

# **BEGRÜNDUNG**

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40  
"WESTLICH DER UFERSTRAÙE"



- ABSCHRIFT -

GEMEINDE BOMLITZ  
LANDKREIS HEIDEKREIS

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES .....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes .....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung .....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
2.2 Flächennutzungsplanung .....	7
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB .....	7
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	8
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	9
3.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	10
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.2.4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten .....	11
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	12
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima .....	12
3.5 Immissionsschutz.....	19
3.6 Verkehr .....	20
4. VER- UND ENTSORGUNG .....	20
5. DENKMALPFLEGE .....	21
6. KOSTEN.....	21
7. BESCHLUSSFASSUNG .....	21

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Ortsteils Benefeld, zwischen der Uferstraße und der Straße An der Warnau (s. Abb. 1) in einem von Wohnnutzungen geprägten Bereich. Nördlich und westlich angrenzend an das Plangebiet erstreckt sich die Bahn-anlage zur Erschließung der Dow Wolff Cellulosics GmbH. Südwestlich befindet sich ein Friedhof. Betroffen sind die Flurstücke 53/3, 53/4, 53/21, 53/22, 53/28, 53/29 der Flur 2 der Gemarkung Benefeld.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,95 ha.

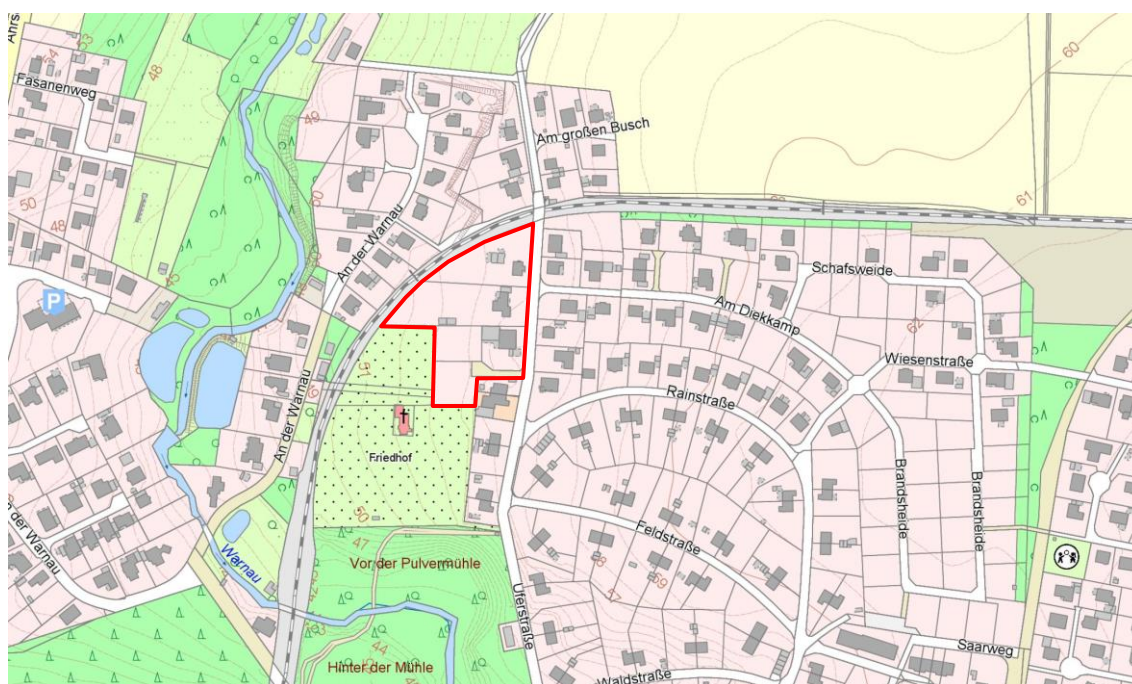


Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des Planänderungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2017 (ohne Maßstab)

### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Innerhalb des Plangebietes sind bereits entlang der Uferstraße Wohngebäude vorhanden. Nach Westen werden die Grundstücke gärtnerisch gepflegt. In der Umgebung des Plangebietes sind überwiegend eingeschossige Wohngebäude vorhanden. Im südlichen Teil des Plangebietes grenzt ein Friedhof an. Nördlich und westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft das Industriegleis zur Erschließung der Dow Wolff Cellulosics GmbH.

---

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

#### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Gemeinde Bomlitz ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) 2017 sollen die ländlichen Regionen sowohl in ihren Lebens-, Wirtschafts- und Naturräumen 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. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können, die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Bezüglich der Entwicklung der Siedlungsstruktur gelten 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. 40 sollen von den Anwohnern nicht genutzte Gartenfläche im Innenbereich für eine geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Durch die Nachverdichtung wird dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung somit nachgekommen. Auch wenn der Ortsteil Benefeld nicht zum Kernort Bomlitz zählt und ihm keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet sind, verfügt der Ortsteil jedoch mit dem Verbrauchermärkten „jibi“ und „Aldi“, der Ita Wegemann Schule, der Grundschule Benefeld, den Kindergärten, den ansässigen Gewerbebetrieben sowie der ärztlichen Versorgung über ein wichtiges Infrastrukturangebot. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40, durch den eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung vorbereitet werden soll, dient der Verdichtung der innerörtlichen Bebauung an Stelle einer Inanspruchnahme des Außenbereichs für die Bereitstellung von Baugrundstücken. Das vorhandene Siedlungsgebiet Benefeld wird somit geringfügig weiterentwickelt.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 ist die Warnau als linienförmiges Vorranggebiet „Biotopverbund“ dargestellt. Das Warnautal ist bereits von Wohnbau-

ung umgeben. Mit der geplanten geringfügigen Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 40 wird nicht dichter an das Vorranggebiet herangerückt, so dass dieses nicht beeinträchtigt wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Westlich der Uferstraße“ ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf dieses Entwicklungsziel.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist mit den Grundsätzen und Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 vereinbar.

### Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist laut Mitteilung des Landkreises Heidekreis seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen. Das RROP befindet sich in der Neuaufstellung. Der Entwurf 2015 des RROP hat zu Beginn des Jahres 2016 öffentlich ausgelegen, die eingegangenen Stellungnahmen werden zurzeit ausgewertet. Durch den Entwurf 2015 des RROP sind die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Für den Entwurf des RROPs gilt, dass gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Im Entwurf 2015 des RROP ist der Kernort Bomlitz als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Außerdem wurde Bomlitz die Funktion als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zugewiesen.

Bezüglich der Entwicklung der Siedlungsstruktur sind in dem Entwurf des RROP 2015 folgende Ziele festgelegt:

- Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis hat bedarfsgerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet zu erfolgen. (Ziel 2.1 02)
- Bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ist ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsfläche vorzuziehen. (Ziel 2.1 04)
- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte auszurichten. (Ziel 2.1 05)
- Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete hat die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen. (Ziel 2.1 06)
- Einer Zersiedlung der Landschaft ist durch eine Konzentration von Siedlungsflächen entgegenzuwirken. (Ziel 2.1 07)

Der Ortsteil Benefeld grenzt westlich an Bomlitz, ihm sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Gemäß den Zielen des RROP-Entwurfs 2015 hat die weitere Sied-

---

lungsentwicklung außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen. Bei dem Vorhaben handelt sich um eine bauliche Entwicklung weniger Grundstücke, das Ziel der Eigenentwicklung wird somit berücksichtigt.

Auch wenn der Ortsteil Benefeld nicht zum Kernort Bomlitz zählt und somit nicht Teil des Zentralen Siedlungsgebietes ist, ist das vorhandene Potenzial der geringfügigen Wohnbebauungsentwicklung zu nutzen. Der Ortsteil Benefeld verfügt mit den Verbrauchermärkten jibi und Aldi, der Ita Wegemann Schule und der Grundschule Benefeld, den Kindergärten, den ansässigen Gewerbebetrieben und der ärztlichen Versorgung über ein wichtiges Infrastrukturangebot für den Ortsteil und die Umgebung.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Schließung weniger Baulücken in einem bereits von Bebauung geprägten Wohngebiet im Innenbereich des Ortsteils Benefeld handelt und auf die Inanspruchnahme von Außenflächen verzichtet wird, wird den Zielen eines sparsamen Flächenverbrauchs sowie der Konzentration von Siedlungsflächen nachgekommen. Einer Zersiedlung der Landschaft wird entgegengewirkt.

Im zeichnerischen Teil des RROP-Entwurfs 2015 ist das westlich des Plangebietes verlaufende Warnautal als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, als Vorbehaltsgebiet Erholung und zum Teil als Vorbehaltsgebiet Wald dargestellt. Die zukünftige bauliche Entwicklung erfolgt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG Nr. 012 „Warnautal“, das geplante Vorhaben wird diesen Raum nicht mehr belasten als bisher, da das Plangebiet bereits von Wohnbebauung umgeben ist. Eine Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen ergibt sich nicht. Dem Plangebiet ist keine besondere Bedeutung für Erholung zuzuordnen, es ist aufgrund der Bebauungen und Nutzung kein Bereich, der für die Erholungsnutzung zugänglich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 hat aufgrund der Lage innerhalb des bereits vorhandenen Baugebietes keine Auswirkungen auf das Warnautal und ist daher mit diesem Ziel vereinbar. Nördlich an das Plangebiet grenzt das Vorranggebiet Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe an, in einer geringen Entfernung ist nordöstlich des Plangebietes das Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Schließung weniger Baulücken in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet. Hinzu kommt, dass die Vorranggebiete bereits von Wohnbebauung umgeben sind und mit dem Vorhaben nicht näher an diese herangerückt wird. Es ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen auf die Vorranggebiete.

Seitens des Landkreises Heidekreis wurde der Verdacht geäußert, dass es sich bei einem vor einigen Jahren auf der Erweiterungsfläche des Friedhofes entfernten Gehölzbestand um Wald im Sinne § 2 Abs. 3 NWaldLG gehandelt haben könnte. Sofern für die Fläche keine genehmigte Waldumwandlung vorliegen würde, handele es sich weiterhin um eine Fläche mit Waldeigenschaften, die im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen sei. Der RROP-Entwurf 2015 enthält den Grundsatz, dass Waldränder im Landkreis Heidekreis aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen von störenden Nutzungen und von Bebauung in einem Abstand von mindestens 60 m freigehalten werden sollen (3.2.2 04).

Eine Waldumwandlungsgenehmigung liegt anscheinend nicht vor. Nach Einschätzung der Gemeinde Bomlitz ist das vor einigen Jahren entfernte Gehölz aber kein Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 NWaldLG gewesen. Die Fläche war in früheren Zeiten Bestandteil einer Erwerbsgärtnerei. Nach Aufgabe der Gärtnerei wurden auf dem östlichen Teil des Betriebsgeländes Wohngrundstücke gebildet, während der westliche Teil des Ge-

ländes von der Gemeinde Bomlitz für die Erweiterung des Friedhofes erworben wurde. Ob es sich bei dem auf den Luftbildern erkennbaren Gehölzbestand um eine durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur der ehemaligen Gärtnerei handelt oder um eine Anpflanzung von Nadelbäumen auf der noch ungenutzten Friedhofsfläche handelt, lässt sich derzeit nicht nachvollziehen. Auf jeden Fall ist der Gehölzbestand nicht Bestandteil der südlich des Friedhofes gelegenen Waldfläche oder selbständiger ursprünglicher Wald gewesen. Eine Klärung des Sachverhaltes, ob hier rechtlich gesehen Wald vorliegt oder nicht, wird zwischen der Gemeinde Bomlitz und der Unteren Naturschutzbehörde unabhängig von dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 geklärt.

Auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 hat die Frage, ob rechtlich gesehen Wald an die Wohnbaugrundstücke angrenzt, keinen Einfluss. Sollte tatsächlich Wald im rechtlichen Sinnen vorliegen, wird dem Grundsatz des RROP, zum Waldrand einen Abstand von 60 m einzuhalten, im Rahmen der Abwägung zwischen einer Wohnnutzung gegenüber dem Schutz des Waldrandes nicht gefolgt, denn es würde sich nicht um eine Waldfläche im oder am freien Landschaftsraum handeln, sondern um eine sehr kleine Fläche inmitten der bebauten Ortslage. Die Funktionen des Waldes können nicht den Wert eines ungestörten Waldes mit umfangreichem Tier- und Pflanzenbestand erreichen. Der mit dem Grundsatz verfolgte besondere Schutz des Waldrandes als verbindendes Element zum freien Landschaftsraum wäre hier verfehlt. Daher wird einer verdichteten Bebauung mit geringem Abstand zur Plangebietsgrenze der Vorrang eingeräumt.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes durch den Bebauungsplan Nr. 40 „Westlich der Uferstraße“ ist also auch mit den Zielen des Entwurfs 2015 des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

## **2.2 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bomlitz stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 40 ist gemäß § 8(2) BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Westlich der Uferstraße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 einbezogenen Flächen liegen innerhalb der Ortslage der Gemeinde Bomlitz. Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Gemeinde durch eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen.
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 9.550 qm, die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche liegt mit ca. 2.860 m<sup>2</sup> weit unter 20.000 qm.

- 
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 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 innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
  - 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 auf dem § 50 Satz 1 BImSchG basierende *Seveso-III-Richtlinie* fordert einen angemessenen Sicherheitsabstand zwischen industriellen Betrieben und öffentlich genutzten Gebäuden, Erholungs- und Wohngebieten.

In Bomlitz ist das Chemiewerk Dow Wolff Cellulosics GmbH ansässig, welches dem Störfallrecht (obere Kategorie) unterliegt. Dieses befindet sich über 1 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

In diesem Betrieb wird mit gefährlichen Stoffen gemäß Anhang I der Störfall-Verordnung in solchen Mengen umgegangen, dass es bei Unfällen zu Auswirkungen auf die Nachbarschaft kommen kann. Die von diesen Anlagen möglicherweise ausgehenden Gefährdungen sind bei zukünftigen städtischen Planungen zu berücksichtigen.

Ein Gutachten auf Basis des Art. 13 der *Seveso-III-Richtlinie* bzw. des § 50 BImSchG zur Verträglichkeit des Betriebsbereiches der Dow Wolff Cellulosics GmbH mit Planungen in deren Umfeld befindet sich derzeit in der Aufstellung.

Mit dem Gutachten sollen die angemessenen Abstände im Umfeld ihres Betriebsbereiches gem. § 3 (5a) BImSchG, sogenannte Störfall-Anlagen, ermittelt werden.

Da sich das Plangebiet über 1 km Luftlinie von dem Chemiewerk Dow Wolff Cellulosics GmbH entfernt befindet und zahlreiche Wohnhäuser und Wohngebiete wesentlich dichter an dem Chemiewerk liegen, ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet in keinem schutzbedürftigen Gebiet innerhalb der Grenzen der Abstandsempfehlungen nach der Richtlinie der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“) befindet bzw. sich schädliche Auswirkungen auf die zukünftig mögliche Wohnbebauung ergeben.

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

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

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die Gemeinde Bomlitz ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis als Grundzentrum ausgewiesen. Die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und



---

Entwicklung von Wohnstätten“ verpflichtet die Gemeinde, ausreichend Flächen für die Wohnbauentwicklung bereitzustellen.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Wohnbauentwicklung in Bomlitz weiter fortschreitet. Aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland, wurde bereits östlich des Plangebietes das Baugebiet „Am großen Busch“ ausgewiesen. Der 4. Bauabschnitt wurde vor kurzem freigegeben.

Durch den Generationswechsel, der sich vollzieht, werden die Gärten immer seltener als Nutzgärten benötigt und für die gärtnerische Bearbeitung zu groß für die Eigentümer. Immer häufiger besteht der Wunsch, die Grundstücke durch eine zweite Bautiefe nachzuverdichten.

Der Gemeinde Bomlitz liegt seit geraumer Zeit eine Anfrage zur Nachverdichtung eines Grundstückes an der Uferstraße im hinteren Grundstücksbereich vor. Die Gemeinde hat diese Anfrage genutzt, um sich mit der städtebaulichen Entwicklung in dem Gebiet auseinanderzusetzen. In Anbetracht des unvermindert anhaltenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken ist die Gemeinde Bomlitz bestrebt, im Bereich der bereits bestehenden Wohngebiete eine moderate Nachverdichtung vorzusehen und innerhalb der Ortslage gelegene, von den Grundstückseigentümern nicht mehr benötigte Weide- oder große Gartenflächen für eine bauliche Nutzung vorzubereiten.

Dies betrifft auch eine westlich der Uferstraße noch bestehende innerörtliche Gartenfläche. Sie liegt im Ortsteil Benefeld der Gemeinde Bomlitz nahe dem westlichen Ortsrand inmitten eines Wohngebietes. Nördlich und westlich wird das Plangebiet durch eine Industriebahn begrenzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 sollen für diesen Teilbereich die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung geschaffen werden. In den Geltungsbereich sind auch die angrenzenden Grundstücke mit einbezogen, um zum einen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und zum anderen um weitere Baugrundstücke zu schaffen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Westlich der Uferstraße“ ist also die Bereitstellung zusätzlicher Baugrundstücke für Wohnbauzwecke. Der Bedarf an Wohngrundstücken soll so weit wie möglich durch eine Innenverdichtung der bereits bestehenden Baugebiete gedeckt werden. Ziel ist es auch, eine einheitliche bauliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung zu erreichen. Dafür sollen Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet entsprechend den auf den benachbarten Baugrundstücken zulässigen Nutzungen festgesetzt werden.

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

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

---

Dabei werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Nutzungen werden 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 kleinen Baugebiet entgegenstehen würden. Von Tankstellen können erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, sodass sie der Schaffung attraktiver Wohnbaugrundstücke entgegenstehen.

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

Um die Einheitlichkeit des Baugebietes zu wahren, werden das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise entsprechend den Festsetzungen in den angrenzenden Gebieten festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt, um die umgebende Bebauung zu berücksichtigen.

Entsprechend der aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird.

Weiterhin sind im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen und fortzusetzen.

Außerdem ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung, die Wohngebäude in dem allgemeinen Wohngebiet der umgebenden Nutzung entsprechend möglichst kleinteilig zu gestalten.

### **3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Wie unter Punkt 2.1 bereits erwähnt, wurde seitens des Landkreises Heidekreis der Verdacht geäußert, dass es sich bei einem vor einigen Jahren auf der Erweiterungsfläche des Friedhofes entfernten Gehölzbestand um Wald im Sinne § 2 Abs. 3 NWaldLG gehandelt haben könnte. Sofern für die Fläche keine genehmigte Waldumwandlung vorliegen würde, handele es sich weiterhin um eine Fläche mit Waldeigenschaften, die im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen sei. Der RROP-Entwurf 2015 enthält den Grundsatz, dass Waldränder im Landkreis Heidekreis aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen von störenden Nutzungen und von Bebauung in einem Abstand von mindestens 60 m freigehalten werden sollen (3.2.2 04). Es sei jedoch zwischen den Baugrenzen und dem Waldrand ein mindestens 35 m großer Abstand zur Gefahrenabwehr einzuhalten.

Eine Waldumwandlungsgenehmigung liegt anscheinend nicht vor. Nach Einschätzung der Gemeinde Bomlitz ist das vor einigen Jahren entfernte Gehölz aber kein Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 NWaldLG gewesen. Die Fläche war in früheren Zeiten Bestandteil einer Erwerbsgärtnerei. Nach Aufgabe der Gärtnerei wurden auf dem östlichen Teil des Betriebsgeländes Wohngrundstücke gebildet, während der westliche Teil des Geländes von der Gemeinde Bomlitz für die Erweiterung des Friedhofes erworben wurde. Ob es sich bei dem auf den Luftbildern erkennbaren Gehölzbestand um eine durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur der ehemaligen Gärtnerei handelt oder um eine Anpflanzung von Nadelbäumen auf der noch ungenutzten Friedhofsfläche handelt, lässt sich derzeit nicht nachvollziehen. Auf jeden Fall ist der Gehölzbestand nicht Bestandteil der südlich des Friedhofes gelegenen Waldfläche oder selbständiger ursprünglicher Wald gewesen. Eine Klärung des Sachverhaltes, ob hier rechtlich gesehen Wald vorliegt oder nicht, wird zwischen der Gemeinde Bomlitz und der Unteren Naturschutzbehörde unabhängig von dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 geklärt.

Auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 hat die Frage, ob rechtlich gesehen Wald an die Wohnbaugrundstücke angrenzt, keinen Einfluss. Sollte tatsächlich Wald im rechtlichen Sinnen vorliegen, wird dem Grundsatz des RROP, zum Waldrand einen Abstand von 60 m einzuhalten, im Rahmen der Abwägung zwischen einer Wohnnutzung gegenüber dem Schutz des Waldrandes nicht gefolgt, denn es würde sich nicht um eine Waldfläche im oder am freien Landschaftsraum handeln, sondern um eine sehr kleine Fläche inmitten der bebauten Ortslage. Die Funktionen des Waldes können nicht den Wert eines ungestörten Waldes mit umfangreichem Tier- und Pflanzenbestand erreichen. Der mit dem Grundsatz verfolgte besondere Schutz des Waldrandes als verbindendes Element zum freien Landschaftsraum wäre hier verfehlt. Daher wird einer verdichteten Bebauung mit geringem Abstand zur Plangebietsgrenze der Vorrang eingeräumt.

Die Gemeinde Bomlitz hat die Fläche vor einigen Jahren freigeräumt, um sie als Friedhof nutzen zu können. Sollte auf der Fläche wider Erwarten ein Waldstatus vorliegen, wird die Gemeinde einen Antrag auf Waldumwandlung zum Zwecke der Friedhofserweiterung stellen, denn eine Aufforstung würde den Zielen der gemeindlichen Entwicklung des Friedhofes widersprechen.

Sollte aber im Worst-case-Fall eine Wiederaufforstung unumgänglich werden, kann der Waldsaum so gestaltet werden, dass von ihm keine Gefahren (Windwurf, Waldbrand) für die angrenzenden Baugrundstücke ausgehen. Der im Bebauungsplan festgesetzte Abstand der Baugrenze zur Plangebietsgrenze von mindestens 5 m bleibt somit in jedem Fall vertretbar.

### **3.2.4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

Die Grundstücke im südwestlichen Bereich des Plangebietes sollen über eine private Grundstückszufahrt erschlossen werden. Zur Absicherung dieser Erschließung sind auf dem Flurstück 53/22 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Flurstücke 53/28 und 53/29 festgesetzt.

### 3.3 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 der Blick aus dem öffentlichen Straßenraum auf die Grundstücke nicht durch hohe Zäune geprägt ist. Auch in dem östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 24 (1. Änderung) „Am großen Busch“ wurde eine örtliche Bauvorschrift bezüglich der Grundstückseinfriedungen erlassen. Diese soll hier entsprechend übertragen werden.

#### 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 die Höhe der Einfriedungen der Grundstücke, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, auf 0,80 m begrenzt. Ausgenommen hiervon sind Hecken aus Laubgehölzen, da diese das Ortsbild bereichern.

### 3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Westlich der Uferstraße“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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 August 2017,
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (2013).

#### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

---

#### Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet beinhaltet nach dem LRP ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Mit dem südlich angrenzenden Friedhof sind im LRP Biotoptypen von geringer Bedeutung dargestellt. Höherwertige Biotoptypen sind westlich im Warnautal vorhanden.

#### Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Benefeld und ist dem Siedlungsgebiet ohne Großbäume zugeordnet. In Bezug auf das Landschaftsbild besitzt das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung.

#### Karte III a: Besondere Werte von Böden

Keine Aussage zum Plangebiet.

#### Karte III b: Wasser- und Stoffretention

Keine Aussage zum Plangebiet.

#### Karte V: Zielkonzept

Nach dem LRP beinhaltet das Plangebiet einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich.

#### Karte VI: Schutzgebiete

Im LRP sind für das Plangebiet keine Schutzgebiete und -objekte dargestellt. Die westlich gelegene Warnau befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Nr. 12 „Warnautal“ und erfüllt die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet.

### **Bestand**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Ortsteils Benefeld. Entlang der Uferstraße sind bereits Wohnbebauungen (OEL) vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Plangebiet eine Nachverdichtung erfolgen und die rückwärtigen großen Gartenflächen (PH) im Plangebiet einer Wohnbebauung zugeführt werden. Größtenteils bestehen die Haugärten aus einem Scher- und Trittrasen (GR) mit Ziergehölzen (BZ), welche vorwiegend Sträucher, Nadelgehölze sowie Koniferen beinhalten. Südwestlich grenzt an das Plangebiet der Friedhof (PF) des Ortes mit Erweiterungsflächen an. Die nördliche Erweiterungsfläche besteht derzeit aus einem Extensivgrünland (GE). Entlang des Friedhofes sind zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden, die das Gebiet gut eingrünen. In nordwestlicher Richtung wird das Plangebiet von einer Gleisanlage (OVE) abgegrenzt. Die vorgefundenen Biotoptypen im Plangebiet sind ausschließlich von geringer Bedeutung. Wertvoller Gehölzbestand befindet sich außerhalb des Plangebietes im Bereich des Friedhofes und gegenüber der Gleisanlage. Dieser Bestand ist vom Vorhaben nicht betroffen. Aufgrund der intensiven gärtnerischen Nutzung und menschlichen Präsenz kann dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften nicht zu geordnet werden. Die Nutzungsintensitäten und Störeinflüsse sind im Plangebiet als hoch anzusehen.

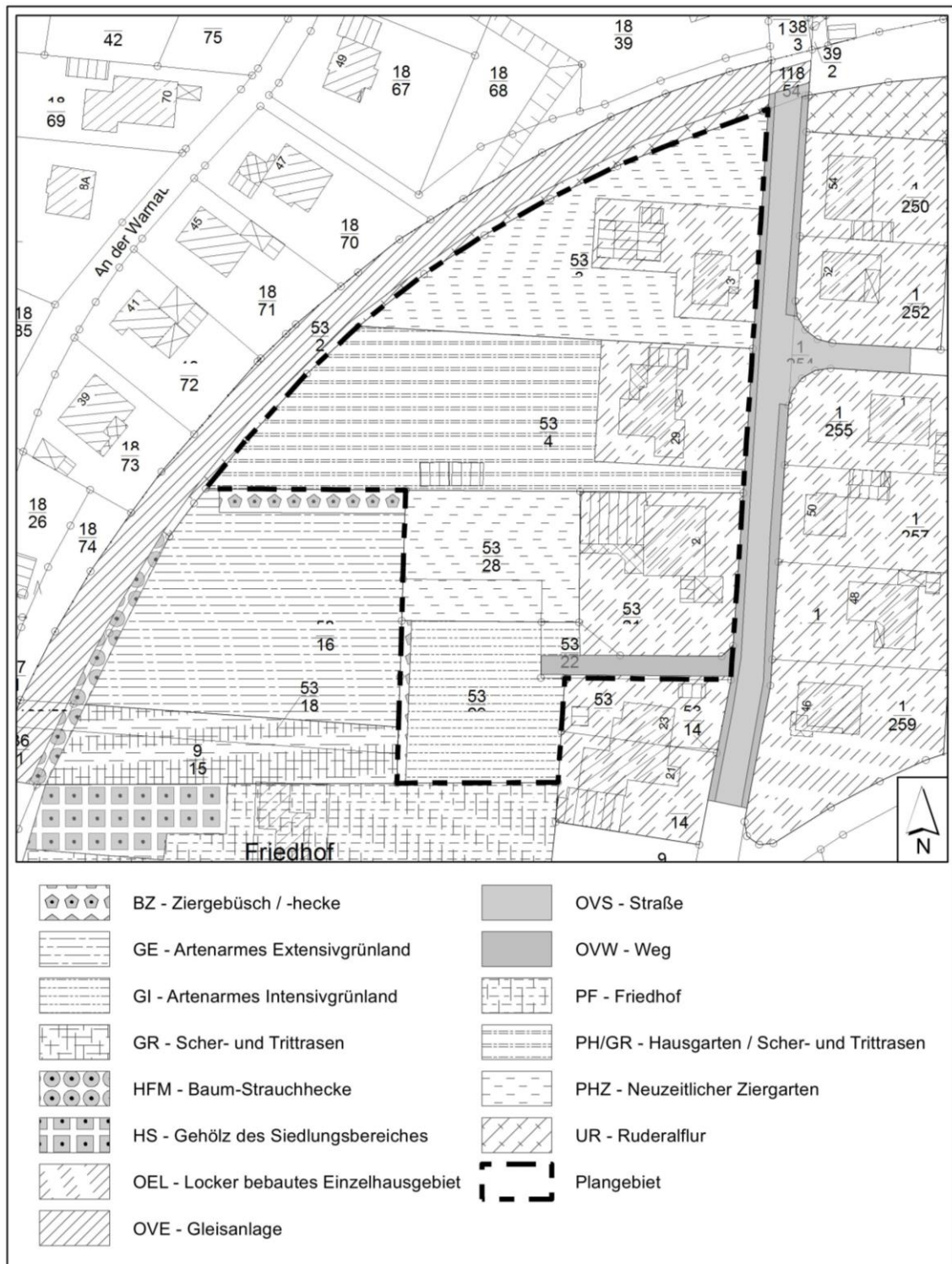


Abb. 2: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Aufgrund der Lage im Ort, der wohnbaulichen Nutzung und der angrenzenden Gleisanlage ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild bereits vorbelastet und dahingehend von geringer Bedeutung. Die Gehölzstrukturen und die umliegenden

Großbäume durchgrünen den Planungsraum und werten ihn deutlich auf. Weitergehend sind mit den vorhandenen Bebauungen sowie der Gleisanlage leichte Immissionsbelastungen zu erwarten, sodass das Schutzgut Klima/Luft als leicht beeinträchtigt gilt. Die Hausgärten, die um den Ort liegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie das Warnatal sorgen für einen guten Luftaustausch und wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.

Aufgrund der großflächigen unbebauten Hausgärten im Plangebiet handelt es sich vorwiegend um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauungen hat der Bodentyp seine Funktionen bereits vollständig verloren. Der vorkommende Bodentyp ist nach der Bodenübersichtskarte (1:50.000) Braunerde-Podsol. Durch die gärtnerische Nutzung gilt der Boden im Plangebiet als vollständig anthropogen überprägt. Des Weiteren handelt es sich um keinen schutzwürdigen Boden. Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser in den Hausgärten ungehindert versickern. Im Bereich der Wohngebäude kann das Wasser nicht mehr versickern und wird stattdessen dem Regenwasserkanalnetz zugeführt. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering und die Gefährdung des Grundwassers als hoch zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

### **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschafts-/Ortsbild sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft und beinhaltet bereits Wohnbebauungen. Die zukünftigen Bebauungen werden sich in das Ortsbild einfügen. Weiterhin werden auch Hausgärten im Plangebiet vorhanden sein, die den Planungsraum gut durchgrünen werden. Mit Bebauungen und Versiegelungen von Freiflächen können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese fallen jedoch aufgrund der Plangebietsgröße und einer GRZ von 0,3 deutlich unter die Erheblichkeitsschwelle. Die Hausgärten im Ort sowie die an den Ort angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen tragen auch weiterhin zu einem guten Luftaustausch bei.

Mit der zukünftigen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen Gartenflächen ergeben sich auf das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigungen. Das anfallende Niederschlagswasser kann zukünftig im Plangebiet durch die zusätzlichen Bebauungen nur noch eingeschränkt vor Ort versickern. Stattdessen soll es dem Regenwasserkanalnetz zugeführt werden. Somit steht das Niederschlagswasser der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung und es entstehen für das Schutzgut Wasser Beeinträchtigungen, welche jedoch aufgrund der geringen Flächengröße als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen, da die betroffenen Biotoptypen insgesamt von geringer Bedeutung sind. Die vorhandenen Ziergehölze in den Gärten beinhalten ausschließlich Nadelgehölze, Sträucher und Koniferen. Ein Großteil des Bestandes ist zudem nicht einheimisch. Wertvoller Gehölzbestand ist nur außerhalb des Plangebietes vorhanden. Das Plangebiet hat in Bezug auf das Schutzgut Tiere keine wesentliche Bedeutungen, sodass eine wohnbauliche Nutzung im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigun-

gen hervorrufen wird. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Westlich der Uferstraße“ 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, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 2.860 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden dahingehend 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 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 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. 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 potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet 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 gebäudebewohnenden Fledermausarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Jedoch ist ein derzeitiger Gebäudeabriss oder -umbau nicht bekannt. Falls zukünftig Gebäudebestand im Plangebiet abgerissen oder umgebaut werden soll, ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Bestand von einem Gutachter auf Fledermausvorkommen zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Die vorhandenen Baumstrukturen im Plangebiet beinhalten keinen geeigneten Lebensraum für Fledermäuse. Weitere Säugetierarten sind aufgrund der intensiven gärtnerischen Nutzung und der teilweisen Bebauung im Plangebiet nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

##### Vögel

Durch die Ausweisung des Plangebietes sind auch Tötungen von Vögeln auszuschließen, da der zu fällende Gehölzbestand außerhalb der Brut- und Setzzeit zu roden ist. Somit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG 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 liegt in der Ortschaft und nordwestlich grenzen Bahngleise an. Dahingehend ist das Plangebiet bereits mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräusche

---

(Siedlung und Verkehr) sowie Lichtimmissionen vorbelastet. Trotz des möglichen Vorkommens von gebäudebewohnenden Arten ist ein signifikant hohes Fledermausvorkommen im Plangebiet auszuschließen. Die Situation wird sich zukünftig nicht wesentlich ändern, da die zukünftigen Hausgärten weiterhin als potentiell Jagdgebiet genutzt werden können. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

#### Vögel

Die mögliche Rodung von Gehölzstrukturen in den derzeitigen Hausgärten stellen für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die umliegend in der Ortschaft vermehrt auftreten. Mit den zukünftigen Hausgärten werden auch in Zukunft ausreichende Lebensraumstrukturen im Plangebiet verbleiben. Zudem stehen umliegend ausreichend Ausweichlebensräume zur Verfügung, sodass die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt bleibt. 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

Derzeit sind keine Abriss- oder Umbauarbeiten am vorhandenen Gebäudebestand vorgesehen. Demnach werden auch keine potentiell geeigneten Lebensstätten beseitigt. Der vorhandene Gehölzbestand beinhaltet keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG sind derzeit nicht zu erwarten.

#### Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen eignen sich für einige Vogelarten des Siedlungsgebietes als Brutplatz. Mit den Hausgärten werden auch zukünftig ausreichende Gehölzstrukturen im Plangebiet vorhanden sein. Zudem sind nur Arten betroffen die jedes Jahr einen neuen Brutplatz errichten. Dementsprechend verbleiben im Planungsraum genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleibt. 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 Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgt,
- der Gebäudebestand vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen auf möglichen Besatz zu untersuchen ist, ggf. sind 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.

### **3.5 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist von weiteren Wohngebieten sowie einem Friedhof umgeben, wodurch sich keine Nutzungskonflikte ergeben. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung entsprechen den Möglichkeiten der angrenzenden Wohngebiete.

Im Norden und Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Industriebahn zur Erschließung der Dow Wolff Cellulosics GmbH. Durch den Bahnbetrieb können Erschütterungen, Lärm, Luftverunreinigungen usw. entstehen und auf die Umgebung einwirken. Allerdings ist der Betrieb auf der Eisenbahnstrecke sehr gering. Wesentliche Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke konnten in der Vergangenheit in den südlich, nordwestlich, nördlich und westlich bereits an die Bahnstrecke angrenzenden Wohngebieten nicht festgestellt werden. Für diese Wohnbebauung wurden keine Immissionsschutzmaßnahmen getroffen, obwohl sie sehr dicht an die Bahntrasse heran reicht. Aufgrund des sehr geringen Bahnverkehrs und der bisherigen Erfahrungen in den bestehenden Baugebieten werden im Bebauungsplan Nr. 40 keine Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt. Es wird aber ein Hinweis auf mögliche Immissionen aus dem Bahnverkehr aufgenommen, um interessierte Grundstückskäufer darauf aufmerksam zu machen. Bei besonderer Empfindlichkeit sind seitens der Grundstückseigentümer Vorkehrungen gegen diese Immissionen zu treffen.

Für den Betrieb der Bahnstrecke ergeben sich durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 40 „Westlich der Uferstraße“ gegenüber der derzeitigen Situation keine weitergehenden Einschränkungen. Die im Bebauungsplangebiet möglichen Wohnnutzungen rücken nicht dichter an die Bahnanlage heran als der in der Umgebung bereits vorhandene Bestand, der durch Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten in den Bebauungsplänen Nr. 1 „Am Sammelteich“, Nr. 16 „Holzindustrie Cordingen“ und Nr. 24 „Am großen Busch“ planungsrechtlich abgesichert ist und auf den bereits heute Rücksicht genommen werden muss. Das Plangebiet ist schon zu einem großen Teil bebaut, die zusätzlichen Baumöglichkeiten beschränken sich auf wenige Baugrundstücke. Eine Verschärfung der Immissions- bzw. Konfliktsituation ergibt sich dadurch nicht.

Seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – Referat Infra I 3 wurde darauf hingewiesen, dass das ausgewiesene Baugebiet ca. 8.000 m / 8.500 m entfernt vom NATO-Truppenübungsplatz Bergen liegt und sich somit in einer Lärmschutzzone befindet. Aufgrund der Lage kann es somit je nach Windstärke und Windrichtung zu erhöhten Schallimmissionen im ausgewiesenen Baugebiet kommen. Mögliche Schallimmissionen aus dem Betrieb des NATO-Truppenübungsplatzes Bergen sind in Bomlitz bekannt und als ortsüblich hinzunehmen.

### **3.6 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt wie bisher über die östlich des Plangebietes gelegene Uferstraße. Die Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücke wird im südlichen Teil durch die Erschließung über eine bereits vorhandene private Zuwegung sichergestellt, im nördlichen Teil durch private Zufahrten über die vorderen Grundstücksflächen, wobei die Lage dieser Zufahrten den Grundstückseignern überlassen bleiben soll.

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

Das Plangebiet ist im Bestand bereits voll erschlossen und an die jeweiligen zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Neu herzustellende zentrale Versorgungsleitungen sind nicht vorgesehen. Die Anbindung neu zu errichtender Wohngebäude erfolgt über die vorhandene Zuwegung, welche durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geregelt wird, oder über das jeweilige vorgelagerte Grundstück.

- **Wasserversorgung**

Die *Trinkwasserversorgung* erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Fallingbommel, die *Löschwasserversorgung* durch die Gemeinde Bomlitz.

- **Abwasserbeseitigung**

Die *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Bomlitz. Die Abwässer werden der Abwasserreinigungsanlage in Bomlitz zugeleitet, die anfallenden Mengen können dort ohne Probleme aufgenommen werden.

---

Die Beseitigung des Oberflächenwassers soll durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Sollte bei Durchführung der Planung festgestellt werden, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse wider Erwarten nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt an das Kanalnetz der Gemeinde Bomlitz abzugeben.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die örtliche Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die Avacon AG.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Heidekreis.

## **5. DENKMALPFLEGE**

Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die denkmalgeschützte Siedlung Benefeld. Diese wird durch das Vorhaben, welches sich in die Siedlungsstruktur einfügt, nicht berührt. Im Bebauungsplan erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

## **6. KOSTEN**

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Bomlitz keine Kosten.

## **7. BESCHLUSSFASSUNG**

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bomlitz in seiner Sitzung am 17.05.2018 beschlossen.

Bomlitz, den 31.05.2018

L.S.

gez. Lebid  
(Lebid)  
Bürgermeister