feldhecke“ – Seite 2**

<b>Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts</b>	<b>Antragsteller/ Vorhabenträger</b>	<b>Maßnahme Nr.</b>
<b>Arten/ Gehölzwahl:</b>		
eher trockene Standorte:		
<p style="margin-left: 40px;">Bäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)</li> <li>Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)</li> <li>Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)</li> <li>Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)</li> <li>Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)</li> </ul> <p style="margin-left: 40px;">Sträucher:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)</li> <li>Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)</li> <li>Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)</li> <li>Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)</li> <li>Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)</li> <li>Salweide (<i>Salix caprea</i>)</li> <li>Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)</li> </ul>		
eher feuchte Standorte:		
<p style="margin-left: 40px;">Bäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)</li> <li>Hainbuche (<i>Carpinus betula</i>)</li> <li>Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)</li> <li>Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)</li> <li>Frühe Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)</li> <li>Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)</li> </ul> <p style="margin-left: 40px;">Sträucher:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)</li> <li>Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)</li> <li>Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>)</li> <li>Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)</li> <li>Ohrweide (<i>Salix aurita</i>)</li> <li>Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)</li> <li>Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)</li> <li>Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)</li> </ul>		
<b>Anmerkungen:</b>		
<b>Gesamtumfang der Maßnahme</b>		m <sup>2</sup>
<b>Beginn der Maßnahme</b>		
<b>Pflegemaßnahmen, Unterhaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung</li> <li>• Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle</li> <li>• Abbau des Wildschutzzauns nach 5 - 8 Jahren</li> </ul>	
<b>Dingliche Sicherung durch</b>		

x

Maßnahmenblatt VI b „Einzelbäume (Obstbäume)“ – Seite 1			
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts		Antragsteller/ Vorhabenträger	
Zusatz-Code	Maßnahmentyp: V = Vermeidungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, G = Gestaltungsmaßnahme (Zusatzindex): FFH = Schadensbegrenzungsmaßnahme/ Kohärenzsicherungsmaßnahme, CEF = Funktionserhaltende Maßnahme, FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes		
Lage und Beschreibung der Maßnahmenfläche			
Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Detail-Lageplan Nr.		Konflikt	
Eigentümer			
Ausgangs- Biototyp(en)		Ziel-Biotop- typ(en)	
Ziel und Beschreibung der Maßnahme			
<p><u>Ziel:</u>                      Entwicklung von Obstbaumreihen, -gruppen oder einzeln wachsenden Obstbäumen aus alten, regionalen/ lokaltypischen Sorten.                      Anrechnung von 10 m<sup>2</sup> pro Hochstamm</p> <p><u>Beschreibung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstand der Bäume untereinander 8 m; Abstand bei Baumreihen, die der Eingrünung dienen oder in anderen besonderen Fällen 5 m</li> <li>• Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm</li> <li>• Baumschulware, Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein</li> <li>• Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920</li> </ul> <p><u>Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrtschäden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anwuchshilfe: pro Hochstamm mind. zwei Anbindepfähle (inkl. Anbindung), an Wegen Dreibock</li> <li>• Verbissschutz: Einzelstammschutz (Drahtose) aus rehwild- und kaninchensicherem Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m) außen um die Anbindepfähle</li> <li>• Abbau nach 5 - 8 Jahren</li> </ul>			

**Maßnahmenblatt VI b**  
**„Einzelbäume (Obstbäume)“ – Seite 2**

Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts	Antragsteller/ Vorhabenträger	Maßnahme Nr.
<p><b>Äpfel</b>  Altländer Pfannkuchen  Altländer Rosenapfel  Boskoop  Bremervörder Winterapfel  Coulons Renette  Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz)  Wohlschmecker aus Vierlanden  Englischer Prinz  Filippa  Finkenwerder Prinz  Gelber Münsterländer  Goldrenette von Blenheim  Grahams Jubiläumsapfel  Graue Französ. Renette  Graue Herbstrenette  Hasenkopf  Holländischer Prinz  Holsteiner Cox  Horneburg. Pfannkuchen  Jakob Lebel  Johannsens Roter Herbstapfel  Kneebusch  Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel)  Martini  Moringer Rosenapfel  Ontario  Prinzenapfel  Purpurroter Cousinot  Ruhm aus Vierlanden  Seestermüher Zitronenapfel  Stina Lohmann  Uelzener Rambour  Weißer Winterglockenapfel  Winterprinz</p> <p><b>Birnen</b>  Bosc's Flaschenbirne  Conferencebirne  Gellerts Butterbirne  Graue Hühnerbirne  Gute Graue  Köstliche von Charneu  (Bürgermeisterbirne)  Madame Verte  Petersbirne  Speckbirne</p>	<p><b>Pflaumen, Zwetschen und Renekloden</b>  Bühler Frühzwetsche  Graf Althans Reneklude  Hauszwetsche  Königin Victoria  Nancymirabelle  Ontariopflaume  Oullins Reneklude  The Czar  Wangenheims Frühzwetsche</p> <p><b>Süßkirschen</b>  Büttners Rote Knorpelkirsche  Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  Gr. Prinzessinkirsche  Gr. Schwarze Knorpelkirsche  Hedelfinger Riesenkirsche  Kassins Frühe Herzkirsche  Kronprinz zu Hannover  Schneiders Späte Knorpelkirsche  Zum Felde Frühe Schwarze</p>	
<b>Anmerkungen:</b>		
<b>Gesamtumfang der Maßnahme</b>		m <sup>2</sup>
<b>Beginn der Maßnahme</b>		
<b>Pflegemaßnahmen, Unterhaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung u. Erziehungsschnitt</li> <li>• Dauerhafte Pflege mit fachgerechtem Obstbaumschnitt</li> <li>• Alle Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.</li> <li>• Abbau des Verbisschutzes nach 5 - 8 Jahren</li> </ul>	
<b>Dingliche Sicherung durch</b>		