

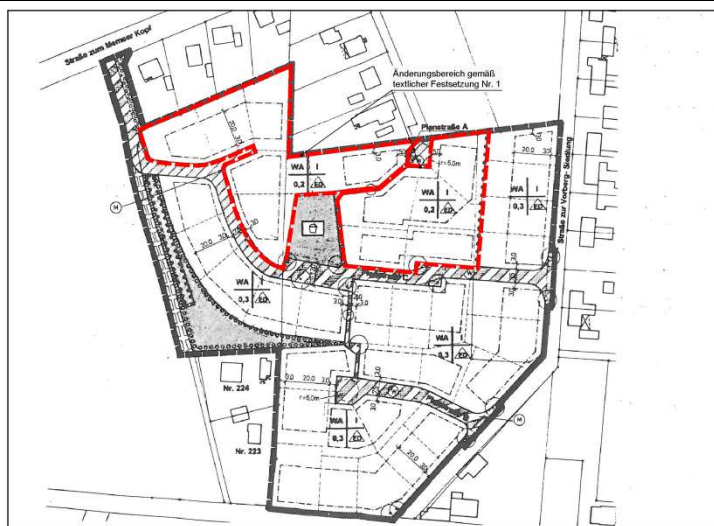
Gemeinde Hoyerhagen

Landkreis Nienburg

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

„Am Vorberge“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Mai 2018

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



SATZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich der Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 betrifft ausschließlich die in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, mit einer festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,2 (siehe Übersichtsplan).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird auf 0,3 festgesetzt.

Hinweis: Alle weiteren rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7, sowie der rechtskräftigen 1. Änderung werden durch diese 2. Änderung nicht berührt.

Es gilt die BauNVO 2017.

HINWEISE

- 1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold(g)SchaumburqerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2. Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- 3. Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. **Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
5. **besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Planung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Hoyerhagen diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hoya/Weser, den 04.06.2018

gez. Walsch
Gemeindedirektor

gez. H. Thorns
Bürgermeister

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 17.05.2018

gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat in seiner Sitzung am 28.02.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Hoya/Weser, den 04.06.2018

gez. Walsch
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat in seiner Sitzung am 28.02.2018 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit der Begründung haben vom 03.04.2018 bis 03.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya/Weser, den 04.06.2018

gez. Walsch
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hoyerhagen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nebst Begründung in seiner Sitzung am 17.05.2018 als Satzung beschlossen.

Hoya/Weser, den 04.06.2018

gez. Walsch
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2018 in der Kreiszeitung bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist damit am 15.06.2018 wirksam geworden.

Hoya/Weser, den 26.06.2018

gez. Walsch
Gemeindedirektor

Ausfertigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Hoyerhagen wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Hoyerhagen im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hoya/Weser, den 04.06.2018

gez. Walsch
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hoya/Weser, den

Gemeindedirektor

Gemeinde Hoyerhagen

Landkreis Nienburg

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Vorberge“

Begründung

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis	Seite
0. VORBEMERKUNGEN	1
1. RECHTSGRUNDLAGEN	1
2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
3. RAHMENBEDINGUNGEN	2
3.1 Geltungsbereich	2
3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme	2
3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	2
4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	3
4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	3
4.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	3
4.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang	4
4.3 Belange von Natur und Landschaft	4
4.4 Belange der Oberflächenentwässerung	9
5. INHALTE DER 2. ÄNDERUNG	9
6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	10

ANHANG

Übersichtsplan: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

0. Vorbemerkungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Auf rechtlicher Grundlage von § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Die 2. Änderung beinhaltet keinen Planteil, sondern besteht lediglich aus textlichen Festsetzungen, Hinweisen und dieser Begründung. Die 2. Änderung umfasst den nördlichen und nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 7. Die Grundflächenzahl wird von 0,2 auf 0,3 erhöht. Der Bebauungsplan Nr. 7 weist insgesamt lediglich eine Größe von ca. 37.000 qm auf. Die Grundfläche dieser Änderung bleibt damit deutlich unter 20.000 qm zurück. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB sind damit gegeben.

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Vorberge“ der Gemeinde Hoyerhagen sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Vorberge“ befindet sich südlich des Memser Kirchweges, westlich und nördlich der Straße „Zum Vorberg“, im südlichen Gemeindegebiet von Hoyerhagen. Die 2. Änderung umfasst den nördlichen und nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 7, nördlich und östlich der Straße „Vor dem Kahlenberge“ (s. Übersichtsplan im Anhang). Im Plangebiet sind zum überwiegenden Teil freistehende Einfamilienhäuser realisiert. Im Zuge der Realisierung hat sich jetzt gezeigt, dass die im Bebauungsplan Nr. 7 für den nördlichen und nordwestlichen Teil festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 zu gering bemessen ist, um eine angemessene, der heutigen Zeit entsprechende Bebauung (altengerecht, ebenerdig), zu ermöglichen. Die Gemeinde Hoyerhagen beabsichtigt daher, die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 im Rahmen dieser 2. Änderung auf 0,3 zu erhöhen. Auch auf den südlich und östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 7 – und damit im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 7 – ist bereits eine Grundflächenzahl von 0,3 realisiert. Die Grundflächenzahl wird durch die Erhöhung auf 0,3 im Zuge dieser 2. Änderung für das gesamte Plangebiet „Am Vorberge“ vereinheitlicht.

Die geplante Grundflächenzahl von 0,3 bleibt zudem immer noch deutlich hinter der Höchstgrenze des § 17 BauNVO mit 0,4 zurück. Städtebauliche Gründe stehen der Änderung damit nicht entgegen.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Geltungsbereich

Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete im nördlichen und nordwestlichen Teil mit einer Grundflächenzahl von 0,2 (s. Übersichtsplan im Anhang). Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird im Süden und Westen durch die Straße „Vor dem Kahlenberge“ begrenzt.

3.2 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die im nördlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes „Am Vorberge“ gelegenen Allgemeinen Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,2. Die Allgemeinen Wohngebiete wurden zwischenzeitlich überwiegend realisiert. Es handelt sich überwiegend um freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnitten Grundstücken. Am nördlichen Rand der 2. Änderung ist ein Doppelhaus vorhanden. Die Freibereiche sind als Ziergärten angelegt. Im Bereich dieser 2. Änderung sind noch zwei Baugrundstücke unbebaut. Zu allen Seiten grenzen bebaute Einfamilienhausgrundstücke an den Geltungsbereich an. Direkt südlich liegt ein Kinderspielplatz.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoyerhagen sind das Gebiet der 2. Änderung sowie die angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 7 als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Abbildung: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grafschaft Hoya 1981

Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Vorberge“ befindet sich im südlichen Gemeindegebiet von Hoyerhagen. Das 3,7 ha große Plangebiet reicht im Nordwesten bis zum Memser Kirchweg und wird im Osten und Süden von der Straße „Zum Vorberg“ begrenzt. Im Bebauungsplan Nr. 7 werden im nördlichen und nordwestlichen Teil Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,2 ausgewiesen. Im Osten und Süden des Bebauungsplanes Nr. 7 werden Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. In allen Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss zulässig. Ein zweites Vollgeschoss ist zulässig, sofern dieses als Dachgeschoss ausgebildet wird. Zudem werden im Bebauungsplan Nr. 7 ein Kinderspielplatz und eine öffentliche Grünfläche für die Anpflanzung von Gehölzen ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 7 ist im Juli 1996 in Kraft getreten.

Für den Bebauungsplan Nr. 7 wurden örtliche Bauvorschriften zur Dachform, zur Dacheindeckung sowie zur Gestaltung von Fassaden, Werbeanlagen und Freiflächen getroffen. Diese wurden jedoch im Zuge einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 aufgehoben.

Die 2. Änderung umfasst den nördlichen und nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 7, nördlich der Straße „Vor dem Kahlenberge“ (s. Übersichtsplan im Anhang).

4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

4.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis hat angeführt, dass in der Begründung die Tatbestandsvoraussetzungen für den § 13 a BauGB zu ergänzen seien. Es sei dazulegen, dass durch die Änderung der Grundflächenzahl die Begrenzung des § 13 a BauGB nicht überschritten werde.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- Der Landkreis Nienburg, Untere Naturschutzbehörde, hat angemerkt, dass für die Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes zu berücksichtigen sei.

Der Hinweis zu dem Entwurf der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Nienburg/Weser sowie zum Geoportal des Landkreises Nienburg/Weser wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet sind in Bezug auf die Betrachtung und Bewertung der

Schutzgüter keine neuen Hinweise und Erkenntnisse vorhanden. Es sind keine weiteren Hinweise zu unmittelbaren Schutzgebieten und Zielen des Umweltschutzes dargestellt. Ein geschütztes Biotop befindet sich in einer Entfernung von rund 170 m zum Plangebiet. Es sind keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

- Der Landkreis Nienburg, Untere Naturschutzbehörde, hat die Erstellung eines Biotoptypenplanes angeregt.

Aufgrund des kleinflächigen Plangebietes mit nur wenigen vorhandenen Biotoptypen sowie der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortschaft, ist aus Sicht der Gemeinde eine Biotoptypenkarte nicht erforderlich. Eine Beschreibung des Plangebietes wird als ausreichend erachtet.

- Der Landkreis Nienburg, Untere Naturschutzbehörde, hat weitere Ausführungen zu den in der Umgebung vorhandenen Ausweichrevieren für den möglicherweise im Plangebiet überplanten Nahrungsraum von Fledermäusen und Vögeln oder Nistplätzen für Boden- und Gehölzbrüter angeregt.

Die betroffenen Habitate besitzen aufgrund der Siedlungsstruktur keine besondere Wertigkeit, sodass lediglich ein Vorkommen störungstoleranter Arten zu erwarten ist. Die Planung verursacht keinen vollständigen Verlust der Habitate. In den entstehenden Gärten sind weiterhin Habitate für siedlungstolerante Arten vorzufinden. Auch sind in der unmittelbaren Umgebung Hausgärten sowie weitere Freiflächen als Ausweichmöglichkeit vorhanden. Im räumlichen Zusammenhang bleibt daher die Grundfunktion des zu erwartenden Artenspektrums erhalten. Die Begründung wird entsprechend um Aussagen zum Artenschutz ergänzt

- Der Landkreis Nienburg, Untere Naturschutzbehörde, hat die Ergänzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen um die Baufeldfreiräumung angeregt.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Die Telefonica Deutschland GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich die nächstgelegene Richtfunkstrecke in einem ausreichendem Abstand zum Plangebiet befindet.

4.2 Einfügen der Änderung in den städtebaulichen Zusammenhang

Im Zuge dieser 2. Änderung wird die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 für die im nördlichen und nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 7 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete geändert. Damit wird die Ausnutzbarkeit der Wohngrundstücke erhöht. Die geplante Grundflächenzahl von 0,3 bleibt deutlich hinter der Höchstgrenze des § 17 BauNVO mit 0,4 zurück.

Die Wohngrundstücke der ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete sind bereits überwiegend bebaut. Zwei Grundstücke sind noch unbebaut. Die 2. Änderung ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch. Es handelt sich um ein Plangebiet, das zu allen Seiten von Siedlungsnutzungen umgeben ist und innerhalb des Siedlungszusammenhanges liegt. Auch angrenzend weist der Bebauungsplan Nr. 7 eine Grundflächenzahl von 0,3 aus.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Bestand

Pflanzen, biologische Vielfalt: Die Einheiten annähernd gleicher Strukturen und Funktionen werden als Biotoptypen zusammengefasst. Die Benennung und verwendeten Kürzel erfolgt

gemäß den Vorgaben des Kartierschlüssels Niedersachsen.¹ Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen fand im März 2018 statt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 9.650 m² und besteht aus einem Wohngebiet (OEL) mit Einfamilienhäusern sowie einem Doppelhaus. Getrennt wird das Plangebiet durch einen Fußweg (OVW), der die südlich des Gebietes liegende Straße (OVS) „Vor dem Kahlenberge“ mit der nördlich des Gebietes vorhandene Straße (OVS) „Memser Kirchweg“ verbindet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich aufgelassene Flächen (UHM) mit einer grasreichen Staudenflur und Kräutern. Im Untersuchungsgebiet befindet sich im westlichen Bereich ein Neubau, ohne eine gärtnerische Gestaltung, sowie im zentralen Bereich, östlich des Fußweges, ein im Bau befindliches Wohnhaus. Die weiteren Wohngebäude besitzen einen neuzeitlichen Ziergarten (PHZ) mit Rasenflächen, Stellplätzen für PKW's sowie Ziersträuchern und Bäumen. Die Grundstücke der Wohngebäude werden durch Zäune oder Zierhecken (überwiegend aus Buchen, Kirschlorbeer oder Koniferen) begrenzt.

Nördlich sowie östlich des Plangebietes befindet sich weitere Wohngebäude (OEL) mit Ziergärten (PHZ). Südlich des Gebietes ist ein Spielplatz (PSZ) angelegt. Neben einem Sandspielbereich befindet sich auf dem Spielplatz Spielgeräte wie Wippen, Schaukeln sowie ein Klettergerüst. Der Spielplatz, der überwiegend aus einer Rasenfläche besteht, wird durch Sträucher (überwiegend Hasel, Hartriegel, Forsythie) und Bäume (unter anderem Kastanie) begrenzt. Südlich und westlich des Plangebietes verläuft die Straße (OVS) „Vor dem Kahlenberge“. Die daran angrenzende Wohnbebauung (OEL) besitzt ebenfalls Ziergärten (PHZ) mit Bäumen und Ziersträucher sowie einer Umfriedung aus Zierhecken oder Zäunen.

Westlich des Plangebietes, angrenzend an die Straße „Vor dem Kahlenberge“ befindet sich das überwiegend aus Nadelbäumen bestehende Waldgebiet „Sellingsloh“.²

Tiere: Das Vorkommen von Einzelexemplaren siedlungstoleranter Bodenbrütern auf den Freiflächen des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Siedlungsbebauung im Gebiet ist das Potential des Habitats jedoch als gering einzustufen. Das Vorkommen von siedlungstoleranten Gehölzbrütern in den Gärten der Wohnhäuser ist möglich. Ein Vorkommen von siedlungstoleranten Höhlenbrütern und Fledermausquartieren im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden.

Es ist anzunehmen, dass das Gebiet eine allgemeine Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse und Vögel besitzt.

Das Vorkommen von Gehölz-, Boden-, und Höhlenbrüter sowie Fledermausquartieren in der näheren Umgebung des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden.

Fläche und Boden: Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 9.650 m². Die Fläche ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7, als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Bei einer zulässigen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen von 50% beträgt die maximal zulässige Versiegelung des Plangebietes etwa 2.895 m².

Der Boden des Plangebietes hat sich aus fluviatilen Ablagerungen des Pleistozäns gebildet. Der ursprüngliche Bodentyp Podsol ist bereits durch die anthropogene Nutzung überprägt.³

Grund- und Oberflächengewässer: Die Grundwasserneubildungsrate des Plangebietes beträgt 201 – 250 mm/a. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als hoch ein-

¹ Drachenfels, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinien

² Landkreis Nienburg/Weser (1996): Landschaftsrahmenplan

³ Landkreis Nienburg/Weser (1996): Landschaftsrahmenplan.

gestuft. Die Grundwasseroberfläche liegt oberflächennah bei 1,5 m bis 4 m unterhalb der Geländeoberfläche.⁴ Im Plangebiet ist kein Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen.⁵

Im Plangebiet und daran angrenzend befindet sich kein Oberflächengewässer.

Klima/Luft: Der Landkreis Nienburg befindet sich im klimatischen Übergangsbereich zwischen Meeres- und Festlandklima und ist geprägt durch warme Sommer sowie milde Winter.⁶

Die Nutzung und Vegetation beeinflussen das Kleinklima.

Landschafts- und Ortsbild: Innerhalb des Plangebietes sind keine landschaftsbildprägende Strukturen von besonderer Wertigkeit vorhanden. Das Plangebiet sowie die umgrenzende Bebauung sind durch die eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit Ziergärten geprägt. Das Landschaftsbild ist durch den Wald „Sellingsloh“ westlich des Plangebietes geformt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Fläche: Mit der Planung wird die bisherige Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 von 0,2 auf 0,3 erhöht. Aufgrund der erhöhten Grundflächenzahl von 0,3 sowie der zulässigen Überschreitung von 50 % wird die Versiegelung auf insgesamt 4.343 m² erhöht.

Aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl und die dadurch bedingte erhöhte Versiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes, als Filter- und Puffermedium für stoffliche Einwirkungen sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte weiter eingeschränkt und zum Teil dauerhaft unterbunden. Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinflusst.

Bei einer geringfügigen Erhöhung der Grundflächenzahl des Plangebietes werden die Schutzgüter Tiere und Pflanzen nicht erheblich beeinträchtigt.

Grund- und Oberflächengewässer: Das auf den zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, wie bereits festgesetzt, flächenhaft zu versickern. Ein Oberflächengewässer ist durch die Planung nicht betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird nicht erwartet.

Klima/ Luft: Eine erhebliche Beeinträchtigung auf die lufthygienische und gesamtklimatische Situation ist nicht zu erwarten.

Landschaft: Die Änderung der Grundflächenzahl ist lediglich geringfügig und die um das Plangebiet umliegenden Wohngebiete sind ebenfalls mit der Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Fazit: Die Planung verursacht eine Beeinträchtigung für den Naturhaushalt und begründet einen Eingriff auf das Schutzgut Boden. Da die Grundflächenzahl nur geringfügig erhöht wird, ist die Eingriffsintensität vergleichsweise gering.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gilt gemäß § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

⁴ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver - Hydrogeologie (Zugriff: März 2018)

⁵ Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie (Zugriff: März 2018)

⁶ Landkreis Nienburg/Weser (1996): Landschaftsrahmenplan.

FFH-Verträglichkeit

Das FFH-Gebiet und gleichnamige Naturschutzgebiet **Burckhardtshöhe** befindet sich in einer Entfernung von rund 650 m westlich des Plangebietes.⁷ Die **Burckhardtshöhe** ist geprägt durch den Buchenwald, vermutlich armer Flattergras-Buchenwald. Kleinflächig ist, als forstlich bedingte Ersatzgesellschaft, der Buchen-Eichenwald vorhanden. Ferner befindet sich in dem FFH-Gebiet ein Schlatt mit hervorragend ausgeprägtem Schwingmoor. Die **Burckhardtshöhe** repräsentiert die Hainsimsen-Buchenwälder.⁸

Bei einer Erhöhung der Grundflächenzahl im Plangebiet entstehen keine schädlichen Fernwirkungen auf das FFH-Gebiet. Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung befindet sich in geringerer Distanz zu dem Schutzgebiet. Eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung des FFH-Gebietes wird nicht erwartet. Die FFH-Verträglichkeit der Planung ist gegeben.

Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Plangebiet und in direkter Nähe befinden sich keine Schutzgebiete oder –objekte.

In einer Entfernung von etwa 170 m befindet sich das geschützte Biotop GB-NI-0754.⁹

Bei der Erhöhung der Grundflächenzahl im Plangebiet entstehen keine Fernwirkungen. Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung befindet sich in geringerer Distanz zum Schutzgebiet. Bei der Durchführung der Planung ist eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung des geschützten Biotopes nicht ersichtlich.

Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Westlich des Plangebietes befindet sich das Gebiet mit der Bezeichnung „Sellingsloh“, welches die Voraussetzungen als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Das Waldgebiet besteht aus unterschiedlichen Altersstrukturen und besitzt eine Pufferfunktion für das Naturschutzgebiet „Burckhardtshöhe“. Der Wald weist einen hohen Nadelholzanteil auf und aufgrund der hineinragenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein abwechslungsreiches Landschaftsbild vorzufinden.¹⁰

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nienburg/Weser¹¹ sowie im Geoportal¹² des Landkreises Nienburg/Weser sind keine weiteren Hinweise auf Ziele des Umweltschutzes vorhanden.

Aufgrund der Planung, der Erhöhung der Grundflächenzahl, wird das Gebiet, das die Voraussetzung zur Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, nicht erheblich beeinträchtigt.

Besonderer Artenschutz

Gesetzliche Grundlage:

Zum Schutz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG.

⁷ Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: März 2018)

⁸ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Standarddatenbögen/vollständige Gebietsdaten der FFH-Gebiete in Niedersachsen. https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/Naturschutz/FFH/FFH-281-Gebietsdaten-SDB.htm (Zugriff: Februar 2018)

⁹ Landkreis Nienburg/Weser: Geoportal, Natur und Landschaft, <https://gis-nienburg.maps.arcgis.com/home/index.html> (Zugriff: Mai 2018)

¹⁰ Landkreis Nienburg/Weser (1996): Landschaftsrahmenplan.

¹¹ Landkreis Nienburg/Weser (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan.

¹² Landkreis Nienburg/Weser: Geoportal, Natur und Landschaft, <https://gis-nienburg.maps.arcgis.com/home/index.html> (Zugriff: Mai 2018)

Im Plangebiet prüfrelevante Artenvorkommen:

Vögel

Gemäß § 44 (2) BNatSchG sind alle europäischen Vogelarten den streng geschützten Arten gleichgestellt.

Im Plangebiet kann das Vorkommen von Einzelexemplaren der siedlungstoleranten Bodenbrüter auf den Freiflächen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Siedlungsbebauung ist das Habitatpotential jedoch als gering einzustufen. Das Vorkommen von siedlungstoleranten Gehölz- und Höhlenbrütern in den Hausgärten ist möglich. Eine allgemeine Bedeutung des Plangebietes als Nahrungsraum ist möglich.

Fledermäuse

Alle Fledermausarten sind aufgrund der Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Das Vorkommen von Fledermausquartieren im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Eine allgemeine Nutzung des Gebietes als Nahrungsraum ist möglich.

Prüfung der Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG:

Geprüft wurden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen.

Verletzungs- und Tötungsverbot (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Mögliche Auswirkungen bei einer Umsetzung der Planung bezüglich des direkten Tötungsverbotes können grundsätzlich vermieden werden, indem die Baufeldfreimachung nicht bei aktuellem Besatz durchgeführt wird. Die zeitliche Anpassung vermeidet eine Tötung bzw. Schädigung. Die zeitliche Anpassung der Räumungsmaßnahmen vermeidet eine Tötung bzw. Schädigung.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG):

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Derartige Störungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die betroffenen Habitate besitzen aufgrund der Siedlungsstruktur keine besondere Wertigkeit, sodass lediglich ein Vorkommen störungstoleranter Arten zu erwarten ist. Weitere Freiflächen sind in der Umgebung des Plangebietes vorhanden. Diese können als Nahrungsraum für Vögel und Fledermäuse sowie als Niststätte für Bodenbrüter genutzt werden. Bei der Realisierung der Planung entsteht keine erhebliche Störung.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Für die Realisierung der Planung sind Gehölzfällungen und der Abriss von Gebäuden nicht erforderlich. Eine Betroffenheit von Fledermausquartieren, Höhlen- und Gehölzbrütern ist nicht ersichtlich.

Die Niststätten der möglicherweise vorkommenden Bodenbrüter können betroffen sein. Die betroffenen Habitate besitzen aufgrund der Siedlungsstruktur keine besondere Wertigkeit, sodass lediglich ein Vorkommen störungstoleranter Arten zu erwarten ist. Die Planung verursacht keinen vollständigen Verlust der Habitate. In den entstehenden Gärten sind weiterhin Habitate für siedlungstolerante Arten vorzufinden. Auch sind in der unmittelbaren Umgebung Hausgärten sowie weitere Freiflächen als Ausweichmöglichkeit vorhanden. Im räumlichen

Zusammenhang bleibt daher die Grundfunktion des zu erwartenden Artenspektrums erhalten. Während der aktuellen Nutzung ist eine Beschädigung oder Zerstörung der Niststätte verboten. Die Bodenbrüter bauen in der Regel ihre Nester jährlich erneut, dadurch verlieren die Niststätten nach der Aufgabe der Nutzung ihren Schutzstatus. Durch die zeitliche Regulierung der Baumaßnahmen kann eine Beeinträchtigung verhindert werden (s.o.).

Fazit:

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes werden nicht erfüllt, wenn die Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Der Bauherr muss bei der Umsetzung der Bebauungsplanung die artenschutzrechtlichen Tatbestände beachten. Damit ist auf Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

Grundsätzlich müssen die folgenden artenschutzrechtlichen Hinweise beachtet werden. Gemäß Stellungnahme der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wird auf folgendes hingewiesen:

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/ in den betroffenen Gehölzen/ Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und / oder Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäude vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen im Sinne des § 44 BNatSchG relevanten Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

4.4 Belange der Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der vorhandenen Grundstücke erfolgt durch Versickerung. Das System wird beibehalten und durch diese 2. Änderung nicht in Frage gestellt. In Anbetracht der geringen zusätzlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten durch die Erhöhung der Grundflächenzahl geht die Gemeinde Hoyerhagen davon aus, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone weiterhin möglich bleibt.

5. Inhalte der 2. Änderung

Bei der 2. Änderung handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 betrifft ausschließlich die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 7 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete mit einer festgesetzten Grundflächenzahl

(GRZ) von 0,2 (s. Übersichtsplan im Anhang). Es wird in § 2 folgende Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird auf 0,3 festgesetzt.

6. Daten zum Verfahrensablauf

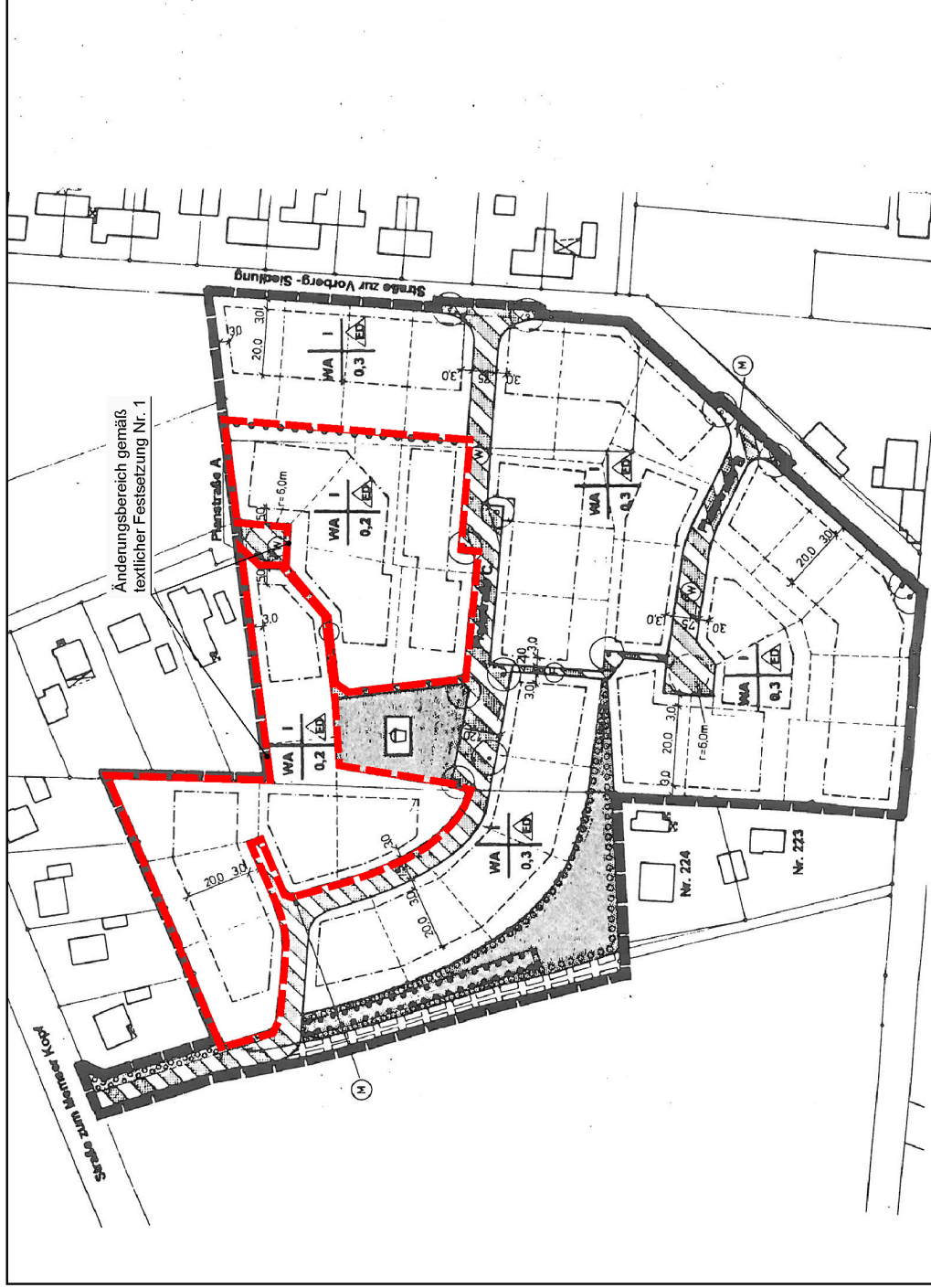
28.02.2018	Aufstellungsbeschluss
28.02.2018	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
03.04. - 03.05.2018	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
17.05.2018	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Hoyerhagen, den 04.06.2018

gez. Walnsch

Gemeindedirektor

Übersichtsplan: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (in rot)



unmaßstäblich