

# **Begründung**

zum

## **Bebauungsplan Nr. 16**

### **„Burvagsweg“**

(Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB)

**ENTWURF**

**GEMEINDE FINTEL  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE LAGE UND GRENZEN DES PLANGEBIETES .....	3
1.1 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
2.2 Flächennutzungsplanung.....	5
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB .....	5
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	6
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	7
3.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	7
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
3.2.4 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten .....	8
3.2.5 Erhalt von Bäumen und Sträuchern .....	8
3.2.6 Pflanzungen von Einzelbäumen auf den Grundstücken .....	8
3.3 Immissionsschutz .....	9
3.4 Örtliche Bauvorschriften.....	9
3.5 Belange von Natur, Landschaft und Klima .....	10
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	15
5. BODENORDNUNG .....	16
6. FLÄCHENÜBERSICHT .....	16
7. BESCHLUSSFASSUNG.....	16

## 1. ALLGEMEINE LAGE UND GRENZEN DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Fintel, am „Burvagsweg“ und „Op´m Block“ und ist von einer aufgelockerten Bebauung umgeben.

Betroffen ist das Flurstück 721/264 der Flur 11 der Gemarkung Fintel.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,75 ha.

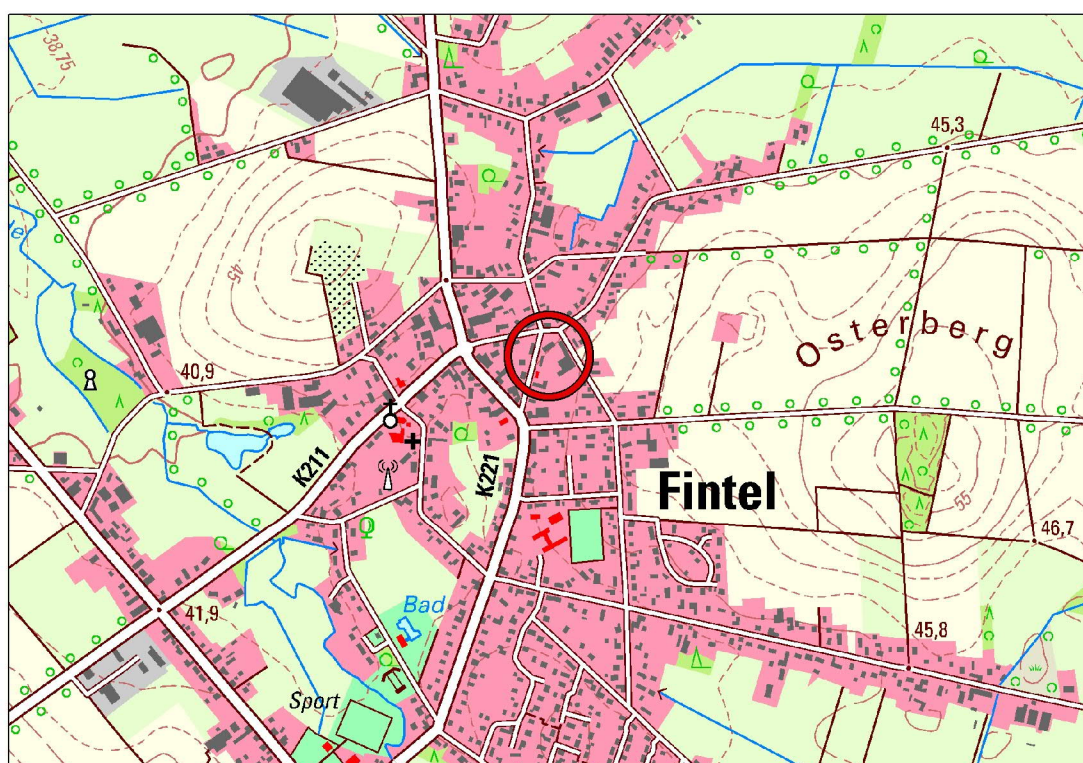


Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2018 (ohne Maßstab)

### 1.1 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist z.Zt. mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wirtschafts- und Nebengebäuden bebaut, die in naher Zukunft aussiedelt und somit das Areal für eine Bebauung bzw. Umnutzung zur Verfügung steht. Das Plangebiet ist bereits von einer Bebauung umgeben, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. In den Randbereichen, gerade im nördlichen Bereich, befindet sich z.T. älterer Baumbestand. Das Ortszentrum mit einigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetrieben befindet sich in fußläufiger Entfernung.

---

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Samtgemeinde Fintel ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Die Samtgemeinde Fintel ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, so dass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird eine Fläche innerhalb der Ortslage der Gemeinde Fintel für eine Erweiterung der Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet zur Verfügung gestellt. Die Inanspruchnahme von Flächen im Zusammenhang bebauter Ortslage entspricht der gem. § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durchzuführenden Innenentwicklung des Ortes. Die Fläche am Burvagsweg bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie bereits von Bebauung umgeben ist. Eine Inanspruchnahme von größeren, bislang landwirtschaftlich intensiv bewirtschafteten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich kann damit vermieden werden. Da die Samtgemeinde Fintel im LROP als Grundzentrum ausgewiesen ist, wird dem Grundsatz, Wohnstätten vorrangig auf die Zentralen Orte mit ausreichend Infrastruktur zu konzentrieren, ebenfalls entsprochen.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

---

## Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020 ist für Fintel eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel dargestellt und somit mit der Raumordnung abgestimmt.

Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, werden Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in Anspruch genommen. Die Fläche am Burvagsweg bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie in der bebauten Ortslage liegt, Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Nähe bestehen und bereits von Wohnbebauung umgeben ist. Die bauliche Entwicklung vollzieht sich auf das zentralörtliche System, eine Inanspruchnahme von unberührten Freiflächen im Außenbereich kann vermieden werden. Im RROP ist für das Plangebiet keine zeichnerische Darstellung vorgesehen.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes durch den Bebauungsplan Nr. 16 ist also auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 vereinbar.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Burvagsweg“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Somit stimmt die künftige Festsetzung des Bebauungsplans nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

### **2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Burvagsweg“ soll gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren („Innenentwicklung“) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich in der bebauten Ortslage von Fintel befinden. Das Plangebiet ist bereits von einer aufgelockerten Wohnbebauung umgeben und setzt diese fort.
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 7.500 m<sup>2</sup>, die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche liegt damit deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.

- 
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
  - d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt in der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Westlich des Plangebiets liegt der Niederungsbereich der Ruschwede, in einer Entfernung von ca. 700 m, welches zum FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung mit Nebenbächen“ gehört. Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet sind nicht zu erwarten, da im Plangebiet ausschließlich die Errichtung von Wohnhäusern zulässig ist und der Geltungsbereich bereits von Bebauung umgeben ist.
  - e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

### **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Für die Gemeinde Fintel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Mit dieser Festlegung hat die Gemeinde überörtliche Funktionen zu erfüllen und ist verpflichtet, ausreichend Flächen für die Wohnbauentwicklung bereitzustellen.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Wohnbauentwicklung in Fintel weiter fortschreitet und der Bedarf an Wohnbaugrundstücken unvermindert anhält. Die zuletzt in der Gemeinde Fintel entwickelten Wohnbaugebiete sind weitestgehend bebaut, freie Grundstücke im Ortszentrum stehen nicht zur Verfügung. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Burvagsweg“ ist also die Bereitstellung zusätzlicher Baugrundstücke für Wohnbauzwecke in der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde.

Auf dem Grundstück befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die in naher Zukunft aussiedelt und somit das Areal für eine Bebauung bzw. Umnutzung zur Verfügung steht. Damit soll der vorhandenen Nachfrage von zentrumsnahen Wohnungen in Fintel nachgekommen werden. Im Vergleich zum typischen Einfamilienhausgebiet sollen in dieser zentralen Lage mehr Wohneinheiten in Form von kleineren Wohnungen realisiert werden, um sowohl jungen als auch älteren Menschen eine Alternative zum Einfamilienhaus in Fintel zu ermöglichen. Weiterhin soll eine ortstypische bauliche Nutzung im Plangebiet erreicht werden. Mit dem Erhalt und der Umnutzung des vorhandenen Wohnhauses auf dem Grundstück sowie der Festsetzung der Art und Maß der baulichen Nutzung und örtlichen Bauvorschriften, die sich an bereits vorhandene Bebauungspläne der Gemeinde Fintel orientieren, werden sich die Nutzungen in das Ortsbild einfügen. Mit der zweigeschossigen Bauweise, barrierefreien kleineren Wohnungen sowie energetischer und ökologischer Aspekte werden aktuelle Entwicklungen

---

zur Art des Bauens aufgenommen und umgesetzt. Aufgrund der Lage im Ortszentrum und durch die Nähe zu Versorgungseinrichtungen ist der Standort städtebaulich sehr gut geeignet.

Alternative Flächen im Siedlungsbereich der Gemeinde stehen derzeit nicht zur Verfügung bzw. sind noch in der Entwicklung, um weitere Innenverdichtungspotenziale zu nutzen. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen weiter hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Gemeinde Fintel sieht hier das Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungspotenzial im Hinblick auf die anliegende, bereits bebaute Umgebung an diesem Standort.

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dabei werden die in § 4 Abs. 3 genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen teilweise allgemein zulässig. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, da sie sich aufgrund der Lage im Ortszentrum hier durchaus ansiedeln und zur Attraktivität des Dienstleistungsangebots in Fintel beitragen könnten. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im WA ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen Wohnbauentwicklung in diesem Baugebiet entgegenstehen würden.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst und soll im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % können somit auch die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen innerhalb des Gebiets erstellt werden.

Bezüglich der Höhenentwicklung ist das Plangebiet in zwei Teilbereiche unterteilt. Im südlichen Bereich ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Im übrigen Teil des Plangebietes ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig. Insgesamt wird damit eine Anpassung an die Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung erreicht. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend definiert ist.

Entsprechend der aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass zu den Grundstücksgrenzen und unter den geplanten Wohngebäuden Abstand eingehalten wird.

---

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Durch diese Vorschrift soll vermieden werden, dass Gebäude mit weit aus dem Erdreich herausragenden Kellergeschossen oder auf hoch aufgeschütteten Gartenflächen errichtet werden, die in Anbetracht des ebenen Geländes für das Ortsbild untypisch wären und das Erscheinungsbild der Siedlung erheblich stören würden.

### **3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf benachbarte Bebauung sowie den vorhandenen Baumbestand Rücksicht genommen wird.

Im WA 1 ist aufgrund der verdichteten Bauweise und der nachzuweisenden Stellplätze davon auszugehen, dass eine versiegelbare Fläche von 60 % der Grundstücksfläche nicht eingehalten werden kann. Daher wird in diesem Fall eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bis zu 70 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die Zahl der geplanten Wohnungen nicht zu stark einzuschränken.

### **3.2.4 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten**

Die von der Gemeindestraße „Op´m Block“ in das Plangebiet abzweigende Stichstraße ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Da diese Erschließungsstraße in einem Wendeplatz endet, ist das Befahren durch Müllfahrzeuge ohne weiteres möglich.

### **3.2.5 Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb des Plangebietes wurde der vorhandene Baumbestand kartiert und eingemessen. Im Ergebnis wird besonders der ortsbildprägende Baumbestand (Eichen) an der Nordseite zum Erhalt festgesetzt.

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind durch den Grundstückseigentümer, aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung, dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes auf dem Grundstück zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm). Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

### **3.2.6 Pflanzungen von Einzelbäumen auf den Grundstücken**

Zur Durchgrünung des Plangebiets sind pro Baugrundstück

- zwei einheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x v. Stammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen.



### 3.3 Immissionsschutz

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umgebung auf das Plangebiet können ausgeschlossen werden. Geringfügige Schallimmissionen können durch den Straßenverkehr der umliegenden ausgebauten Straßen auf das Plangebiet einwirken. Da es sich bei diesen Straßen, genauso wie bei den weiteren umliegenden Straßen, um siedlungstypische Wohnstraßen handelt, sind Überschreitungen von Grenzwerten für Wohngebiete nicht zu erwarten. Geruchsmissionen durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe können ebenfalls ausgeschlossen, da sich in der Umgebung des Plangebietes fast ausschließlich Wohnnutzungen befinden. Mit der Verlagerung des jetzt ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes werden die Emissionseinwirkungen aufgegeben. Zu den in Fintel weiteren vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

### 3.4 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich die Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen. Das Bebauungsplangebiet dient der Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzungen und soll zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

#### Dachgestaltung

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gemeinden, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden im Plangebiet örtliche Bauvorschriften bezüglich der Dachneigung und der Dacheindeckung getroffen.

Im Plangebiet sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mind. 15 Grad auszuführen. Ausgenommen hiervon sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern und Dachgauben, deren Dächer in der Regel geringere Dachneigungen erfordern. Als Dacheindeckungsmaterialien der geneigten Hauptdachflächen sind Dachsteine in den Farbbereichen rot bis rotbraun und schwarz zulässig. Dies entspricht den in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Dacheindeckungen. Dabei sollen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule, wenn sie parallel zur Dachfläche montiert sind, allgemein zugelassen werden, um einerseits die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und andererseits den Bauherren ausreichende Möglichkeiten einzuräumen, den Anforderungen an die Energieeinsparung gerecht werden zu können. Ausgenommen sind weiterhin Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden, überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile.

Im WA 2 sind aufgrund der Ausrichtung der Gebäude im Hinblick auf erneuerbare Energien und ökologische Bauweisen auch geringere Dachneigungen bis zu einem Flachdach zulässig. Dahingehend bestehen hier keine Vorgaben an die Dacheindeckungsmaterialien und -farben. Die Anlage von Dachbegrünungen ist zulässig.

### Einfriedungen

Vorgärten und ihre Einfriedungen wirken sich maßgeblich auf das Gesamtbild des Wohngebietes aus. In letzter Zeit ist zu beobachten, dass viele Grundstückseigentümer ihre Grundstücke mit sehr hohen undurchsichtigen Zäunen versehen. Dies lässt Einblicke in das Grundstück nicht zu und engt den öffentlichen Straßenraum optisch stark ein. Daher wird ihre zulässige Höhe eingeschränkt. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 100 cm zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der jeweilig angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.

### Anzahl notwendiger Einstellplätze

Um ausreichend Parkmöglichkeiten für das Wohngebiet zu schaffen, soll in den Bebauungsplan Nr. 16 die örtliche Bauvorschrift aufgenommen werden, dass im allgemeinen Wohngebiet je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen sind.

### Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer 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.

## **3.5 Belange von Natur, Landschaft und Klima**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Burvagsweg“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und im beschleunigte Verfahren durchgeführt werden kann. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im April 2021 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Fintel, am „Burvagsweg“ und „Op´m Block“ und ist von einer aufgelockerten Bebauung umgeben. Auf dem gesamten Plangebiet liegt derzeit eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus und den zugehörigen landwirtschaftlichen Gebäuden. Das Plangebiet ist dahingehend vollständig überprägt und für die Belange von Natur und Landschaft von geringer Bedeutung. Daher sind Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und Wasser nicht zu erwarten, da sich die versiegelbare Fläche im Vergleich zum Istbestand nicht oder nur unerheblich erhöht. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Alte Bausubstanz wird zurückgebaut und neue bauliche Anlagen erstellt, sodass unbebaute Außenbereichsflächen nicht in Anspruch genommen werden. Die zukünftigen Hausgärten und der Baumbestand tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

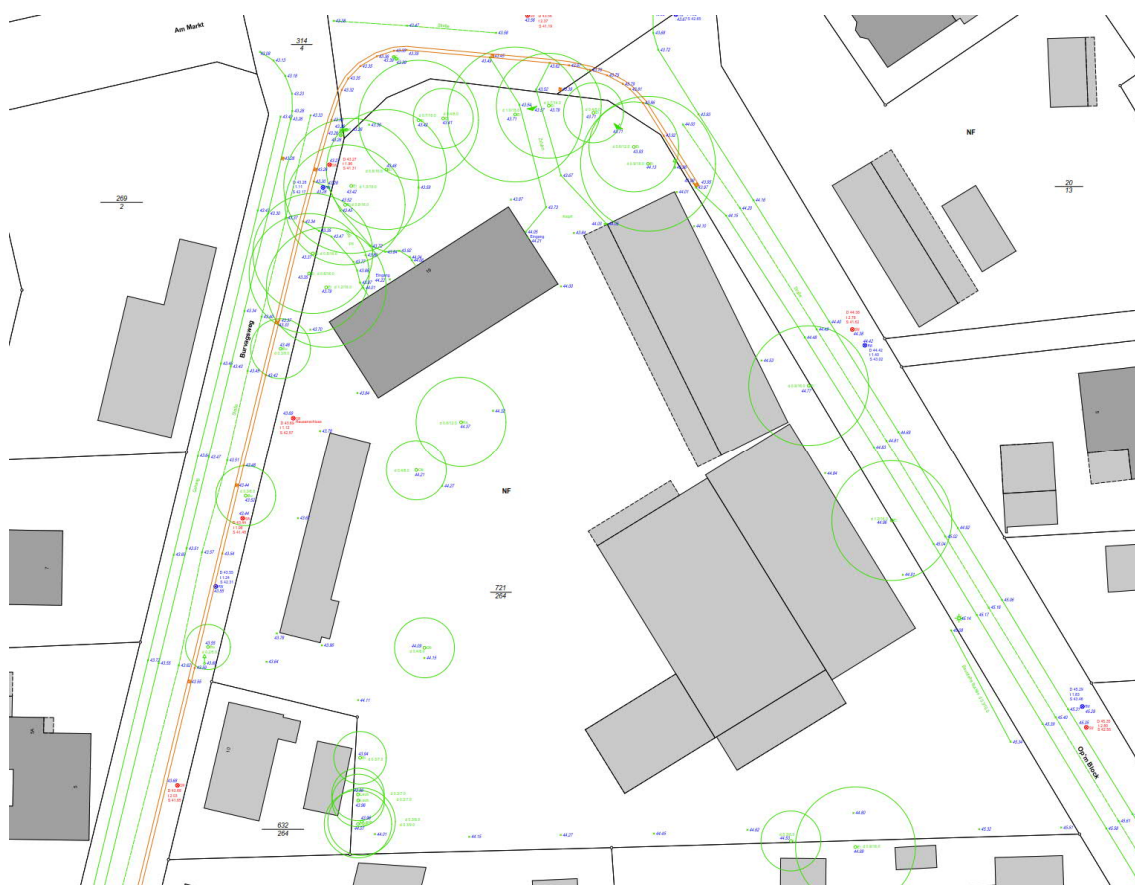


Abb. 2: Aufmaß des Baumbestandes durch das Vermessungsbüro Mittelstädt und Schöder, Scheeßel; LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2018 (ohne Maßstab)

Der für Hofstellen typische Baumbestand innerhalb der Ortslagen hat eine hohe Bedeutung für das örtliche Erscheinungsbild. Der Baumbestand wurde örtlich aufgenommen. Um das Ortsbild in diesem Bereich im Hinblick auf den Baumbestand zu wahren, soll ein Großteil des Baumbestandes im Norden weiterhin erhalten bleiben. Im westlichen Bereich liegen die Bäume innerhalb der gemeindeeigenen Straßenverkehrsfläche. Inmitten des Plangebietes sowie am östlichen Rand des Plangebietes bestehen weitere 2 Bäume sowie eine Baumreihe innerhalb des Plangebietes, die nicht als zu erhalten festgesetzt werden, um die geplante Wohnbebauung in ihrer Ausnutzung nicht

zu sehr einzuschränken. Im Norden können von den 11 vorhandenen Großbäumen 8 als zu erhalten festgesetzt werden. Dahingehend ergeben sich mit einem Verlust erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. In Abwägung aller Belange ist dieser Verlust jedoch vertretbar. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Fintel und hat für das Schutzgut Tiere eine geringe Bedeutung. Jedoch können sich auch gerade in eingeschränkt genutzten landwirtschaftlichen Gebäuden Tiere ansiedeln und einen Lebensraum finden. Die artenschutzrechtlichen Aspekte sind zu beachten. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Schutzgut Tiere können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Burvagsweg“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entwicklung als erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beläuft sich auf ca. 4.000 m<sup>2</sup>, liegt also deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **Artenschutz**

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden 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 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 Abs. 1 Nr. 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-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden 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. wildlebende 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. wildlebende 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 potenziell 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

Im Plangebiet kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden, da mit einzelnen Gebäuden sowie Nebenanlagen und einzelne Gehölzbestände potentielle Lebensräume vorhanden sein könnten. Ein signifikant hohes Fledermausaufkommen kann jedoch ausgeschlossen werden. Im Rahmen einer Geländebegehung konnten vereinzelt Astlöcher bzw. Höhlenbildung an vereinzelt Gehölzbeständen festgestellt werden. Ein explizierter Nachweis konnte jedoch nicht erbracht werden. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei der Beseitigung der Bäume und Umbaumaßnahmen der Gebäude zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung und die Gebäude vor dem Abriss von Gebäudeteilen oder Umbaumaßnahmen nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Weiterhin haben die Rodung sowie ein ggf. erforderlicher Abriss von Gebäudeteilen außerhalb der fledermausaktiven Zeit zu erfolgen. Beim Auffinden von Wochenstuben oder Winterschlafquartieren an den Gebäuden verzögert sich die Baumaßnahme bis zu dem jeweiligen Zeitpunkt, an dem das Quartier nicht mehr von Fledermäusen genutzt wird. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und 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 Gehölzentfernungen im Zuge der Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. 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

Das Plangebiet beinhaltet bereits Wohn- und landwirtschaftliche Gebäude sowie Nebenanlagen und befindet sich inmitten der Ortschaft Fintel. Demnach ist das Änderungsgebiet aufgrund seiner Lage bereits mit verschiedenen Störeinwirkungen, wie Geräusche von Siedlung und Verkehr sowie durch Lichtimmissionen deutlich vorbelastet. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet sowie die umliegenden Hausgärten als Jagdgebiete genutzt werden. Diese Situation wird sich in Bezug auf Fledermäuse nicht wesentlich ändern, da das Plangebiet weiterhin mit baulichen Anlagen bebaut sein wird. Der überwiegende prägende Baumbestand wird als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Auch ein Überfliegen wird ohne Einschränkungen möglich sein. Dahingehend kann eine Störung einer potentiellen lokalen Population in jedem Fall ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

##### Vögel

Die Beseitigung von Gehölzbeständen stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Ein Großteil des Baumbestandes wird als zu erhalten festgesetzt und steht auch zukünftig als potentieller Brutstandort zur Verfügung. Weiterhin werden in den zukünftigen Hausgärten neue zusätzliche Lebensräume geschaffen. Somit kann eine Störung von lokalen Populationen im räumlichen Zusammenhang ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

#### 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

Ein Nachweis von Fledermäusen konnte bei der Ortsbegehung im Plangebiet nicht erbracht werden. Dennoch ist ein Vorkommen möglich. Mit einem Abriss von Gebäuden oder Umbaumaßnahmen sowie die Rodung von Bäumen könnten potentiell geeignete Lebensräume entfernt werden. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Vor Beseitigung von Bäumen und Umbaumaßnahmen an den Gebäuden sind die Bestände auf Quartiere zu untersuchen. Sollten dabei Quartiere festgestellt werden, sind diese durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Plangebiet zu kompensieren. Demnach kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

##### Vögel

Die vorhandenen Gehölzbestände könnten von einzelnen anspruchsloseren Arten als Brutplatz genutzt werden. Dies dürfte jedoch nur Arten betreffen, die umliegend häufig vorkommen und jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Demzufolge kann mit dem

---

Vorhaben eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden, wenn die Beseitigung der Gehölze, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. 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 Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht 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 Gehölzentfernungen im Zuge der Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Zudem sind die Gebäude vor Abriss-/Umbauarbeiten und Bäume vor Rodung nochmals auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind gegeben falls weitere Maßnahmen erforderlich.

#### 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.*

## **4. VER- UND ENTSORGUNG**

### **• Wasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land.

Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr zu beteiligen.

### **• Abwasserbeseitigung**

In dem Plangebiet ist die Herstellung einer öffentlichen Schmutzwasserkanalisation in Form einer Freigefälleleitung geplant. Für die Baugrundstücke werden Grundstückanschlüsse hergestellt.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers soll nach Möglichkeit durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, erfolgt ein Anschluss an das in den Straßen liegende Regenwasserkanalnetz.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung in der Ortslage Fintel erfolgt durch die EWE Netz GmbH; die Gasversorgung durch die Stadtwerke Schneverdingen.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Müllbehälter der Grundstücke, die direkt an die umliegenden Straßen anschließen, können, wie auch in der Umgebung, am Abholtag direkt im Straßenseitenraum vor dem Grundstück zur Abholung bereitgestellt werden. Dieses gilt ebenso für die Abholung von Sperrmüll und Elektrogeräten. In der Detailplanung werden bei den Mehrwohnungshäusern ausreichend groß bemessene Müllbehälterstellplätze vorgesehen.

## 5. **BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 6. **FLÄCHENÜBERSICHT**

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,68
Öffentliche Verkehrsflächen	0,07
<b>Bruttobauland</b>	<b>0,75</b>

## 7. **BESCHLUSSFASSUNG**

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Fintel in seiner Sitzung am .....beschlossen.

Fintel, den .....

.....  
Der Bürgermeister



Stand 06/2021