



## 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

und



## Bebauungsplan Nr. 21 „Auf dem Kampe“ der Gemeinde Gyhum Ortschaft Nartum

-mit örtlichen Bauvorschriften-

**Teil I: gemeinsame Begründung**

**Teil II: gemeinsamer Umweltbericht**

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,  
sich wesentlich unterscheidender Lösungen und  
der voraussichtlichen Auswirkungen

### SCOPING

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 17. August 2020



## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Grundlagen</b> .....	<b>1</b>
1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung .....	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	2
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung .....	2
1.4 Planungsalternativen .....	4
1.5 Fachliche Planungsgrundlagen.....	5
<b>2 Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
<b>3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b> .....	<b>12</b>
3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung .....	12
3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur .....	12
3.3 Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen.....	13
<b>4 Erläuterungen zu den Planinhalten</b> .....	<b>14</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	15
4.2 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	16
4.3 Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche .....	17
4.4 Grünordnerische Festsetzungen.....	18
4.5 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO .....	19
4.6 Verkehrliche Erschließung .....	21
4.7 Ver- und Entsorgung.....	21
4.8 Landwirtschaft.....	22
4.9 Belange des Umweltschutzes.....	23
<b>5 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)</b> .....	<b>29</b>
<b>6 Anlage</b> .....	<b>30</b>

Anlagen:

1. Baugrunduntersuchung
2. Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe



## Vorbemerkungen

Zur Beschleunigung der Bebauungsplanung erfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 21 „Auf dem Kampe“ der Gemeinde Gyhum für die Ortschaft Nartum gleichzeitig, d. h. im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, auch die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Plangebiet bislang Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Planung eines Wohngebietes widerspricht dieser Darstellung, so dass der vorhandene Flächennutzungsplan, weitgehend analog zu den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan, angepasst werden soll.

Der Umweltbericht wurde gemeinsam für den B-Plan und die Änderung des FNP erstellt. Er ist dieser Begründung, ebenfalls noch mit Vorentwurfsstand, als gesonderter Teil beigefügt.

Nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB werden in diesem ersten Schritt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).

## 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

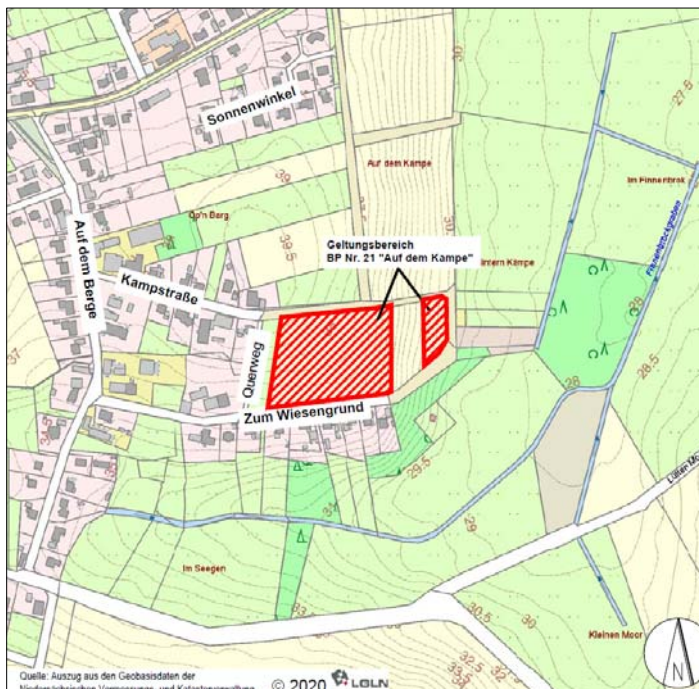


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 18.155 m<sup>2</sup> und liegt im bisher unbeplanten Außenbereich, am südöstlichen Rand des Nartumer Siedlungsgefüges. Das Plangebiet ist nebenstehend als Übersicht abgebildet. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Landkreis: Rotenburg (W.)  
Gemeinde: Gyhum  
Gemarkung: Nartum  
Flur: 24  
Flurstück: 50 (teilweise)

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Kampstraße“ und landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen,
- im Osten durch eine teils baumbestandene Fläche mit ebenfalls angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Süden durch die Straße „Zum Wiesengrund“ mit durchgehender Baumreihe auf Seite des Plangebietes und angrenzender Wohnbebauung sowie
- im Westen durch eine Grünparzelle mit einer durchgehenden Baumreihe im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilgeltungsbereiche. Im westlichen Teil ist das geplante Wohngebiet vorgesehen, während im östlichen Teil (Teilgeltungsbereich B) das mit einer Randeingrünung vorgesehene Regenrückhaltebecken untergebracht werden soll. Dazwischen verbleibt ein ca. 40 m breiter Streifen als Fläche für die Landwirtschaft, der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht überplant wird.

## 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Nartum ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. So sind in den vergangenen 5 Jahren im Schnitt 8,5 Einwohner pro Jahr hinzugekommen, was 2 bis 3 neuen Haushalten jährlich entspricht.

Dies spiegelt sich auch in der Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahre wider. Seit 1976 wurde etwa alle 10 Jahre ein Bebauungsplan aufgestellt. Insgesamt wurden so in 45 Jahren knapp 100 neue Grundstücke entwickelt, also im Schnitt gut 2 pro Jahr.

Zuletzt wurde etwas nördlich des Plangebietes 2006 der Bebauungsplan Nr. 14 „Op'n Barg“ mit 16 Baugrundstücken entwickelt, die inzwischen alle veräußert und auch weitgehend bebaut sind.

Auch unter Berücksichtigung demographischer Faktoren (s. insbesondere auch mehr und dafür kleinerer Haushalte) ist für die nächsten Jahre in Nartum eine weitere Zunahme an Haushalten und somit ein entsprechender Bedarf an Wohngrundstücken anzunehmen.

Darüber hinaus gibt es in Nartum derzeit eine hohe örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken, was neben der guten Autobahnanbindung auch der sehr aktiven Dorfgemeinschaft und dem regen Vereinsleben geschuldet ist. Durch Vorhalten von Bauland soll insbesondere der jungen Generation weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden. Damit soll die Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen sichergestellt und eine generationenübergreifende, vielfältige Dorfgemeinschaft gefördert werden.

Die Gemeinde Gyhum möchte daher entsprechende Flächen für eine maßvolle wohnbauliche Entwicklung im Sinne der Eigenentwicklung Nartums zur Verfügung stellen.

Flächen bedarfsgerecht und nur im erforderlichen Umfang auszuweisen war im Vorfeld der Planung der Anlass, den Ort auf mögliche Baulücken- und Nachverdichtungspotenziale zu untersuchen. Es handelte sich hierbei um eine Kartierung aller erkennbar im oder am Ortszusammenhang liegenden noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücks-teile, die sich ggf. für eine Bebauung eignen könnten.

In einem zweiten Schritt wurden die einzelnen Flächen auf Ihre Eignung für eine Bebauung und ihre grundsätzliche Verfügbarkeit geprüft. Von den insgesamt 20 untersuchten Flächen werden drei in Kürze bebaut. Für insgesamt 8 Flächen kann eine Bebaubarkeit aufgrund erhaltenswerter Grünbestände, bestehender Beeinträchtigungen durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe oder einer ungesicherten Erschließung derzeit ausgeschlossen werden. Die verbleibenden 9 Flächen stehen für eine Bebauung absehbar nicht zur Verfügung, weil sie als gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebs- oder Wirtschaftsfläche oder als privater Garten genutzt werden. Sie stellen allenfalls ein sehr langfristiges Potenzial für sukzessive zu entwickelnde Einzelmaßnahmen aber kein verlässlich planbares Baulandpotenzial dar.

Es stehen derzeit demnach in Nartum keine Bauflächen für eine wohnbauliche Entwicklung im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Die Gemeinde Gyhum hat daher beschlossen ein Neubaugebiet zur Sicherung der Eigenentwicklung in erforderlichem Umfang zu entwickeln.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Baugebietes, in dem insgesamt etwa 15 Bauplätze entstehen können. Diese können durch die Gemeinde Gyhum schrittweise und nach Bedarf vermarktet werden, so dass das Bevölkerungswachstum gezielt gesteuert werden kann. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 „Auf dem Kampe“ verfolgt die Gemeinde Gyhum zusammengefasst die folgenden Ziele:

- Maßvolle, nachfragegerechte Bereitstellung von Bauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs,
- nachhaltige Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges um insgesamt ca. 15 Baugrundstücke,
- Entwicklung sparsamer Erschließungsstrukturen unter geringstmöglicher Beeinträchtigung des Wohnbestandes,

- Stärkung des Dorfes Nartum durch Sicherung vorhandener Infrastrukturen,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erhalt des dörflich geprägten Erscheinungsbildes,
- Schaffung alternativer Wohnangebote (s. kleinere, kostengünstige Wohneinheiten, Mehrgenerationenwohnen oder sonstige Wohnmodelle) im Dorf,
- Erhalt der flankierenden Baumreihen,
- Etablierung einer weiteren Randeingrünung im Osten des Plangebietes als Maßnahme zur besseren Einbettung in die Umgebung/ Abgrenzung zur freien Landschaft,
- Regelung des Wasserabflusses im Plangebiet sowie
- Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff.

#### **1.4 Planungsalternativen**

Im Ort konnten 3 Flächen ausgemacht werden, die sich zunächst grundsätzlich für eine wohnbauliche Entwicklung des Ortes eignen.

Alle nachgenannten Flächen liegen außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH/ Vogelschutzgebiet) sowie von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Das nächste Schutzgebiet im Norden Nartums ist das Stellingmoor mit Hemelsmoorwiesen und Steinfelder Holz/ LSG ROW 130 (NSG 29).

Die erste untersuchte ca. 3,32 ha große Fläche befindet sich im Westen der Ortslage zwischen dem Friedhof und der Bebauung entlang der „Hauptstraße“ und der Straße „Am Brink“ und ist insofern gut in das Ortsgefüge eingebettet. Die Gemeinde besitzt lediglich ein Teileigentum. Der gesamte südliche Teil der Flächen ist landwirtschaftliche Hoffläche und wird insbesondere zu Lagerzwecken aktiv genutzt.

Durch vorrangige Winde aus westlicher oder südwestlicher Richtung sind erhebliche Einwirkungen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen zu erwarten.

Das Land Niedersachsen hat zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen die sog. Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) als Runderlass veröffentlicht. Sie dient in der Praxis als Beurteilungsgrundlage für Bauleitplanungen und wurde auch vorliegend als Beurteilungsgrundlage hinzugezogen.

In der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsbelästigung Kenngrößen für die höchstzulässige Geruchsimmission vorgegeben. Diese Kenngrößen werden als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres angegeben.

Die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsimmissionen ist abhängig von der jeweiligen Gebietsausweisung bzw. der tatsächlichen Gebietsnutzung. In der GIRL ist unter Nr. 3.1, Tabelle 1 für Wohn- und Mischgebiete ein Wert von 0,10 als Obergrenze festgelegt, d. h. ein „anlagentypischer“ Geruch darf innerhalb eines neu geplanten Wohngebietes nur an maximal 10 % der Jahresstunden wahrnehmbar sein. Für die benannte Fläche liegen vorliegende gutachterliche Prognose zu großen Teilen über einer sog. Geruchshäufigkeit von 10%, so dass eine wohnbauliche Entwicklung in dieser Richtung derzeit nicht weiterverfolgt wird.

Eine zweite insgesamt ca. 8,2 ha große Fläche befindet sich im Südosten der Ortslage Nartum und ist vom Plangebiet nur durch die Kampstraße getrennt. Die Fläche ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg bereits der Landschaftsbildeinheit Siedlung zugeordnet.

Sie schließt im Norden an das bestehende Neubaugebiet „Op'n Barg“ an. Es herrscht eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche, gem. LRP Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I).

Die Fläche ist gem. NIBIS Kartenserver und LRP konkreter Suchraum für schutzwürdige Böden, hier Plaggeneschböden als Böden mit besonderer kulturgeschichtlicher Bedeutung. Darüber hinaus ist sie potenziell überschwemmungsgefährdet (Gefährdungstufe 1). Die Fläche ist in der Hand vieler Einzeleigentümer und nicht im Eigentum der Gemeinde, so dass eine Flächenverfügbarkeit absehbar nicht gegeben ist.

Beide zuvor genannten Flächen wurden in der Dorferneuerungsplanung Nartum 2000 als Potenzialflächen für die Siedlungsentwicklung benannt.

Das Plangebiet als dritte untersuchte Fläche schließt direkt an die Flächen Nr. 2 an und hat hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und der vorherrschenden Biotope ähnliche Strukturen. Es bindet im Süden und Westen an den Siedlungsraum an und ergänzt diesen sinnvoll. Diese Fläche ist im Eigentum der Gemeinde, die die weitere Entwicklung dadurch gezielt steuern kann. Sie ist darüber hinaus sofort verfügbar und wurde daher zur Weiterentwicklung als zukünftige Baufläche vorgesehen.

## **1.5 Fachliche Planungsgrundlagen**

### **Untersuchung zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe**

In Nartum sind in nicht unerheblichem Umfang landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung ansässig. Durch den TÜV Nord Umweltschutz Hamburg wurde daher im Juli 2019 ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung erstellt. Die Ergebnisse sind in Kap. 4.9 unter der Rubrik Immissionsschutz zusammengefasst.

### **Baugrunduntersuchung**

Eine Baugrunduntersuchung durch den Geoservice Schaffert aus Gnarrenburg liegt mit Stand 11. Oktober 2019 vor. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

### **Erschließungs- und Entwässerungskonzept**

Parallel zum weiteren Planungsverlauf wird durch das Büro Schmidt und Rietzke aus Bremervörde ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erstellt. Die Inhalte werden im nächsten Verfahrensschritt entsprechend ergänzt.

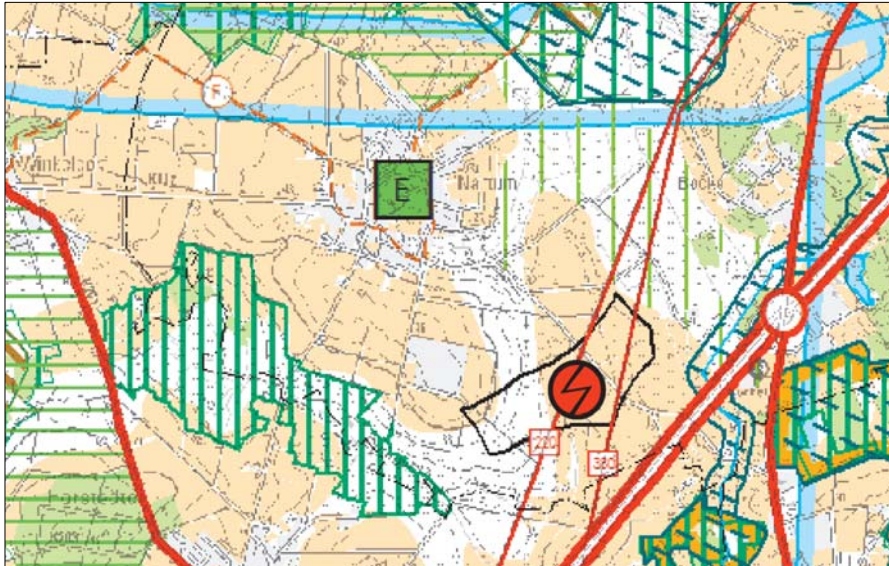
## **2 Planerische Rahmenbedingungen**

### **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 insbesondere auch für die Dörfer abzuschwächen. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll gefördert werden. Die Dörfer sind dabei als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, ihre soziale und kulturelle Infrastruktur ist zu sichern und weiterzuentwickeln.

Gleichzeitig sind die natürlichen Lebensgrundlagen, z. B. durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz, zum Umweltschutz und Erhalt der ökologischen Vielfalt, der Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft zu erhalten und möglichst zu verbessern.



Gem. dem RROP 2020 sind Siedlungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.

**Abb. 2:** Auszug aus dem RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020

Zeven als nächstes Mittelzentrum liegt nur 15 km nordöstlich von Nartum und ist, wie Nartum selbst, Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Vorrang- oder 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

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.

Nartum 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 auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse vorzunehmen. Diese Bedarfsanalyse ist in Nartum durch eine Untersuchung der bisherigen wohnbaulichen Entwicklung unter Einbeziehung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung erfolgt.

Die Bundesregierung hat in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie 2017 das sog. 30-ha-Ziel festgelegt, d. h. bis zum Jahr 2030 soll der Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringert werden. Zur Erlangung dieses Ziels sind bei der gemeindlichen Entwicklung neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden.

Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung ist grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken (vgl. RROP Kap. 2.1/05).

Die Gemeinde Gyhum hat daher im Vorfeld der Planung die innerörtlichen Flächenpotenziale für Nachverdichtung, Lückenbebauung oder Neunutzung sowie Alternativflächen detailliert geprüft.

In Nartum stehen an anderer Stelle keine geeigneten Flächen für die erforderliche wohnbauliche Entwicklung zu Verfügung. Das Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen wird im Sinne der Eigenentwicklung als angemessen angesehen. Für ein nachhaltiges Flächenmanagements werden gleichwohl auch zukünftig die Aspekte Innenentwicklung, Nachverdichtung und Lückenbebauung in den Fokus genommen, wobei im Gegenzug insbesondere die Anforderungen der Landwirtschaft sowie der dörflichen Freiraumplanung zu berücksichtigen sind.

#### 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.

Bei der Alternativprüfung zum Plangebiet wurden im Zuge einer nachhaltigen Dorfentwicklungsplanung insbesondere erhaltenswerte innerörtliche Freiraumstrukturen berücksichtigt. Die das Plangebiet umgebenden Bäume und Gehölzstrukturen werden in der Planung berücksichtigt, d. h. sie werden erhalten und gesichert. Darüber hinaus werden ergänzende Maßnahmen für eine wirksame und landschaftstypische Eingrünung der Ortsränder berücksichtigt und deren Verwirklichung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen abgesichert werden.

#### Bodenschutz

Boden ist als endliche Ressource schützenswert. Insbesondere zu erhalten sind Plaggeneschböden, die eine besondere Bedeutung für die Kulturgeschichte des Landkreises Rotenburg (Wümme) haben (vgl. RROP Kap. 3.1.1/03).

Die gesamte Ortschaft Nartum und somit auch das Plangebiet liegen in einem Bereich mit Plaggeneschböden.

Mit der Planung eines Neubaugebiets wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens einhergehen. Andere geeignete oder verfügbare Flächen sind als Ergänzung des Siedlungsraumes derzeit nicht vorhanden. Die Standortwahl wurde sowohl unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit getroffen und sorgfältig abgewogen. Eine adäquate Alternative zur Planung gibt es nicht, zumal auch an allen anderen untersuchten Standorten in Nartum mit Plaggeneschvorkommen zu rechnen ist.

#### 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 innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Nähe nicht.

Gem. RROP Kap. 3.1.2/03 sollen im von der Landwirtschaft geprägten Planungsraum Landschaftselemente wie Hecken, Feldraine oder Gehölze erhalten bzw. neu geschaffen werden. Hierauf nimmt die Planung Rücksicht.

#### Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist im Landkreis Rotenburg (Wümme) für die Wirtschafts- und Raumstruktur von erheblicher Bedeutung. Sie soll als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden (vgl. RROP Kap. 3.2.1/ 01). Bei der Auswahl des Standortes für die zukünftige Wohnentwicklung Nartums wurden die Bestandssicherung und –entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe durch ausreichende Abstände zu den Betriebs- und Wirtschaftsflächen berücksichtigt.

Nartum ist aufgrund des hohen natürlichen standortgebundenen Ertragspotenzials von einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umgeben, dass hinsichtlich seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden soll. Das Plangebiet befindet sich am äußeren östlichen Rand innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes.

Da es sich um eine im Vergleich zur Gesamtausdehnung kleinteilige Randfläche des Vorbehaltsgebietes handelt, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet und da keine adäquaten Alternativflächen für eine Wohnbebauung im Ort zur Verfügung stehen, gibt die Gemeinde Gyhum in der Abwägung der Wohnnutzung den Vorrang. Die Fläche grenzt an vorhandene Bebauungsstrukturen an und erweitert das Siedlungsgefüge sinnvoll.

#### Forstwirtschaft

Wälder haben neben ihrer forstwirtschaftlichen Bedeutung als Rohstofflieferant eine wichtige Funktion für die Luftreinhaltung, den Boden, den Wasserhaushalt, das Landschaftsbild, die Erholung sowie als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten.

Auch kleine Gehölzbestände, wie die kleinteiligen baumbestanden Flächen im Osten bzw. Südosten des Plangebietes tragen zur Vielfalt von Natur und Landschaft bei und sollen daher gem. RROP Kap. 3.2.1/07 erhalten werden. Die gilt insbesondere, weil der Landkreis Rotenburg wegen seines im Landesvergleich unterdurchschnittlichen Waldflächenanteil als waldarm einzustufen ist.

Die das Plangebiet umgebenden Gehölzbestände bleiben erhalten und werden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

#### Landschaftsgebundene Erholung

Nartum ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und im Westen des Plangebiets verläuft entlang der Straße „Auf dem Berge“ durch den älteren Ortskern ein überregional bedeutsamer Radwanderweg.

Diese Erholungsfunktion wird durch ein Neubaugebiet im Umfeld bereits bestehender Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt.

#### Wasserver- und -entsorgung, Hochwasserschutz

Die Abwasserentsorgung soll gem. Kap. 3.2.4/02 soweit wie möglich über zentrale Abwasserreinigungsanlagen erfolgen. Die ist auch für das Plangebiet vorgesehen. Die Kapazitäten werden als ausreichend erachtet.

Nördlich der Ortslage Nartum verläuft ein großflächiges Vorranggebiet Trinkwasserversorgung, das durch die Planung allerdings nicht negativ beeinflusst wird.

Bei der Ausweisung von Siedlungsgebieten entlang von Fließgewässern soll ausreichend Abstand zur Vorsorge gegen Hochwasserschäden vorgesehen werden. Östlich und südlich des Plangebietes verläuft mit einem Abstand von ca. 150 m bis 250 m der Finnenbrockgraben mit Nebengräben, so dass das Überschwemmungspotenzial im weiteren Planungsverlauf zu prüfen ist.

### Verkehr

Nartum liegt an der K 12, die in Bockel an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 71 anbindet. In Bockel befindet sich ein Autobahnanschluss an die A1, so dass das Plangebiet auf kurzem Wege an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden ist. Der Abstand zur Autobahn sowie zur B 71 beträgt jeweils ca. 2,0 km so dass immissionstechnisch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

An den ÖPNV ist Nartum mit derzeit 3 Buslinien (864/834/835) angebunden. Die Linie 864 ist ein sog. Bürgerbus. Die Haltestelle liegt an der Straße „Auf dem Berge“ und ist vom Plangebiet auf kurzem Wege erreichbar. Am Busbahnhof in Zeven kann in einen weiterführenden Bus des VBN umgestiegen werden. Die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) ist in Bremervörde und Rotenburg (Wümme) gegeben.

### Energie

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist zwischen Autobahn und Ortslage im Abstand von ca. 1.100 m ein Vorranggebiet Windenergienutzung festgelegt. Damit wird der im RROP vorgegebenen Mindestabstand von 1.000 m zwischen Vorranggebieten der Windenergienutzung zu Wohnsiedlungen (s. Kap. 4.2/ 01) eingehalten.

Bei Einhaltung dieses Mindestabstandes kann davon ausgegangen werden, dass durch die Anlagen keine erheblich beeinträchtigenden optischen oder akustischen Einflüsse auf das Plangebiet einwirken.

Ebenfalls östlich zwischen Autobahn und Plangebiet verlaufen eine 220 kV und eine 380 kV-Stromleitung. Auch hier beträgt der Abstand zum Plangebiet mind. 1.000 m.

### Bestehende Infrastrukturen

Das ca. 11 km entfernte Sottrum nimmt die zentralörtliche Aufgabe des Grundzentrums im ländlichen Raum wahr und stellt zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zur Verfügung. Die Entfernung zur Stadt Zeven als nächstem Mittelzentrum beträgt knapp 15 km. Hier befinden sich weitere zentralörtlichen Einrichtungen und über die Grundversorgung hinausgehende Angebote zur Deckung des spezialisierteren Bedarfes sowie soziale und kulturelle Angebote.

Den Mittelpunkt Nartums bildet das Gebäude der alten Dorfschule, welches als Kindergarten genutzt wird. An diesen schließt sich auch der öffentliche Spielplatz an. In der Nähe befinden sich eine Feuerwehr, eine Turnhalle und zwei Sportplätze. Dieser beschriebene Ortsmittelpunkt befindet sich am nord-östlichem Rand der Ortschaft. Es gibt darüber hinaus einen Landgasthof, einen Ferienhof und eine Pension, eine Malschule, ein Unternehmen des Agrarhandels, ein Finanzberaterbüro, eine Tischlerei sowie ein Frisörstudio. Die Dorfgemeinschaft ist sehr aktiv und zeichnet sich durch ein besonders reges Vereinsleben (s. TUS Nartum 1921 e.V. Schützenverein, Mühlen- und Heimatverein, Freiwillige Feuerwehr, Hafenverein, Chor und Sozialverband) aus. Nartum war Wahlheimat des Schriftstellers Walter Kempowski. In dessen ehemaligen Wohnhaus befindet sich heute der Sitz der Kempowski Stiftung Haus Kreienhoop.

Außerdem gibt es im Ort einen Kindergarten, der sich ebenfalls zusammen mit allen Vereinen aktiv am Dorfleben und an Veranstaltungen beteiligt.

Im ca. 10 km entfernten Elsdorf kann eine Grundschule besucht werden, weiterführende Schulen, sowie eine Förderschule befinden sich in Zeven.

### Fazit

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

Der Rat der Gemeinde Gyhum möchte mit der maßvollen Entwicklung von Wohnbauland für die Eigenentwicklung in Nartum insbesondere jungen Menschen auch zukünftig die Möglichkeit geben, sich am Ort anzusiedeln. Dies dient zugleich der Förderung und „Verjüngung“ des dörflichen Gemeinwesens und dem Erhalt der vorhandenen Infrastrukturen.

Insbesondere durch die Nähe zum Mittelzentrum Zeven und dem Grundzentrum Sottrum ist der geplante Standort grundsätzlich für eine Wohnentwicklung geeignet. Die ÖPNV Anbindung in Nartum ist ausreichend.

Aufgrund der im Ort vorherrschenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung können nach gutachterlichen Einschätzung Wohnbauflächen nur im Osten der Ortslage realisiert werden.

Im Zuge einer umfangreichen Voruntersuchung konnten keine sonstigen verfügbaren Flächenalternativen für eine solch wohnbauliche Entwicklung ermittelt werden.

Der Standort wird im Süden und Osten bereits durch Bebauung geprägt, befindet sich zudem nahe des Neubaugebietes „Op'n Barg“ und fügt sich aufgrund der Kleinteiligkeit gut in die örtliche Struktur ein.

Anknüpfungspunkte für die Erschließung sind vorhanden, so dass diese ohne erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner erfolgen kann.

Das Plangebiet ist fast rundherum von Grünstrukturen, insbesondere Baumreihen, eingefasst. Dies bleibe erhalten und werden in Teilen ergänzt, so dass die Übergänge zwischen Ortsrand und freier Landschaft auch zukünftig sehr harmonisch verlaufen werden.

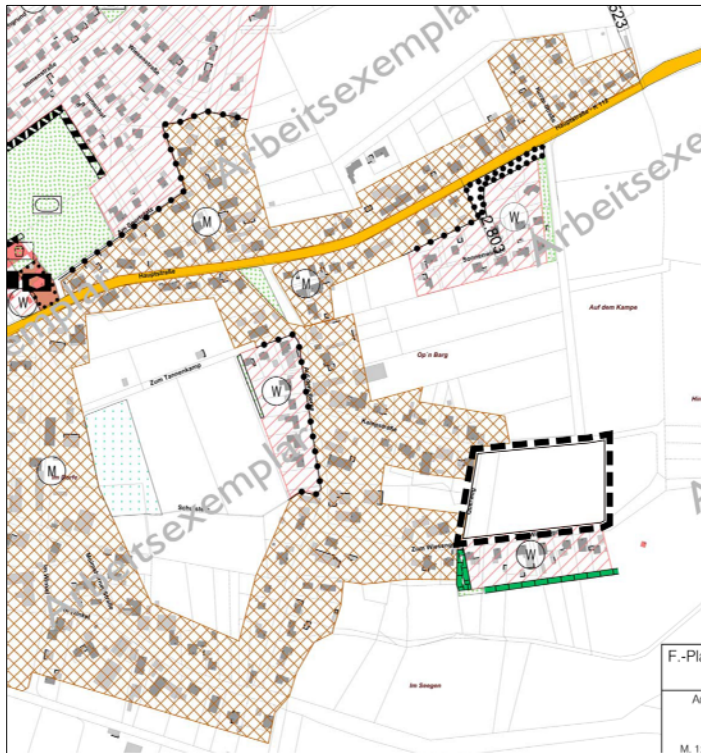
Als größter Eingriff wird die Versiegelung des Bodens und der dauerhafte Wegfall landwirtschaftlicher Nutzflächen angesehen einhergehend mit einem eventuellen Verlust von historisch wertvollen Plaggeneschböden.

Da sich vermutlich der gesamte Siedlungsbereich Nartums auf Plaggeneschböden erstreckt, sind hinsichtlich dieses Aspektes besser geeignete Bereiche weder in der Ortsmitte noch am Dorfrand zu erwarten. Nartum ist von einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umgeben, das lediglich im Osten, angrenzend an das Plangebiet einige „Lücken“ aufweist. Das Plangebiet liegt am äußersten Rand des Vorbehaltsgebietes und ist im Vergleich zu dessen Gesamtausdehnung nur kleinteilig.

Die Gemeinde Gyhum räumt der erforderlichen wohnbaulichen Entwicklung daher den Vorrang vor diesen Belangen ein.

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

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



**Abb. 3:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Samtgemeinde Zeven/ ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt für das gesamte Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

Südlich der Straße „Zum Wiesengrund“ und somit unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sind Wohnbauflächen dargestellt. Westlich des Querweges sind gemischte Bauflächen dargestellt in deren Mitte jedoch, dorftypisch, noch eine Fläche für die Landwirtschaft freigehalten ist.

Nördlich und östlich des Plangebietes beginnt die freie Landschaft mit entsprechender Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

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

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Vorgesehen ist künftig eine Darstellung als Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 19.460 m<sup>2</sup>. Diese Änderung bezieht die derzeit unbebaute Parzelle westlich des Plangebietes (Flurstück 51) sowie den Querweg (Flurstück 9) in die Wohnbauflächendarstellung ein, um so die Anbindung an den Siedlungsraum vorzugeben und den Bebauungszusammenhang im Flächennutzungsplan zu schließen.

Da das Plangrundstück (Flurstück 50) nach Osten stark abfällt und hier nicht für einen Bebauung geeignet ist, erfolgt für diesen Teil keine Darstellung im Flächennutzungsplan. Das geplante Regenrückhaltebecken ist im Außenbereich zulässig und wird nicht gesondert dargestellt. Auch die Eingrünung des Regenrückhaltebeckens wird aufgrund der Kleinteiligkeit im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Sie ist für die Grundzüge der gemeindlichen Planung nicht erheblich, da vorliegend die Randeingrünung des Siedlungsbereiches nach Osten über den straßenbegleitenden Baumbestand und das bestehende Wäldchen gegeben ist. Die detaillierten Festsetzungen erfolgen über den Bebauungsplan.

Mit Wirksamwerden der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt der Bebauungsplan Nr. 21 „Auf dem Kampe“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

#### **3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung**

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Norden die erst in Teilen ausgebaute „Kampstraße“ und im Süden die Straße „Zum Wiesengrund“. Die derzeitige Anbindung erfolgt über die Straße „Auf dem Berge“, die an die Hauptstraße / K 12 und von da aus in Bockel an die B 71. Richtung Süden verläuft als weitere Erschließungsmöglichkeit die Straße Sonnenwinkel, die bislang nur in ihren nördlichen Teil bis zur Höhe des angrenzenden Neubaugebietes ausgebaut ist.

Der Autobahnanschluss Bockel an die A1 kann in knapp 4 km Entfernung erreicht werden, so dass auch die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gewährleistet ist.

#### **3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bauungsstruktur**

Die Fläche selbst ist vollständig unbebaut und wird derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg Wümme (Stand Fortschreibung 2016) ordnet das Plangebiet entsprechend als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I nach Drachenfels) ein.

Das Gelände fällt gleichmäßig von Nordwesten West (39 m ü. NN) nach Südosten (31 m ü. NN) deutlich ab. Innerhalb des geplanten Wohngebietes liegt die Höhendifferenz auf eine Länge von ca. 165 m allerdings nur bei ca. 2,5 m.

Der überwiegende Teil des Geländeabfalls findet im Osten des Flurstücks Nr. 50, in Bereichen, in denen keine Wohnbebauung vorgesehen ist, statt. Hier fällt das Gelände über eine Entfernung von nur ca. 65 m von etwa 36,5 m u. NN um gut 5,5 m auf bis zu 31 m ü. NN).

Südlich der Straße „Wiesengrund“ herrscht eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit überwiegender Wohnnutzung vor. Im Norden der Verkehrsfläche befindet sich eine durchgehende Lindenreihe, die vor Planungsbeginn aufgenommen wurde.

Im Westen des Plangebietes grenzt eine noch unbebaute Parzelle an, die als Grünland bzw. Weidefläche ebenfalls landwirtschaftlich genutzt wird. Im Osten dieser Parzelle und somit unmittelbar angrenzend an das Baugebiet gibt es eine Baum-Strauch-Reihe, deren Kronenbereich teilweise bis zu 6 m in das Plangebiet hineinreicht. Weiter westlich im Anschluss an diese Parzelle beginnt das dörflich geprägte Mischgebiet mit ehemaligen Hofstellen und Wohnbebauung.

Auch die „Kampstraße“ im Norden des Gebietes ist bis zur Einmündung der Wegeparzelle „Sonnenwinkel“ wechselseitig von Bäumen flankiert.

Weitere kleinteilige baumbestandene Flächen finden sich östlich des Plangebietes. Ihnen werden im LRP als naturnahe Laubwälder mittlererer bis trockener Standorte (Textkarte 3.1/1 LRP) Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung (Wertstufen II bis III) bzw. in Teilen hoher Bedeutung (Wertstufe IV) zugewiesen. Diese kleinteiligen Waldflächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Östlich an die Waldflächen grenzt ein Gebiet mit hoher Bedeutung für Tiere und Pflanzen, insbesondere Libellen im Bereich des Finnenbrockgrabens und für die Flora wertvolle Zusatzfläche, an.

Eine genaue Bewertung der Biotoptypen erfolgt im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung.

Der gesamte Landschaftsraum östlich der Ortslage Nartums und somit auch das Plangebiet, ist als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung (Karte 2 / LRP) kartiert.

Im Südwesten des Plangebietes sind Podsolböden, im Osten Tiefer Gley und im Norden Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Braunerde kartiert (s. Nibis Kartenserver Bodenkarte). Im LRP (Karte 3) liegt das Plangebiet am Rande eines Suchraumes für Plaggeneschböden als Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung, der sich über den gesamten Osten der Ortslage Nartum erstreckt. Insofern ist die Empfindlichkeit bezogen auf das Schutzgut Boden als hoch anzunehmen.

Östlich grenzen kohlenstoffhaltige Böden mit Treibhausgas-Speicherfunktion an, deren derzeitige Nutzung beeinträchtigt, bzw. stellenweise gesichert ist.

Teile des Plangebietes sind potenziell überflutungsgefährdet und gem. LRP Textkarte 3.4/5 den Gefährdungstufen 1 und 2 zugeordnet. Dies gilt insbesondere für tiefergelegene Bereiche des Plangebietes und ist im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu berücksichtigen.

Im Osten Nartums ist die Rückhaltefunktion des Bodens beeinträchtigt. Die Flächen sind als Bereich mit beeinträchtigter bzw. gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention entwässerte Hochmoorböden gekennzeichnet.

Östlich des Plangebietes herrschen gem. LRP entsprechend grundwasserbeeinflusste semiterrestrische Böden im Übergang zu Hochmoorböden vor. Im Plangebiet selbst herrschen terrestrische Böden mittlere Standorte vor. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Der Finnenbrockgraben und seine Nebengräben werden als weitgehend naturnahe Fließ- und Stillgewässer und nur in Einzelfällen als naturferne Gräben kartiert (Textkarte 3.1/2). Gleichzeitig wird auf fehlende Gewässerrandstreifen entlang der Grabenstrukturen hingewiesen.

Östlich an die Ortslage angrenzend herrscht artenarmes Intensiv- und Extensivgrünland vor. In der Ortslage selbst herrscht eine mittlere Winderosionsgefährdung vor, die nach Osten zur freien Landschaft in einen Bereich mit sehr hoher potenzieller Winderosionsgefährdung übergeht.

### 3.3 Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen

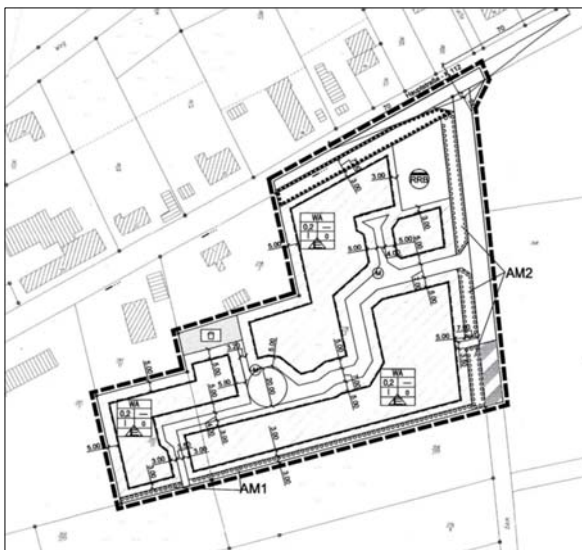


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Gyhum aus dem Jahr 2006, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die letzten Wohnbauentwicklungen fanden 2006 mit dem Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet „Op´n Barg“ statt, das sich etwa 200 m nördlich des Plangebietes befindet. Die Entwicklung im Osten Nartums entspricht den Zielen und Empfehlung des Dorferneuerungsplans Nartum 2000.

Ausgewiesen ist hier ein allgemeines Wohngebiet in dem nur eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig sind. Die Grundstücksgröße hat mindestens 900 m<sup>2</sup> zu betragen.

Des Weiteren wurden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen.

So wurden zur freien Landschaft im Osten und Süden zu pflanzende Randeingrünungen festgesetzt, während entlang der Hauptstraße der Erhalt des Baumbestandes festgesetzt wurde. Gestalterische Vorgaben beschränkten sich auf die Dachgestalt und die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Weitere Bebauungspläne befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes nicht.

#### 4 Erläuterungen zu den Planinhalten



Abb. 5: Städtebauliches Bebauungskonzept / ohne Maßstab

In Nartum soll, angrenzend an den Bebauungszusammenhang entlang der Straße „Zum Wiesengrund“, „Kampstraße“ und „Auf dem Berge“ ein kleinteiliges, auf den Eigenbedarf ausgerichtetes Wohngebiet für ca. 15 Grundstücke entwickelt werden.

Um insbesondere die Anwohner der Straße „Zum Wiesengrund“ nicht durch zusätzliche Verkehre zu beeinträchtigen erfolgt die Erschließung des Plangebietes ausschließlich von Norden über die „Kampstraße“. Vorgesehen ist eine Ringerschließung.

Das Gebiet gliedert sich in zwei Teilungsbereiche. Der Teilungsbereich A umfasst das Wohngebiet im Westen des Flurstücks. Die allgemeine städtebauliche Forderung nach einer verdichteten Bauweise bei der Siedlungsentwicklung kann bei der gerade im ländlichen Raum vorherrschende Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern nur bedingt erfüllt werden.

In der Gemeinde Gyhum gibt es allerdings, sowohl von jüngeren als auch älteren Menschen, jedoch auch eine Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten. Gewünscht werden neben barrierefreien und kostengünstigen Wohnungen zunehmend auch Möglichkeiten für alternative Wohnprojekte z. B. für mehrere Generationen unter einem Dach oder Wohngruppen gleichgesinnter Menschen aus dem Ort.

Entsprechend sollen innerhalb des geplanten Wohngebietes eine zentrale Fläche für kleinteiligen Geschosswohnungsbau mit maximal 6 Wohneinheiten vorgehalten werden.

Das Wohngebiet soll in Bereiche unterschiedlicher Dichte zониert werden.

Im zentralen inneren Bereich, sowie entlang der „Kampstraße“ soll eine zweigeschossige Bebauung zulässig sein. Zum Siedlungsbestand im Süden und Westen sowie zum Siedlungsrand im Osten wird eine kleinteilige, eingeschossige Einfamilienhausstruktur mit geneigten Dächern und niedrigen Traufen vorgesehen, die zukünftig den Übergang zur freien Landschaft bilden wird.

Die Bebauungsstruktur orientiert sich damit am umgebenden Bestand, der sowohl durch die angrenzenden eingeschossigen Einfamilienhausstrukturen als auch durch landwirtschaftliche Hofstellen mit deutlich größeren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden geprägt wird.

Das Gelände fällt zum östlichen Rand leicht ab, so dass sich auch die Gebäude in Ihrer Höhenentwicklung leicht staffeln. In der Fernwirkung als Ortsrand wahrnehmbar wird zukünftig die Dachlandschaft aus geneigten, ähnlich hohen Dächern in Verbindung mit den Grünbeständen sein. Im Osten am tiefsten Punkt des Flurstücks wird in einem separaten Teilgeltungsbereich B ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes überwiegen, anders als im noch deutlich durch Landwirtschaft geprägten Westen der Ortschaft, Wohnnutzungen.

Im Plangebiet erfolgt zur Schaffung von Wohngrundstücken eine einheitliche Ausweisung **allgemeiner Wohngebiete (WA)**. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass sich das neue Baugebiet in die Umgebung einbettet und in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.

Zulässig sind hier Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit sind auch wohnergänzende Nutzungen und Arbeitsplätze in angemessenem Umfang zulässig.

Nicht zulässig sind hingegen die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) für die der Standort inmitten eines ruhigen Wohngebietes auf Grund ihres ggf. höheren Flächenbedarfs und eines zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens als nicht verträglich angesehen wird. Für diese Nutzungen finden sich geeignetere Standorte in der Dorfmitte oder entlang der zentralen Ortsdurchfahrt.

Die **maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** wird im gesamten Plangebiet einheitlich auf **0,4** festgesetzt. Damit wird das gem. § 17 (1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete voll ausgeschöpft. Entsprechend § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis **zu 50%** überschritten werden.

Damit insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt werden, sind zusätzlich Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude erforderlich. Neben der Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe über die Firsthöhe ist die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe geeignet, unerwünschte Staffelgeschosse mit einer – trotz baurechtlicher Zweigeschossigkeit - dreigeschossigen Anmutung zu vermeiden.

Das Baugebiet wird in drei unterschiedliche Bereiche gegliedert.

Entlang der „Kampstraße“ soll im **WA 1 und WA 2** eine **maximal zweigeschossige Bebauung (II)** zulässig sein. Im zentralen Kern des Baugebiets sollen auch kleinteilige Geschosswohnbauten zulässig sein. Zulässig ist im **WA 1** eine **maximal zweigeschossige Bebauung (II)** mit einer **maximal zulässigen Firsthöhe von 11,50 m** und einer **maximal zulässigen Traufhöhe von 6,00 m**.

Diese Traufhöhe wird, als die aus dem Straßenraum unmittelbar wahrnehmbare Höhe, mit 6,00 m als städtebaulich verträglich angesehen. Die Firsthöhe wird etwas höher als die der umgebenden Bebauung gewählt, weil Geschosswohnungsbauten in der Regel tiefer sind und sonst die Dachgeschosse ggf. nicht mehr ausreichend nutzbar wären.

Im **WA 2** ist eine etwas niedrigere Bebauung vorgesehen. Die **maximal zulässige Traufhöhe** beträgt ebenfalls **6,00 m**, während die **maximal zulässige Firsthöhe** auf **10,00 m** begrenzt wird.

In den nach Süden zur Bestandsbebauung angeordneten **WA 3** sind nur **eingeschossige Gebäude (I)** mit einer **maximalen Traufhöhe von 4,50 m** und einer **maximalen Firsthöhe von 9,00 m** zulässig.

Der empfindliche Ortsrand und der Übergang zur Bestandsbebauung wird hier durch vergleichsweise niedrige Kubaturen bestimmt.

Da die Erschließungsplanung parallel zum Bauleitplanverfahren erstellt wird, ist vorliegend als Höhenbezugspunkt die Oberkante der Fahrbahnoberkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der vorgelagerten Erschließungsstraße anzusehen. Damit der Punkt z. B. auch bei Eckgrundstücken eindeutig definiert werden kann, ist die Seite der Grundstückszufahrt maßgeblich. Vor Fertigstellung der Fahrbahn ist die Erschließungsplanung mit entsprechenden Höhenangaben jederzeit bei der Gemeinde Gyhum abrufbar. Damit sind die Bezugspunkte klar formuliert und nachvollziehbar zu bestimmen.

Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe der oberste Abschluss der Dachhaut, bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt. Bei der Ermittlung der Firsthöhen bleiben Antennen, Schornsteine, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten unberücksichtigt.

#### 4.2 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Geplant ist in erster Linie ein durch Einzelhäuser geprägtes Einfamilienhausgebiet. In Teilen des Gebietes sollen allerdings auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten und Gebäude mit sonstigen im WA zulässigen Nutzungen ermöglicht werden.

Eine sog. offene Bauweise (o) ermöglicht Gebäudelängen bis 50 m, die sich u. U. nicht mit einem gewünschten kleinteiligen Dorfcharakter vertragen.

Um sicherzustellen, dass sich die Gebäude zukünftig in die dörflichen Bebauungsstrukturen einfügen, ist es daher hier zielführender die Länge der Gebäude grundsätzlich zu begrenzen. Festgesetzt wird daher eine **abweichende Bauweise (a)**, in der die Abmessungen der Gebäude auf **max. 20,00 m** begrenzt werden. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht darüber hinaus die Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um den kleinteiligen städtebaulichen Maßstab zu sichern. Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und, vorliegend begrenzt durch die abweichende Bauweise, mit einer maximalen Länge von 20 m. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Auch mehrgeschossige Wohnblocks oder Doppelhäuser bilden, sofern sie auf einem Grundstück stehen, ein Einzelhaus.

Um eine Bebauungsstruktur zu erreichen, die dem dörflichen Charakter und der angrenzenden kleinteilig strukturierten vorwiegend Einfamilienhausbebauung entspricht, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** auf **maximal 6 Wohnungen** je Wohngebäude begrenzt. In den allgemeinen Wohngebieten **WA 2** und **WA 3** sind **maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude** zulässig.

Dadurch können auch Geschosswohnungsbauten oder flexible Wohnansätze, z. B. durch Einliegerwohnungen für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, in Nartum realisiert werden, ohne dass eine dem dörflichen Umfeld unangemessene Dichte erzielt wird.

In Verbindung mit in der örtlichen Bauvorschrift vorgegebenen Minstdachneigungen sind damit die Höhenentwicklung und die Kubaturen für die Gebäude angemessen begrenzt. Gleichzeitig wird ein ausreichender Spielraum für eine vielfältige Baugestalt belassen.

#### 4.3 Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche

Die durchschnittliche Grundstücksgröße in den Dörfern und so auch in Nartum liegt deutlich über der in städtischen Lagen. In den angrenzenden dörflich geprägten Bereichen liegen die Grundstücksgrößen meist deutlich über 1.000 m<sup>2</sup> vor. Im benachbarten Bebauungsplan Nr. 14 wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> festgelegt.

Um die Siedlungsdichte zu regulieren und einer übermäßigen Verdichtung im dörflichen Siedlungsbereich entgegenzuwirken, wird vorliegend eine **Mindestgrundstücksgröße von 850 m<sup>2</sup>** festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die Kronentraufbereiche des angrenzenden Baumbestandes, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Im Westen des Plangebietes soll die vorhandene Grünstruktur mit dem Baum-Stauch-Bewuchs erhalten werden, weshalb die Baugrenze hier in einem Abstand von 6,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft. Aufgrund des östlich abfallenden Geländes, liegt die Baugrenze am östlichen Rand des Teilgeltungsbereiches A in einem Abstand von 5,00 m zum Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Ansonsten werden die Baugrenzen mit einem Regelabstand von 3,00 m zu den Flurstücksgrenzen bzw. den Verkehrsflächen geführt.

Die Anordnung der Baugrenzen lässt den Bauherren und ihren Architekten weitgehend freien Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Auf allen Grundstücken ist eine optimale südorientierte Anordnung der Baukörper bzw. der Dachflächen möglich, so dass z.B. Solaranlagen zur Energieeinsparung gut nutzbar sind.

Damit der Straßenraum zukünftig möglichst offen wirkt und nicht durch unmittelbar angrenzende Gebäude eine unerwünschte Einengung erfährt, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, die straßenseitigen Baugrenzen der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten dürfen.

Der Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient nicht der Erschließung von Grundstücken und ist hiervon ausgenommen. Ebenso die Straße „Zum Wiesengrund“ über die keine Erschließung vorgesehen ist.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass der zukünftige Straßenraum vor allem durch Vorgärten geprägt wird und ein harmonisch gestalteter Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich entsteht.

#### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet ist eine Ackerfläche auf der sich kein nennenswerter Gehölzbestand befindet. Die das Plangebiet umgebenden Straßen und Wege weisen Baum- bzw. Baumstrauchbestände auf, die vollständig erhalten werden. Gleiches gilt auch für den kleinteiligen Gehölzbestand östlich des Plangebietes.

##### **Eingrünung zur freien Landschaft**

Eine ergänzende Randeingrünung wird westlich des geplanten Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Festgesetzt wird hier eine öffentliche Grünfläche, die überlagert wird mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Auf dieser Maßnahmenfläche 1 zum Anpflanzen von Gehölzen ist auf 5 m Breite eine 3-reihige Hecke anzulegen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste des Maßnahmenblattes V „Feldhecke“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Dies können z. B. sein: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*).

Die Pflanzqualität der Sträucher soll je nach Art und Größe betragen: baumartige Gehölze als leichte Heister 100- 150 cm, strauchartige als verpflanzte Sträucher 60 -100 cm, ggf. Hochstämme (Stammumfang 10-12 cm ).

Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Gyhum und ist anschließend zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz vor Verbiss ist die Anpflanzung mit einem 1,60 m hohen Knotengeflechtzaun einzuzäunen, der nach 5 -8 Jahren zu entfernen ist.

##### **Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken**

Ergänzend werden aus gestalterischen Gründen grünordnerische Festsetzungen für die privaten Grundstücke getroffen. Auf jedem privaten Grundstück ist jeweils ein regionaltypischer hochstammiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hierfür geeignet sind Bäume der Pflanzliste des Maßnahmenblattes VI b „Einzelbäume (Obstbäume)“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist. Dies können z. B. sein:

Altländer Pfannekuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Holsteiner Cox.

Die Anpflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen.

Die Bäume sind als Hochstamm mit 10 – 12 cm Stammumfang in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen.

Damit soll eine Durchgrünung des Plangebietes durch ein „Grundgerüst“ standortgerechter Bäume dauerhaft im Plangebiet etabliert werden.

Gem. § 9 Abs. 2 NBauO Absatz 2 müssen nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein. Sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, dürfen sie demnach nicht versiegelt werden.

Es wird daher nachrichtlich darauf hingewiesen, dass nicht überbaubare Flächen von Baugrundstücken zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Flächenhafte Stein-, Kies- oder Splittschüttungen sowie die Verwendung wasserdichter, nicht durchwurzelbarer Materialien (z.B. Folien/ Vlies) sind daher unzulässig.

Darüber hinaus sind die Baugrundstücke so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. In diesem Zusammenhang sind sogenannte Schottergärten etc. aus Umwelt- und Klimasicht kritisch zu bewerten.

Als Schottergärten werden Flächen bezeichnet, bei denen die Humusschicht abgetragen und eine Folie verlegt wird, auf der die Schotterschicht (Steine, Kies u. ä.) aufgebracht wird. Andere Begrifflichkeiten für Schottergärten können auch Steingärten, Kiesgärten, Steinbeete, Kiesbeete etc. sein.

Durch diese angeblich pflegeleichten „Steinwüsten“ wird auch das dörfliche Grün zunehmend reduziert. Sie bieten keinen Lebensraum für Insekten, tragen zur Flächenerwärmung bei und bieten kaum einen ökologischen Wert.

Schotterflächen sind entsprechend nicht als Grünflächen zu bewerten, sondern stellen eine Bodenversiegelung dar, die auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen ist. Darauf wird entsprechend hingewiesen.

#### **4.5 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO**

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zur freien Landschaft. Aufgrund der Fernwirkung ist das Dach eines Gebäudes das prägendste Element. In der unmittelbaren Umgebung des geplanten Baugebietes herrschen eingeschossige Gebäude mit geneigtem Dach vor. Diese Prägung soll auch weiterhin das Ortsbild bestimmen.

Die Gemeinde Gyhum möchte gleichzeitig ein Baugebiet entwickeln, in dem Bauherren ihre individuellen Bebauungsvorstellungen verwirklichen können. Junge als auch ältere Bauinteressenten sollen damit die Möglichkeit erhalten, auch innovative Gestaltungsansätze zu realisieren.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher auf folgende Regelungen, die innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 21 „Auf dem Kampe“ der Ortslage Nartum gelten:

##### **Dachgestalt (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

Insbesondere die Dächer prägen das Ortsbild weithin sichtbar. In der Ortsmitte prägen noch die großen landwirtschaftlichen Wohnwirtschaftsgebäude mit ihren nebenstehenden Stallgebäuden das Ortsbild. Es dominiert das geneigte Dach mit klaren und ruhigen Dachformen und eher matten Dacheindeckungen.

Vielfach wurden inzwischen Gebäude der alten Hofstellen durch moderne Bauten ergänzt oder bereits ersetzt. In den Neubaugebieten Nartums und somit auch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes überwiegt Wohnbebauung. Es herrschen vielfältige Dachformen mit unterschiedlichen Dachneigungen und –farben vor. Prägend ist gleichwohl das

geneigte Dach. Entsprechend sollen auch im Plangebiet ausschließlich geneigte Dächer zugelassen werden.

Im WA 2 und WA 3 beträgt die Minstdachneigung für die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper 25°. Damit gilt die Dachneigung, auch wenn eine gestalterische Angleichung von Haupt- und Nebengebäuden wünschenswert ist, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. §12 BauNVO.

Die Gebäudebreiten im Geschosswohnungsbau erfordern ggf. flachere Dachneigungen. Im WA 1 wird daher eine mit mind. 20° geringfügig flachere Dachneigung zugelassen.

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

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.

Darüber hinaus sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) auf den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. 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. Auch begrünte Dächer bzw. Teile von Dächern sind zulässig.

Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Dies dient dem Zweck, die vorherrschenden klaren Dachstrukturen zu bewahren und ausgewogene Gebäudeproportionen zu erhalten.

### **Einfriedungen (§84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**

Das Bild eines Straßenraumes wird maßgeblich auch durch die Abfolge von Vorgarten- bzw. Gartenzonen und Grünstrukturen geprägt. Insbesondere hohe Zäune beeinträchtigen die Entstehung eines aufgelockerten Straßenraumes. Zum Schutz des Ortsbildes wird die Höhe von Einfriedungen daher begrenzt.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme des festgesetzten Fuß- und Radweges, als Grundstückseinfriedungen senkrecht gelattete Holzzäune, Mauern oder Stabmetallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m oder Lebendhecken/ Laubhecken zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.

Hecken oder Lebendhecken haben eine deutlich andere Wirkung als Zäune und dürfen daher höher sein. Es ist allerdings darauf zu achten, dass sie regelmäßig geschnitten werden und die Verkehrsflächen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigen.

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

Der ländliche Raum ist noch sehr durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind je Wohneinheit sind im WA 1 mind. 1,5 und in den WA 2 und WA 3 mind. 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

### **Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**

Es wird ferner 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 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **4.6 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Anbindung erfolgt von Norden über die Straße „Kampstraße“ damit insbesondere die Anwohner der Straße „Zum Wiesengrund“ nicht erheblich durch zusätzlichen Verkehr beeinträchtigt werden.

Entsprechend werden entlang der südlichen Grenze des Plangebietes im Bereich der Wohngebiete keine Ein- oder Ausfahrten zugelassen. Dies dient zugleich dem Schutz der bestehenden Lindenreihe südlich des Plangebietes.

Die weitere Erschließung ist zunächst über den ausgebauten Bestand, d. h. über die „Kampstraße“ und die Straße „Auf dem Berge“ vorgesehen. Ein Ausbau der Wegeverbindung „Sonnenwinkel“ ist perspektivisch möglich.

Die Gemeinde Gyhum möchte die Erschließungsflächen minimieren. Die innere Erschließung ist daher als Ringerschließung mit einer Straßenraumbreite von 6,50 m vorgesehen. Damit binden alle Grundstücke unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an, so dass eine gute Zuwegung und Bebaubarkeit aller Grundstücke gewährleistet ist.

Der Ausbau der Verkehrsflächen soll in verkehrsberuhigter Form als Mischverkehrsfläche erfolgen. Im Straßenraum können als gestalterische Maßnahme Bäume gepflanzt werden. Mögliche Standorte werden im Zuge des Erschließungskonzeptes ermittelt, für das das Büro Schmidt und Rietzke aus Bremervörde beauftragt ist. Textliche Festsetzungen hierzu erfolgen im Bebauungsplan nicht.

Kurzen fußläufigen Wegeverbindungen kommt im Dorf eine besondere Bedeutung zu. Im Süden des Plangebietes soll daher eine Fuß- und Radwegeverbindung zur südlich angrenzenden Straße „Zum Wiesengrund“ die fußläufige Durchlässigkeit sicherstellen.

Die Kampstraße ist für die Aufnahme der zusätzliche Verkehre entsprechend auszubauen. Ansonsten blieben alle bestehenden Wegeverbindungen erhalten, so dass auch die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen durch die Planung nicht eingeschränkt wird.

### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann nach Auskunft der Gemeinde an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden. Die notwendige Ver- und Entsorgung durch den Ausbau der bestehenden Netze gesichert werden.

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

Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Gas, elektrischer Energie und Telekommunikation, befinden sich bereits entlang der Straße „Zum Wiesengrund“. Das geplante Neubaugebiet kann an das örtliche Versorgungsnetz angebunden werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Zeven, die Strom- und Gasversorgung durch die EWE Netz GmbH. Die Gemeinde Gyhum sieht die Versorgung als gesichert an.

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, ist die unterirdische Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen im Verlauf der Verkehrsflächen vorgesehen. Damit soll neben einer dauerhaft gesicherten Zugänglichkeit gleichzeitig gewährleistet werden, dass notwendige Versorgungsleitungen nicht überbaut und Leitungsverläufe nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger untereinander sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen Abstimmungen zu treffen.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung in der Samtgemeinde Zeven erfolgt über getrennte Schmutz- und Regenwasserkanalsysteme. Das Plangebiet kann an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Gyhum angeschlossen werden.

### **Oberflächenentwässerung**

Gemäß vorliegender Baugrunduntersuchung ist eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet aufgrund wasserstauer Schichten im Großteil der Fläche des Plangebietes nicht möglich. Im östlich gelegenen Teilgeltungsbereich B ist daher die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens als Erdbecken mit Begrünung vorgesehen.

Mit der Planung des Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbeckens wurde das Büro Schmidt u. Rietzke aus Bremervörde beauftragt. Die Dimensionierung und Planung ist (s. Vorentwurfsstand) noch nicht abgeschlossen. Angaben hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt. Eine entsprechende Genehmigung zur Errichtung des Beckens ist einzuholen.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung in der Gemeinde Gyhum ist durch das Wasserwerk Zeven sichergestellt. Die Abstimmung der erforderlichen Löschwassermengen sowie die Lage ggf. erforderlicher Hydranten erfolgt im Zuge der weiteren Ausführungsplanung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband.

### **Müllentsorgung**

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Durch geplante Ringerschließung ist die sichere Befahrbarkeit gewährleistet. Die Müllfahrzeuge erforderlichen Kurvenradien werden im Zuge des Erschließungskonzeptes berücksichtigt.

## **4.8 Landwirtschaft**

Durch die Planung wird eine ca. 1,8 ha große Ackerfläche dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren. Zur Minderung visueller Beeinträchtigungen erfolgt eine ergänzende Eingrünung im Westen des Teilgeltungsbereiches B.

Eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen kann im Zuge externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Der Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen wird auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Alternative Kompensationsmaßnahmen werden geprüft. Weitere Angaben hierzu erfolgen nach Einarbeitung und Abstimmung der Eingriffsregelung.

#### 4.9 Belange des Umweltschutzes

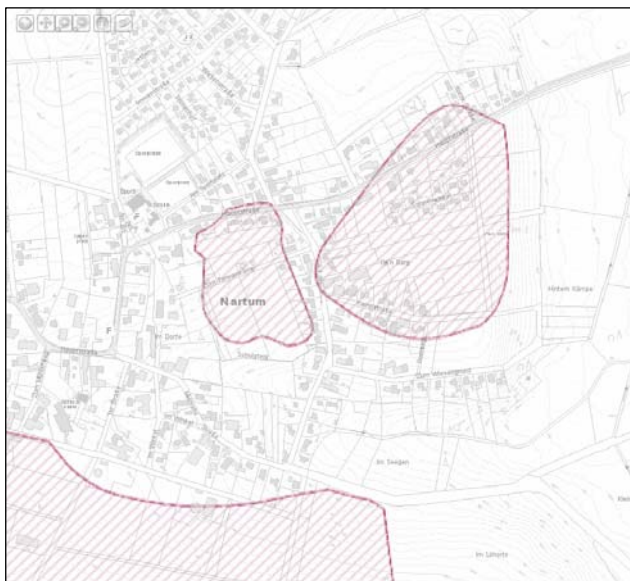
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

##### Boden

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher unbebaute Flächen im Außenbereich umgenutzt. Die Gemeinde versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen. Nach derzeitiger Einschätzung stellen die Versiegelung der Ackerflächen im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Erschließung sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts den zentralen Eingriff dar.

Hinsichtlich der Naturhaushaltsfaktoren Wasser, Luft und Klima liegt aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Beeinträchtigung der Bodenstrukturen vor.



**Abb. 6:** Auszug Suchraum für schutzwürdige Böden BK 50, Bodenübersichtskarte NIBIS Kartenserver, vom 11.08.2020, ohne Maßstab

Gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 50/ 1:50.000) Niedersachsen liegt im Plangebiet durchgängig der Bodentyp Plaggenesch unterlagert von Pseudogley-Braunerde vor. Östlich außerhalb des Plangebietes beginnt ein Hochmoor-Standort. Bei Plaggeneschböden ist der Aufbau des Bodenprofils durch historische Agrarkulturtechniken geprägt. Es handelt sich um einen in der Region in der Nähe alter Dorfkerns sehr häufig vorkommenden Kulturboden und so befindet sich gem. Landschaftsrahmenplan (LRP) im Osten der Ortslage Nartums ein Suchraum für Plaggenesch als Boden mit besonderer kulturgeschichtlicher Bedeutung an dessen östlichen Rand das Plangebiet liegt.

Im Abgleich des niedersächsischen Bodeninformationssystems liegt der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes außerhalb des Suchraumes. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Teilgeltungsbereiches A liegt innerhalb der Verdachtsfläche.

Im Zuge der Vorplanung wurden diverse Standortüberlegungen und Alternativbewertungen vorgenommen, aus denen sich ergibt, dass eine Siedlungsentwicklung aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung mit ihren immissionsrechtlichen Auswirkungen nur im Osten bzw. Südosten der Ortslage erfolgen kann.

Andere geeignete oder verfügbare Flächen sind als mögliche Ergänzung des Siedlungsraumes derzeit nicht vorhanden. Die Standortwahl wurde sowohl unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit getroffen und sorgfältig abgewogen. Eine adäquate Alternative zur Planung gibt es nicht.

Dies gilt insbesondere, da auch auf anderen der zuvor untersuchten potenziellen Erweiterungsflächen Plaggeneschböden vermutet werden müssen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt nur im erforderlichen Maße zur Eigenentwicklung und mit einem angemessenen Versiegelungsgrad. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche als geeignet für die vorgesehene Wohnungsbauentwicklung angesehen.

### **Wasser**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Durch die mit dem Vorhaben verbundene Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser vor Ort zukünftig lediglich eingeschränkt versickert werden.

Der Finnenbrockgraben und seine Nebengräben als nächste weitgehend naturnahe Fließgewässer werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Auch ansonsten sind aus den Folgenutzungen durch das Wohngebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge aus landwirtschaftlichen Nutzungen entfallen hingegen zukünftig.

### **Klima**

Das Plangebiet gehört dem Klimabezirk „Niedersächsisches Flachland“ an und ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 600 bis 700 mm pro Jahr. Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt bei ca. 16,6° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.

Mit der Entwicklung eines weiteren Baugebietes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt, die keine besondere Bedeutung für das Klima aufweisen. Der angrenzende Baum bzw. Baum -Strauchbestand wird hingegen vollständig erhalten. Dadurch sind lediglich geringfügige Änderungen des Mikroklimas zu erwarten. Unter Berücksichtigung der mit der Realisierung des Baugebietes einhergehenden ergänzenden Pflanzmaßnahmen ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen sowie die Nutzung regenerativer Energien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **Altlasten und Kampfmittel**

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Gleiches gilt für Kampfmittel. Auch hier sind bislang keine Vorkommen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt. Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Das gesamte Plangebiet ist derzeit Ackerfläche. Die in der Umgebung des Plangebietes entlang der Straßen und Wege vorhandenen Baum- bzw. Baum-Strauchreihen sowie eine östlich des Plangebietes gelegene kleine Gehölzfläche bleiben erhalten, so dass auch hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit kein Eingriff zu erwarten ist.

Es werden jedoch im Zuge der Realisierung des Baugebietes umfangreiche Flächen für Bebauung und Verkehr neu versiegelt. Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Plangebiet oder sind durch die Planung indirekt betroffen. Das Potenzial als Lebensraum für Amphibien und Brutvögel wird aufgrund der intensiven Nutzung und benachbarten Wohngebieten im Plangebiet selbst als nicht besonders wertvoll eingeschätzt.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Lebensraum, der bei derzeit intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, überwiegend als Ackerland, nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren. Zugleich wird durch die Gärten und Grünfläche neuer Lebensraum geschaffen.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bei Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung bezieht sich die Prüfung auf das Artenspektrum der Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen erst im Zuge der konkreten Realisierung von Vorhaben. Gleichwohl ist im Vorfeld zu prüfen, ob der Umsetzung der Planung ggf. unüberwindliche Hindernisse bezüglich des Artenschutzes entgegenstehen.

Aufgrund der derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der umgebenden Bestandsbebauung wird derzeit kein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geschützte Arten im Plangebiet gesehen.

Die Gehölzbestände im Umfeld des Plangebietes bleiben erhalten. Sie befinden sich bereits jetzt in Siedlungsnähe und dürften hinsichtlich ihrer Eignung als potenzieller Lebensraum sowie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten keine erhebliche Einschränkung erfahren.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit ihrem regelmäßigen Flächenumbruch und der unmittelbaren Anbindung an das bestehende Ortsgefüge mit der umgebende Bebauung sind im verbleibenden Plangebiet bereits deutliche Störungspotenziale vorhanden und Fläche ist für Offenlandbrüter durch den Baumbestand nur wenig geeignet. Die landwirtschaftliche Fläche ist hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum somit deutlich eingeschränkt. Ein Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist auf den durch die Planung betroffenen Ackerflächen nicht bekannt und auch nicht wahrscheinlich.

Darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ausreichende und meist deutlich besser geeignete Lebensräume vorhanden, auf die ausgewichen werden kann. Durch den Verlust der Ackerfläche wird kein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geschützte Arten im Plangebiet ausgelöst.

Die ökologische Funktion ist im nahen Umfeld weiterhin gewahrt, so dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 derzeit ausgeschlossen werden kann. Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten.

Eine Potenzialabschätzung der vorkommenden Tierarten und Habitate auf Basis der Bio-  
toptypenkartierung erscheint nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend.

Im Rahmen des Scoping werden Aussagen zu Art und Umfang des erforderlichen Untersuchungsraumes sowie die genauen Inhalte und Umfang (Zielarten, Zeitraum, Anzahl der Begehungen, etc.) des ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages seitens der Naturschutzbehörde erbeten. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist dann je nach Verfahrensstand nachfolgend in den Umweltbericht (vgl. § 2a Satz 2 BauGB) zu integrieren.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Durch die Realisierung eines Neubaugebietes in Ortsrandlage kommt es zu geringfügigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Im Süden und Westen schließt Bebauung an, so dass es bereits Vorbeeinträchtigungen gibt.

Das Plangebiet ist bereits gut in bestehende Grünstrukturen eingebettet, die bereits heute für eine gute Abschirmung zur freien Landschaft sorgen. Eine Randeingrünung im herkömmlichen Sinne ist daher nicht vorgesehen. Eine Eingrünung erfolgt zur Abschirmung und besseren Einbindung des Regenrückhaltebeckens in den Landschaftsraum im Westen des Teilgeltungsbereiches B.

Das vorliegende Baukonzept berücksichtigt insbesondere hinsichtlich der Grundstücksausnutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude die umgebende Siedlungsstruktur. Durch ergänzende gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan können nicht erwünschte Auswirkungen auf das Ortsbild zudem verhindert bzw. deutlich gemildert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild einwirken werden, sondern dass die vorhandene Siedlungsstruktur angemessen und zeitgemäß weiterentwickelt wird.

### **Hochwasserschutz**

Teile des Plangebietes sind potenziell überflutungsgefährdet und gem. LRP Textkarte 3.4/5 den Gefährdungsstufen 1 und 2 zugeordnet.

Auf den Umweltkarten des Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz<sup>1</sup> liegen für die Grabenstrukturen und Hochmoorbereiche im Osten Nartums hierzu jedoch keine Angaben vor.

---

<sup>1</sup> Quelle: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de) - Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küsten- und Naturschutz

Es wird daher im Zuge dieses Scopings um Auskunft gebeten, welche wasserrechtliche Gefährdungsgebietskategorien für das Plangebiet vorliegen, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Risikoreduktion treffen zu können.

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Teil des Plangebietes befindet sich westlich und somit in höheren Lagen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass vorwiegend die deutlich tiefer gelegenen östlichen Teile des Plangebietes (Teilgeltungsbereich B) von möglichen Überschwemmungsereignissen betroffen sind.

Da Hochwasser- und Starkregenereignisse zunehmen werden, kann ein Hinweis zur möglichen angrenzenden Überschwemmungslage vorgesehen werden.

### **Kultur- und Sachgüter**

Ausgewiesene Baudenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Es wird gleichwohl an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die im Zuge von geplanten Bau- oder Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Kenntnis gebracht werden müssen. Die Bauarbeiten sind einzustellen und die Fundstellen zu schützen.

### **Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vorliegend sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erwartende Beeinträchtigungen zu ermitteln und es ist zu klären, inwieweit ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Planung mit umliegenden ggf. schützenswerten Nutzungen verträglich ist.

#### Landwirtschaft:

In Nartum sind in nicht unerheblichem Umfang landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung ansässig. Durch den TÜV Nord Umweltschutz Hamburg wurde daher im Juli 2019 ein Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung erstellt.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsbelästigung werden in der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) Kenngrößen für die höchstzulässige Geruchsmission vorgegeben. Diese Kenngrößen werden als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres angegeben.

Die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsmissionen ist abhängig von der jeweiligen Gebietsausweisung bzw. der tatsächlichen Gebietsnutzung.

In der GIRL sind unter Nr. 3.1 folgende Werte festgelegt (Tabelle 1 der GIRL):

<b>Für Wohn- und Mischgebiete</b>	<b>Für Gewerbe- und Industriegebiete</b>	<b>Für Dorfgebiete</b>
0,10 (10 % der Jahresstunden)	0,15 (15 % der Jahresstunden)	0,15 <sup>1)</sup> (15 % der Jahresstunden)

<sup>1)</sup>betrifft Immissionen durch Tierhaltungsanlagen

Für das als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Plangebiet bedeutet dies einen Wert von 0,10. Das heißt ein „anlagentypischer“ Geruch darf innerhalb des geplanten Wohngebietes (Immissionsort) nur an maximal 10 % der Jahresstunden wahrnehmbar sein.

Gutachterlich festgestellt wurde, dass die belastungsrelevante Kenngröße im Plangebiet bei 2% bis maximal 3% der Jahresstunden liegt. Der Immissions(grenz)wert der GIRL von 10% wird somit deutlich unterschritten.

Eine Einschränkung landwirtschaftlicher Betriebe ist durch die Planung nicht zu erwarten. Landwirtschaftliche Immissionen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

#### Verkehrslärm:

Östlich von Nartum verlaufen in jeweils ca. 2,0 km Entfernung zur Ortslage die A1 sowie die B 71 als überregionale Hauptverkehrsstraßen. Das geplante Wohngebiet ist von bestehender Wohnbebauung umgeben. Da auch im Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen keine erheblichen Lärmbelastungen für die Ortslage verzeichnet, wird davon ausgegangen, dass der Abstand ausreichend ist und immissionstechnisch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Das geplante Wohngebiet selbst verursacht Erschließungsverkehr. Die Erschließung erfolgt von Norden über das bestehende Verkehrsnetz und soweit möglich abseits bestehender, ruhiger Wohnnutzungen. Über die geplante Ringerschließung, die an zwei Stellen in die „Kampstraße“ mündet, werden zukünftig 15 Baugrundstücke erschlossen. Ausgehend von durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Baugrundstück mit jeweils 6 Pkw-Fahrten pro Tag kommt man auf ein geschätztes Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebietes von max. ca. 135 Pkw/24h. Für Ver- und Entsorgungen können ergänzend etwa 3 Lkw-Fahrten angenommen werden. Diese Belastung liegt gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) noch deutlich unter dem angenommenen Verkehrsaufkommen eines ruhigen Wohnweges (Verkehrsstärke unter 150 Kfz/h) und wird daher als verträglich angesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### **Eingriff in den Naturhaushalt**

Der Bestand stellt sich als Ackerfläche ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Aufgrund der angrenzenden bereits vorhandenen Bebauung wird in einen vorbelasteten Landschaftsbildbereich eingegriffen. Es werden jedoch Flächen für Bebauung und Verkehrsanlagen neu versiegelt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 21 „Auf dem Kampe“ der Ortschaft Nartum der Gemeinde Gyhum werden ca. 16.082 m<sup>2</sup> Ackerflächen in ein Baugebiet umgewandelt.

Davon werden ca. 14.471 m<sup>2</sup> allgemeine Wohngebietsflächen entwickelt, woraus sich bei einer zulässigen Versiegelung<sup>2</sup> von maximal 60% hinsichtlich der Bodenversiegelung ein maximal möglicher Eingriff von ca. 8.683 m<sup>2</sup> ergibt.

Hinzu kommen zusätzliche Verkehrsflächen von ca. 1.611 m<sup>2</sup>. Nimmt man hier einen Versiegelungsgrad von ca. 80 % an, so ergibt sich im Plangebiet eine weitere Versiegelung von ca. 1.288 m<sup>2</sup>. Insgesamt werden durch die Realisierung des Wohngebietes im Teilgeltungsbereich A maximal 9.926 m<sup>2</sup> Flächen versiegelt.

---

<sup>2</sup> Vgl.: GRZ von 0,40 zuzüglich der gem. §19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung von 50% durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

Der Eingriff im Teilgeltungsbereich B kann erst noch ermittelt werden, wenn weitere Angaben zur Ausführung des Regenrückhaltebeckens vorliegen.

Als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes im Gebiet wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen im Westen des Teilgeltungsbereiches B gepflanzt.

Ansonsten sind innerhalb des Plangebietes keine weiteren Maßnahmen vorgesehen, so dass im Wesentlichen ein externer Ausgleich erforderlich wird. Geeignete Flächen hierfür sind nach Abarbeitung der Eingriffsregelung zu ermitteln, in deren Rahmen flächenbezogen auch detailliertere naturschutzfachliche Aussagen getroffen werden.

## 5 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung	Neuplanung
<b>BP Teilbereich A</b>	
<b>Allgemeine Wohngebiete:</b>	
WA 1	4.537 m <sup>2</sup>
WA 2-West	1.794 m <sup>2</sup>
WA 2-Ost	1.730 m <sup>2</sup>
WA 3-Süd	4.695 m <sup>2</sup>
WA 3-Ost	1.715 m <sup>2</sup>
<b>Wohngebietsflächen gesamt:</b>	<b>14.471 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen:</b>	
Straßenverkehrsfläche	1.538 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	72 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen gesamt:</b>	<b>1.611 m<sup>2</sup></b>
<b>Geltungsbereich des B-Plans Teilbereich A</b>	<b>16.082 m<sup>2</sup></b>
<b>BP Teilbereich B</b>	
<b>Grünflächen:</b>	
Fläche zum Anpflanzen	401 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen gesamt:</b>	<b>401 m<sup>2</sup></b>
<b>Regenrückhaltebecken</b>	<b>1.673 m<sup>2</sup></b>
<b>Geltungsbereich des B-Plans Teilbereich B</b>	<b>2.074 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtgeltungsbereich des B-Plans Teilbereiche A und B</b>	<b>18.155 m<sup>2</sup></b>

Die Planung zum Vorentwurf der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 Auf dem Kampe wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Zeven bzw. der Gemeinde Gyhum vom Büro MOR GbR Rotenburg ausgearbeitet.

<b>Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ – Seite 1</b>			
<b>Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts</b>		<b>Antragsteller/ Vorhabenträger</b>	
<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		
<b>Lage und Beschreibung der Maßnahmenfläche</b>			
<b>Gemeinde</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück(e)</b>
<b>Detail-Lageplan Nr.</b>		<b>Konflikt</b>	
<b>Eigentümer</b>			
<b>Ausgangs- Biototyp(en)</b>		<b>Ziel-Biotop- typ(en)</b>	
<b>Ziel und Beschreibung der Maßnahme</b>			
<p><u>Ziel:</u>                      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><u>Beschreibung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 3-reihige Hecke: Breite 5 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,25 m (Dreiecksverband)</li> <li><input type="checkbox"/> 4-reihige Hecke: Breite 8 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,50 m</li> <li><input type="checkbox"/> 5-reihige Hecke: Breite 10 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1,50 m (Dreiecksverband)</li> <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><u>Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrtschäden:</u></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>			

<b>Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ – Seite 2</b>		
<b>Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts</b>	<b>Antragsteller/ Vorhabenträger</b>	<b>Maßnahme Nr.</b>
<u>Arten/ Gehölzwahl:</u>		
eher trockene Standorte:		
Bäume: Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> ) Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> ) Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> ) Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> ) Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )		
Sträucher: Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> ) Eingrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ) Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> ) Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> ) Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> ) Salweide ( <i>Salix caprea</i> ) Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )		
eher feuchte Standorte:		
Bäume: Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> ) Hainbuche ( <i>Carpinus betula</i> ) Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> ) Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> ) Frühe Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> ) Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )		
Sträucher: Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> ) Eingrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ) Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaea</i> ) Faulbaum ( <i>Rhamnus frangula</i> ) Ohrweide ( <i>Salix aurita</i> ) Grauweide ( <i>Salix cinerea</i> ) Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ) Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )		
<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>		

<b>Maßnahmenblatt VI b „Einzelbäume (Obstbäume)“ – Seite 1</b>				
<b>Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts</b>		<b>Antragsteller/ Vorhabenträger</b>		<b>Maßnahme Nr.</b>
<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		
<b>Lage und Beschreibung der Maßnahmenfläche</b>				
<b>Gemeinde</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück(e)</b>	
<b>Detail-Lageplan Nr.</b>		<b>Konflikt</b>		
<b>Eigentümer</b>				
<b>Ausgangs- Biototyp(en)</b>		<b>Ziel-Biotop- typ(en)</b>		
<b>Ziel und Beschreibung der Maßnahme</b>				
<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 (Drahtrose) aus rehwild- und kaninchensicherem                      Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m) außen um die Anbindepfähle</li> <li>• Abbau nach 5 - 8 Jahren</li> </ul>				

<b>Maßnahmenblatt VI b „Einzelbäume (Obstbäume)“ – Seite 2</b>		
<b>Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts</b>	<b>Antragsteller/ Vorhabenträger</b>	<b>Maßnahme Nr.</b>
<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 Reneklode                      Hauszwetsche                      Königin Victoria                      Nancymirabelle                      Ontariopflaume                      Oullins Reneklode                      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 Feldes 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 Verbißschutzes nach 5 - 8 Jahren</li> </ul>	
<b>Dingliche Sicherung durch</b>		