Gemeine Grethem
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 9

„Hinter dem Dorfe III“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Beglaubigungsvermerk
Die vorliegende Abschrift zum Bebauungsplan Nr. 9,
der Gemeinde Grethem stimmt mit der Urschrift
vollständig überein.

L. S.

Verfahren § 13b BauGB

Stand: Satzungsbeschluss – 08.06.2021

Bearbeitung:
H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung / Planungsziele....4
1.1 Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ 4
1.2. Gesetze und Verordnungen....5
1.3 Ziele und Zwecke der Planung 6
1.4 Auswirkungen der Planung....6
1.5 Bedarfsbegründung / Standortalternativen 7
2. Das Plangebiet....8
2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung....8
2.3 Sonstige planerische Rahmenbedingungen 9
3. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung....10
3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung 10
3.2 Änderung anderer Pläne 12
3.3 Belange benachbarter Gemeinden....12
4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen....13
4.1 Art der baulichen Nutzung....13
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe 13
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen 14
4.4 Örtliche Bauvorschriften 14
4.5 Erschließung/Verkehr....15
4.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung 15
4.7 Ver- und Entsorgung 16
5. Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnerische Festsetzungen....17
5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben....17
5.2 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutz....18
5.3 Grünordnerische Festsetzungen....19
6. Klima....19
7. Immissionsschutz....19
8. Altlasten 21
9. Flächenbilanz....21
10. Beschluss der Begründung....22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert) 9
Abbildung 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden (Auszug, unmaßstäblich) 11
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden (unmaßstäblich, Plangebiet markiert) 12
Abbildung 4: Abgrenzung Biotop „Biotop 3223-011 Magerrasen“ (E-Mail Landkreis Heidekreis, 2020) 17
Abbildung 5: Geruchsstundenhäufigkeit der genehmigten Tierplätze 21

Anlagen:

Anlage 1: Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll: Ingenieurgeologisches Gutachten, Isernhagen, 18.12.2020

Anlage 2: Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wohnbaulandentwicklung Grethem (Büchten), 30.06.2020

Anlage 3: DEKRA Automobil GmbH: „Prognose von Schallimmissionen“, Projektnummer: 551395085, vom 28.10.2020

Anlage 4: Ilse Thamm – landwirtschaftliche Sachverständige- „Ausweisung möglicher Wohnbauflächen im Bereich Vor dem Walle, Büchten – Gutachterliche Prüfung der Geruchsvorbelastung – Stellungnahme Nr. 17/2020“ vom 18.06.2020

1. Einleitung / Planungsziele

Zur Deckung des erkennbaren Eigenbedarfes an Wohnbauland, beabsichtigt die Gemeinde Grethem die Ausweisung von Wohnbauland am westlichen Siedlungsbereich des OT Büchten. Weiteres Wohnbauland ist in Grethem derzeit nicht verfügbar.

Vorgesehen ist eine bedarfsgerechte Bebauung mit direktem Anschluss an den Ortsrand. Eine Erschließung der Grundstücke soll über eine Planstraße aus erfolgen.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt – dieser wird im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst.

Das Plangebiet ermöglicht kurzfristig aufgrund der Größe eine Entwicklung von ca. 16 Wohnbaugrundstücken. Damit kann der kurz bis mittelfristige Eigenbedarf an Wohnbaugrundstücken in Grethem gedeckt werden.

Durch die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB), welche am 13. Mai 2017 Rechtskraft erlangte, ist es Städten und Gemeinden nun befristet möglich ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau durchzuführen. Gemeinden können gem. § 13b BauGB Bebauungspläne von bis zu einer Grundfläche von einem Hektar im beschleunigten Verfahren, ohne Umweltprüfung und ohne frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, aufstellen. Die Grundstücke müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. „*Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“*[1]

Die hier vorliegende Planung stellt für die Gemeinde Grethem ein solches Beispiel für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen dar. Das Plangebiet grenzt südlich an einen gem. § 30 BauGB bebauten Bereich (Bebauungsplan Nr. 1 „Hinterm Dorfe“) an.

Das Verfahren wird bearbeitet für die Gemeinde Grethem von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen.

1.1 Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“[2]

Durch die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB), welche am 13. Mai 2017 in Kraft getreten ist, ist es Städten und Gemeinden möglich, bis zum 31. Dezember 2019 ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau durchzuführen. Gemeinden können gem. § 13b BauGB Bebauungspläne (B-Plan) von bis zu einer Grundfläche von einem Hektar im beschleunigten Verfahren, ohne Umweltprüfung und ohne frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, aufstellen. Die

[1] Zitat § 13b Baugesetzbuch
[2] Zitat § 13b Baugesetzbuch

Gesetzesänderung basiert auf dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (vom 4. Mai 2017). Ziel des Gesetzgebers ist hier eine Erleichterung des Wohnungsbaus.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB für dessen Anwendung sind gegeben. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 2 ha. Angesichts der festgesetzten Grundflächenzahlen wird die maximal gemäß § 13b BauGB zulässige Grundfläche von 10.000 m² deutlich unterschritten.

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Plans liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Grethem. Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen werden im Zuge der Berichtigung an die Planung angepasst. Es weist eine Erschließung über die östlich angrenzende Gemeindestraße auf.

Die Gemeinde Grethem sieht die Anforderung an die Durchführung des Verfahrens gem. § 13 b BauGB im vorliegenden Fall als gegeben an. Das Plangebiet grenzt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (Bebauungsplan Nr. 1 „Hinterm Dorfe“ im Süden), die Grundfläche von 10.000 m² wird deutlich unterschritten (siehe oben bzw. Flächenbilanz in Abschnitt 9). Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13b BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange werden betrachtet. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Die Gemeinde Grethem sieht die Voraussetzungen des § 13 b BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

1.2. Gesetze und Verordnungen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020,
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I. S. 1057).

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Zur Deckung des erkennbaren Eigenbedarfes an Wohnbauland, beabsichtigt die Gemeinde Grethem die Ausweisung von Wohnbauland am westlichen Siedlungsbereich des OT Büchten. Weiteres Wohnbauland ist in Grethem derzeit nicht verfügbar.

Vorgesehen ist eine bedarfsgerechte Bebauung entlang einer Planstraße. Durch eine wirksame Eingrünung wird das Plangebiet am Ortsrand integriert.

Kurzfristig können circa 16 Wohnbaugrundstücke entstehen. Aufgrund des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes ist die Nutzung als Baufläche im östlichen Bereich aus schalltechnischen Gründen eingeschränkt.

Damit kann der kurz bis mittelfristige Eigenbedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Grethem gedeckt werden.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in direktem nördlichen Anschluss an Flächen, die gem. § 30 BauGB durch einen Bebauungsplan bebaut sind. Eine Erschließung der Grundstücke ist über die Verlängerung und Ausbau der Gemeindestraße „Vor dem Walle“ möglich.

Das Plangebiet ermöglicht aufgrund der Größe die Entwicklung von circa 16 Wohnbaugrundstücken. Damit kann der kurz- mittelfristige Eigenbedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Grethem gedeckt werden.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt – dieser wird im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst.

1.4 Auswirkungen der Planung

Immissionen:
Grundsätzlich lassen die vorgenommenen Festsetzungen bzw. lässt die daraufhin zulässige Nutzung als Wohnbaugebiet keine Immissions-Unverträglichkeiten gegenüber der vorhandenen bzw. benachbarten Bebauung erwarten.

Die Ortslage vom OT Büchten ist durch verschiedene (tierhaltende) landwirtschaftliche Betriebe geprägt. In nördlicher Richtung vom Plangebiet befinden sich gewerbliche Nutzungen. Östlich verläuft die Landesstraße L 191 durch die Ortslage.

Unmittelbar westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Rinderweiden, auf denen sich die Rinder auch zur Nachtzeit aufhalten. Insgesamt sind 110 Rinder genehmigt.

Hier ist insbesondere auf mögliche Lautäußerungen durch Rinder hinzuweisen.

Es kann vorkommen, dass die Rinder während der Brunstperiode oder bei neuen Rindern in der Herde, verstärkt arttypische Lautäußerungen verursachen. Dies ist auch in der Nachtzeit möglich. In der Literatur wird für die Lautäußerungen ein Spitzenschallleistungspegel von 112 dB(A) angegeben. Legt man den zugrunde, ergeben sich folgende Maximalpegel.

Nach TA Lärm müsste in einem allgemeinen Wohngebiet 60 dB(A) nachts durch kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten werden. Das ist für keinen Punkt im Plangebiet gegeben.

Es ist festzustellen, dass „nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen“ von dem Anwendungsbereich der TA-Lärm gem. Punkt 1 c TA-Lärm ausgenommen sind.

„Hilfestellung für die Bestimmung, was eine landwirtschaftliche Anlage ist, bietet beispielsweise der § 201 Baugesetzbuch. Da die genehmigungsbedürftigen landwirtschaftlichen Anlagen im Anhang zur 4. BImSchV abschließend aufgeführt sind, gehören alle anderen landwirtschaftlichen Anlagen in die Gruppe der nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen.[3]“

Bei der vorliegenden Tierhaltung ist gem. der Definition des § 201 BauGB von einer privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Daher ist festzuhalten, dass für die Beurteilung der Weidehaltung die TA-Lärm nicht anzuwenden ist.

Ausschließlich technische Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Trocknungsanlagen o.ä.), die im Zusammenhang mit der Viehhaltung bzw. einem typischen landwirtschaftlichen Betrieb stehen, sind entsprechend TA-Lärm zu beurteilen. Dies ist hier nicht der Fall.

Es wird angenommen, dass Lautäußerung von landwirtschaftlich genutzten Weidetieren im dörflichen Umfeld als ortsüblich zu bezeichnen und zu dulden sind. Die Planung verfügt über hinreichende Hinweise zu dem Sachverhalt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, insbesondere zur Wahrung des gesunden Schlafes, sind Schlaf- und Kinderzimmer abgewandt der Schallquelle im Rahmen der Grundrissgestaltung zu planen und es wird der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen empfohlen.

Zum Thema Schallimmissionen und Geruchsimmissionen wurden gutachterliche Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden in Kapitel 7 dargelegt.

Verkehr:
Die zu erwartenden Grundstücke können über die Verlängerung der Straße „Vor dem Walle“ an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden werden. Diese stellt sich als ausreichend leistungsfähig dar. Weitere Auswirkungen sind aufgrund der Anzahl der zusätzlichen Grundstücke nicht zu erwarten. Die Verlängerung der Straße „Vor dem Walle“ muss im Zuge der Ausführungsplanung ausgebaut werden.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der OT Büchten generell stark landwirtschaftlich geprägt ist, was neben etwaigen Immissionen (vgl. beigefügte Gutachten) auch landwirtschaftlichen Verkehr nach sich zieht. Dies ist innerhalb einer dörflichen Ortslage hinzunehmen.

Natur und Landschaft:
Unbenommen der Regelungen des § 13b BauGB stellen sich die Auswirkungen der Planung auch real als gering dar, da sich bei der Fläche des Plangebietes um eine als Rinderweide genutzte Grünfläche handelt. Es wurde von Dipl.- Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet. Die Ergebnisse werden in Kapitel 5 dargelegt.

1.5 Bedarfsbegründung / Standortalternativen

Bedarfsbegründung:
Kurzfristig- bis mittelfristig können im Plangebiet ca. 16 Wohnbaugrundstücke entstehen. Dies entspricht, im Abgleich mit dem bestehenden Baugebiet „Sandgarten“ und dessen Vermarktungsdauer sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, einem Bedarf von ca. 10 bis 15 Jahren. Durch die Nähe zum Grundzentrum Hodenhagen und den

[3] https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/aktualisierte_hinweise_ta_laerm_2_1503575642.pdf

dort vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen stellt sich Grethem als attraktiver Wohnstandort dar.

Daher trägt das Plangebiet zu einer maßvollen Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Grethem bei.

Standortalternativen
Die hier in Rede stehende Fläche zeichnet sich durch die gute Lage und Erschließungsgunst aus. Zudem ist die Fläche verfügbar zur Entwicklung von Wohnbauland. Anderweitige, vergleichbare Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland stehen derzeit in Grethem für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Insgesamt zeichnet sich auch in der Ortschaft Grethem die Problematik der mangelnden Verfügbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen ab. Durch die Konkurrenz durch z.B. Biogasanlagen, Ausgleichsflächen und Flächen für die Nahrungsmittelproduktion ist der Pachtpreis gestiegen und eine Verfügbarkeit und Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer häufig aus o.g. Gründen nicht mehr gegeben.

Etwaige Flächen im Innenbereich von Grethem stehen für die Ausweisung von Wohnbauland aufgrund der zahlreichen tierhaltenden Betriebe und deren langfristigen Flächenansprüche (stallnahe und notwendige Weiden für die Tiere, sowie davon ausgehenden Emissionen), nicht zur Verfügung. Etwaige vereinzelte Baulücken werden oft für die eigenen Kinder vorgehalten oder dienen als großzügige Hausgärten und stehen somit nicht für eine Inanspruchnahme als Bauland zur Verfügung. Einige Flächen stellen sich als strukturiert und höherwertiger dar als die Flächen des Plangebietes. Im Falle einer Inanspruchnahme würden hochwertige Strukturen und somit hochwertiger Lebensraum verloren gehen.

Etwaige anderweitige Varianten ergeben sich in Hinblick auf das Planungsziel, Wohnbauland in einem Umfang für den Eigenbedarf zu schaffen, derzeit in der Ortschaft Grethem nicht.

2. Das Plangebiet

2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

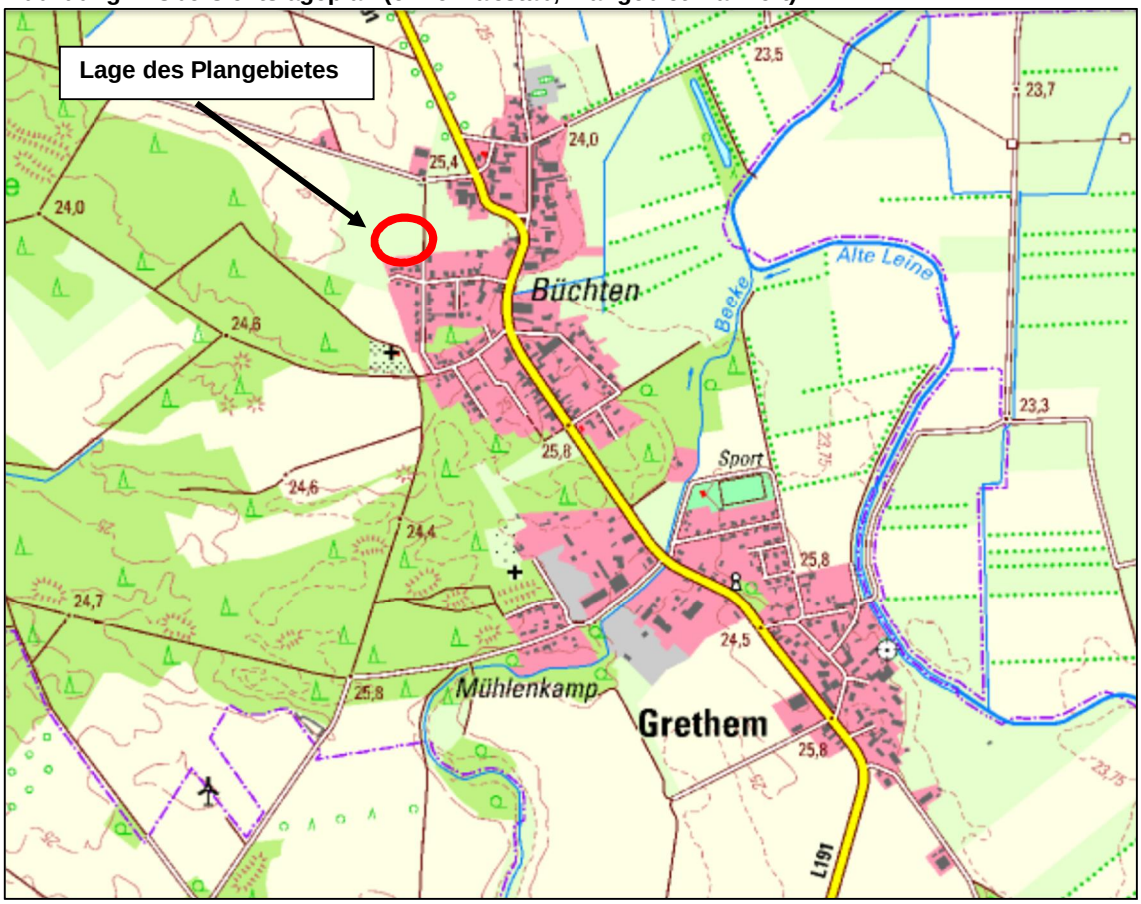
Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,8 ha Fläche im westlichen Bereich des OT Büchten, im nördlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung gem. § 30 BauGB. Über die Verlängerung der Straße „Vor dem Walle“ kann das Plangebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Der OT Büchten wird geprägt durch aktive landwirtschaftliche (tierhaltende)- Betriebe und Wohnnutzung. Südlich und östlich befindet sich die Ortslage von Büchten. Nördlich und westlich setzen sich Acker- und Waldflächen fort.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 83/1 tlw., 85/11 tlw, 178/3 tlw.

Die exakte Geltungsbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert)[4]



2.3 Sonstige planerische Rahmenbedingungen

Auf folgende planerische Randbedingungen wird mittels allgemeiner Hinweise aufmerksam gemacht:

Denkmalschutz
Im Plangebiet befindet sich der Altackerfeld Büchten FStNr. 18, zudem sind im Luftbild Bodenverfärbungen zu erkennen, die möglicherweise als Siedlungsgruben gedeutet werden können.

Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

[4] Quelle: Verden-Navigator, 2021

Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Artenschutz
Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

Lautäußerungen durch Weidetiere (Landwirtschaft)
Unmittelbar westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Rinderweiden, auf denen sich die Rinder auch zur Nachtzeit aufhalten. Die Rinder verursachen während der Brunstperiode verstärkt arttypische Lautäußerungen. Hierbei kommt es nachts zu Richtwertüberschreitungen. Lautäußerung von landwirtschaftlich genutzten Weidetieren im dörflichen Umfeld sind als ortsüblich zu bezeichnen und zu dulden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, insbesondere zur Wahrung des gesunden Schlafes, sind Schlaf- und Kinderzimmer abgewandt der Schallquelle im Rahmen der Grundrissgestaltung zu planen und es wird der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen empfohlen.

Einsichtnahme von Normen und Regelwerken
Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke liegen im Rathaus der Samtgemeinde Ahlden bereit.

Kampfmittel
Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigung weist darauf hin, dass im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Es wurde eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben.

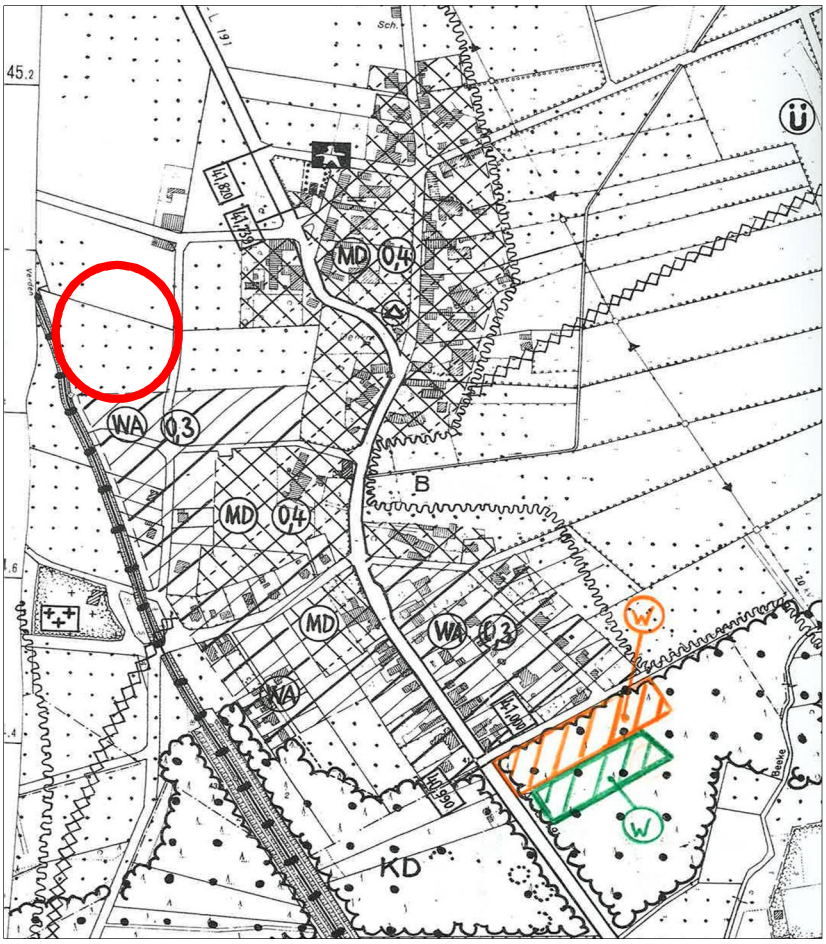
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen.

3. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

FNP:
Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt – dieser wird im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst.

Abbildung 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden (Auszug, unmaßstäblich)



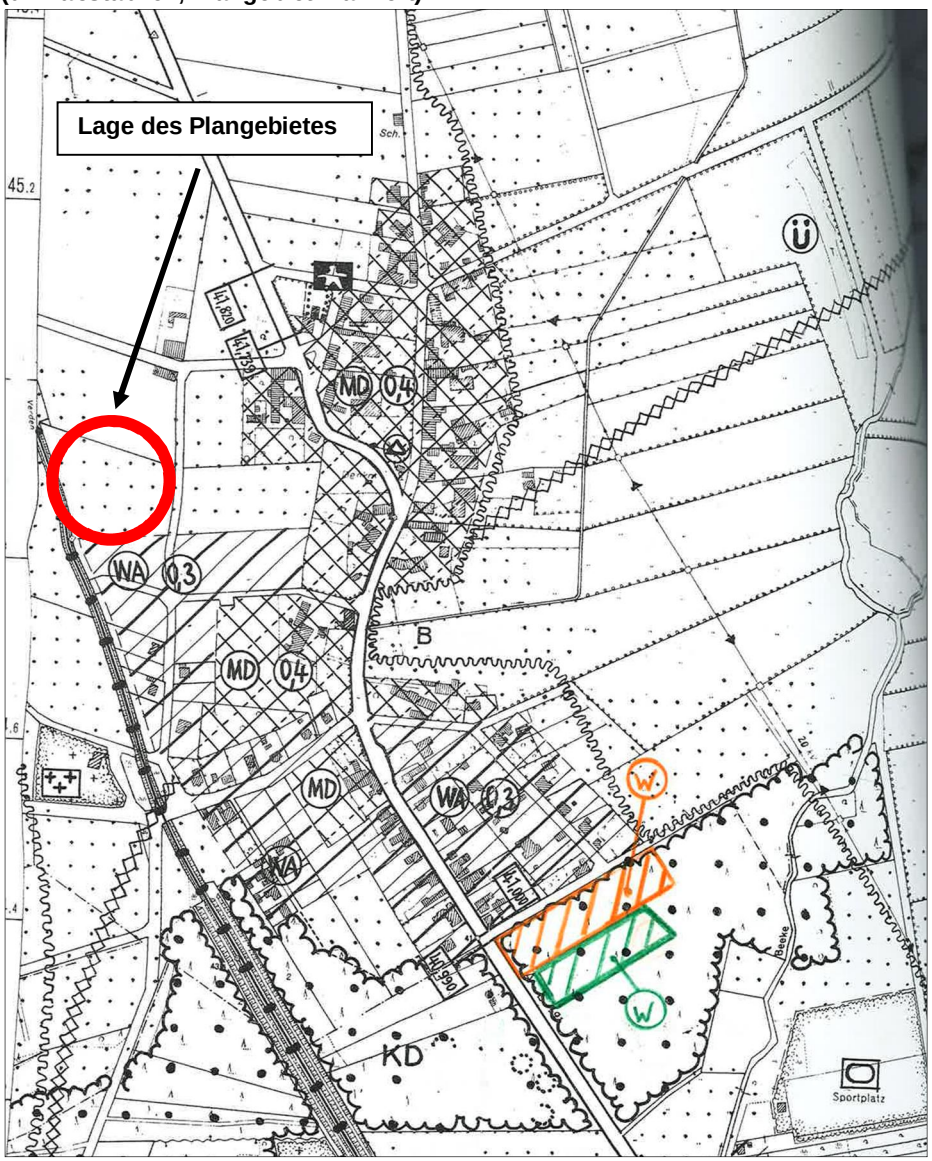
LROP (2017):
Im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (2017) werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet.

RROP Heidekreis 2015 (Entwurf):
Es wird in der beschreibenden Darstellung im Entwurf 2015 des Regionalen Raumordnungsprogramms des Heidekreises als Grundsatz angeführt, dass *„Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete hat die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen (LROP 2.1 02 / RROP 2.1 06)“*. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung soll der Bedarf der Eigenentwicklung in der Gemeinde Grethem gedeckt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Plangebiet max. 16 Wohnbaugrundstücke entstehen. Dem Grundsatz der Raumordnung kann somit mit der vorliegenden Planung entsprochen werden.

Das Plangebiet wird in der zeichnerischen Darstellung als *„Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft- aufgrund hohen Ertragspotenzials“* dargestellt. Die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes erfolgt durch die Planung nur kleinflächig und in einem geeigneten Zuschnitt, sodass die Bewirtschaftung der restlichen Flächen weiterhin möglich ist. Die Inanspruchnahme erfolgt im Einvernehmen mit dem Eigentümer und Bewirtschafter.

Insofern steht die hier vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen des RROP Entwurfs von 2015 in Einklang. Durch die Entwicklung von max. 16 Baugrundstücken kann eine bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauland für den Eigenbedarf von Grethem erfolgen und so den Zielen und Grundsätzen des RROPs des Landkreises Heidekreis entsprechen.

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)



3.2 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

3.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren, aufgrund der Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen, zum derzeitigen Kenntnisstand erkennbar nicht berührt, § 2 (2) BauGB. Das Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB bleibt hier abzuwarten.

4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit folgendem Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt. Der Nutzungskatalog berücksichtigt die Vorgaben des § 13 b BauGB, der vordringlich der Schaffung von Wohnraum dient.

Zulässige Nutzungen im **WA-Gebiet:**

1.1 Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Grundsätzlich wird das geplante Baugebiet gem. den Intentionen des § 13 b BauGB dazu dienen, vornehmlich Wohnnutzungen aufzunehmen. Wie in ländlichen Siedlungen üblich, muss jedoch auch mit einer Nachfrage nach weiteren Nutzungen gerechnet werden. Diese sollen auch in Anbetracht des § 13 b BauGB weiterhin teilweise zulässig sein, siehe oben, da sie einem dörflichen Gebietscharakter entsprechen und somit auch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gem. § 1 Abs. 5 BauNVO gewahrt bleibt.

Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese im weitesten Wortverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehenen werden können. Ferner werden aufgrund des Flächenanspruchs der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen.

Insgesamt orientieren sich die zulässigen Nutzungen damit an der für die Gemeinde Grethem vordringlich erkennbaren Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Die östlichen Flächen des WA- Gebietes können aufgrund der derzeit ausgeführten landwirtschaftlichen Nutzung auf der weitern östlich gelegenen Hofstelle nicht mit Wohngebäuden bebaut werden. Eine Nutzung als Hausgarten ist möglich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe

<u>Versiegelung</u>
Es wird für das WA- Gebiet eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,3 festgesetzt, d.h. max. 30% der Grundstücksfläche dürfen durch bauliche (Haupt-) Anlagen überbaut werden. Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten oder Gartenhäuschen.

<u>Höhenentwicklung</u>
Grundsätzlich gilt Eingeschossigkeit als zulässig, sprich ein Vollgeschoss zzgl. des nach NBauO § 2 Abs. 7 zulässigen Dachgeschossausbaus.

Bauweise
Es gilt eine offene Bauweise, innerhalb derer Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Haustypen entsprechen dem Ortsbild und der Ortstypik. Mit Blick auf das dorftypische Erscheinungsbild werden pro Gebäude / Gebäudehälfte generell nur zwei Wohneinheiten zugelassen. Für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m².

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Zur Pflanzfläche und zur Planstraße wird ein Abstand von drei Metern eingehalten. Somit kann insgesamt ein großzügiges Baufeld entstehen.

Die Abstände der Baugrenzen in Richtung Osten ergeben sich aus schalltechnischen Anforderungen aufgrund des im Osten ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes. Grundlage hierfür bildet die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Um ein Einfügen der zukünftigen Bebauung am Ortsrand der insgesamt dörflich geprägten Ortschaft Grethem zu gewährleisten, werden für die hier vorliegende Planung örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Durch die geregelte Gestaltung entsteht ein optisch zusammenhängender Siedlungsabschnitt. Die neu hinzukommende Bebauung wird nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden, sondern wird sich in das Ortsbild einfügen. Gleichzeitig ermöglichen die Vorgaben jedoch hinreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren.

Es werden Regelungen zur Dachneigung und zur Fassadengestaltung gegeben. Dabei werden Farben und Dachneigungen zugelassen, die im dörflichen Umfeld des Plangebietes zu finden sind. Für Dacheindeckungen werden die Farben Rot, Braun und Anthrazit zugelassen.

Im Plangebiet sind ausschließlich zulässig: Klinker / Verblendmauerwerk, Putzfassade oder eine Blockhausbauweise. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen. Zulässig ist ebenfalls eine Holzverkleidung.

Die Festsetzung zur Größe der Dachaufbauten und Frontspieße der Hauptdachflächen begründet sich aus der gewünschten Unterordnung der Dachaufbauten in Kubatur und Baumasse zur Hauptdachfläche. Somit wird ein Einfügen der zukünftigen Gebäude in das Ortsbild gewährleistet.

Ferner werden auch Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Somit können für das dörfliche Umfeld typische und offene Gartensituationen entstehen. Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste bis 1,80 m Höhe, Staketenzäune oder gemauerte Einfriedungen bis 1,20 m Höhe, letztere in Farbgebung analog der Fassadenmaterialien oder aus örtlichen Feldsteinen.

Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen (Vorgarten und Garten) gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig. Somit sollen sich die zukünftigen Vorgärten an der dörflich-typischen

Gestaltung orientieren und sich in die Umgebung einfügen. Diese sind durch großflächig begrünte Haugärten und mit Großgehölzen bestandene Hofflächen geprägt. Zudem wird somit sichergestellt, dass sich der Übergang zwischen der Bebauung und der offenen Agrarlandschaft möglichst gut in das Landschaftsbild einfügt. Somit kann auch die Qualität der Nachbarschaft gesichert werden.

4.5 Erschließung/Verkehr

Die äußere Kfz-Erschließung des Plangebietes kann über die Verlängerung und Ausbau der Gemeindestraße „Vor dem Walle“ erfolgen. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet selbst, sollen über eine Planstraße erfolgen (Ringerschließung). Die Gemeindestraße „Vor dem Walle“ stellt sich nach dem Ausbau als ausreichend leistungsfähig dar, die zu erwartenden Verkehre aus dem zukünftigen Wohngebiet aufzunehmen. Die Blickbeziehungen sind gut.

Ruhender Verkehr:
Der zu erwartende ruhende Verkehr kann auf den zukünftigen Grundstücken untergebracht werden. Weitere Regelungen hierzu sind aufgrund der Anzahl der Grundstücke und der ausreichenden Größe der Grundstücke, aus derzeitiger Sicht auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Es wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten vom Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll, Isernhagen vom 18.12.2020, erstellt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter den genannten Voraussetzungen eine örtliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sowohl von der öffentlichen Verkehrsfläche, als auch von den privaten Grundstücksflächen, möglich ist.

[…] *Der Grundwasserflurabstand ist mit derzeit ca. 3 m ausreichend, kann jedoch bei entsprechend höheren Grundwasserständen auf ca. 2 m ansteigen. Das Gelände liegt jedoch ca. 1 m unter Straßenniveau, so dass davon auszugehen ist, dass eine Anschüttung erfolgen wird (s.o.). Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann dann über Rigolen oder Mulden erfolgen. Unterhalb der Versickerungsanlagen wird überwiegend ein Bodenaustausch bis auf die schluffarmen Fl-Sande erforderlich*. […]“[5]

Hinweise Landkreis Heidekreis:
Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden, Kf- Wert </= 10-3 m/s) anzudecken. Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit n </= 0,2) des Deutschen Wetterdienstes heranzuziehen.

Eventuell geplante Notüberläufe in ein Rigolensystem sind höhenmäßig so anzuordnen, dass ein Abfluss aus den Versickerungsmulden erst nach Überschreiten des gemäß DWA-Arbeits-blatt A 138 ermittelten Speichervolumens erfolgt.

Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

[5] Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll: Ingenieurgeologisches Gutachten, Isernhagen vom 18.12.2020

Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10-4 und 10-6 m/s).

Der Einsatz von Ersatzbaustoffen hat unter den Vorgaben der LAGA M20 zu erfolgen.

Die Förderung von Grundwasser zum Zwecke der bauzeitlichen Wasserhaltung ist gem. WHG erlaubnispflichtig. Sollte für die Erschließungsarbeiten eine bauzeitliche Wasserhaltung erforderlich werden, so ist diese mind. einen Monat vor Maßnahmenbeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die bei der Erschließung anfallenden Abfälle (auch Boden) sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Der Boden ist, soweit er keiner Verwertung im Baufeld zugeführt wird, auf die Parameter der LAGA M20 zu untersuchen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Flächen des WA-Gebietes können durch einen Ausbau an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Wasserversorgung (inkl. der Löschwasserversorgung), die Stromversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind damit sichergestellt.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet. Eine Erreichbarkeit für die Abfallentsorgung ist im Bereich der Planstraße problemlos möglich.

Hinweis Landkreis Heidekreis:
Die erforderlichen Kurvenradien und Straßenbreiten, die für eine ordnungsgemäße Müllabfuhr erforderlich sind, sind mit der AHK abzustimmen.

Brandschutz:
Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten.

Bei der zu erwartenden Bauart (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen) ist eine Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten, wobei eine Entnahmestelle max. 150 m entfernt sein darf.

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Samtgemeinde Ahlden.

Hinweis Landkreis Heidekreis:
Aus meiner fachlichen Sicht sind alternative Löschwasserentnahmen einzurichten, die unabhängig von der öffentlichen Trinkwasserversorgung funktionsfähig sind. Es wird empfohlen Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 mit einer mittleren Leistung von 800l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden einzurichten. Die Löschwasserbrunnen sollten zusätzlich zum geplanten Grundschutz von 800l/min über zwei Stunden vorgesehen werden.

5. Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Landschaftsrahmenplan (LRP Heidekreis 2013):
In Bezug auf Arten und Biotope stellt der Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet eine geringe Bedeutung dar. Im Rahmen der Karte Landschaftsbild wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit für das Plangebiet als „mittel“ dargestellt. Im Rahmen der Karte Wasser- und Stoffretention werden keine besonderen Darstellungen abgebildet. Im Rahmen der Karte Zielkonzept und Zielkonzept / Verbundsystem werden keine besonderen Kategorien für das Plangebiet abgebildet.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft
Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten.

Auf dem südwestlichen Bahndamm, außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein gem. § 30 BNatSchG verkündetes Biotop „Biotop 3223-011 Magerrasen“. Das Biotop wurde 2006 kartiert. Aufgrund von Verbuschung im eingezäunten Bereich und intensiver Beweidung ist das Biotop aktuell in keinem guten Erhaltungszustand. Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Abbildung 4: Abgrenzung Biotop „Biotop 3223-011 Magerrasen“ (E-Mail Landkreis Heidekreis, 2020)

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000“ / Europäische Lebensraumtypen
Das Plangebiet liegt außerhalb von europäisch geschützten Lebensraumtypen.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. WHG.

5.2 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutz

Das vorliegende Verfahren wird gemäß § 13 b BauGB durchgeführt. Daher gilt die Anwendung des § 13 a BauGB.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Daher rückt, losgelöst von der verfahrensbedingt nachrangigen Eingriffssystematik, die Frage der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in den Vordergrund.

Im Vorfeld der Planung wurde von Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet ausgearbeitet.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit intensiv als Viehweide genutzt. Am westlichen Rand der Planfläche befindet sich ein ehemaliger Bahndamm, der nur noch als Geländekante wahrnehmbar ist. In Höhe des Plangebietes ist er nur teilweise mit Gehölzen bewachsen; schwache Kiefern, Birken und Ahorne. Nördlich schließt sich dann ein Gehölzstreifen mit Bergahorn, Kastanie und schwächeren Eichen und Linden an. Im Süden grenzt Wohnbebauung an.

Als Ergebnis der Kartierungen ist festzuhalten, dass Horste von Greif- oder sonstigen Großvögeln sowie Spechthöhlen im Plangebiet nicht festgestellt werden konnten.

Im Plangebiet konnten keine Brutnachweise besonders oder streng geschützter Vogelarten erbracht werden.

Von den streng geschützten und den besonders geschützten Arten, die auf der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste geführt werden, wurden im Untersuchungsgebiet folgende Arten nachgewiesen: Bluthänfling, Feldlerche, Rauchschwalbe, Rotmilan, Star, Turmfalke.

Für die Arten sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet ebenfalls keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Nahrungshabitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden. Damit bleibt in diesem Zusammenhang die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten.

Alle heimischen Fledermausarten sind streng geschützt. Es liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch Fledermäuse vor. Specht- oder Naturhöhlen finden sich im Plangebiet nicht. Wertgebende Leitstrukturen oder Nahrungshabitate fehlen ebenfalls im Plangebiet.

Es konnten keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen werden. Damit liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch streng geschützte Reptilienarten vor. CEF-Maßnahmen für die Artengruppe der Reptilien sind aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.[6]

[6] Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wohnbaulandentwicklung Grethem (Büchten), 30.06.2020

Schutzwürdige Bodentypen finden sich gemäß Kartenserver des LBEG nicht.[7]

Insgesamt stehen die Umweltbelange der Planung somit nicht entgegen.

Detaillierte Ausführungen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind zur Durchgrünung des Plangebietes sind je Wohnbaugrundstück ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum als Hochstamm gem. Pflanzliste alter Sorten auf dem Grundstück zu pflanzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Zur Eingrünung des Plangebietes in Richtung freie Landschaft wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist gem. den textlichen Festsetzungen durch die Grundstückseigentümer anzulegen und bei Abgang entsprechend durch die Grundstückseigentümer zu ersetzen.

6. Klima

Die im Plangebiet befindlichen Grünflächen stellen sich aufgrund ihrer geringen Fläche nicht als klimabedeutsam dar. Ferner werden zukünftig auch Hausgartenbereiche im WA-Gebiet entstehen.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG- und der EnEV 2016 Energieeinsparverordnung für Gebäude so zu errichten, dass sie somit einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

7. Immissionsschutz

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen zu rechnen. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe (Tierhaltung) sowie auch gewerbliche Nutzungen. Im Osten verläuft die Landstraße L 191.

Hier ist insbesondere auf mögliche Lautäußerungen durch Rinder hinzuweisen.

Unmittelbar westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Rinderweiden, auf denen sich die Rinder auch zur Nachtzeit aufhalten. Insgesamt sind 110 Rinder genehmigt.

Es kann vorkommen, dass die Rinder während der Brunstperiode oder bei neuen Rindern in der Herde, verstärkt Lärm durch arttypische Lautäußerungen verursachen. Dies ist auch in der Nachtzeit möglich. In der Literatur wird für die arttypischen Lautäußerungen ein Spitzenschallleistungspegel von 112 dB(A) angegeben. Legt man den zugrunde, ergeben sich folgende Maximalpegel (siehe Abb. 1).

Nach TA Lärm müsste in einem allgemeinen Wohngebiet 60 dB(A) nachts durch kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten werden. Das ist für keinen Punkt im Plangebiet gegeben.

Es ist festzustellen, dass „nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen“ von dem Anwendungsbereich der TA-Lärm gem. Punkt 1 c TA-Lärm ausgenommen sind.

[7] http://nibis.lbeg.de/cardomap3/

„Hilfestellung für die Bestimmung, was eine landwirtschaftliche Anlage ist, bietet beispielsweise der § 201 Baugesetzbuch. Da die genehmigungsbedürftigen landwirtschaftlichen Anlagen im Anhang zur 4. BImSchV abschließend aufgeführt sind, gehören alle anderen landwirtschaftlichen Anlagen in die Gruppe der nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen.[8]“

Bei der vorliegenden Tierhaltung ist gem. der Definition des § 201 BauGB von einer privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Daher ist festzuhalten, dass für die Beurteilung der Weidehaltung die TA-Lärm nicht anzuwenden ist.

Ausschließlich technische Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Trocknungsanlagen o.ä.), die im Zusammenhang mit der Viehhaltung bzw. einem typischen landwirtschaftlichen Betrieb stehen, sind entsprechend TA-Lärm zu beurteilen. Dies ist hier nicht der Fall.

Es wird angenommen, dass Lautäußerung von landwirtschaftlich genutzten Weidetieren im dörflichen Umfeld als ortsüblich zu bezeichnen und zu dulden sind. Die Planung verfügt über hinreichende Hinweise zu dem Sachverhalt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, insbesondere zur Wahrung des gesunden Schlafes, sind Schlaf- und Kinderzimmer abgewandt der Schallquelle im Rahmen der Grundrissgestaltung zu planen und es wird der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungsanlagen empfohlen.

Ergebnis Schallgutachten:
Von der DEKRA Automobil GmbH wurde eine „Prognose von Schallimmissionen“ mit der Projektnummer 551395085 ausgearbeitet.

Gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen
Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags $IRW_{T,WA}$ = 55 sB(A) und nachts $IRW_{N,WA}$ = 40 dB(A) werden im Tageszeitraum wie auch im Nachtzeitraum im östlichen Teil des Plangebiets überschritten. Die Baugrenzen für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet sind so festzusetzen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von tags IRW_T = 55 dB(A) wie auch der zulässige Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen von tags $L_{max,zul}$ = 85 dB(A) nicht überschritten werden.

Aufgrund der Ergebnisse werden die Baugrenzen in Richtung Osten mit entsprechenden Abstand festgesetzt.

Verkehrslärm
Im Osten des Plangebietes verläuft innerhalb der Ortsdurchfahrt die L 191. Die Orientierungswerte der Din 18005-1 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags $OWT_{,WA}$ = 55 dB(A) und nachts $OW_{N,WA}$ = 45 dB(A) werden tags und nachts unterschritten. Für das Plangebiet liegt hinsichtlich Verkehrslärm im Sinne der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) eine besonders ruhige Wohnlage“ vor. Zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden sind daher nicht erforderlich.[9]

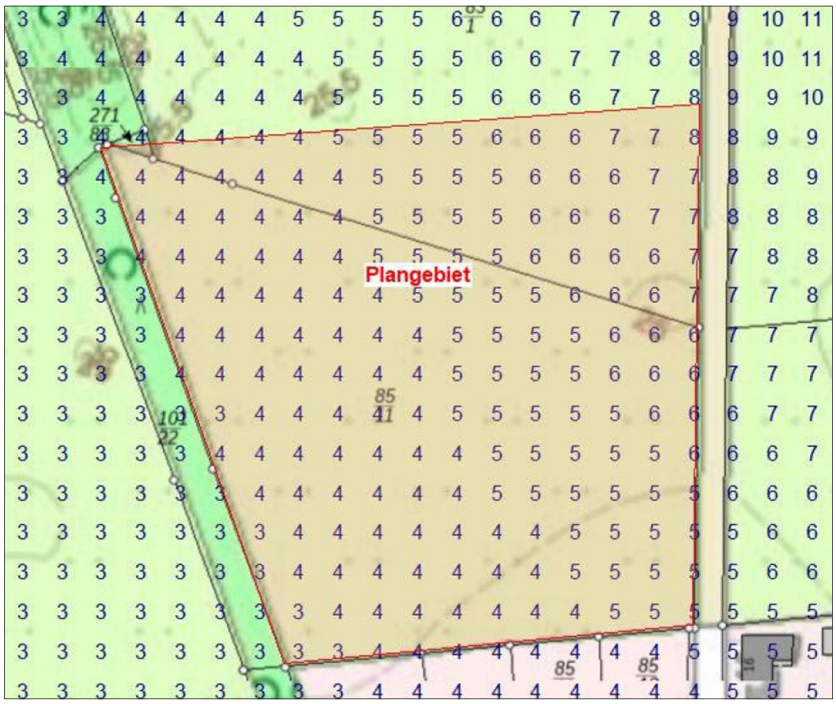
Konkrete Ausführungen sind dem schalltechnischen Gutachten (Anlage 3) zu entnehmen.

[8] https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/aktualisierte_hinweise_ta_laerm_2_1503575642.pdf
[9] DEKRA Automobil GmbH: „Prognose von Schallimmissionen“, Projektnummer: 551395085, vom 28.10.2020

Ergebnis Geruchsgutachten:
Von Ilse Thamm – landwirtschaftliche Sachverständige- liegt eine gutachterliche Prüfung „Ausweisung möglicher Wohnbauflächen im Bereich Vor dem Walle, Büchten – Gutachterliche Prüfung der Geruchsvorbelastung – Stellungnahme Nr. 17/2020“ vom 18.06.2020 vor.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich im Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 3 % und 8 % der Jahresstunden ergeben. Die Geruchsqualität resultiert aus Pferde- und Rinderhaltung und diese Gerüche werden als wenig belästigend empfunden. Die Immissionsgrenzwerte lt. GIRL liegen in Wohn-/und Mischgebieten bei 10 % der Jahresgeruchsstunden.[10]

Abbildung 5: Geruchsstundenhäufigkeit der genehmigten Tierplätze



8. Altlasten

Hinweise zu Altlasten liegen nach derzeitigen Kenntnisstand zum Plangebiet nicht vor.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,46 ha	81 %
darin: Flächen zum Anpflanzen	*0,13 ha*	
öff. Verkehrsfläche	0,34 ha	19 %
Summe Plangebiet, rd.	**1,8 ha**	**100 %**

[10] Ilse Thamm – landwirtschaftliche Sachverständige- „Ausweisung möglicher Wohnbauflächen im Bereich Vor dem Walle, Büchten – Gutachterliche Prüfung der Geruchsvorbelastung – Stellungnahme Nr. 17/2020“ vom 18.06.2020

10. Beschluss der Begründung

Abwägung:
Aus der Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor.

Von Seiten des Landkreises Heidekreis werden vom Planungsrecht Hinweise zu den Verfahrensvermerken abgegeben. Der Hinweis wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke werden redaktionell ergänzt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht. Darüber hinaus werden Hinweise zu den Örtlichen Bauvorschriften, hier zu den Dächern, gegeben. Der Hinweis zu den Dächern wird zur Kenntnis genommen. Eine Abweichung ist nicht gewollt. Ferner werden Hinweise zur Bedarfsbegründung abgegeben. Diese wird redaktionell in der Begründung klarstellend ergänzt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und der zukünftigen Darstellung zu ergänzen ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarheit wird ein Auszug aus dem rechtswirksamen FNP in die Begründung eingefügt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht. Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Verfahren gem. § 13b BauGB handelt, sind die Vorschriften des § 13 a BauGB anzuwenden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung an die Planung angepasst. Von einer Darstellung wird daher abgesehen. Der Hinweis wird wie dargelegt berücksichtigt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht. Von Seiten des Natur- und Landschaftsschutz werden Hinweise zum Artenschutz und zum artenschutzrechtlichen Fachgutachten abgegeben. Der Hinweis wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Nach Einschätzung des Gutachters, lässt die vorherrschende Biotopausstattung (intensiv beweidete Rinderweide) keine weiteren Rückschlüsse auf das Vorkommen oder die Beeinträchtigung von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu. Im Gutachten wurden dennoch Aussagen zu den besonders geschützten Vogelarten getroffen. Alle anderen Arten sind nach Einschätzung des Fachgutachters, aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung, nicht betroffen. Auf einen erweiterten Kartierumfang wird somit aus o. g. Gründen verzichtet. Die Stellungnahme wird wie dargelegt berücksichtigt. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht. Darüber hinaus werden Hinweise zu Zeitpunkt der Umsetzung der Pflanzungen und zur Bauzeitenregelung gegeben. Die Hinweise zum Zeitpunkt werden zur Kenntnis genommen. Die Zeiten werden redaktionell ergänzt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht. Von Seiten des Brandschutzes werden Hinweise zur Löschwasserversorgung gegeben. Die Hinweise von Seiten des Brandschutzes werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen. Eine Umsetzung eines ggf. erforderlichen Löschwasserbrunnens erfolgt auf Ebene der Ausführungsplanung. Inhaltliche Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergeben sich nicht. Von Seiten des Fachbereiches Bauen werden Hinweise zu den Örtlichen Bauvorschriften gegeben. Der Hinweis wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeit ist der Gemeinde Grethem bekannt und bewusst. Von einer möglichen Konkretisierung wird abgesehen. Von Seiten des Fachbereiches Wasser, Boden, Abfall allgemeine Hinweise abgegeben. Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Es werden entsprechende Hinweise in die Begründung aufgenommen. Inhaltliche Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergeben sich nicht. Die Stellungnahme wird wie dargelegt berücksichtigt. Von Seiten des Fachbereiches Verkehr werden Hinweise zur verkehrlichen Anbindung vorgetragen. Die Hinweise zur verkehrlichen Anbindung werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Etwaige Vorfahrtsregelungen erfolgen auf Ebene der Ausführungsplanung. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich nicht. Von Seiten der Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen ist. Die Hinweise von Seiten der Denkmalpflege werden insgesamt zur Kenntnis genommen.

Von Seiten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen werden Hinweise zur Kampfmittelsituation gemacht. Die Hinweise des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst werden insgesamt zur

Kenntnis genommen. Es wird eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben. Dem Hinweis wird somit wie dargelegt gefolgt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat keine Bedenken gegen die Planung. Eine Einigung mit dem derzeitigen Flächenbewirtschafter vorausgesetzt. Die Hinweise von Seiten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten der Deutschen Telekom Technik GmbH werden Hinweise zu Telekommunikationslinien gegeben. Die Hinweise von Seiten der Deutschen Telekom Technik GmbH werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Von Seiten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie werden Hinweise zum Bergbau gegeben. Die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Es werden entsprechende Hinweise in die Begründung aufgenommen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Ortsrand, geht die Gemeinde davon aus, dass nicht mit einer Wahrnehmung der Abbauinteressen zu rechnen ist. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich somit nicht.

Von Seiten der Polizeiinspektion Heidekreis werden Hinweise zu Anzahl von Stellplätzen abgegeben. Die Hinweise von Seiten der Polizeiinspektion Heidekreis werden zur Kenntnis genommen. Es werden im Plangebiet ausreichend bemessene Grundstücke entstehen, auf denen PKW-Stellplätze berücksichtigt werden. Die Stellungnahme wird wie dargelegt berücksichtigt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Die Abfallwirtschaft Heidekreis weist auf die Anforderungen auf die Anforderungen an die Bauleitplanung hin. Die Hinweise der Abfallwirtschaft Heidekreis werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Ausführungsplanung werden die konkreten Hinweise berücksichtigt.

Von Seiten des Landvolk Niedersachsen wird auf landwirtschaftliche Immissionen hingewiesen. Die Hinweise des Landvolks Niedersachsen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. In der Planung befindet sich bereits ein Allgemeiner Hinweis zu der Weidetierhaltung. Es befindet sich bereits ein Hinweis in der Planung. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Von Seiten der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird darauf hingewiesen, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Die Hinweise der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um einen Hinweis ergänzt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Beschlussfassung:
Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Grethem in seiner Sitzung am 21.06.2021 beschlossen.

Grethem, den 15.07.2021

L. S. gez. Niemann
Gemeinde Grethem
Der Gemeindedirektor