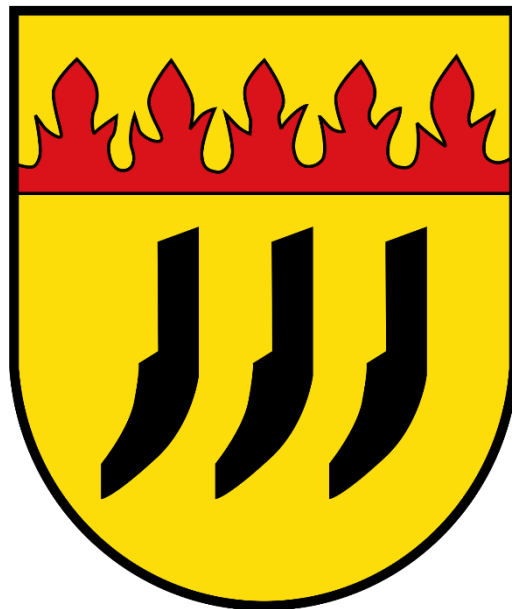


BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 4

- ACKERN -

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



URSCHRIFT

**GEMEINDE BÖTERSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG	4
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	5
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan	5
3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	5
3.3 Landes- und Regionalplanung	5
3.3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	5
3.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)	6
3.3.3 Ziele der Raumordnung	7
4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG	7
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	7
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.2.3 Mindestgrundstücksgröße.....	10
4.2.4 Zahl der Wohnungen	10
4.2.5 Grünflächen	10
4.2.6 Bauabschnitte	11
4.2.7 Erhalt von Bäumen und Sträuchern	11
4.2.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.....	11
4.2.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	14
4.2.10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	14
4.2.11 Verkehrsflächen	14
4.3 Örtliche Bauvorschriften.....	15
4.3.1 Stellplätze	15
4.3.2 Dächer	15
4.3.3 Fassaden.....	16
4.3.4 Gebäudehöhe	16
4.3.5 Einfriedungen	17
4.3.6 Nicht überbaute Grundstücksflächen	17
4.3.7 Behandlung von Niederschlagswasser	17
4.3.8 Ordnungswidrigkeiten	17
4.4 Hinweise	18
4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	18
4.4.2 Altlasten.....	18
4.4.3 Kampfmittel.....	18
4.4.4 Baugebot	18
4.4.5 Artenschutz.....	18
4.4.6 Archäologische Funde	18
4.4.7 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften	19
5. IMMISSIONEN	19
5.1 Schallimmissionen	19

5.1.1 Verkehr	19
5.1.2 Sportplatz	20
5.2 Geruchsimmissionen	21
6. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG	22
6.1 Verkehr	22
6.2 Wasser	23
6.3 Energie	23
6.4 Abfall23	
7. FLÄCHENBILANZ	24
8. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB	24
8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	24
8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	24
8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	27
8.3.1 Schutzgut Boden	27
8.3.2 Schutzgut Wasser.....	28
8.3.3 Schutzgut Fläche	28
8.3.4 Schutzgut Klima/Luft.....	29
8.3.5 Schutzgut Pflanzen/Biototypen	30
8.3.6 Schutzgut Tiere.....	32
8.3.7 Schutzgut Landschaft	32
8.3.8 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	33
8.3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
8.3.10 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	34
8.3.11 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	34
8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	34
8.4.1 Berechnung des Ausgleichsbedarfes.....	37
8.4.2 Ausgleichsmaßnahmen	39
8.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	41
8.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	42
8.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	42
8.8 Ergebnis der Umweltprüfung.....	42
9. ARTENSCHUTZ	42
10. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	46
11. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS.....	47
QUELLENVERZEICHNIS.....	48

1. VORBEMERKUNG

In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 4 „Ackern“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Böttersen, westlich der Dorfstraße und südlich des Sportplatzes und der Grundschule, nördlich angrenzend an das Wohngebiet „Auf dem Kamp“ (s. Abb. 1). Es erstreckt sich über die Flurstücke 142/4 und 142/10 der Flur 3 der Gemarkung Böttersen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,68 ha.

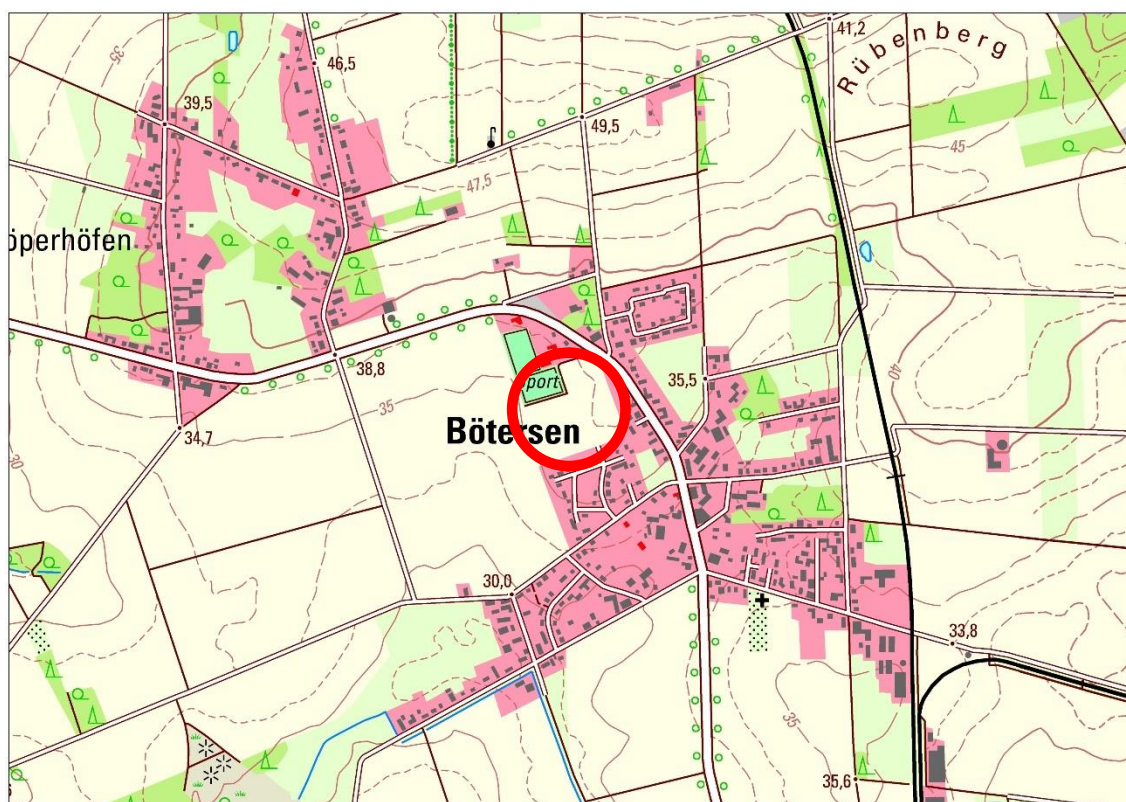


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2022 (ohne Maßstab)

2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In nord-südlicher Richtung verläuft ein Fuß- und Radweg mit Begleitgrün durch das Plangebiet, der den Sportplatz, die Schule und den Kindergarten im Norden und das Wohngebiet „Auf dem Kamp“ im Süden miteinander verbindet. Östlich angrenzend befinden sich weitere aufgelockerte Wohnnutzungen. Im Westen grenzt die freie Landschaft mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen an.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bislang nicht rechtsverbindlich überplant. Die Flächen befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sottrum wurden die Darstellungen im Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauflächen geändert. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landes- und Regionalplanung

3.3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

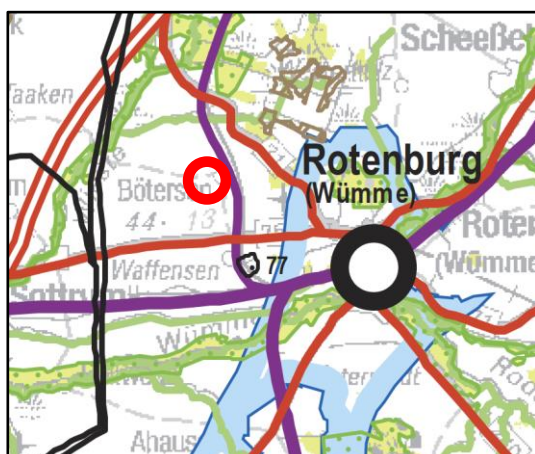


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Das Vorranggebiet „Sonstige Eisenbahnstrecke“ im Osten ist ca. 700 m vom Plangebiet entfernt.

3.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

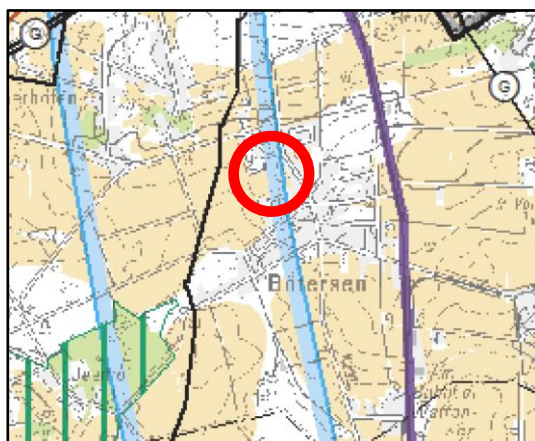


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2020

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind die Flächen im Plangebiet als Vorranggebiet „Landwirtschaft“ auf Grund hohen Ertragspotenzials festgelegt. Der westliche Teil des Plangebietes ist als Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“ dargestellt. Das Vorranggebiet „Rohrfernleitung Gas“ im Westen ist ca. 150 m vom Plangebiet entfernt. Der Gemeinde Böttersen ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet, sodass die Siedlungsentwicklung auf eine angemessene Eigenentwicklung begrenzt bleiben muss.

3.3.3 Ziele der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ca. 4,68 ha große landwirtschaftliche Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Bötersen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, soll diese Fläche angrenzend an die vorhandenen Wohnbebauungen in Anspruch genommen werden und den Ortsrand abrunden. Größere Brachflächen oder ehemals genutzte Bauflächen stehen nicht zur Verfügung, sodass eine landwirtschaftliche Freifläche für die weitere Wohnbauentwicklung in Anspruch genommen werden muss.

Die nahegelegene Kreisstraße (K 202) sorgt für eine optimale Anbindung an den überörtlichen Verkehr und ist ausreichend weit entfernt, um großflächige immissionsschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Die benachbarte Schule und der Kindergarten sind an den ÖPNV angebunden und sichern somit auch für das Plangebiet eine optimale Versorgung.

Die Umgebung von Bötersen ist nahezu vollständig von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben, sodass sich für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen keine Alternativen ergeben. Darüber hinaus wird nur ein kleiner Teil der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen in der Gemeinde im Rahmen eines „Lückenschlusses“ am Ortsrand in Anspruch genommen, sodass die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft in ihrer Gesamtheit nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Eine eingehende Alternativenprüfung ist bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt. Durch die geplanten Wohnnutzungen sind keine Beeinträchtigungen der Trinkwassergewinnung zu erwarten, da bisher keine Konflikte durch die bereits vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Vorranggebietes bekannt sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Der Gemeinde Bötersen sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Gemäß den Zielen des RROP 2020 hat die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen. Ein Kindergarten und eine Grundschule sowie weitere Infrastruktureinrichtungen sind im Ort vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Mittelzentrum Rotenburg (Wümme) nur ca. 7 km und das Grundzentrum Sottrum nur ca. 6 km von Bötersen entfernt. Aufgrund der gegebenen Standortbedingungen verfügt die Gemeinde über eine hohe Standort- und Wohnqualität und ist somit als Wohnort begehrt.

Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Norden, Osten und Süden an bereits vorhandene Bebauung. Die städtebauliche Struktur wird somit fortgeführt und das Ortsbild am westlichen Rand von Böttersen abgerundet.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sottrum, die im Jahr 2022 abgeschlossen wurde, hat eine eingehende Alternativenprüfung stattgefunden. Die bestehenden Flächenpotenziale in der Ortslage Böttersen beschränken sich im Wesentlichen auf einige wenige tatsächlich als solche wahrnehmbare Baulücken im Siedlungsgefüge sowie darüber hinaus auf das Ausbaupotenzial auf einigen großzügig geschnittenen Grundstücken, die sich als originär landwirtschaftliche Hofstellen darstellen. Durch Auswertung des Liegenschaftskatasters lassen sich in Böttersen ca. 11 „echte Baulücken“ identifizieren, also bislang unbebaute Einzelgrundstücke, die entweder im Siedlungszusammenhang entsprechend § 34 BauGB oder gar innerhalb eines Bebauungsplanes gelegen sind. Für drei potenzielle Baulücken im Bereich „Neuer Damm“ ist festzuhalten, dass diese aufgrund des dort vorhandenen Waldbestandes nicht ohne weiteres bebaut werden können. Für die möglicherweise als solche einzustufenden Baulücken nordwestlich der Einmündung des „Alten Kirchwegs“ in die „Dorfstraße“ sowie im Bereich „Auf dem Kamp“ ist festzustellen, dass eine Bebauung hier nicht ohne weiteres möglich ist, da Immissionskonflikte mit vorhandenen (östlich gelegenen) landwirtschaftlichen Betrieben nicht auszuschließen sind. Dies gilt im Übrigen auch für praktisch alle vorstehend erwähnten originär landwirtschaftlichen Hofstellengrundstücke und den ebenfalls bereits erwähnten Bereich „Neuer Damm“. Es verblieben somit nur fünf tatsächlich bebaubare Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Alter Kirchweg“ aus dem Jahr 2001. Eine Bebauung dieser Grundstücke ist ungeachtet der Schaffung von konkretem Baurecht durch die Gemeinde innerhalb der letzten Dekade nicht erfolgt. Die Grundstücke befinden sich jeweils in Privatbesitz und stehen der Gemeinde für eine aktive Wohnbaulandentwicklung insofern nicht zur Verfügung.

Dahingehend ist die vorliegende Wohnbauentwicklung für eine Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Böttersen unumgänglich. Hierbei muss für die Bereitstellung von neuem Bauland die Neuausweisung entsprechender Flächen zu Lasten von landwirtschaftlichen Flächen erfolgen, da keine Alternativen bspw. im Sinne von Umnutzung brachgefallener Gewerbeflächen existieren. Die Größe des Plangebietes ist so gewählt, dass in etwa bis zu 40 Bauplätze ermöglicht werden können, die im Laufe der kommenden 20 Jahre in 2 Bauabschnitten an Personen mit direktem örtlichen Bezug veräußert werden sollen.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommunales Bauland anzubieten und dabei entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Ortes und der Bevölkerung zu erfüllen und mit den verschiedenen bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt, die im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO durch unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung wie folgt gegliedert werden:

	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse	Firsthöhe (FH)	Traufhöhe (TF)
WA1	0,4	I	12,0 m	4,5 m
WA2	0,4	I	12,0 m	4,5 m
WA3	0,3	I	10,5 m	4,5 m
WA4	0,3	I	10,5 m	4,5 m
WA5	0,3	I	10,5 m	4,5 m

Für bauliche Anlagen werden mittels Örtlicher Bauvorschriften zusätzliche Höhenbegrenzungen festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Im Zufahrtsbereich des Plangebietes im Norden an der Kreisstraße ist eine etwas dichtere und höhere Bebauung zulässig, um verschiedene Wohnformen von Mehrfamilienhaus bis Bungalow (auch als Hausgruppe) zu ermöglichen, die je nach Bauart höhere Anforderungen an Grundfläche und zulässiger Gebäudehöhe haben. Dadurch sollen insbesondere die Bedürfnisse der älteren Wohnbevölkerung berücksichtigt werden, die sich in der Wohnfläche verkleinern möchten. Im Zufahrtsbereich ist eine derartige Verdichtung zielführend, um das Verkehrsaufkommen in das Plangebiet zu reduzieren. Zugleich kann die zulässige Gebäudehöhe eine abschirmende Wirkung vor dem Verkehrslärm der Kreisstraße entfalten.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der geplanten Umgebung aufgrund des hohen Flächenbedarfs und der zu erwartenden Störungen nicht einfügen würden und erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) verursachen können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzungen bestehen würde.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt. Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt, sodass auf die Festsetzung von Baulinien und eng gefasster Baufenster im Sinne der Baufreiheit verzichtet wird. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird zu dem nördlich angrenzenden Sportplatz ein Abstand mit der Baugrenze von 20 m eingehalten. Hierzu wird auf Kapitel 5.1.2 „Sportplatz“ verwiesen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO müssen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 Metern halten, um den Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu begünstigen, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu reduzieren. Zur Klarstellung sind Nutzungen wie offene Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen hiervon ausgenommen.

4.2.3 Mindestgrundstücksgröße

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von Bötersen, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Eine zu massive Bebauung im gesamten Plangebiet könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wird in den mit **WA3**, **WA4** und **WA5** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten eine Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB von 500 m² bei Einzelhäusern und 250 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. Dies ist erforderlich, um das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Ortsbild zu berücksichtigen bzw. fortzusetzen.

4.2.4 Zahl der Wohnungen

Aufgrund der bereits genannten besonderen städtebaulichen Situation wird in den mit **WA3**, **WA4** und **WA5** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt, sodass die mögliche Errichtung alternativer Wohnformen auf die mit **WA1** und **WA2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete im Norden des Plangebietes konzentriert wird.

4.2.5 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmungen zu nutzen und dienen im Allgemeinen der Freizeitgestaltung und Durchgrünung des Plangebietes.

Die mit „Ö“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und sollen als multifunktionale Begegnungsflächen gestaltet werden. Sie übernehmen dabei im weitesten Sinne die Funktion der Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“. Sie können bei Bedarf gestalterisch und funktional in die benachbarten Nutzungen integriert werden (z.B. in Form von Sitzbänken entlang der festgesetzten Fuß- und Radwege oder in Form von E-Ladesäulen bei den festgesetzten öffentlichen Parkplätzen etc.). Alle öffentlichen Grünflächen sind bedarfsgerecht zu bepflanzen, sofern die Zweckbestimmungen nicht beeinträchtigt werden. Hierbei sind zur Durchgrünung insgesamt mindestens 20 Bäume zu pflanzen.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz soll als solche gesichert werden. Weitere Nutzungen, die der Freizeitgestaltung dienen, sind zulässig, solange die Nutzung des Bolzplatzes nicht beeinträchtigt wird.

4.2.6 Bauabschnitte

In der Gemeinde Böttersen ist die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt. Dies entspricht ca. 20 Grundstücken in einem Zeitraum von 10 Jahren. Im gesamten Plangebiet können ca. 40 Grundstücke entstehen. Dahingehend dürfen die Grundstücke in den mit **WA4** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Ablauf von 10 Jahren nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden. Alle anderen Nutzungen und Maßnahmen im Plangebiet sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen vor Ablauf der Frist beansprucht bzw. durchgeführt werden (wie z.B. die Eingrünung oder Erschließung). Eine vorzeitige Inanspruchnahme der Grundstücke in den mit **WA4** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) abzustimmen. (Die Inanspruchnahme der Bauabschnitte kann auch in umgekehrter Reihenfolge erfolgen, sodass in diesem Fall die Grundstücke in den mit **WA3** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Ablauf von 10 Jahren nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden dürfen.)

4.2.7 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist der gebietstypische Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig durch die Gemeinde in der folgenden Pflanzperiode (November bis April) zu ersetzen. Bei Ersatz von Bäumen ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu verwenden. Sträucher sind in der Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm anzupflanzen.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

4.2.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

4.2.8.1 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

Um das Plangebiet zukünftig zur freien Landschaft, einzugrünen, ist innerhalb der 10 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine 6-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Vorhandener gebietstypischer Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend der aufgeführten Pflanzenauswahl in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 60/100
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2 -jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

4.2.8.2 Anpflanzung einer Strauchhecke

Innerhalb der 4 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist jeweils eine 2-reihige Strauchhecke anzupflanzen. Die Artenauswahl, die Qualität der Pflanzen, der Pflanzverband und die Umsetzung der Anpflanzungen sind der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 zu entnehmen.

4.2.8.3 Anpflanzung eines Feldgehölzes

Innerhalb der 18 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein naturnahes Feldgehölz anzupflanzen. Innerhalb der Fläche ist auf ca. 475 m² eine Anpflanzung mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern vorzusehen. Die Laubbäume sind in der Mitte der Fläche anzupflanzen. Der äußere Rand, in einer Breite von ca. 5 m ist ausschließlich mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die Artenauswahl, die Qualität der Pflanzen und die Umsetzung der Anpflanzung sind der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 zu entnehmen.

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand im Kernbereich des Feldgehölzes 2,0 m x 2,0 m auf Lücke. Im Randbereich ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,25 x 1,25 m auf Lücke zu verwenden. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

4.2.8.4 Anpflanzung von Bäumen in den öffentlichen Grünflächen

Innerhalb der mit „Ö“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind insgesamt mindestens 20 Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumarten sind der Tabelle Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke zu entnehmen. Zur Anpflanzung ist die Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden. Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde spätestens in der folgenden Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Öffentlichen Grünflächen. Abgängige Bäume sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

4.2.8.5 Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück

Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten sind durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind, je vollendete 500 m² Grundstücksfläche, ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) oder Sandbirke (*Betula pendula*); oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten, wie Altländer Pfannkuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz oder Büttners Rote Knorpelkirsche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

4.2.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Kapitel 5.1.1 "Immissionen – Verkehr").

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich (LPB) die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Plangebiet einzuhalten.

In den mit **WA1** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sollten Schlaf- und Kinderzimmer auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude geplant werden. Anderenfalls sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungen oder raumluftechnischen Anlagen auszustatten.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

4.2.10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 137 der Flur 1 und dem Flurstück 71/6 der Flur 2 in der Gemarkung Böttersen durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen sind dem Plangebiet zugeordnet.

4.2.11 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und ausreichend dimensioniert, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden. Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine Stichstraße mit Wendehammer und im westlichen Teil des Plangebietes eine Ringerschließung vorgesehen. Der in nord-südlicher Richtung vorhandene Fuß- und Radweg soll als beliebter Schulweg erhalten bleiben und wird durch Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche gesichert. Ein zusätzlicher Fuß- und Radweg im Süden stellt quer zum vorhandenen Schulweg eine zusätzliche Wegeverbindung zwischen dem östlichen und westlichen Teil des Plangebietes her. Im Bereich der Querung des Schulweges wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche verengt, um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Die genaue Ausführung der öffentlichen Straßen und ggf. weiterführende verkehrsberuhigende Maßnahmen sowie Begrünungen und Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen betreffen die nachfolgende konkrete Verkehrsplanung.

Im Zufahrtsbereich des Plangebietes im Norden sind öffentliche Parkplätze vorgesehen, um den Besucherverkehr in das Plangebiet und den Parkdruck im öffentlichen Raum zu reduzieren. In diesem Bereich können je nach Bedarf u.a. auch E-Ladesäulen und Car-Sharing-Konzepte untergebracht werden.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden für die Allgemeinen Wohngebiete örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

4.3.1 Stellplätze

In den mit **WA3**, **WA4** und **WA5** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens zwei unabhängig voneinander nutzbare Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass genügend Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden und der Parkdruck im öffentlichen Raum reduziert wird. In vergleichbaren Wohngebieten zeigt sich, dass zwei Pkw je Wohneinheit durchaus die Regel sind. Die im öffentlichen Raum angebotenen Stellplätze sollen ein Angebot für Besucher oder gewerbliche Nutzer sein. Die durch die Bewohner erforderlichen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken geschaffen werden. In den mit **WA1** und **WA2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist der Stellplatzbedarf aufgrund der geplanten alternativen Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, kleinere Bungalows etc. möglicherweise geringer. Dahingehend wird dort keine Regelung getroffen.

4.3.2 Dächer

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. In Böttersen sind fast ausschließlich geneigte Dächer vorhanden. Zur Fortführung eines einheitlichen Ortsbildes sind daher (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind (mit Ausnahme von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Solaranlagen) nur einfarbige Dächer in den Farben rot, braun und anthrazit, weitestgehend den folgenden RAL-Farbtönen entsprechend, zulässig:

2001 Rotorange	7012 Schwarzgrau	8004 Kupferbraun
3000 Feuerrot	7016 Anthrazitgrau	8012 Rotbraun
3001 Signalrot	7024 Graphitgrau	8015 Kastanienbraun
3002 Karminrot		8016 Mahagonibraun
3003 Rubinrot		8019 Graubraun
3009 Oxidrot		8022 Schwarzbraun
3011 Braunrot		

In den Allgemeinen Wohngebieten werden Reetgedeckte Dächer nicht zugelassen. Für Reetdächer muss eine deutlich höhere Menge Löschwasser vorgehalten werden. Vor dem Hintergrund, dass Reetdächer im Ort und insbesondere in Neubaugebieten üblicherweise eine Ausnahme bilden, ist ein genereller Ausschluss an dieser Stelle vertretbar.

4.3.3 Fassaden

Materialien und Farben sind für die Ortsbildqualität von außerordentlicher Wichtigkeit. Sie bestimmen den Gesamteindruck einer Straße oder eines Wohngebietes entscheidend mit. In den Allgemeinen Wohngebieten sind daher (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Wintergärten) für alle sichtbaren Außenwände in den Vollgeschossen nur rotes und braunes Verblendmauerwerk sowie Holzfachwerk mit rotem und braunem Verblendmauerwerk, weitestgehend den folgenden RAL-Farbtönen entsprechend, zulässig:

2001 Rotorange	8004 Kupferbraun
3000 Feuerrot	8012 Rotbraun
3001 Signalrot	8015 Kastanienbraun
3002 Karminrot	8016 Mahagonibraun
3003 Rubinrot	8019 Graubraun
3009 Oxidrot	8022 Schwarzbraun
3011 Braunrot	

In den Allgemeinen Wohngebieten wird weißer Putz in allen Geschossen nicht zugelassen. Dieser ist bereits im benachbarten Wohngebiet ausgeschlossen worden, da es optisch dem typischen Ortsbild, das mit den vorgenannten Regelungen erhalten werden soll, besonders widerspricht.

4.3.4 Gebäudehöhe

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für traufseitige Giebel und untergeordnete Dachaufbauten.

Die Gliederung wird wie folgt vorgenommen:

	Firsthöhe (FH)	Traufhöhe (TH)
WA1	12,0 m	4,5 m
WA2	12,0 m	4,5 m
WA3	10,5 m	4,5 m
WA4	10,5 m	4,5 m
WA5	10,5 m	4,5 m

In Bötersen liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhengleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicherzustellen, dass künftige Gebäude im Plangebiet sich dem umgebenden Bestand einfügen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (OKFF) höchstens 0,5 m betragen.

Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe, Traufhöhe und Oberkante der Erdgeschossfußböden ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

4.3.5 Einfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen nur als Staketenzaun oder als Laubschnitthecke aus einheimischen Sträuchern mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig, um den Straßenraum optisch nicht zu verkleinern und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Die Regelung dient zugleich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, da die Zufahrten, Kreuzungs- und Kurvenbereiche von den Verkehrsteilnehmern besser einsehbar sind. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

4.3.6 Nicht überbaute Grundstücksflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig.

4.3.7 Behandlung von Niederschlagswasser

Die Samtgemeinde Sottrum hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens folgende Auflage vorgebracht: Für Baugrundstücke im Plangebiet, die an das zentrale Kanalnetz angeschlossen sind, ist eine Regenwasserrückhaltung, bemessen mit 30 Litern pro m² zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche, vorzusehen. Abweichend hiervon kann eine Rückhaltung mit 10 Litern pro m² zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche vorgesehen werden, wenn dafür eine oberflächennahe Anlage zur Versickerung von Regenwasser in einer Größe von 25% der überbaubaren Grundstücksfläche durch den Grundstückseigentümer vorgehalten wird. Niederschlagswasser kann nur bei vorherigem Nachweis der Versickerungsfähigkeit versickert werden.

Für Baugrundstücke im Plangebiet ist durch entsprechende Maßnahmen wie etwa den Bau einer Zisterne mit mindestens 2 m³ Fassungsvermögen Regenwasser zurückzuhalten und z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.

4.3.8 Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

4.4 Hinweise

4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

4.4.2 Altlasten

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

4.4.3 Kampfmittel

Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Bodenergebnen, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.

4.4.4 Baugebot

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erwerb eines Grundstückes im Kaufvertrag eine Verpflichtung festgelegt wird, das Grundstück innerhalb von 3 Jahren ab Eigentumsübergang, frühestens jedoch ab Baureife des Grundstückes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, zu bebauen und die Bebauung nach insgesamt 5 Jahren fertigzustellen.

4.4.5 Artenschutz

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Die Rodung des Gehölzbestandes ist ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

4.4.6 Archäologische Funde

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von

Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

4.4.7 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung vom November 1989 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941). Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 und in der Neufassung vom Januar 2018 im Gemeindebüro der Gemeinde Böttersen, Im Winkel 2, 27367 Böttersen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

5. IMMISSIONEN

5.1 Schallimmissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure, 2020) wurden die Immissionen durch die Kreisstraße und den angrenzenden Sportplatz ermittelt und beurteilt und im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme (T&H Ingenieure, 2023) um Aussagen zu der Verkehrslärmfernwirkung und um konkrete Festsetzungen ergänzt.

5.1.1 Verkehr

Die Berechnungen ergaben, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im nördlichen Teil des Gebietes nachts um bis zu 6 dB überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird im nordöstlichen Bereich des Gebietes nachts um maximal 2 dB durch den Beurteilungspegel überschritten. Im übrigen, größten Teil des Gebietes werden nachts sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten oder unterschritten. Tags wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im gesamten Bereich eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird in einem sehr kleinen Bereich am nordöstlichen Ende des Gebietes um bis zu 2 dB überschritten.

Die Überschreitungen tags befinden sich im Zufahrtsbereich des Plangebietes, in dem keine Wohngebiete festgesetzt sind. Die Überschreitungen nachts betreffen jedoch teilweise die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete im Nordosten des Plangebietes. Daher werden für diesen Bereich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierzu wird auf Kapitel 4.2.10 „Festsetzungen zum Immissionsschutz“ verwiesen.

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung müssen in einem Bebauungsplan bei der Neuplanung einer verkehrserzeugenden Nutzung die Folgen dieser abgeschätzt und Maßnahmen zur Reduzierung der schädlichen Auswirkungen getroffen werden, um dem geforderten Schutzniveau gerecht zu werden, auch wenn die schädlichen Auswirkungen außerhalb des Plangebietes liegen. In die Abwägung sind daher auch die Fernwirkungen bezüglich der Geräuschverhältnisse entlang von Straßen außerhalb des Plangebietes,

auf denen die Verwirklichung der Bebauungsplanung zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen führen wird, einzustellen.

Exemplarisch zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung wurden Berechnungen für vier Immissionsorte an der K 202 durchgeführt. Dabei wurden die Häuser als Immissionsorte gewählt, die möglichst nah an der Straße liegen. Die Berechnungen zeigen, dass keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt. An drei Immissionsorten werden zwar die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten, dies jedoch auch schon im Prognose-Nullfall. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird aber an allen Immissionsorten tags und nachts unterschritten. Damit sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

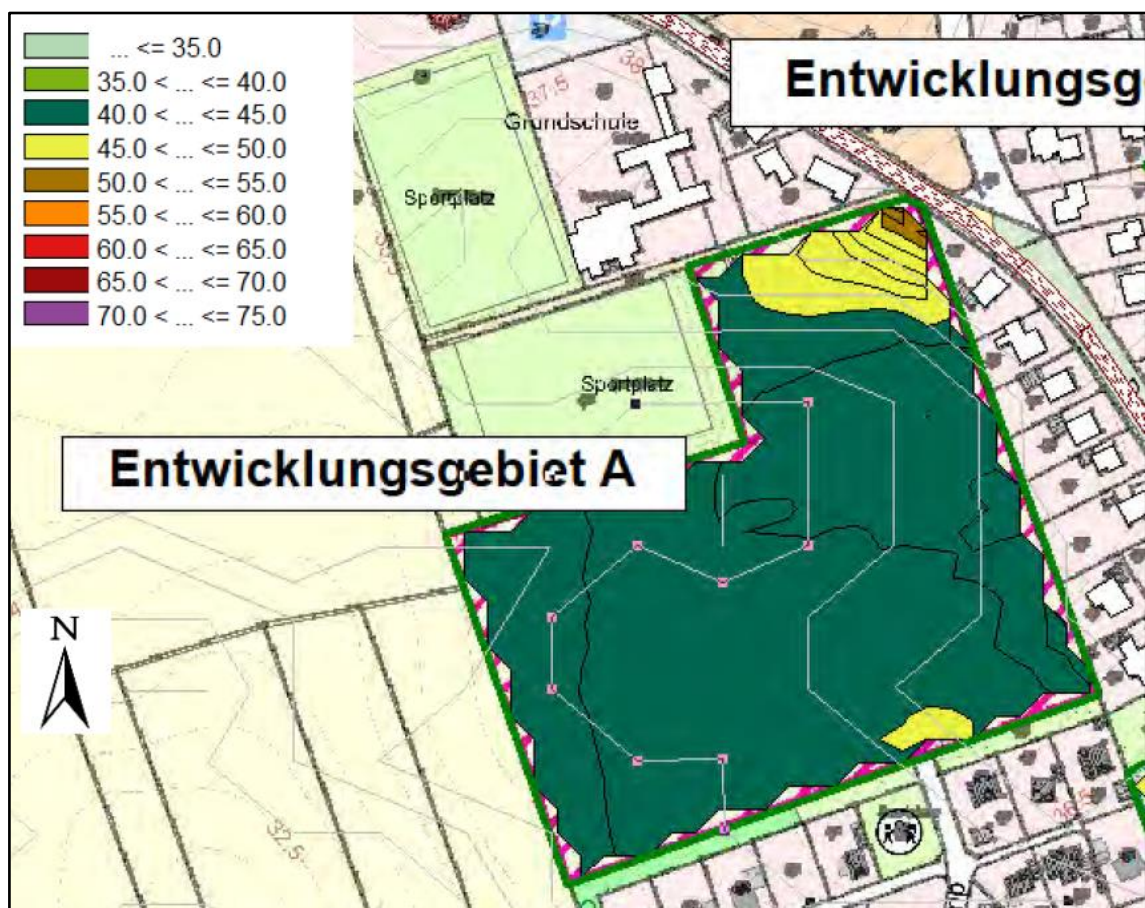


Abb. 4: Immissionsraster Nachts (T&H Ingenieure, 2020)

5.1.2 Sportplatz

Die Berechnungen ergeben dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) sowie der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV tags von 55 dB(A) in einem ca. 20 m breiten Streifen um den Fußballplatz durch den sonntäglichen Betrieb des Sportplatzes um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Ab einem Abstand von 20 m um den Fußballplatz werden die Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte durch den sonntäglichen Betrieb eingehalten. Die Beurteilungspegel, die sich durch den Betrieb des Sportplatzes des TSV Böttersen-Höperhöfen an Werktagen sowohl in der

Tagzeit als auch den Ruhezeiten ergeben, liegen im gesamten Gebiet unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 sowie des Grenzwertes von 55 dB(A) der 18. BImSchV. Das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV von 85 dB(A) durch den Spitzenpegel, verursacht durch die Piffe des Schiedsrichters, werden in einem ca. 5 m breiten Streifen entlang des Sportplatzes um bis zu 2 dB überschritten. Im restlichen Bereich wird das Maximalpegelkriterium der 18. BImSchV durch den Maximalpegel eingehalten oder unterschritten.

Im Ergebnis wird mit der Baugrenze ein Abstand von 20 m zum Sportplatz eingehalten. Hierzu wird auf Kapitel 4.2.2 „Überbaubare Grundstücksflächen“ verwiesen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

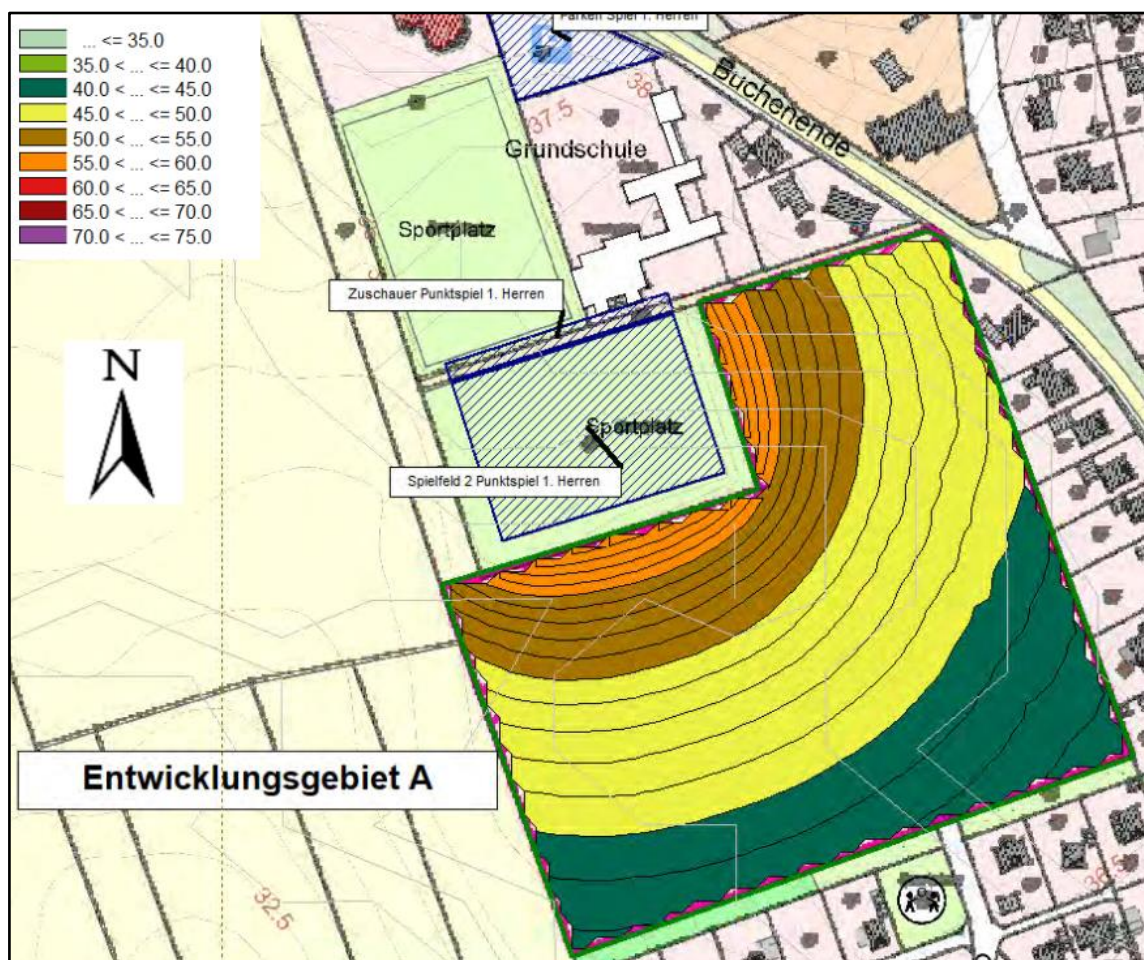


Abb. 5: Immissionsraster Spielbetrieb (T&H Ingenieure, 2020)

5.2 Geruchsimmissionen

Im Rahmen einer Geruchsimmissionsprognose (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 2020) wurden alle emittierenden Betriebe, hauptsächlich landwirtschaftliche Hofstellen, im Ort berücksichtigt und nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) beurteilt.

Im Ergebnis wird der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete von 10 % Geruchsstunden der Jahresstunden lediglich im südöstlichen Bereich des Plangebietes minimal überschritten bis zu einem Wert von maximal 11 %. Da bereits Wohnbebauungen im unmittelbaren Umfeld der emittierenden Betriebe vorhanden sind, kann im weiter entfernten Plangebiet eine gegenseitige Verträglichkeit angenommen werden. Aufgrund der o.g. vorhandenen Wohnbebauungen kann zudem eine Erweiterung der Hofstellen in Richtung des Plangebietes und dahingehend eine Verschlechterung der Situation ausgeschlossen werden. Somit ist eine Wohnbebauung im gesamten Plangebiet vertretbar.

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

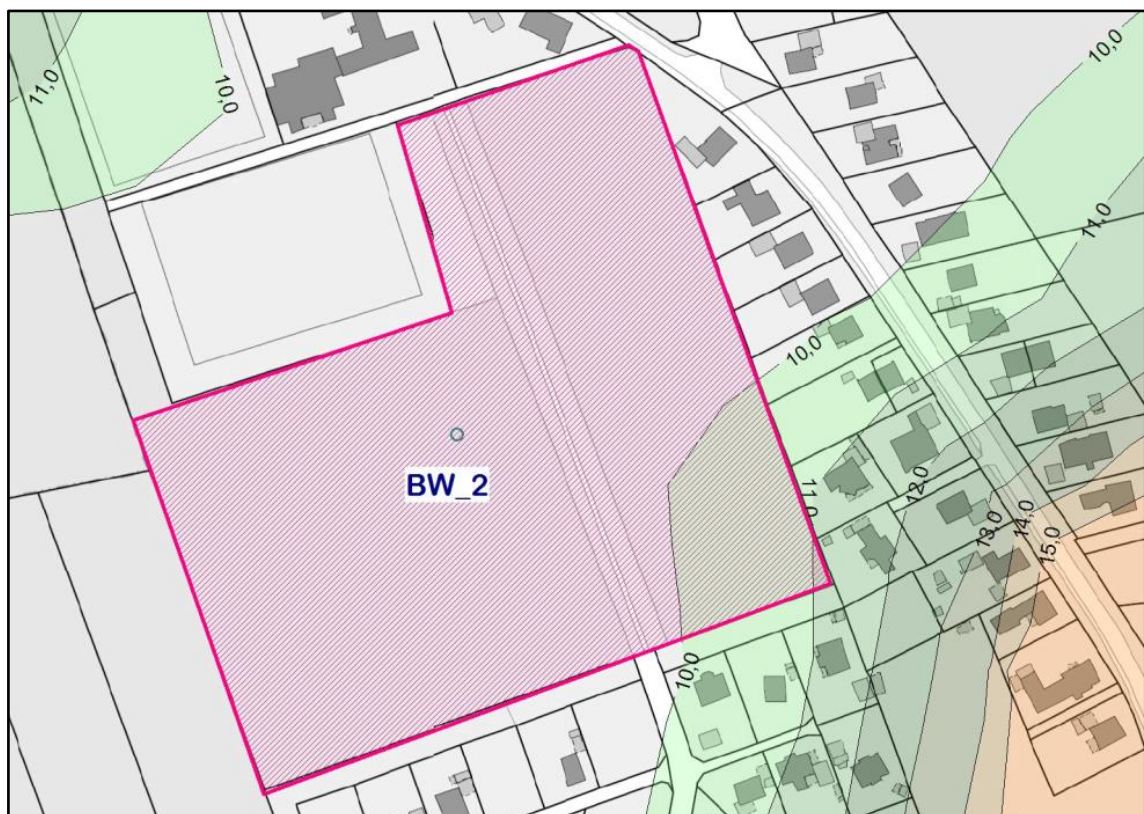


Abb. 6: Anzahl der Geruchsstunden der Jahresstunden (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 2020)

6. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

6.1 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu anzulegende öffentliche Straßen.

Zu den Baugrundstücken sind Zufahrten für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gem. § 4 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 vorzusehen. Sie sind entsprechend den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur NBauO vom 26.09.2012 auszuführen. Die Befestigung der Zufahrten und der inneren Wege muss so beschaffen sein, dass sie auch für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend sind. Bei der Ermittlung der notwendigen Belastbarkeit der Zufahrt ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Stichstraßen müssen mit ausreichend bemessenen Wendepunkten versehen werden. Sollten öffentliche Stellplätze im Straßenbereich vorgesehen werden, ist darauf zu achten, dass in diesen Bereichen die Durchfahrt von Feuerwehrfahrzeugen jederzeit gewährleistet ist.

6.2 Wasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Für das Plangebiet wird mittels Brunnen oder ähnlicher Maßnahmen eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³ für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt.

Durch entsprechende Erweiterung des Schmutzwasserkanalnetzes wird das Plangebiet an die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen angeschlossen.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den privaten Flächen soll möglichst durch Versickerung erfolgen, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Die Samtgemeinde Sottrum hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens folgende Auflage vorgebracht: Für Baugrundstücke im Plangebiet, die an das zentrale Kanalnetz angeschlossen sind, ist eine Regenwasserrückhaltung, bemessen mit 30 Litern pro m² zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche, vorzusehen. Abweichend hiervon kann eine Rückhaltung mit 10 Litern pro m² zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche vorgesehen werden, wenn dafür eine oberflächennahe Anlage zur Versickerung von Regenwasser in einer Größe von 25% der überbaubaren Grundstücksfläche durch den Grundstückseigentümer vorgehalten wird. Niederschlagswasser kann nur bei vorherigem Nachweis der Versickerungsfähigkeit versickert werden. Das Oberflächenwasser, welches durch örtliche Gegebenheiten nicht vor Ort versickern kann, soll über ein Kanalsystem in der Straßenverkehrsfläche in das festgesetzte Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

6.3 Energie

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die zuständigen Versorger.

6.4 Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Die geplante Erschließung inklusive Wendehammer ist ausreichend dimensioniert, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden.

7. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	3,00	64
Grünflächen	0,66	14
Straßenverkehrsflächen	0,57	12
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,20	4
Regenrückhaltebecken	0,17	4
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,08	2
<u>Bruttobauland</u>	<u>4,68</u>	<u>100</u>

8. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Böttersen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ackern“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung zu schaffen und Baugrundstücke im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde anzubieten.

Ziel der Gemeinde Böttersen ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommunales Bauland anzubieten und dabei entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Ortes und der Bevölkerung zu erfüllen und mit den verschiedenen bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 4.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotop der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wildlebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I Arten und Biotop

Nach dem LRP beinhalten das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Lediglich am westlichen Plangebietsrand ist ein kleiner Bereich mit mittlerer Bedeutung abgebildet.

Karte II Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einer strukturarmen Ackerlandschaft. Die Landschaftseinheit ist von geringer Bedeutung. Das Plangebiet grenzt direkt an den Siedlungsraum der Ortschaft Böttersen.

Karte III Boden

Nach dem LRP beinhaltet das Plangebiet keine schutzwürdigen Böden.

Karte IV Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen beinhalten keinen Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

Karte V Zielkonzept

Der LRP sieht als Ziel für das Plangebiet, die Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild vor. Der angrenzende Siedlungsraum beinhaltet keine Zielvorgaben aus dem LRP.

Karte VI Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft

Der LRP stellt für das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen keine Schutzgebiete und -objekte dar.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotoptypenkartierung im Jahre 2022 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015),
- CONTRAST GmbH: Baugrunduntersuchung. BV: Gemeinde Böttersen – Bebauungsplan Nr. 4 „Ackern“ in 27367 Böttersen. CONTRAST GmbH – Institut für Geotechnik. Osterholz-Scharmbeck, Stand: 23.02.2023,
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Geruchsmissionsprognose im Bereich ausgesuchter Potentialflächen zur Innen- und Wohnbauentwicklung der Ortschaften Böttersen und Höperhöfen, Gemeinde Böttersen. Bremervörde, Stand: 20.10.2020,
- T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Erstellung eines Ortsentwicklungsplanes für die Gemeinde Böttersen. Bremen, Stand: 19.10.2020.
- T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Böttersen. Bremen, Stand: 18.09.2023.

8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

8.3.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der Zevener Geest und dort in der Untereinheit der Tarmstedter Geest. Nach der geologischen Karte von Niedersachsen (1:25.000) bilden tonig-schluffige Gletscherablagerungen (Sande der Weichsel-Kaltzeit, lokal steinige Geschiebedecksande über Schluffen (Geschiebelehm) der Grundmoräne des Drenthe-Stadiums der Saale-Kaltzeit), den oberflächennahen Untergrund. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet ausschließlich den Bodentypen Pseudogley-Podsol.

Dieser ist ein Zweischichtboden, in dem ein lockeres sandig geprägtes Substrat über einem dichteren lehmigen oder tonigen Substrat liegt. Die unterschiedliche Wasserversorgung im Boden bedeutet, dass die im oberen Profil flach wurzelnde Krautschicht, bei trockener Witterung zeitweilig Trockenstress ausgesetzt ist, wobei tiefwurzelnde Pflanzen gleichmäßig mit Wasser und Nährstoffen versorgt werden. Der Bodentyp Pseudogley-Podsol beinhaltet keinen schutzwürdigen Boden in Niedersachsen. Das ackerbauliche Ertragspotenzial ist für den Bodentypen als gering bewertet.

Im Plangebiet erfolgte vom Ingenieurbüro CONTRAST GmbH (2023) eine Baugrunduntersuchung mit insgesamt mit insgesamt 45 Rammkernbohrungen (RKB) bis zu einer Endteufe von maximal 4 m. Die Baugrunduntersuchung ergab, dass unterhalb eines humosen Oberbodens bis zur Endteufe Geschiebeböden anstehen, die in der Mehrzahl der Aufschlüsse von geringmächtigen, oberflächennahen Sandeinschaltungen unterbrochen werden. Die maximale Sandmächtigkeit wurde mit 1,3 m in der RKB 26 festgestellt. (CONTRAST GmbH, 2023)

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen ackerbaulich genutzte Flächen. Die Ackerflächen werden von einer Wegeverbindung durchquert, welche beidseitig Gehölze beinhaltet. Die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen dürften durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Wegeverbindung samt Gehölzbestände würde vollständig bestehen bleiben. Die landwirtschaftlichen Flächen würden ihre Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnten in den Bodenproben keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt werden. (CONTRAST GmbH, 2023)

Das Plangebiet wird im Wesentlichen ackerbaulich genutzt. Inmitten des Plangebietes durchquert eine geschotterte Wegeverbindung die Ackerflächen. Dort sind bereits dauerhafte Versiegelungen des Bodens erfolgt und der Boden hat seine Bodenwerte und -funktionen bereits verloren. Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Über-

bauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher landwirtschaftlich genutzten bzw. unbebauten Flächen. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

8.3.2 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) 100 - 200 mm/a und ist damit als gering eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering eingestuft.

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ~ + 25,0 m bis 27,5 m NHN und somit ca. 7,5 m bis 12,5 m unterhalb der Geländeoberkante. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnte in den 45 Bohrungen kein Grundwasser festgestellt werden. Im Plangebiet muss nach gutachterlicher Einschätzung mit Bildung von Stauwasserhorizonten gerechnet werden. Diese sind stark niederschlagswasserabhängig und können bis Oberkante Gelände ansteigen. (CONTRAST GmbH, 2023)

Im Plangebiet sowie auch umliegend sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich auch in keinem Wasserschutzgebiet.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf den landwirtschaftlichen Flächen versickern. Im Bereich der Wegeverbindung ist die Versickerung bereits eingeschränkt und erfolgt im Wegeseitenraum.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben und der damit verbundenen Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser zukünftig nicht mehr ungehindert auf den landwirtschaftlichen Flächen versickern. Nach der erfolgten Baugrunduntersuchung (CONTRAST GmbH, 2023) verfügen die im Plangebiet anstehenden Geschiebeböden über eine sehr geringe Versickerungsleistung und die versickerungsfähigen Horizonte sind zu geringmächtig ausgeprägt. Dennoch soll soweit möglich die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den privaten Flächen durch Versickerung erfolgen, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Das Oberflächenwasser, welches durch örtliche Gegebenheiten nicht vor Ort versickern kann, soll über ein Kanalsystem in der Straßenverkehrsfläche in das festgesetzte Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Mit der Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich auf das Schutzgut Wasser erhebliche Beeinträchtigungen. Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

8.3.3 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Böttersen beträgt 5,17 % (Stand: 08.02.2023), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Aufgrund der Plangebietsgröße und der zulässigen Grundflächenzahl sind mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes keine statistischen Auswirkungen zu erwarten. Im Gemeindegebiet stehen derzeit keine alternativen Flächen für eine Wohnbauentwicklungen zur Verfügung. Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Gemeinde Böttersen geringer als im Landesvergleich, aktuell sind in Niedersachsen 6,4 % der Landesfläche versiegelt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen und somit erhöht sich der Versiegelungsgrad in der Gemeinde Böttersen. Aufgrund der Plangebietsgröße und der zulässigen Grundflächenzahl sind jedoch keine wesentlichen statistischen Auswirkungen zu erwarten. Im Norden sind ein Sportplatz, eine Schule und ein Kindergarten vorhanden. Südlich und östlich befinden sich aufgelockerte Wohnnutzungen. Demzufolge wird mit dem geplanten Vorhaben ein Bereich in Anspruch genommen, der durch angrenzende Bebauungen bereits vorgeprägt ist. Mit der Festsetzung einer verminderten Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 3 bis WA 5) werden die Versiegelungsmöglichkeiten auf ein Mindestmaß begrenzt und als vertretbar angesehen.

8.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Böttersen, westlich der Dorfstraße und südlich des Sportplatzes und der Grundschule. Das Plangebiet grenzt südlich und östlich an aufgelockerte Wohnnutzungen an. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In nord-südlicher Richtung verläuft ein Fuß- und Radweg mit Begleitgrün durch das Plangebiet, der den Sportplatz, die Schule und den Kindergarten im Norden und das Wohngebiet „Auf dem Kamp“ im Süden miteinander verbindet. Im Westen grenzt die freie Landschaft mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen an. Die Ackerflächen und Gehölze im Plangebiet sowie die angrenzende freie Landschaft mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen dienen allesamt als Frisch- und Kaltluftentstehung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet im Wesentlichen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und ihren Anteil an der Frischluftentstehung beitragen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen aufgrund der Ortsrandlage mit zukünftigen Hausgärten und Freiflächen im Plangebiet sowie der angrenzenden freien Landschaft unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Während der Bautätigkeiten könnten sich durch Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben. Die zukünftigen Hausgärten bzw. Freiflächen und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sorgen auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass die mit dem Vorhaben verbundenen leichten Temperaturerhöhungen durch die Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ausgeglichen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/ Luft nicht erforderlich.

8.3.5 Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen

Im Plangebiet erfolgte eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen (siehe Anlage 1), gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021).

Im Wesentlichen beinhaltet das Plangebiet zwei Ackerflächen, die von einer Nord-Süd Wegeverbindung unterbrochen werden. Die Wegeverbindung beinhaltet einen Schotterweg (OVW). Beidseitig des Wegs sind Gehölzbestände, wie Ziergebüsch (BZE) und Zierhecke (BZH) auf z.T. halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UH) vorhanden. Als Baumarten sind Birke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Linde (*Tilia cordata*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*) in den Gehölzen vertreten. Die Bäume beinhalten einen Stammdurchmesser von 0,1 bis 0,4 m. Neben dem Baumbestand sind vermehrt Ziersträucher vorhanden, mit zum Teil gebietsfremden Arten. Die Gehölzbestände werden von brachliegenden Gras- und Staudenfluren (UH) unterbrochen, die nur selten gemäht werden. In Teilbereichen sind auch Sitzbänke und Verweilmöglichkeiten enthalten. Diese Bereiche unterliegen einer intensiveren Pflege. Im nördlichen Bereich befindet sich das Ziergebüsch, welches einen Bolz- sowie Grillplatz (PSZ / PST) umschließt.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Strauchhecke (HFS) vorhanden. Die Strauchhecke beinhaltet neben den typischen Arten, wie u.a. Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holunder (*Sambucus nigra*), auch Eibe (*Taxus baccata*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) und Johannisbeere (*Ribes rubrum*). Inmitten der Strauchhecke ist eine Akazie (*Robinia pseudoacacia*) vorhanden. Nordwestlich des Plangebietes ist ein Sportplatz (PSP) vorhanden, welcher zum Plangebiet von einer Baumreihe (HBE) mit der Baumart Eberesche (*Sorbus aucuparia*) mit einem Stammdurchmesser < 0,3 m abgegrenzt wird. Südlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet „Auf dem Kamp“.

Entlang der nördlichen Grenze des angrenzenden Wohngebietes ist eine mehrreihige Obstbaumreihe aus Kirsche und Apfel vorhanden. In dem Wohngebiet befindet sich zudem eine Teilfläche des Plangebietes, welche derzeit einen Spielplatz (PSZ) beinhaltet. Zur Durchgrünung des Spielplatzes sind auf dem Flurstück Ziergehölze (BZE) vorhanden. Entlang der angrenzenden Straße sind Einzelbäume (HBE) der Baumart Stieleiche vorhanden.

Ansonsten befinden sich umliegend weitere aufgelockerte Wohnnutzungen in der Ortschaft Bötersen und im Westen grenzt die freie Landschaft mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen, vorwiegend Acker an.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin ackerbaulich genutzt werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012, 2. korrigierte Auflage 2019) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung; W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung;
W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung; W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung;
W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand	Kompensa- tionsbedarf
Innerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1	1	--
- Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)	1	1-3	--
- Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten/ halbruderaler Gras- und Staudenfluren (BZE/UH)	1-3	1-3	ca. 630 m ²
- Landwirtschaftliche Lagerfläche / Ruderalflur (EL/UR)	1-3	1-3	ca. 60 m ²
- Scher- und Trittrassen (GR)	1	1	--
- Strauchhecke (HFS)	3	3	--
- Weg (OVW)	1	1	--
- Rastplatz (RST)	1	1	--
- Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ)	1	1	--
- Halbruderaler Gras- und Staudenflur (UH)	3	1-3	ca. 340 m ²
- Ruderalflur (UR)	3	1	ca. 95 m ²
Außerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1		
- Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)	1		
- Zierhecke (BZH)	1		
- Scher- und Trittrassen (GR)	1		
- Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)	E		
- Strauch-Baumhecke (HFM)	3		
- Streuobstbestand / Scher- und Trittrassen (HO/GR)	1-3		
- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten (OEL/PH)	1		
- Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ)	1		
- Straße (OVS)	1		
- Weg (OVW)	1		
- Weg/Ruderalflur (OVW/UR)	1-3		
- Sportplatz (PSP)	1		
- Rastplatz (PST)	1		

Mit dem geplanten Vorhaben werden im Wesentlichen Ackerflächen überplant, die für Arten und Lebensgemeinschaften eine geringe Bedeutung besitzen. Dennoch ergeben sich auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Zur Erschließung der Wohngebiete sind geringfügig Ziergebüsch, halbruderale Gras- und Staudenfluren sowie Ruderalfluren betroffen. Mit einer Beseitigung dieser Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen. Ein Großteil des Bestandes bleibt jedoch erhalten und wird zukünftig das Plangebiet durchgrünen. Für das Schutzgut Pflanzen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

8.3.6 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen Ackerflächen. Ackerflächen stellen grundsätzlich einen potentiellen Lebensraum für Offenlandarten dar. Die Lebensraumbedeutung für Offenlandarten dürfte im Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der Lage am Ortsrand und insbesondere wegen dem angrenzenden Gehölzbestand deutlich eingeschränkt sein. Die Gehölzstrukturen stellen für einige Arten einen potentiellen Lebensraum dar. Durch die Lage am Ortsrand mit menschlicher Präsenz sollten die Strukturen nur von eher ubiquitären Arten genutzt werden, die in der Ortschaft vermehrt auftreten.

Ohne Durchführung der Planung würden die landwirtschaftlichen Flächen weiter ackerbaulich genutzt werden. Der Gehölzbestand würde vollständig als potentieller Lebensraum auch zukünftig uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Für das Schutzgut Tiere ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Artenvielfalt ist aufgrund der Lage am Ortsrand mit Gehölzbeständen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als eher eingeschränkt zu bezeichnen. Der vorhandene Gehölzbestand bleibt im Wesentlichen erhalten und steht auch zukünftig als potentieller Lebensraum zur Verfügung. Der geringfügige Gehölzverlust im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes wird mit der Neuanpflanzung einer Strauch-Baumhecke zur Eingrünung und den Einzelbäumen kompensiert. Mit der Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen werden keine Lebensräume für Offenlandarten beseitigt, da diese bereits durch die Gehölzbestände eingeschränkt sind. Während der Bautätigkeit können zeitweilig größere Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Plangebiet auftreten. Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 9 „Artenschutz“). Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

8.3.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Böttersen, westlich der Dorfstraße und südlich des Sportplatzes und der Grundschule. Das Plangebiet grenzt südlich und östlich an aufgelockerte Wohnnutzungen an. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In nord-südlicher Richtung verläuft ein Fuß- und Radweg mit Begleitgrün durch das Plangebiet, der den Sportplatz, die Schule und den Kindergarten im Norden und das Wohngebiet „Auf dem Kamp“ im Süden miteinander verbindet. Die vorhandenen Gehölzbestände durchgrünen und werten den

ackerdominierten Landschaftsraum auf. Im Westen grenzt die freie Landschaft mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen an.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Wegeverbindung und die Gehölzbestände vollständig bestehen bleiben. Die unbebauten Flächen im Plangebiet würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet befindet sich am Ortrand von Bötersen und ist bereits durch angrenzende Wohnbebauung vorgeprägt. Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Mit dem geplanten Vorhaben wird sich die wohnbauliche Nutzung am Ortsrand erweitern. Demzufolge ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu mindern, ist zur westlich angrenzenden freien Landschaft eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Zudem werden die Anpflanzungen je Baugrundstück und der Erhalt von Bäumen und Sträuchern für eine ausreichende Durchgrünung sorgen. Mit den genannten Maßnahmen werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft deutlich gemindert und zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut nicht erforderlich.

8.3.8 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand und angrenzend sind Wohnbebauungen vorhanden. Ansonsten wird das Wohnumfeld von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt.

Immissionen

Den Schallimmissionen durch die Kreisstraße und den Sportplatz wird durch passive Schallschutzmaßnahmen und entsprechende Abstände begegnet. Dahingehend können gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die Geruchsmissionen sind mit der geplanten Nutzung verträglich.

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2020) beinhaltet das Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen. Die landwirtschaftlichen Flächen beinhalten ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund eines hohen Ertragspotenzials. Zudem wird für den westlichen Teil des Plangebietes ein Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“ dargestellt. Der Fuß- und Radweg, welcher in Nord-Süd-Richtung verläuft, kann zur Feierabenderholung in Anspruch genommen werden und dient als Wegeverbindung zum Sportplatz, zur Schule und zum Kindergarten sowie in das Wohngebiet „Auf dem Kamp“.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist bereits durch die umliegende Wohnnutzung vorgeprägt. Dem Plangebiet können, bis auf die Wegeverbindung, keine besonderen Erholungsfunktionen zugeordnet werden. Die angrenzende freie Landschaft sowie die Wege und Straßen stehen auch zukünftig uneingeschränkt der Erholung zur Verfügung. Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich auf das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich.

8.3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

8.3.10 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb der geplanten Allgemeinen Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teilebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
Landschaft	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Mensch
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

8.3.11 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Acker genutzt werden. Die Wegeverbindung mit Gehölzbeständen würde vollständig bestehen bleiben.

8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz

gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der sich am Ortsrand von Böttersen befindet,
- der durch angrenzende aufgelockerte Wohnnutzungen vorgeprägt ist,
- der durch vorhandene Gehölze bereits durchgrünt wird,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eher eine geringe Bedeutung besitzt, und
- der ausgebaute Straßen und Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern,
- 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken und Öffentliche Grünflächen,
- Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 (WA 3 bis WA 5).

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Allg. Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen (Allg. Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Ableitung von Oberflächenwasser – Verringerung der Grundwasserneubildungsrate → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen (Allg. Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen durch Baumaschinen ergeben. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u>

	umliegend großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Allg. Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch das Vorhaben werden teilweise Biotoptypen mittlerer Bedeutung beseitigt bzw. überbaut. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung von Freiflächen (Allg. Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Errichtung von baulichen Anlagen am Siedlungsrand zur freien Landschaft. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung von Allg. Wohngebieten und Straßenverkehrsflächen	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt, die zulässigen Immissionswerte sind einzuhalten bzw. dürfen nur bedingt und kurzfristig überschritten werden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen zu Wohnnutzungen errichtet. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden und Wasser (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung, Einbringen von Fremdmaterialien und Verringerung der Grundwasserneubildung),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Biotoptypen mittlerer Bedeutung) und
- des Schutzgutes Landschaft (durch Errichtung baulicher Anlagen am Ortsrand)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

8.4.1 Berechnung des Ausgleichsbedarfes

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

Schutzgut Boden/Wasser

<p>Plangebiet gesamt: ca. 46.775 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allg. Wohngebiet (WA1): ca. 1.445 m², • Allg. Wohngebiet (WA 2): ca. 2.980 m², • Allg. Wohngebiet (WA 3): ca. 10.160 m², • Allg. Wohngebiet (WA 4): ca. 14.340 m², • Allg. Wohngebiet (WA 5): ca. 1.040 m², • Straßenverkehrsfläche: ca. 5.655 m², • Verkehrsfläche, hier Fuß- und Radweg: ca. 815 m², davon ca. 575 m² bereits versiegelt, • Verkehrsfläche, hier Parkplatz: ca. 125 m², • Regenrückhaltebecken: ca. 1.660 m² • Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern / Öffentl. Grünfläche „Parkanlage“: ca. 2.405 m², • Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 2.945 m², davon ca. 520 m² Strauchhecke vorhanden, • Öffentliche Grünfläche („Ö“): ca. 2.285 m², • Öffentliche Grünfläche, hier Bolzplatz: ca. 920 m²
<p><u>Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)</u></p> <p>Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) im Plangebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung im WA von 60 % ausgegangen.</p> <p>ca. 4.425 m² x 0,6 = ca. 2.655 m²</p>
<p><u>Allgemeines Wohngebiet (WA 3, WA 4 und WA 5)</u></p> <p>Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete (WA 3, WA 4 und WA 5) im Plangebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung im WA von 45 % ausgegangen.</p> <p>ca. 25.540 m² x 0,45 = ca. 11.495 m²</p>
<p><i>Betroffenes Schutzgut: Boden/Wasser</i></p> <p><u>Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 2.655 m² x 0,5 => ca. 1.330 m²</p>

Allgemeine Wohngebiete (WA 3, WA 4 und WA 5)

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 11.495 m² x 0,5 => **ca. 5.750 m²**Straßenverkehrsfläche

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 5.655 m² x 0,5 => **ca. 2.830 m²**Verkehrsfläche, hier Fuß- u. Radweg

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 815 m² - ca. 575 m² bereits versiegelt = ca. 240 m² x 0,5 =>
ca. 120 m²Verkehrsfläche, hier Parkplatz

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 125 m² x 0,5 => **ca. 65 m²**Regenrückhaltebecken

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 1.660 m² x 0,5 => **ca. 830 m²****Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden/Wasser insgesamt ca. 10.925 m²****Intern:**

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – ca. 1.300 m² (ca. 2.945 m² – ca. 520 m² vorhandene Strauchhecke – ca. 1.125 m² Schutzgut Pflanzen)
- Anpflanzung von Bäumen in öffentlicher Grünfläche („Ö“) – 20 Einzelbäume = 200 m²
- Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück – 40 Einzelbäume = 400 m²

Extern:

- Grünlandextensivierung – Flst. 137, Flur 1, Gem. Böttersen – ca. 8.040 m²
- Entwicklung Blüh-/Brachestreifen – Flst. 71/6, Gem. Böttersen – ca. 985 m²

Schutzgut Pflanzen

Ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich durch die Beseitigung eines Ziergebüsches (ca. 630 m²), halbruderale Gras- und Staudenfluren (ca. 340 m²) und Ruderalfluren (ca. 155 m²) im Zuge der Erschließung der Wohnbauentwicklung. Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen ein Ausgleichsbedarf von ca. 1.125 m². Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen wird ebenfalls innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke vollständig erbracht.

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaft erfolgen zum einen innerhalb des Plangebietes, in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, durch Anpflanzung von Einzelbäumen in der öffentlichen Grünfläche und pro Baugrundstück und zum anderen außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen.

Die Details zu den Anpflanzungsmaßnahmen im Plangebiet sind dem Kap. 4.2.7 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“, Kap. 4.2.8 „Anpflanzung von Bäumen in den öffentlichen Grünflächen“ und Kap. 4.2.9 „Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück“ zu entnehmen. Die Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im folgenden Kapitel. Dahingehend wird der erforderliche Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig erbracht.

8.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen können in Form von Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet und durch Anpflanzungen von Bäumen in den Grünflächen kompensiert werden. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine 10 m breite Anpflanzfläche festgesetzt, in der eine 6-reihige Strauch-Baumhecke zur freien Landschaft anzupflanzen ist. Des Weiteren ist im Plangebiet ein Feldgehölz sowie Strauchhecken vorgesehen. Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen sind insgesamt mindestens 20 Einzelbäume anzupflanzen. Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahmen wird auf Kap. 4.2.8 der Begründung verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- Grünlandextensivierung – Umwandlung eines artenarmen Intensivgrünlandes in ein sonstiges mesophiles Grünland – Flst. 137, Flur 1, Gem. Böttersen (siehe Anlage 2)

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen soll auf dem Flurstück 137 der Flur 1 in der Gemarkung Böttersen kompensiert werden (siehe Anlage 2). Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet.

Auf dem o.g. Flurstück steht eine aufwertbare Fläche von ca. 8.040 m² zur Verfügung. Insgesamt beinhaltet das Flurstück eine Flächengröße von ca. 9.750 m², von denen ca. 1.710 m² aus Gehölzbeständen besteht, die nicht zur Kompensation herangezogen werden können.

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) ist auf der Fläche der Bodentyp Gley-Podsol vorhanden. Ziel ist es, auf der genannten Fläche den Boden auszuhegarn und durch Bewirtschaftungsauflagen vollständig in ein Extensiv-Grünland umzuwandeln, bei dem sich ein erkennbarer Artenreichtum einstellt und Magerkeitszeiger den Bestand des Moorgrünlandes dominieren. Als Zielbiotop ist ein Sonstiges mesophiles Grünland (GMS) vorgesehen.

Bewirtschaftungsauflagen:

1. Die in der Anlage 2 dargestellte Nutzfläche darf ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden.
 2. Die Grünlandfläche darf erst ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und maximal als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden. Mulchen ist nicht gestattet.
 3. Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
 4. Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
 5. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 20.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
 6. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15.06. eines jeden Jahres.
 7. Ein Ausmähen der Nutzfläche zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
 8. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
 9. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Gräben per Hand bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03. eines jeden Jahres. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
 10. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
 11. In den ersten 3 Jahren ist der Boden auszuhagern. In diesem Zeitraum ist eine Düngung der Fläche nicht gestattet. Nach den 3 Jahren ist eine Entzugsdüngung mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N, 20 kg P, 40 kg K pro ha und Jahr oder mit Festmist bis zum 20.03. und nach dem 15.06. gestattet.
 12. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen u.ä.
 13. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen. Bei extremem Befall kann nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Tipula-Bekämpfung durchgeführt werden.
 14. Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
 15. Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den laut Umweltbericht gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert werden.
- Entwicklung eines Brache-/Blühstreifens – Flst. 71/6, Flur 2, Gem. Böttersen (siehe Anlage 3)

Der verbleibende Ausgleichsbedarf für die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt soll auf dem Flurstück 71/6 der Flur 2 in der Gemarkung Böttersen erbracht werden (siehe Anlage 3). Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet.

Auf dem o.g. Flurstück soll auf einem Teilbereich des Flurstückes von ca. 985 m², im östlichen und südlichen Bereich des Flurstückes die intensive landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und ein dauerhafter Brache-/Blühstreifen angelegt werden. Ziel ist es, auf dem ausgewiesenen Teilbereich des Flurstückes durch eine Nutzungsaufgabe den Boden auszuhagern und naturnahe Bodenverhältnisse herzustellen. Zur Etablierung von Kräutern und Blühpflanzen auf der Teilfläche ist eine Einsaat mit der Saatgutmischung „24 NI Mehrjährige Blühstreifen BS 2 Niedersachsen“ mit 70% Wildpflanzen (Regiosaatgut) und 30% Kulturarten oder vergleichbares vorzusehen. Mit dieser Maßnahme soll sich ein erkennbarer Artenreichtum einstellen.

Zur Abgrenzung gegenüber der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Flurstück sind in einem Abstand von ca. 20 m Eichenspaltpfähle zu berücksichtigen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Der Blüh-/Brachestreifen soll sich überwiegend selbst überlassen werden. Im ersten Jahr ist eine mehrmalige (2-3 mal) Mahd erforderlich, um der Fläche Nährstoffe zu entziehen. In den folgenden Jahren bleibt eine 1-2 malige Mahd im Jahr zulässig, um Gehölzaufwuchs zu vermeiden.

Nach der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert.

8.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Hinsichtlich möglicher Standortalternativen des Plangebietes wird auf Punkt 4.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ verwiesen.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Alternativen hinsichtlich der inneren Erschließung geprüft. Hierbei sollte der vorhandene Fußweg, der das Plangebiet in nord-südlicher Richtung durchzieht, erhalten bleiben, da dieser u.a. als Schulweg sehr beliebt ist. Somit ergibt sich bereits eine Zweiteilung des Plangebietes in einen schmalen rechteckigen Abschnitt im Osten und einem quadratischen Abschnitt im Westen. Hieraus bietet sich im Osten eine gerade Planstraße mit Wendehammer und im Osten eine Ringerschließung an. Der vorhandene Fußweg sollte dabei aus Sicherheitsgründen nur einmal gekreuzt werden. Dieser Kreuzungsbereich ist so gewählt, dass möglichst früh nach Einfahrt in das Plangebiet eine Aufteilung des Verkehrs stattfindet. Da aus Lärmschutzgründen ein Abstand der Wohnbebauung zum Sportplatz eingehalten werden muss, bietet sich innerhalb dieses ansonsten ungenutzten Bereiches eine Planstraße an. Der direkte Anschluss des Plangebietes an die Kreisstraße ist einer Erschließung des Plangebietes über das südlich angrenzende Wohngebiet mit seinen Spielstraßen vorzuziehen, da mit einem nicht unerheblichen Verkehrszuwachs zu rechnen ist. Aus den o.g. Gründen bietet sich aus Sicht der Gemeinde keine besser geeignete Straßenführung an. Im Rahmen des Verfahrens wurde erwogen, die Straßen mit mehr Kurven auszustatten, um zu lange gerade Strecken zu vermeiden. Aufgrund der daraus resultierenden zusätzlichen Erschließungskosten, insbesondere für die Kanäle, wurde dies jedoch wieder verworfen.

8.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung sowie die Baugrunduntersuchung erfolgten auf der Grundlage von Ortsbesichtigungen.

8.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 8 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und in den Öffentlichen Grünflächen zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Böttersen zu hinterlegen.
- Die Entwicklungen der externen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 137 der Flur 1 und dem Flurstück 71/6 der Flur 1 in der Gemarkung Böttersen sind zu protokollieren. Der jeweilige Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Böttersen zu hinterlegen. Des Weiteren sind der Bestand und die Entwicklung der Grünlandextensivierung und des Brache-/Blühstreifens nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Böttersen zu hinterlegen.

8.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

9. ARTENSCHUTZ

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A

und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Durch die Ausweisung des Plangebietes sind Tötungen von geschützten Fledermausarten auszuschließen, da im Plangebiet keine Gebäude vorhanden sind und vom Vorhaben ausschließlich Ziergebüsche betroffen sind. Diese gaben im Rahmen einer Begutachtung keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder abstehender Rinde. Der weitere vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet bleibt erhalten und wird dementsprechend festgesetzt. Weitere Säugetierarten sind aufgrund der intensiven Nutzung und der Lage am Ortsrand im Plangebiet nicht zu erwarten. Somit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Die Rodung des Gehölzbestandes zur Erschließung des Wohngebietes ist ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Mit dem geplanten Vorhaben werden weitere landwirtschaftliche Flächen bebaut und versiegelt. Umliegend sind bereits Wohnbebauungen vorhanden. Demzufolge ist das Plangebiet bereits durch die intensive Nutzung mit Störeinwirkungen, wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Aufgrund der Gehölzstrukturen entlang der Wegeverbindung ist es nicht ausgeschlossen, dass diese sowie die daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Jagdareale genutzt werden. Der Gehölzbestand bleibt im Wesentlichen erhalten, sodass sich die Situation vor Ort nicht wesentlich verändern wird. Entlang der Gehölzstrukturen sowie in den zukünftigen Hausgärten/Freiflächen verbleiben ausreichend Jagdareale. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Das Plangebiet ist jedoch bereits von Bebauungen und Gehölzbeständen umgeben und somit durch Störeinwirkungen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Flächen im Plangebiet von anspruchsloseren Offenlandarten genutzt werden. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) können mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert werden und eine Störung von lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden. Zudem sind umliegend ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden. Mit dem Erhalt von Gehölzen, den zukünftigen Hausgärten und den Anpflanzungen verbleiben und werden neue Lebensräume für Gehölzbrüter geschaffen. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Die betroffenen Gehölzbestände im Plangebiet beinhalten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Des Weiteren bleibt der Großteil des Bestandes erhalten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die landwirtschaftlichen Flächen eignen sich trotz ihrer Störeinträge für einige Arten als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Weiterhin ist das Plangebiet von Bebauungen umgeben, sodass mit dem Vorhaben kein ungestörter Lebensraum in Anspruch genommen wird. Für Gehölzbrüter verbleiben mit dem Erhalt von Gehölzen und den Anpflanzungen im Plangebiet ausreichend Lebensstätten. Die ökologische Funktion wird auch zukünftig erfüllt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Die Rodung des Gehölzbestandes ist ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

10. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ca. 4,68 ha große landwirtschaftliche Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Bötersen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, soll diese Fläche angrenzend an die vorhandenen Wohnbebauungen in Anspruch genommen werden und den Ortsrand abrunden. Größere Brachflächen oder ehemals genutzte Bauflächen stehen nicht zur Verfügung, sodass eine landwirtschaftliche Freifläche für die weitere Wohnbauentwicklung in Anspruch genommen werden muss.

Die nahegelegene Kreisstraße (K 202) sorgt für eine optimale Anbindung an den überörtlichen Verkehr und ist ausreichend weit entfernt, um großflächige immissionsschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Die benachbarte Schule und der Kindergarten sind an den ÖPNV angebunden und sichern somit auch für das Plangebiet eine optimale Versorgung.

Im Wesentlichen beinhaltet das Plangebiet zwei Ackerflächen, die von einer Nord-Süd Wegeverbindung mit Gehölzbeständen unterbrochen werden. Im Bereich der Gehölzbestände haben sich zudem halbruderaler Gras- und Staudenfluren entwickelt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Strauchhecke vorhanden. Diese befindet sich zukünftig in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und wird entsprechend auf eine 6-reihige Strauch-Baumhecke erweitert. Für die Erschließung der Wohnbauentwicklung ist es unumgänglich die vorhandene Wegeverbindung mit Gehölzbeständen zu durchqueren. Mit einer Beseitigung von Gehölzen und der Überplanung halbruderaler Gras- und Staudenfluren sowie Ruderalfluren ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von Boden auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Durch die Bebauung in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Mit einer vorgesehenen Eingrünung zur freien Landschaft und Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet können die Beeinträchtigungen deutlich gemindert werden. Die weiteren genannten Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf externe Flächen vollständig kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

11. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	21.03.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	03.08.2022 bis 02.09.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	03.08.2022 bis 02.09.2022
Auslegungsbeschluss	04.12.2023
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	15.01.2024 bis 16.02.2024
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	15.01.2024 bis 16.02.2024
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	11.03.2024
Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	

Bötersen, den

Bürgermeister

ANLAGE 1: Biotypenkartierung

ANLAGE 2: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 137, Flur 1, Gem. Bötersen

ANLAGE 3: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 71/6, Flur 2, Gem. Bötersen

QUELLENVERZEICHNIS

CONTRAST GmbH (2023): Baugrunduntersuchung. BV: Gemeinde Böttersen – Bebauungsplan Nr. 4 „Ackern“ in 27367 Böttersen. CONTRAST GmbH – Institut für Geotechnik. Osterholz-Scharmbeck, Stand: 23.02.2023.

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2022.

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

LANDKREIS ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: Mai 2020.

LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN (2020): Geruchsimmissionsprognose im Bereich ausgesuchter Potentialflächen zur Innen- und Wohnbauentwicklung der Ortschaften Böttersen und Höperhöfen, Gemeinde Böttersen. Bremervörde, Stand: 20.10.2020.

NIBIS (2023): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>).

NLWKN (2006): Beiträge zur Eingriffsregelung V. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2006.

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

T&H INGENIEURE GMBH (2020): Schalltechnische Untersuchung für die Erstellung eines Ortsentwicklungsplanes für die Gemeinde Böttersen. Bremen, Stand: 19.10.2020.

T&H INGENIEURE GMBH (2023): Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Böttersen. Bremen, Stand: 18.09.2023.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2023): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

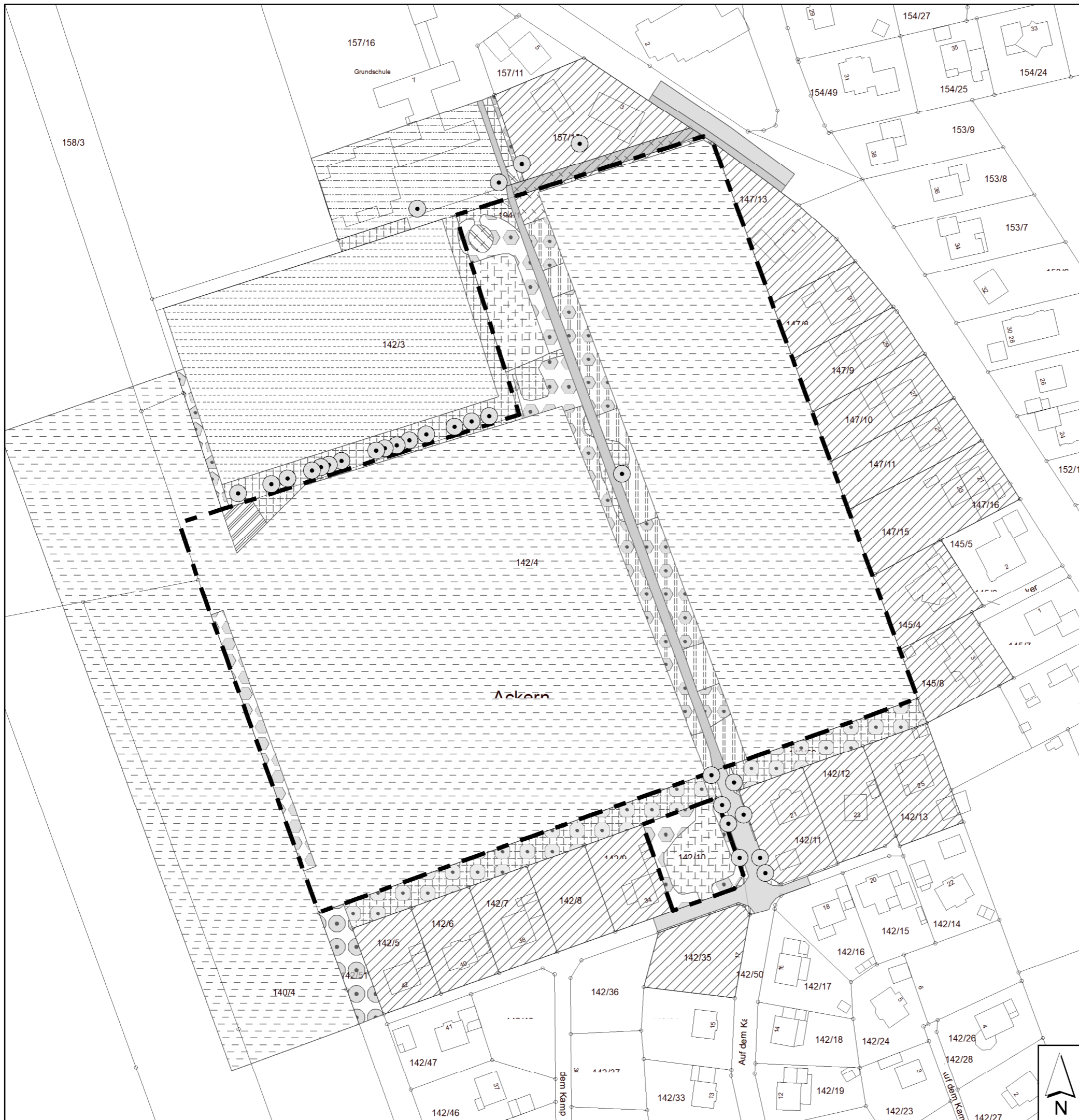
BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanzV – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 08.12.2022, BGBl. I S. 2240.

NNatSchG – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

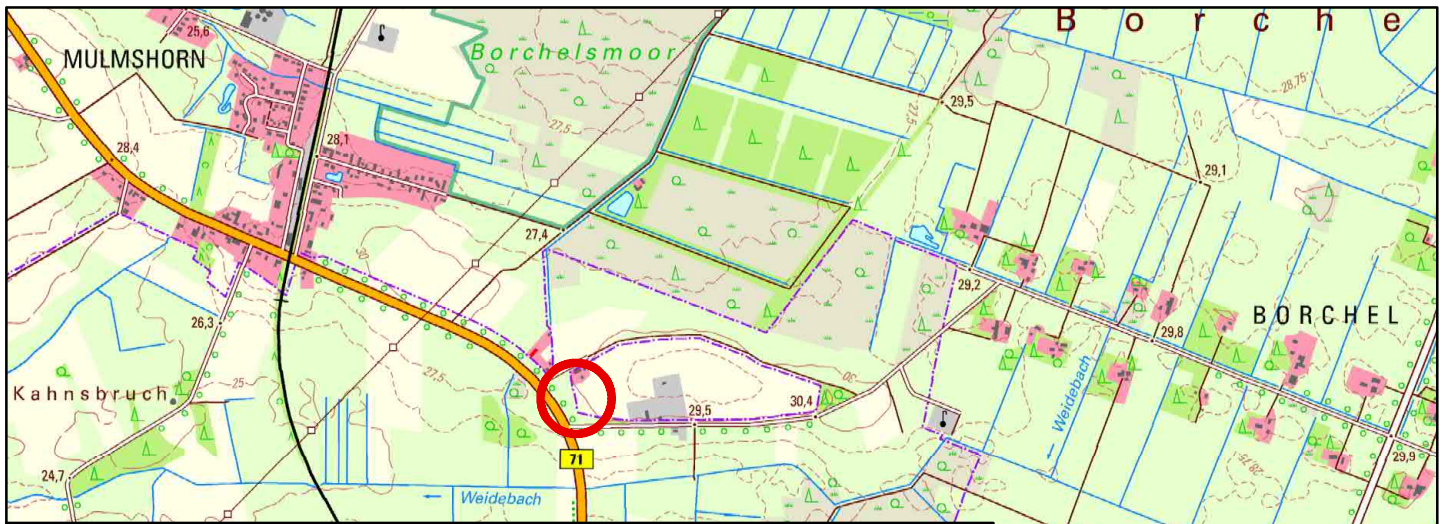


PLANZEICHENERKLÄRUNG

	A - Acker
	BZE - Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
	BZE/UH - Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten / Halbruderales Gras- und Staudenflur
	BZH - Zierhecke
	EL/UR - Landwirtschaftliche Lagerfläche / Ruderalflur
	GR - Scher- und Trittrasen
	HBE - Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe
	HFM - Strauch-Baumhecke
	HFS - Strauchhecke
	HO/GR - Streuobstbestand / Scher- und Trittrasen
	OEL/PH - Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten
	ONZ - Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex
	OVS - Straße
	OVW - Weg
	OVW/UR - Weg / Ruderalflur
	PSP - Sportplatz
	PST - Rastplatz
	PSZ - Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage
	UH - Halbruderales Gras- und Staudenflur
	UR - Ruderalflur
	Plangebiet

Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Ackern" - Gemeinde Böttersen

Auftraggeber:		Auftragnehmer:	
Gemeinde Böttersen			
Maßstab:	Stand:	Gez:	Quelle:
1 : 1.500	07/2022	cge	
Anlage:			
1			

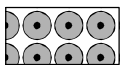


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2023 Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

M 1:25.000



Grünlandextensivierung - Umwandlung eines Intensivgrünlandes (GI) in ein Sontiges mesophiles Grünland (GMS) - ca. 8.040 m²



vorhandener Gehölzbestand - nicht anrechenbar

Externe Ausgleichsfläche

Gemeinde Böttersen B-Plan Nr. 4 "Ackern"

Flurstück 137 der Flur 1



Datum:

12/2023

Maßstab:

1:2.000

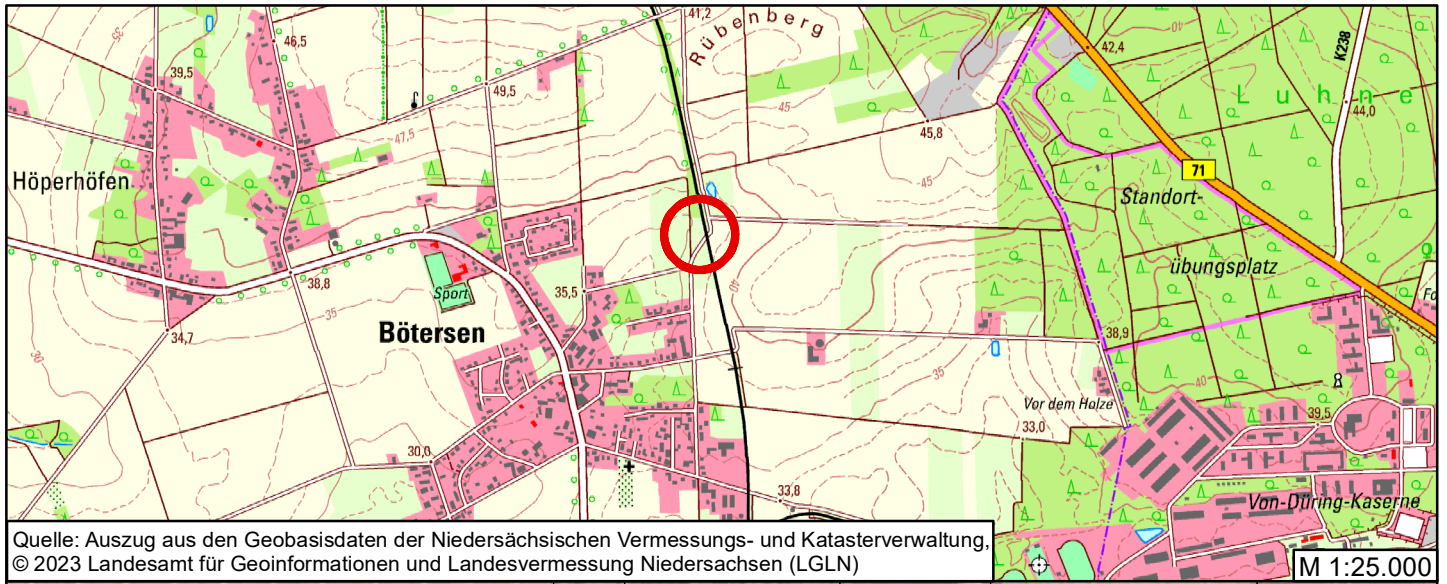
Quelle:


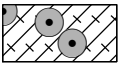




Anlage:

2

Gemarkung Böttersen



-  Entwicklung eines Brache-/Blühstreifens - ca. 985 m²
-  vorhandener Gehölzbestand und Ruderalflur - nicht anrechenbar

Externe Ausgleichsfläche		Gemeinde Böttersen B-Plan Nr. 4 "Ackern"			
Flurstück 71/6 der Flur 2	 N	Datum:	Maßstab:	Quelle:	Anlage:
Gemarkung Böttersen		12/2023	1:1.000		3