

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9  
„Nördlich Schamp“  
Gemeinde Klein Meckelsen**  
zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes  
Nr. 3 „Schamp“  
mit Örtlicher Bauvorschrift  
- Abschrift -

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG .....	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	11
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	11
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	12
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	13
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	14
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.3	Bauweise .....	15
7.4	Größe der Baugrundstücke / Anzahl der Wohneinheiten .....	16
7.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	16
7.6	Verkehrsflächen .....	16
7.7	Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) .....	17
7.8	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	17
7.9	Örtliche Bauvorschrift.....	17
7.10	Flächenübersicht.....	18
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	18
8.1	Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	18
8.2	Verkehr .....	23
8.3	Immissionsschutz.....	24
8.4	Ver- und Entsorgung.....	25
8.5	Landwirtschaft.....	25
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE .....	26

**Anlage I:** Erschließungsplan „Nördlich Schamp“ Gemeinde Klein Meckelsen (Dittmer Ingenieure, Stand: 24.01.2020).

**Anlage II:** : Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung in Klein Meckelsen (TÜV Nord, Stand: 23.03.2020, Hamburg).

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 04.05.2017 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen zum Ziel haben und die sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung von Bauleitplanverfahren zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und ist daher befristet anwendbar bis zum 31.12.2019.

Mit Bezug auf den § 13a BauGB gilt auch für Verfahren nach § 13b BauGB, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13b BauGB - analog zu § 13a BauGB - an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB / § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss gem. § 13b BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 9.386 m<sup>2</sup> (31.286 x 0,3 (GRZ)). Eine Unterschreitung der gesetzlichen Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup> ist somit garantiert.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* planerisch vorzubereiten, ist kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung für den vorliegende Bebauungsplan Nr. 9 „Nördlich Schamp“ ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Bremervörde, Regionaldirektion Otterndorf, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt westlich der Schulstraße, in direktem nördlichen und westlichen Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schamp“. Im Westen des Plangebietes verläuft die Straße Wiesenbusch, so dass das Plangebiet im Osten durch die Schulstraße und im Westen durch den Wiesenbusch eingefasst ist.

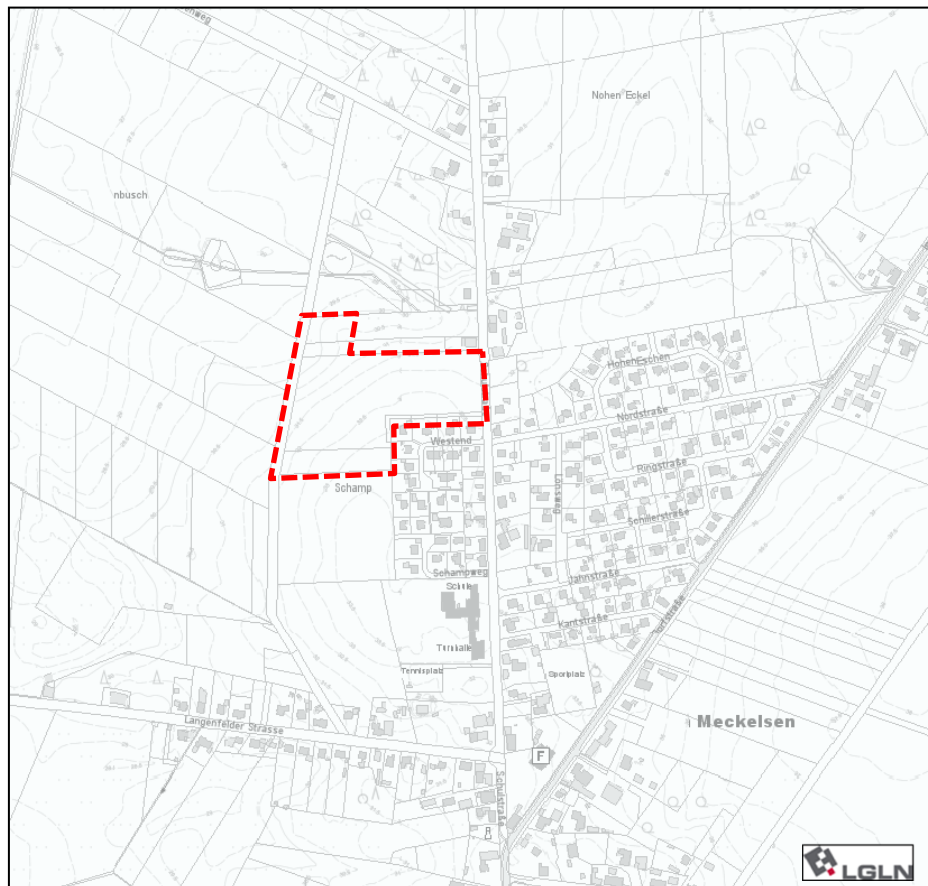


Abb. 1: Ausschnitt vom NIBIS-Kartenserver (nicht maßstabsgetreu), Plangebiet (gestrichelt umrandet)

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Klein Meckelsen und das Plangebiet, die dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2017, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben. Das LROP enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind.

Im zeichnerischen Teil des Landesraumordnungsprogrammes werden für das Plangebiet selbst keine Aussagen getroffen. Westlich des Änderungsbereiches, in etwa 5 km Entfernung, wird ein linienförmiger Biotopverbund entlang des Knüllbaches dargestellt.

Das Landesraumordnungsprogramm enthält im Textteil folgende für die Planung relevante Vorgaben. Die Ziele der Landesraumordnung sind im kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

Das Landesraumordnungsprogramm enthält im Textteil folgende für die Planung relevante Vorgaben:

#### **1.1 Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landes**

**1.1 07** *Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden [...].*

#### **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1 02** *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.*

**2.1 04** *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*

#### **2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte**

**2.2 01** *Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.*

Im Zuge der vorliegenden Planung soll eine derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar nördlich an bereits bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet be-

sitzt einen direkten Siedlungsanschluss. Somit findet eine Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen in direktem Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich statt. Durch die planungsrechtliche Vorbereitung weiterer Wohnbebauung im Geltungsbereich kann der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Klein Meckelsen nachgekommen werden. In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich sowohl die Grundschule der Gemeinde als auch eine Kindertagesstätte, was vor allem für die junge Bevölkerung bzw. die jungen Familien von besonderer Bedeutung und entsprechender Attraktivität ist.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 280 m Entfernung südlich des Plangebietes in der Schulstraße. Eine Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr, in erster Linie in den Schulverkehr, ist somit gewährleistet.

In Anbetracht der vorliegenden Planung kann die ländliche Gemeinde Klein Meckelsen weiterentwickelt und somit ihre Position als attraktiver Lebensraum gestärkt werden.

Angesicht der vorangegangenen Ausführungen kann die Planung als mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung vereinbar angesehen werden.

### **Regionales Raumordnungsprogramm**

Die zeichnerische Darstellung des RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme), welches am 28.05.2020 veröffentlicht wurde, enthält für das Plangebiet folgende relevante raumordnerische Vorgaben. Der gesamte Änderungsbereich ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* gekennzeichnet.

Die Ziele der Raumordnung sind im kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 enthält im Textteil folgende für die Planung relevante raumordnerische Vorgaben:

#### **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1 01** *Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. Die historischen Siedlungsformen der sog. Findorff-Siedlungen in der Gemeinde Gnarrenburg und der Stadt Bremervörde sollen erhalten und als Ausdruck regionaler Identität bewahrt und gefördert 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.**

Als Planungsinstrumente sollen neben der Bauleitplanung u.a. Städtebauförderungsprogramme, ländliche Entwicklungskonzepte, Dorfentwicklungs- und Flurbereinigungsverfahren dienen.

**2.1 02** **Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sind:**

- Ahausen
- Brockel
- Elsdorf
- Fintel
- Karlshöfen
- Kirchwalsede
- Rhade
- Wilstedt

**2.1 03** **Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ist:**

- Elsdorf

**2.1 04** **Um eine Zersiedlung der Landschaft und deren umweltbelastende Folgen zu vermeiden, ist in den übrigen Orten die Siedlungsentwicklung auf eine**

**örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.**

In der Begründung des RROP Entwurfes des Landkreises Rotenburg (Wümme) von 2020 wird folgendes zur Thematik der Eigenentwicklung festgehalten:

*Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden bzw. Mitgliedsgemeinden und Ortsteilen der Samtgemeinden und Einheitsgemeinden ohne zentralörtliche Funktion muss auf eine angemessene „Eigenentwicklung“ begrenzt bleiben. Die örtliche Eigenentwicklung lässt die Berücksichtigung der Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, der Erfordernisse der örtlichen Gewerbebetriebe sowie der Land- und Forstwirtschaft zu. Durch den Zuwachs an Einwohnern und die dadurch resultierende Siedlungsentwicklung soll mit Hilfe der Eigenentwicklung das typische Erscheinungsbild der Orte bewahrt und die Eigenart der Dörfer erhalten werden. Der Umfang der Baulandausweisung soll sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren.*

*Der Bedarf ist aus dem jeweiligen Ort nachzuweisen und im Rahmen der Bauleitplanung mit der Regionalplanung abzustimmen. Die Eigenentwicklung ist dabei wie folgt zu bestimmen:*

*Es sind zunächst die Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklungen der vergangenen zehn Jahre (Bezugspunkt: Planungsabsichten für Bauleitplanerstellung/-änderung) für den betreffenden Ort zu ermitteln und darzustellen. Ausgehend von aktuellen Bevölkerungsprognosen und den Auswirkungen des demographischen Wandels sind entsprechend die baulichen Entwicklungen in dem betreffenden Ort zu bestimmen.*

*Grundstückszuschnitte und die Erschließungsmöglichkeiten sind im Einzelfall zu betrachten und zu prüfen. Im Rahmen der Eigenentwicklung können darüber hinaus für ortsansässige Betriebe Erweiterungsflächen bereitgestellt werden. Von der Festlegung quantifizierter Richtwerte wird im RROP abgesehen“ (RROP 2020 zu Kap. 2.1 04).*

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird eine weitere Wohnbebauung in der Gemeinde Klein Meckelsen planungsrechtlich vorbereitet. Das Plangebiet schließt direkt nördlich an das bereits bestehende Wohngebiet des Baugebietes Nr. 3 „Schamp“ an. Durch den direkten Siedlungsanschluss des Geltungsbereiches, findet eine angepasste Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen statt. Durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer Wohnbebauung im Plangebiet, kann der bestehenden Nachfrage nach attraktivem Bauland in der Gemeinde Klein Meckelsen nachgekommen werden. Zur Attraktivität des Geltungsbereiches trägt insbesondere die gute fußläufige Erreichbarkeit der Grundschule sowie der Kindertagesstätte bei, was vor allem für die junge Bevölkerung bzw. die jungen Familien von besonderer Bedeutung ist.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 280 m Entfernung südlich des Plangebietes in der Schulstraße. Eine Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr, in erster Linie in den Schulverkehr, ist somit gewährleistet.

Da in der Gemeinde Klein Meckelsen laut den Maßgaben des RROP 2020 eine Siedlungsentwicklung nur im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen darf, wird sich mit den Kriterien der Eigenentwicklung nachfolgend auseinandergesetzt.

#### 1. Eigenentwicklung bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten

Gemäß einschlägiger Literatur lässt sich für eine Eigenentwicklungsrate ein Wert von 1,5 WE/1000 Einwohner pro Jahr annehmen. In Bezug auf die Planung in Klein Meckelsen wird dieser Wert zugrunde gelegt. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Klein Meckelsens beträgt 926 Einwohner (Stichtag: 01.07.2019). In der Ortschaft Klein Meckelsen leben ca. 800 Einwohner. Bei einer Annahme von etwa 1,5 Wohneinheiten (WE) pro 1.000 Einwohner pro Jahr ergäbe sich für die Gemeinde Klein Meckelsen rechnerisch ein Wert von 1,44 Wohneinheiten, die pro Jahr zusätzlich benötigt würden. Für die Ortschaft wären dies 1,2 Wohneinheiten zusätzlich pro Jahr. Als mittelfristiger Planungszeitraum sind etwa 10 - 15 Jahre anzunehmen (Das RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist bspw. für einen

Zeitraum von 10 Jahren aufgestellt worden). Betrachtet man nun den Zeitraum von 10 – 15 Jahren, so würden in der Gemeinde Klein Meckelsen weitere 22 Wohneinheiten benötigt. In der Ortschaft wären dies (12 Grundstücke – 10 Jahre / 18 Grundstücke – 15 Jahre). Im Zuge der vorliegenden Planung ist die Schaffung von insgesamt ca. 34 Bauplätzen angedacht.

Administrativ wird die Gemeinde Klein Meckelsen zwar in den Hauptort sowie die beiden Ortsteile Marschhorst und Langenfelde eingeteilt, wobei diesen beiden Ortsteilen keine Funktion eines eigenständigen Ortes unterstellt werden kann. So konzentrieren sich bspw. die Bildungsangebote, wie die Grundschule und der Kindergarten im Hauptort der Gemeinde. Dieses Angebot wird ebenso von den Ortsteilen Langenfelde sowie Marschhorst genutzt. Es besteht darüber hinaus durch das Vereinsleben eine enge Verknüpfung innerhalb der gesamten Gemeinde Klein Meckelsen. Diese Verflechtung sollte daher auch bei der Bestimmung der erforderlichen Wohneinheiten entsprechende Berücksichtigung finden, da auch für die bauinteressierten Bewohner der Ortsteile Marschhorst und Langenfelde eine Möglichkeit geschaffen werden sollte, bei Interesse in der Gemeinde Klein Meckelsen bleiben zu können oder in dieser zurückzukehren.

Der Landkreis kam im Zuge seiner Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Ergebnis, dass als Planungshorizont für die Gemeinde bzw. die Ortschaft Klein Meckelsen ein Zeitraum von 10 Jahren anzunehmen ist. Darüber hinaus machte er deutlich, dass zur Deckung des Eigenbedarfes in einem Zeitraum von 10 Jahren für die Ortschaft Klein Meckelsen maximal 22 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden sollen. Dies deckt sich demnach mit den vorstehend rechnerisch ermittelten Werten für die Gemeinde Klein Meckelsen und einem Planungshorizont von 15 Jahren. Der Landkreis ist bei der Festlegung der benötigten Zahl an Baugrundstücken den nachfolgenden Maßgaben der Raumordnung gefolgt.

*„Der Umfang der Baulandausweisung soll sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren. Der Bedarf ist aus dem jeweiligen Ort nachzuweisen und im Rahmen der Bauleitplanung mit der Regionalplanung abzustimmen“ (RROP 2020 zu Kap. 2.1 04).*

Somit floss bei der Beurteilung des Landkreises zum erforderlichen Baugrundstücksangebot bereits der örtliche Bedarf (auch der aus den Ortsteilen Langenfelde und Marschhorst) mit ein.

Nach rechnerischem Ansatz ergibt sich durch die geplanten 34 Bauplätze eine „Überdeckung“ des Eigenbedarfes. Die Umsetzung der Bebauung des Plangebietes wird daher in zwei Bauabschnitte durch die Gemeinde selbst in eigener Verantwortlichkeit sichergestellt. (1. Bauabschnitt – 22 Baugrundstücke / 2. Bauabschnitt – 12 Baugrundstücke)

Die Steuerung der Bautätigkeit erfolgt unmittelbar über den Abverkauf der einzelnen Grundstücke, sodass eine bedarfsorientierte Entwicklung gewährleistet werden kann. Durch dieses Vorgehen kann sich die Gemeinde Klein Meckelsen in Abstimmung auf ihren eigenen Bedarf entwickeln. Ein übermäßiger, nicht bedarfsorientierter Flächenverbrauch kann somit vermieden werden bzw. eine Umsetzung des B-Planes in einem langfristigen Zeitraum ist ebenso möglich.

Bereits gegenwärtig liegen schon mehr als sechs konkrete Nachfragen aus der Klein Meckelsener Bevölkerung nach Wohnbauland vor, was auch darauf zurückzuführen ist, da der jüngste B-Plan auf das Jahr 2002 datiert wird, und die damit geschaffenen Wohnbaugrundstücke alle bebaut sind.

Um sicherstellen zu können, dass eine angemessene zeitliche Umsetzung bzw. Bebauung der Baugrundstücke erfolgt, wird die folgende textliche Festsetzung in die Planunterlagen aufgenommen:

*Innerhalb des Plangebietes dürfen in einem Zeitraum von 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Baugrundstücke innerhalb des 1. Bauabschnittes realisiert werden. 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dürfen die Baugrundstücke innerhalb des 2. Bauabschnittes realisiert werden (vgl. Kap. 7.1).*



## 2. Art der Bebauung im Verhältnis zum örtlichen Bedarf:

Die Eigenentwicklung dient nicht der Deckung eines Wohnraumbedarfs von außen, sondern der Deckung eines inneren Bedarfes. Hierdurch kann beispielsweise den aus den jeweiligen Orten und Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. Bei diesen Menschen wird es sich überwiegend um junge Menschen handeln, die mit der Ausbildung fertig sind und mit dem Lebensgefährten zusammen ziehen und möglicherweise auch eine Familie gründen wollen.

Innerhalb der Gemeinde Klein Meckelsen herrscht ein aktives Vereins- und Dorfleben. Der Ortsteil besitzt ein Dorfzentrum, welches als gemeinsamer Treffpunkt dient. Neben der freiwilligen Feuerwehr sind Sportangebote, musikalische und historisch, kulturelle Angebote sowie eine Dorfjugend in Klein Meckelsen als Freizeitangebot vertreten.

Die Gemeinde Klein Meckelsen ist weiterhin ein Grundschulstandort und ebenso steht ein Kindergarten zur Versorgung der Klein Meckelsener im Hauptort zur Verfügung. Die wichtigen grundlegenden Bildungsinfrastrukturen sind somit im Ort vorhanden.

Weitere Infrastruktureinrichtungen, wie Nahversorger, Ärzte, Apotheken und weiterführende Schulen befinden sich in knapp 7 km Entfernung (per Pkw), südöstlich Klein Meckelsens im Hauptort der Samtgemeinde Sittensen. Zwischen der Gemeinde Klein Meckelsen und der Gemeinde Sittensen ist der Schülerverkehr via ÖPNV sichergestellt. Die nächste Haltestelle liegt in etwa 280 m Entfernung südlich des Geltungsbereiches an der Grundschule Klein Meckelsens. So trägt die vorliegende Planung in gewissem Maße auch zur Auslastung von Infrastruktureinrichtungen des zentralen Ortes Sittensen bei.

## 3. Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Klein Meckelsen von 2009 bis 2019 – Verteilung der Altersgruppen 2014 bis 2019

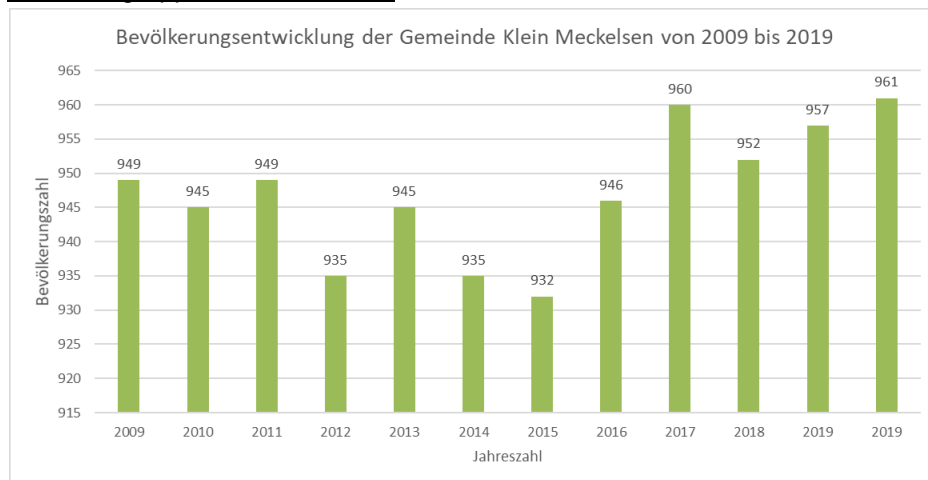
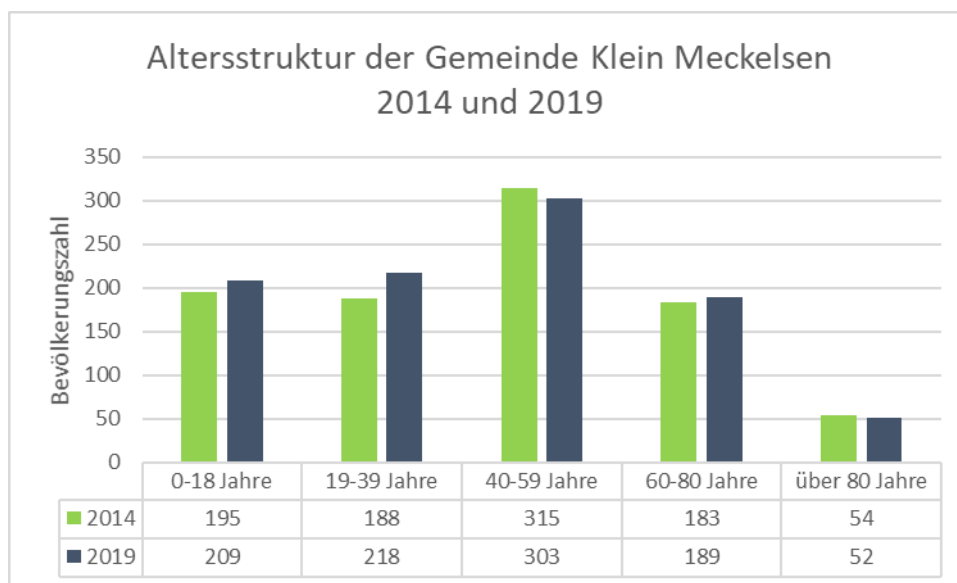


Diagramm 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Klein Meckelsen 2009 bis 2019



**Diagramm 2: Altersstruktur der Gemeinde Klein Meckelsen 2014 und 2019**

Wie dem Diagramm 1 entnommen werden kann, hat in der Gemeinde Klein Meckelsen in den vergangenen 10 Jahren eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung stattgefunden. Diagramm 2 verdeutlicht, dass vor allem ein Zuwachs in der Altersgruppe der 19-39-jährigen stattgefunden hat. In dieser Altersgruppe befinden sich unter anderem die so genannten Bildungswanderer (20-25 Jahre), die nach ihrer Schulausbildung zumeist wegziehen, um einer Ausbildung nachzugehen. Des Weiteren zählen zu dieser Gruppe die Rückwanderer sowie die Menschen der so genannten Familiengründungsphase. Nach einer Ausbildung kehrt ein Teil der Ausgewanderten zurück in den Heimatort, um sich in diesem niederzulassen und eine Familie zu gründen. Dadurch, dass Gruppe der 19-39-jährigen in den vergangenen 5 Jahren gewachsen ist, ebenso wie die Gruppe der 0-18 Jährigen ist davon auszugehen, dass sich vor allem die Menschen der Familiengründungsphase (30-35 Jahre) in Klein Meckelsen niedergelassen haben und somit die Bildungswanderer zurückkehren oder die Gruppe der Bildungswanderer auch während der Ausbildung ortansässig bleibt, da sie sich mit ihrem Heimatort verbunden fühlen.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, mit dem die Gemeinde Klein Meckelsen ebenso konfrontiert ist (starke Gruppenstärke der 40-59-jährigen, der 60-80-jährigen und über 80-jährigen. Die Gruppe ab 40 – 80 Jahre ist deutlich größer als die Gruppe der unter 40-jährigen), wie eine Vielzahl der ländlichen Räume, ist es von besonderer Bedeutung, wenn in dieser Gemeinde auch weiterhin ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken für die Gruppe der 19-39 jährigen bereitgestellt werden kann. Die Gruppe der 19-39-jährigen führt schlussendlich dazu, dass eine Überalterung der Gesellschaft langsamer fortschreitet, da sie zum einen selbst einen Gegenpol zu älteren Bevölkerung darstellen und darüber hinaus durch ihre eigenen Kinder die jeweilige Bevölkerung verjüngen. Eine junge Bevölkerung in der Gemeinde trägt ebenfalls dazu bei die vorhandenen Strukturen, wie die Grundschule und den Kindergarten, auch langfristig aufrecht erhalten zu können, deshalb ist es für die Gemeinde Klein Meckelsen notwendig entsprechende Baulandreserven im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zu schaffen.

Angesicht der vorgenannten Aspekte, kann die ländliche Gemeinde Klein Meckelsen im Zuge der vorliegenden Planung weiterentwickelt und somit ihre Position als attraktiver Lebensraum gestärkt werden.

Die vorherigen Ausführungen haben verdeutlicht, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung als vereinbar angesehen werden kann.

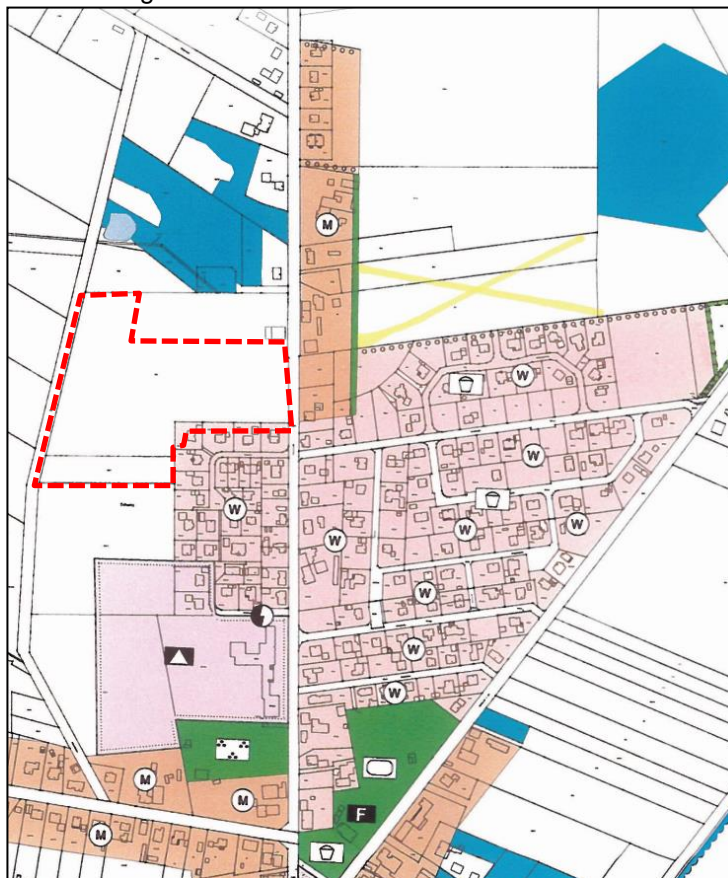
## 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Die südlich und südöstlich befindliche Fläche ist als *Wohnbaufläche* ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine *Fläche für Wald*. Die Flächen westlich der Schulstraße besitzen ebenfalls eine Wohnbauflächendarstellung.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB kommt Absatz 2 Nr. 2 des § 13a BauGB zur Anwendung, dementsprechend „*kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen*“.

Südlich und südöstlich schließen Wohngebiete an den Geltungsbereich an. Ferner befinden sich in direktem östlichen und westlichen Anschluss des Plangebietes die (Erschließungs-)Straßen, wodurch der Geltungsbereich verkehrlich bereits sehr gut angebunden ist und somit als integrierter Bestandteil der vorhandenen Siedlungsstruktur interpretiert werden kann.

Der Geltungsbereich wird deutlich durch die südlich / südöstlich und östlich vorhandene



Wohnnutzung überprägt. Nordöstlich schließt ein altes Scheunengebäude an. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine gewerblichen Nutzungen, die eine Beeinträchtigung des Geltungsbereiches zur Folge hätten. Angesichts dessen erweist sich die Festsetzung des Plangebietes als *Allgemeines Wohngebiet* als städtebaulich geeignete Festsetzung zur planungsrechtlichen Vorbereitung einer Wohnbebauung in diesem Bereich.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes geeignet sind, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Plangebiet gestrichelt rot umrandet)

## 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Großteil des Plangebietes selbst liegt kein Bebauungsplan vor. Im Südosten wird lediglich ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schamp“ überplant. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der im Norden des BB Nr. 3 befindliche Pflanzstreifen aufgehoben.

ben. Dieser wurde seinerzeit u.a. zur Kompensation der Eingriffe in das Landschaftsbild und als Eingrünung gegenüber der anschließenden freien Landschaft festgesetzt.

Da im Zuge der vorliegenden Planung die direkt anschließenden Flächen an den Bebauungsplan Nr. 3 „Schamp“ ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, verliert der im BB Nr. 3 festgesetzte Pflanzstreifen im Norden seine städtebauliche Funktion, so dass die benannte Überplanung erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Schamp“ setzt ein *Allgemeines Wohngebiet* mit einer *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,4 fest. Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von 9,50 m errichtet werden. Die innere Erschließung wird durch zwei *Straßenverkehrsflächen* sichergestellt, die das Wohngebiet von Nordosten und Südosten mit direktem Anschluss an die Schulstraße erschließen. Die beiden Erschließungsstraßen münden jeweils in einem Wendehammer. Die beiden Wendehammer werden durch eine 2,0 m breite *Straßenverkehrsfläche* für den nicht motorisierten Verkehr verbunden.

Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine *Fläche zum Anpflanzen* festgesetzt, die zur Einfassung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft dient.

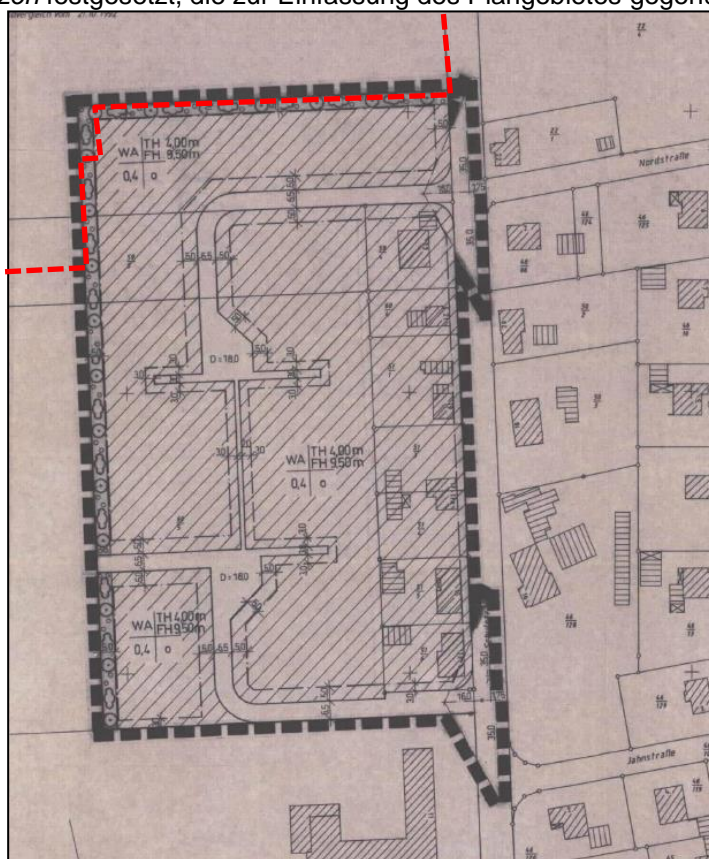


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Schamp“ (Plangebiet gestrichelt umrandet)

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Schamp“ befindet sich in direktem nordwestlichen Siedlungsanschluss. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar nordwestlich an den Bebauungsplan Nr. 3 „Schamp“ an. Derzeit unterliegt das Plangebiet einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Im Westen des Plangebietes verläuft die Straße Wiesenbusch, die derzeit als Wirtschaftsweg ausgebaut ist. Östlich des Geltungsbereichs befin-

det sich die Schulstraße, die als eine der Haupterschließungsstraßen durch die Gemeinde Klein Meckelsen verläuft. Die Flächen nördlich des Plangebietes unterliegen ebenfalls einer ackerbaulichen Nutzung, ebenso wie die Flächen im westlichen Anschluss des Wiesenweges. Im nordöstlichen Anschluss des Plangebietes befindet sich ein altes Stallgebäude. Auch die südlich befindlichen Flächen werden ackerbaulich genutzt, wohingegen die Flächen im südöstlichen Anschluss einer Wohnnutzung unterliegen. Im Südosten befindet sich ein Wohngebiet mit überwiegend klassischer Ein- und Doppelhausbebauung (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schamp“). Im nordöstlichen Anschluss des Plangebietes befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Etwa 50 m nordöstlich befindet sich ein Kinderspielplatz, die Grundschule Klein Meckelsens ist etwa 250 m, der Kindergarten der Gemeinde ca. 570 m entfernt und fußläufig sehr gut erreichbar.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Aufgrund der kontinuierlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Klein Meckelsen möchte die Gemeinde die Entstehung weiteren Wohnbaulandes planungsrechtlich durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichen. In der Gemeinde sind keine Baulücken mehr verfügbar. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche des Änderungsbereiches stellt einen direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur dar, befindet sich aber dennoch im Außenbereich. Angesichts dessen wurde das Verfahren nach § 13b BauGB gewählt. Durch die Siedlungsrandlage weist das Plangebiet den Vorteil auf, dass eine Zerschneidung bislang unzerschnittener Naturräume vermieden werden kann. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die verkehrliche Erschließung sowie die sonstige Erschließung des Geltungsbereiches problemlos herstellen lassen, in dem an die bereits vorhandenen Strukturen angeschlossen bzw. diese erweitert werden können. Östlich des Plangebietes verläuft die derzeit bereits in einem guten Ausbauzustand befindliche Schulstraße. Der östlich befindliche Wiesenbusch wird gegenwärtig als Wirtschaftsweg genutzt, wird aber im Zuge der Erschließung des Plangebietes mittelfristig den entsprechend erforderlichen Ausbau erfahren. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden geplant sein, so kann eine verkehrliche Verbindung bzw. ein verkehrlicher Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet (Bereich des BB Nr. 3 „Schamp“) erfolgen, denn der Schampweg zweigt als Stichstraße auf die westlich angrenzende Fläche ab, so dass bei einer Erweiterung des vorliegenden Geltungsbereiches ein vormals benannter Anschluss möglich wäre. Des Weiteren grenzt an das vorliegende Plangebiet im Nordosten, östlich der Schulstraße, ein Kinderspielplatz an. Darüber hinaus kann die Grundschule vom Plangebiet aus fußläufig erreicht werden. Ebenso befindet sich etwa 570 m südlich des Geltungsbereiches der Kindergarten der Gemeinde, der somit ebenfalls unmittelbar erreichbar ist. Diese infrastrukturelle Ausstattung stellt einen Gunstfaktor insbesondere für Kinder und Familien in der Gemeinde Klein Meckelsen dar.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung erfolgte eine Prüfung dahingehend, ob es gem. § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) sowie gem. § 1a Abs. 2 des BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) zur Umwandlung einer *Fläche für die Landwirtschaft* zu einer *Wohnbaufläche* in der Gemeinde Klein Meckelsen gangbare Alternativen gibt, so dass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche vermieden werden könnte.

Wie bereits dargestellt, weist das Plangebiet aufgrund seiner Siedlungsrandlage mit direktem Anschluss an die bereits vorhandene Siedlungsstruktur den Vorteil auf, dass eine Zerschneidung bislang unzerschnittener Naturräume vermieden werden kann. Zudem ist davon auszugehen, dass die verkehrliche sowie sonstige Erschließung des Geltungsbereiches im Zuge einer entsprechenden Erweiterung der Versorgungs- und Erschließungsanlagen problemlos hergestellt werden kann.

Innerhalb der Ortschaft / Ortslage Klein Meckelsen mangelt es zudem an Alternativflächen für eine Nutzung als Wohnbaufläche, wie folgend verdeutlicht wird. Als Alternative zur vorliegenden Planung wurde unter anderem die Ausweisung einer Wohnbaufläche im nördlichen Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich, östlich der Schulstraße geprüft und eine Bauleitplanung wurde konkret angestrebt. Es hat sich erwiesen, dass dieser Bereich für einen Erwerb durch die Gemeinde Klein Meckelsen langfristig nicht zur Verfügung steht. Darüber hinaus befindet sich im nordöstlichen Anschluss dieser Alternativfläche ein Waldbestand für den entsprechende Waldabstände zu berücksichtigen sind.

Die Wohnbebauung östlich der Schulstraße und nördlich der Nordstraße wird durch den Bebauungsplan Nr. 5 „Nordstraße“ geregelt. Östlich dieses Bebauungsplangebietes wird im FNP eine *Wohnbaufläche* dargestellt. Diese Fläche eignet sich nicht für die Schaffung bzw. Erweiterung des westlich angrenzenden Wohngebietes. Die dichte Lage dieser Fläche zu den östlich der Ippenser Straße angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben, führt zu einer Immissionsbelastung in diesem Bereich (siehe Gutachten TÜV-Nord, Stand: 19.06.2017, Hamburg), welche nicht mit einer Wohnnutzung vereinbar ist. Daher wurde im Bebauungsplan Nr. 5 eine Fläche festgesetzt, die von einer Bebauung freizuhalten ist, um einen entsprechenden Abstand zu den Emittenten einhalten zu können.

Im südlichen Bereich des Siedlungskontextes sind keine Freiflächen vorhanden, die sich alternativ zum Plangebiet für eine Wohnnutzung anbieten würden. Hier konzentrieren sich landwirtschaftliche Nutzungen, in deren Nähe eine Wohnnutzung nicht problemlos durchführbar wäre (Immissionskonflikte).

Angesichts der vorherigen Ausführungen wird deutlich, dass in der Ortschaft Klein Meckelsen im Vergleich zum vorliegenden Plangebiet keine städtebaulich besser geeigneten Alternativflächen vorhanden sind, die die gleichen Voraussetzungen (Erschließungssituation, Siedlungsanschluss, keine Immissionsbeeinträchtigungen, Flächenverfügbarkeit) wie der Geltungsbereich für eine Wohnbaulandentwicklung aufweisen.

Wie bereits in Kap. 4.1 angesprochen, wird die Bautätigkeit im Änderungsbereich unmittelbar über den Abverkauf der einzelnen Grundstücke in zwei Bauabschnitten seitens der Gemeinde gesteuert, so dass eine bedarfsorientierte Entwicklung gewährleistet werden kann.

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Um in der Gemeinde Klein Meckelsen der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland entsprechen zu können, soll der Bau weiterer Wohnhäuser durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden. Es wird daher ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festgesetzt. Es werden folgende Festsetzungen für das *Allgemeine Wohngebiet* (WA) getroffen:

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden im Plangebiet ausgeschlossen.

Mit den ausnahmsweise zulässigen, im vorliegenden Planungsfall aber ausgeschlossenen Nutzungen, geht ein erhöhter Flächenverbrauch (insbesondere durch Gartenbaubetriebe) einher, was der städtebaulichen Zielkonzeption – Schaffung weiteren Wohnbaulandes zur Deckung der vorhandenen Nachfrage – für den Geltungsbereich nicht entspricht.

Durch Tankstellen wird neben einem höheren Flächenverbrauch ebenfalls ein erhöhter Verkehrszufluss generiert, welcher mit entsprechenden Emissionen verbunden ist. Auch dies

spricht gegen die zuvor benannte städtebauliche Zielkonzeption der vorliegenden Planung. Tankstellen sind bereits innerhalb des Kernortes des Flecken vorhanden.

Anlagen für Verwaltungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im Hauptort der Samtgemeinde Sittensen vorgehalten und werden sich auch weiterhin in diesem konzentrieren.

Wie bereits in Kapitel 4.1. angeführt wird in die Planunterlagen eine Festsetzung aufgenommen, die sicherstellt, dass eine Entwicklung des Plangebietes ausschließlich unter Berücksichtigung der Maßgaben der Eigenentwicklung erfolgen kann. Die innerhalb des 1. Bauabschnittes angedachten 22. Baugrundstücken decken den Eigenbedarf der Ortschaft Klein Meckelsen für die nächsten 10 Jahre, vgl. Kap. 4.1. Daher darf die Erschließung des 2. Bauabschnittes erst nach 10 Jahren erfolgen und auch nur dann, wenn bereits 80 % des 1. Bauabschnittes erschlossen sind. Folgende textliche Festsetzung wird in die Planunterlagen aufgenommen:

*Innerhalb des Plangebietes dürfen in einem Zeitraum von 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Baugrundstücke innerhalb des 1. Bauabschnittes realisiert werden. 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dürfen die Baugrundstücke innerhalb des 2. Bauabschnittes realisiert werden (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).*

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der *Grundflächenzahl* (GRZ), die max. Zahl der *Vollgeschosse* sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert.

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) wird für das *Allgemeine Wohngebiet* auf 0,3 festgesetzt. Im südöstlich an den Änderungsbereich anschließenden Bebauungsplan Nr. 5 „Schamp“ wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, so dass im Zuge der vorliegenden Planung eine leichte Erhöhung der Grundflächenzahl erfolgt. Durch eine GRZ von 0,3 wird das maximal zulässige Maß für *Allgemeine Wohngebiete* (GRZ 0,4 § 17 BauNVO) im Plangebiet nicht ausgeschöpft. So kann eine dorftypische, nicht zu dichte Bebauung im Geltungsbereich erfolgen. Die Zulässigkeit einer GRZ von 0,3 ermöglicht eine ausreichende Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke, zumal Nebenanlagen darüber hinaus im gesetzlich geregelten Rahmen (50 von Hundert) zulässig sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die maximale **Zahl der Vollgeschosse** wird für den Geltungsbereich auf maximal I festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Festsetzung des südlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Schamp“. So kann ein einheitliches, städtebauliches Bild gewährleistet werden. Durch die Zulässigkeit eines Vollgeschosses ist bspw. ein ausgebautes Dachgeschoss möglich, was der bereits vorhandenen, dorftypischen Bebauung somit entspricht.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird für das Plangebiet auf 10 m festgesetzt. Bemessungspunkt ist dabei die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt dabei die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Im Vergleich mit dem Bebauungsplanes Nr. 3 „Schamp“ findet eine geringfügige Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe (9,50 m) statt. Die *maximale Höhe baulicher Anlagen* von 10 m wird gewählt, da diese eine entsprechende Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude bietet. Gleichzeitig gewährleistet sie aber auch, dass sich das Wohngebiet in die städtebauliche Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht durch übermäßig dimensionierte Bauten beeinträchtigt wird.

## 7.3 Bauweise

Im *Allgemeinen Wohngebiet* wird eine *offene Bauweise* festgesetzt. Demnach können Gebäude unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes errichtet werden. Weiterhin reguliert die *offene Bauweise* die Gebäudelängen auf maximal 50 m. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Bauweise in die bereits

vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Die offene Bauweise wurde ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schamp“ festgesetzt. Die Bebauung des Plangebietes wird somit in einem auf das Siedlungsbild abgestimmtem Maß möglich sein.

Innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Auch dies stellt die Entwicklung eines homogenen und dorftypischen Siedlungsbildes sicher.

#### 7.4 **Größe der Baugrundstücke / Anzahl der Wohneinheiten**

Um im Geltungsbereich eine gebietstypische Bebauungsstruktur erreichen zu können, gleichsam aber auch den Bau von Doppelhäusern und die damit oftmals verbundenen kleineren Baugrundstücke zulassen zu können, wird für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> und je Doppelhaushälfte eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Den Anforderungen des Gesetzgeber an einen schonenden Umgang mit Grund und Boden folgend, wird mit diesen verbindlichen Regelungen eine zu hohe Verdichtung vermieden. Gleichzeitig werden etwas kleinere Grundstücke als im BB Nr. 5 „Schamp“ angeboten, um der aktuell vorherrschenden Nachfrage zu begegnen und um Doppelhäuser errichten zu können. Zudem wird der ortsüblichen Siedlungsstruktur auch auf diese Weise entsprochen.

Innerhalb des Plangebietes wird die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus auf maximal 2 Wohnungen begrenzt. Für Doppelhäuser sind maximal 4 Wohneinheiten pro Doppelhaus zulässig.

#### 7.5 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Im *Allgemeinen Wohngebiet* werden insgesamt 4 überbaubare Grundstücksflächen als jeweils große, zusammenhängende Bauzonen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen des *Allgemeinen Wohngebietes* halten entlang der inneren Erschließungsstraßen sowie zur westlich befindlichen *Straßenverkehrsfläche* (Wiesenbusch), dem östlich verlaufenden Schulweg sowie zur südwestlichen Plangebietsgrenze den erforderlichen Mindestabstand von 3 m gemäß Landesbauordnung ein. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine 3,50 m Breite *Fläche zum Anpflanzen* festgesetzt, von der die nördliche Bauzone einen Abstand von 1,0 m einhält. Im Südosten hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 3,0 m zu den Grenzen der neuen Baugrundstücke ein.

#### 7.6 **Verkehrsflächen**

Um die innere Erschließung des Plangebietes sicherstellen zu können, werden Straßenverkehrsflächen in einer Breite von 6,5 m festgesetzt. Im südwestlichen Bereich wird das *Allgemeine Wohngebiet* durch eine Ringerschließung erschlossen. Im Norden werden Einzelgrundstücke über Stichstraßen erschlossen. Im Osten schließt die Hauptverkehrsstraße des Plangebietes an die bereits gut erschlossene, zentral durch die Ortschaft Klein Meckelsen verlaufende Schulstraße an. Da neben der Erschließung über die Schulstraße (Osten) ebenfalls eine Erschließung über den westlich verlaufenden Wiesenbusch (derzeit Ausbauzustand eines Wirtschaftsweges) erfolgen soll, wird auch dieser als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt. Im Zuge der Ausführungsplanung soll der Ausbau des Wiesenbusches zum entsprechend erforderlichen Zeitpunkt erfolgen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung hat sich ein Fachbüro (Dittmer Ingenieure, Zeven) mit der Erschließungsplanung (Befahrung durch Müllfahrzeuge) auseinandergesetzt, damit bereits auf dieser Ebene gewährleistet werden kann, dass die verkehrliche Erschließung problemlos funktioniert. Diese Vorplanung ist als Anlage I Bestandteil der Begründung.

Die im Nordosten des Plangebietes gelegene Stichstraße soll nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden. Seitens des Erschließungsplaners (Dittmer Ingenieure) konnte bereits bestätigt werden, dass der Straßenraum im Kreuzungsbereich der Stichstraße und der westöstlichen Haupteerschließungsstraße des Plangebietes breit genug bemessen ist, um hier einen Platz zum Aufstellen für die Mülltonnen der künftigen Stichstraßenanwohner zu schaffen.



fen. Die Anwohner der Stichstraße (2 Baugrundstücke werden über diese erschlossen) werden ihre Mülltonnen zu benanntem Mülltonnenplatz an die Haupterschließungsstraße (West-Ost-Verbindung) am Tag der Abfuhr bringen.

Somit kann die Erschließung aller Bereiche des Plangebietes planungsrechtlich abgesichert werden.

#### **7.7 Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)**

Auf Grund des nach Nordosten hin abfallenden Geländes und angesichts der im Plangebiet anzutreffenden Bodenverhältnisse (Im Plangebiet sind Geschiebeablagerungen vorhanden, die eine zu geringe Wasserleitfähigkeit aufweisen, sodass eine Versickerung nicht möglich ist), die sich nicht für eine Versickerung des Oberflächenwassers eignen, ist der Oberflächenentwässerung des Plangebietes in besonderem Maße Rechnung zu tragen. Da das Niederschlagswasser im Plangebiet nicht versickern und auch nicht ungedrosselt eingeleitet werden kann, ist eine entsprechend große Fläche für technische Regenrückhaltungsanlagen im Plangebiet vorgesehen. Dazu wurde eine *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* mit der *Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“* mit einer Gesamtfläche von 2.650 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Berechnung der Kapazitäten des technischen Regenrückhaltebeckens fand durch ein entsprechendes Fachbüro statt (siehe Anlage I – Erschließungsplanung Dittmer Ingenieure).

#### **7.8 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern I und II* festgesetzt. Diese Pflanzflächen dienen der Eingrünung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden freien Landschaft. Innerhalb der *Fläche zum Anpflanzen I und II* soll eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen, spätestens in der Pflanzperiode nach Innutzugnahme des jeweiligen Wohngebäudes, erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Für die Bepflanzung sind folgende Arten in der aufgeführten Qualität zu verwenden.

Pflanzenliste:

Stieleiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Eingriffli-ger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Strauchhasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Pflanzabstand: Sträucher 1,5 x 1,5 m, alle 7 m ist ein Baum etwa in die Mitte der Fläche zu setzen.

Mindestpflanzqualität:

Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm

Sträucher: Sträucher, mind. 4 Triebe, verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm

Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen.

Innerhalb der *Fläche zum Anpflanzen II* darf die Pflanzfläche auf einer Breite von 5,0 m für die Anlage einer Grundstückszufahrt unterbrochen werden.

#### **7.9 Örtliche Bauvorschrift**

Damit gewährleistet werden kann, dass sich die spätere Bebauung des Plangebietes in das Ortsbild Klein Meckelsens einfügt, werden die nachfolgenden Örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes getroffen. Die Örtliche Bauvorschrift trifft dabei Aussagen zur Dachgestaltung im Plangebiet, der Anzahl der Einstellplätze und hinsichtlich der Garten- und Vorgartengestaltung.

### **1. Dachgestaltung**

1.1 Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i. S. d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten) nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° Grad zulässig.

1.2 Dacheindeckungen sind nur in einheitlicher Farbgebung in den Farbtönen, rot, rotbraun, braun, grau und anthrazit zulässig. Dabei sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

## 2. Einstellplätze

Um im Plangebiet eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sowohl für die Anwohner als auch die Besucherverkehre schaffen zu können, sind auf dem jeweiligen Wohnbaugrundstück pro Wohneinheit mindestens 2 Einstellplätze anzulegen.

## 3. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

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

### 7.10

#### Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 31.260 m <sup>2</sup>
<i>davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>ca. 860 m<sup>2</sup></i>
Fläche für die Wasserwirtschaft „Regenrückhaltebecken“	ca. 2.650 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 7.164 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 41.074 m<sup>2</sup></b>

### 8.

#### PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

#### 8.1

##### Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Mit dem folgenden Text wird sichergestellt, dass das für eine Beurteilung der Belange notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Grundsätzlich wird durch die Standortwahl dem Vermeidungsgrundsatz gem. § 1a Abs.2 BauGB in einem hohen Maße entsprochen. Geeignete Alternativstandorte entlang der Siedlung Klein Meckelsen stehen, aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit, Nichtverkauf privater Flächen, Waldabstandsregelungen und Immissionsbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Bereiche, nicht zur Verfügung.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden:

- Inanspruchnahme eines Standortes, welcher durch seine landwirtschaftliche Nutzung bereits deutlich anthropogen geprägt ist.
- Ausnutzung bestehender Infrastruktur, insbesondere des Wirtschaftswegs Wiesenbusch und der Straße Schulweg. Dadurch wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden.
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen des *Allgemeinen Wohngebiets* auf eine maximale Firsthöhe von 10,0 m. Durch diese Festsetzung sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude vermieden werden.

Der weitaus überwiegende Flächenanteil der Gesamtfläche des Plangebiets befindet sich in landwirtschaftlicher Nutzung. An der südöstlichen Begrenzung des Plangebiets befindet sich jedoch auch eine kleine im Rahmen der Aufstellung des aus dem Jahr 1993 stammenden Baubauungsplans Nr. 3 festgesetzte *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, welche durch einheimische Laubbäume und Sträucher bestanden wird und ein Ausmaß von etwa 860 m<sup>2</sup> besitzt. Diese Fläche wird durch die vorliegende Bauleitplanung vollständig überplant.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Im vorliegenden Planungsfall erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild eine 3-stufige Werteskala (1-3).

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Biologische Vielfalt, sonstige Sach- und Kulturgüter, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgebiete / -objekte zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

**Tab. 1: Wertstufen nach BREUER**

<b>Wertstufe V/3:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer Bedeutung</b> (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
<b>Wertstufe IV:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer bis allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe III/2:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe II:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner bis geringer Bedeutung</b>
<b>Wertstufe I/1:</b>	Schutzgüter von <b>geringer Bedeutung</b> (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

#### Schutzgut Mensch

Abgesehen von einer kleinen *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* sowie einer *Straßenverkehrsfläche*, befindet sich das Plangebiet in landwirtschaftlicher Nutzung. Es besitzt somit eine Bedeutung für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion. Aufgrund der agrarischen Nutzung ist das Gebiet für das menschliche Wohlbefinden von untergeordneter Bedeutung und verursacht durch seine Bewirtschaftung temporäre Geruchs- und Schallemissionen. Der Verkehr beschränkt sich auf der Straße Wiesenbusch nahezu vollständig auf landwirtschaftliche Maschinen, wohingegen auf der östlich des Plangebiets verlaufenden Straße Schulweg vor allem lokaler Kraftfahrzeugverkehr anzutreffen ist. Das Plangebiet eignet sich nicht in besonderer Weise für Spaziergänge oder andere Naherholungszwecke. Aufgrund des monotonen Erscheinungsbilds der landwirtschaftlichen Fläche, kann dieser keine Eigenschaft zugewiesen werden, durch welche sie sich in einer Weise durch die umgrenzenden Äcker abhebt. Sie ist weder Teil einer markanten, ortsprägenden Struktur noch stärkt sie in nennenswerter Weise das Heimatgefühl der ortsansässigen Bevölkerung.

Durch die vorliegende Planung wird Fläche aus der Nahrungs- und Futtermittelproduktion entnommen, um siedlungsnahen Wohnraum zu schaffen. Die durch die Landwirtschaft verursachten Geruchs- und Schallemissionen werden von denen des neu entstehenden Siedlungsbereichs abgelöst und beschränken sich voraussichtlich auf ein typisches Maß. Der Verkehr auf der Straße Wiesenbusch wird sich mittelfristig durch deren Ausbau erhöhen. Des Weiteren wird die Umgestaltung der landwirtschaftlichen Fläche hin zu einem Wohngebiet keine Auswirkungen auf die ortsprägende Struktur oder das Heimatgefühl der Bevölkerung haben.

⇒ Werden Parameter herangezogen, welche die soziale / gemeinschaftsstiftende Funktion und die Naherholungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung berücksichtigen, kann dem Plangebiet vor und nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 9 eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

#### Schutzgut Fläche

Im Plangebiet bestehen keine Vorbelastungen durch Versiegelungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen der oberen Bodenhorizonte. Es befindet sich jedoch eine *Straßenverkehrsfläche* im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9. Das Plangebiet besteht größtenteils aus einer landwirtschaftlichen Fläche, dazu kommt eine *Straßenverkehrsfläche* und eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*. Insgesamt wird durch die vorliegende Planung eine Fläche von ca. 4,1 ha in Anspruch genommen.

Durch die Umsetzung der Planung wird eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche in einen Siedlungsbereich, inklusive der damit einhergehenden Versiegelung und Umgestaltung des Erscheinungsbildes, umgewandelt. Beide Flächen besitzen im Sinne des Schutzguts Fläche eine allgemeine Bedeutung. Die überplante *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* wird durch eine im Norden des Plangebiets neu anzulegende Fläche gleicher Zweckbestimmung vollständig in einem Verhältnis von 1:1 kompensiert.

⇒ Der Wegfall der Nahrungsmittelproduktion als Faktor für die Wertigkeit für das Schutzgut Fläche wird durch die Schaffung von Wohnraum für die lokale Bevölkerung ausgeglichen. Somit kann dem Schutzgut vor und nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 9 eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugewiesen werden.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die in der Hecke der im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (ca. 787 m<sup>2</sup>) vorkommenden Tier und Pflanzenarten erleiden im überplanten Bereich dieser Fläche einen Lebensraumverlust, welcher jedoch durch die Neuanlage einer gleichartigen Fläche (860 m<sup>2</sup>) entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenzen ausgeglichen werden kann. Im Zuge der vorliegenden Planung werden sogar 73 m<sup>2</sup> mehr *Fläche zum Anpflanzen* geschaffen als durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schamp“ überplant werden. Da im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schamp“ die *Fläche zum Anpflanzen* als Kompensation für die Eingriffe in das Landschaftsbild festgesetzt wurde, kann somit im Rahmen der vorliegenden Planung sichergestellt werden, dass diese Kompensationsfläche in vollem Flächenumfang nun entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wiederhergestellt werden kann.

Mit der Überplanung der *Fläche zum Anpflanzen*, die im Bebauungsplan Nr. 3 „Schamp“ festgesetzt war und nun überplant wird, ist ein Wertstufenverlust verbunden. Gleichsam kommt es zu einer Wertstufenerhöhung innerhalb der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*. Für mobile Lebensformen bietet der nicht überplante Teil der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* zudem einen Rückzugsraum, wobei das nach § 39 (5) BNatSchG bestehende Verbot einer Beseitigung von Hecken im Zeitraum von 01. März bis 30. September zu beachten ist.

Auf dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Biotoptyp *Acker* ist von einer ausgeprägten Artenarmut auszugehen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten durch die erfolgende Wohnbebauung nicht erhöht.

Die bestehenden und geplanten *Straßenverkehrsflächen* des Plangebiets besitzen nur ein äußerst geringes Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten.

Entlang der westlichen und östlichen Grenze der festgesetzten *Straßenverkehrsfläche* stocken derzeit bereits mehrere Einzelbäume (HBE) (auf die Zuordnung einer Wertstufe wird im Rahmen der Biotoptypenbewertung des NLWKN (2012) verzichtet). Diese Bäume bleiben zusammen mit der Straße Am Wiesenbusch im Gemeindeeigentum. Die Gemeinde möchte

wenn möglich alle dort stockenden Gehölze erhalten. In welchen Fällen dies umsetzbar ist, wird in Abstimmung auf die Grundstückserschließungen erfolgen. Eine übermäßige Beeinträchtigung soll so vermeiden werden. Sollte es doch zu einer Fällung von Bäumen kommen, so ergibt sich pro Baum ein theoretisches Kompensationserfordernis von 25 m<sup>2</sup>.

- ⇒ Die Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird sich auf den Flächen des Biotoptyps *Acker* sowie auf den *Straßenverkehrsflächen* durch die vorliegende Planung nicht ändern. Ihnen ist sowohl vor als auch nach der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Nördlich Schamp“ eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) beizumessen.
- ⇒ Der überplanten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (überplante Festsetzung des BB Nr. 3) ist zukünftig lediglich eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für das Schutzgut Tiere und Pflanzen beizumessen, wohingegen die neu anzulegende Hecke innerhalb der nördlich der Geltungsbereichsgrenze festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* eine Wertstufenerhöhung von Wertstufe I auf Wertstufe III bedingt.

#### Schutzgut Boden

Die Flächen des Plangebiets befinden sich in der Bodenregion einer Geest und hier in einer Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Sie sind außerdem der Bodendlandschaft eines Lehmsgebiets zugehörig. Der dominierende Bodentyp innerhalb des Plangebiets ist eine mittlere Pseudogley-Braunerde (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2019).

Durch die agrarische Nutzung des Plangebiets ist es zu einschneidenden Veränderung der Bodenmatrix gekommen. Besonders die Zerstörung der oberen Bodenhorizonte zum Zwecke der besseren Bearbeitung der Ackerkrume störte die natürliche Pedogenese irreversibel. Durch die intensive Bewirtschaftungsweise wurde der Abbau organischer Substanz, sowie der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln erhöht.

Im Rahmen der erfolgenden Baumaßnahmen kommt es zu Bodenversiegelungen, sowie zur Zerstörung der oberen Bodenhorizonte durch schwere Baumaschinen, Abgrabungen und Aufschüttungen. Nach Durchführung der Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass sich erneut Boden auf den verbliebenen unversiegelten Flächen, trotz bestehen bleibenden menschlichen Störungsdrucks, entwickeln kann aber möglicherweise erneut durch später erfolgende Baumaßnahmen gestört wird.

Die Errichtung eines im Norden des Plangebiets befindlichen Regenwasserrückhaltebeckens ist ebenfalls mit einer Störung und anschließenden Wertstufenminderung des betroffenen Bodenbereichs verbunden.

Die festgesetzte *Straßenverkehrsfläche* ist derzeit bereits entsprechend versiegelt und soll lediglich ertüchtigt werden. Daher wird durch diese Festsetzung kein weiteres theoretisches Kompensationserfordernis ausgelöst.

Insgesamt ist ein Bodenbereich von 31.286 m<sup>2</sup> von der Bauleitplanung betroffen. Wird dieser mit der Grundflächenzahl (0,3) multipliziert und anschließend die zulässige Überbauung durch Nebenanlagen (50 von Hundert) dazugerechnet, ergibt sich der theoretische Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden.

$$31.286 \text{ m}^2 \times 0,3 = 9.386 \text{ m}^2$$

$$9.398 \text{ m}^2 + (* 0,5 * 9.386 \text{ m}^2)$$

Der theoretische Kompensationsflächenbedarf beträgt somit **14.085 m<sup>2</sup>** bzw. **1,41 ha**.

- ⇒ Das Schutzgut Boden erleidet auf einer Fläche von 1,41 ha eine Reduzierung seiner Bedeutung für die Natur und Umwelt. In den betroffenen Bereichen findet eine Wertstufenminderung von einer allgemeinen Bedeutung (Wertstufe 2) hin zu einer geringen Bedeutung (Wertstufe 1) statt.

#### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet verlaufen keine oberirdischen Gewässer. In einer Entfernung von ca. 60 m nördlich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens befindet sich ein Oberflächengewässer mit etwa 1.000 m<sup>2</sup> Wasseroberfläche. Ein weiteres befindet sich in einer Entfernung von ca. 110 m westlich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens und dehnt sich auf ungefähr 2.000 m<sup>2</sup> Wasseroberfläche aus. Nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises kann eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das bereits bestehende Oberflächenentwässerungssystem erfolgen. Hierfür müssen keine neuen Leitungen geschaffen werden. Die Oberflächenwässer werden abschließend in ein Gewässer II. Ordnung eingeleitet. Eine schadlose Abführung der anfallenden Oberflächenwässer kann somit gewährleistet werden.

Eine naturnahe Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens kann zur Erhöhung der Artanzahl im Plangebiet beitragen. Dem Regenwasserrückhaltebecken kommt für das Plangebiet eine regelnde Funktion zu, es wirkt sich aber nicht auf die Bedeutung des Schutzguts Wasser auf die Natur und Umwelt aus.

⇒ Dem Schutzgut Wasser kann angesichts der Anlage eines Regenrückhaltebeckens nach der Umsetzung der Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) im Plangebiet zugeordnet werden.

#### Schutzgut Klima / Luft

Durch die Wohnbebauung wird sich das herrschende Mikroklima auf der Fläche verändern. Insbesondere wird sich die Wärmeabstrahlung im Vergleich zu dem vormaligen Ackerstandort erhöhen. Luftströme werden durch die Bebauung umgelenkt und abgebremst. Der Luftschadstoffeintrag wird sich durch die Nutzung der Straße Wiesenbusch zur Erschließung des Gebiets leicht erhöhen. Die Luftschadstoffe werden durch die herrschenden Luftströme der relativ offenen Bebauung der Siedlung zügig abtransportiert.

⇒ Das Schutzgut Klima / Luft besitzt sowohl vor als auch nach der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für die Natur und Umwelt.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Eine natürliche Dynamik ist im Plangebiet weder vor noch nach der Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 9 beschriebenen Maßnahmen erkennbar. Natürliche Lebensgemeinschaften bzw. wild lebende Tiere sind im Plangebiet kaum vorhanden und werden dies zukünftig ebenfalls nicht sein. Es ist keine naturraumtypische Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten vorhanden oder deren Entwicklung zu erwarten. Der landwirtschaftlich genutzte Standort besitzt keine erkennbare historische Kontinuität, die über die agrarische Nutzung hinausgeht. Das Plangebiet ist frei von Beeinträchtigungen durch Windräder, Hochspannungsleitungen oder ähnlichen Objekten wird aber durch den Siedlungsrand geprägt. Es wird eine als gering zu bewertende Veränderung der Erscheinung des Ortsrandes von Klein Meckelsen durch die Bebauung des Plangebiets mit Wohnhäusern erfolgen.

⇒ Dem Landschaftsbild als Schutzgut, welches zur Bewertung der Bedeutung der Natur und Umwelt herangezogen wird, kann für das Plangebiet vor und nach Umsetzung des Planungsvorhabens eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugewiesen werden.

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche stellt, ebenso wie das im Bebauungsplan Nr. 9 vorgesehene Wohngebiet, einen Lebensraum mit stark eingeschränkter biologischer Vielfalt dar.

⇒ Der Biologischen Vielfalt ist als Schutzgut vor und nach Durchführung der Baumaßnahmen eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen.

#### Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine sonstigen Sach- und Kulturgüter bekannt.

⇒ Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 9 keine Sonstigen Sach- und Kulturgüter festzustellen sein, bleibt dieses Schutzgut auch zukünftig ohne Belang.

#### Schutzgut Schutzgebiete und -objekte

Für den Geltungsbereich des Plangebiets ist das Vorhandensein von Schutzgebieten und -objekten nicht bekannt.

⇒ Schutzgebiete und -objekte bleiben daher in der weiteren Betrachtung ohne Belang, da eine zukünftige Änderung des jetzigen Zustand nicht voraussehbar ist.

#### Zusammenfassung

Die Schutzgüter Menschen, Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild und biologische Vielfalt werden von der vorliegenden Planung beeinflusst, erleiden jedoch voraussichtlich keinen Werteverlust bezüglich ihrer Bedeutung für Natur und Umwelt. Die Überplanung einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* wird durch die gleichwertige Neuanlage an anderer Stelle innerhalb des Plangebiets in einem Verhältnis von 1:1 ausgeglichen. Bei Fällung von Bäumen in der Straße Am Wiesenbusch ergibt sich ein theoretischer Kompensationsbedarf von 25 m<sup>2</sup> pro Baum.

Für das Schutzgut Boden errechnet sich ein Kompensationsflächenbedarf von **14.085 m<sup>2</sup>**.

Wasser sowie Klima / Luft als Schutzgüter der Natur- und Umwelt unterliegen durch die vorliegende Planung keiner tiefgreifenden Veränderung.

Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bleiben aufgrund ihres Nicht-Vorhandenseins in der Betrachtung ohne Belang.

Erhebliche nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flächen, Pflanzen und Tiere sowie Boden ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“ gelten.

Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

#### Besonderer Artenschutz

Bedingt durch die im nordöstlichen Plangebiet vorhandene *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die durch einheimische, standortgerechte Laubbäume und / oder Sträuchern bestehende Hecke bietet ein potentielles Habitat für siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten. Es handelt sich dabei um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Insgesamt ergibt sich ein stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, das die Lage des Plangebiets am Siedlungsrand, die eingeschränkte biologische Vielfalt sowie die durch die anthropogene Nutzung gegebene hohe Störungsfrequenz widerspiegelt.

Gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 und § 39 BNatSchG Abs. 5 ergibt sich, dass die im Rahmen des Bauvorhabens überplante *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September zu beseitigen ist, da dies mit der avifaunistisch bedeutsamen Brut- und Aufzuchtzeit zusammenfällt. Verbotstatbestände sind somit ausgeschlossen.

## 8.2

### **Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Schulstraße östlich entlang des Plangebietes sowie die Straße Wiesenbusch, welche im Westen des Geltungsbereiches verläuft. Die Schulstraße dient bereits gegenwärtig zur Erschließung der westlich

und östlich befindlichen Wohngebiete. Die Straße Wiesenbusch wird derzeit als Wirtschaftsweg genutzt und ist dementsprechend ausgebaut. Zur sachgerechten Erschließung des Wiesenbusches wird der notwendige Ausbau zum erforderlichen Zeitpunkt erfolgen. In welchem Umfang der Ausbau zu erfolgen hat, wurde bereits durch ein entsprechendes Fachbüro geprüft (Dittmer Ingenieure, Zeven, siehe Anlage 1), so dass eine Erschließung ca. 34 weiterer Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes problemlos möglich sein wird.

Die Verkehre des Geltungsbereiches werden sich so über die Schulstraße sowie den Wiesenbusch auf das Gemeindeverkehrsnetz verteilen. In etwas 600 m südlich des Geltungsbereiches verläuft die Ippenser Straße (K123), wodurch ein Anschluss des Plangebietes an das überregionale Verkehrsnetz hergestellt werden kann. Die Gemeinde Klein Meckelsen befindet sich etwa 10 Fahrminuten von der Autobahn 1 entfernt.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über die Anlage einer Haupteerschließungsstraße von Nordosten bis in den Süden sichergestellt. Für die Erschließung des südwestlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Ringerschließung angelegt werden. Falls zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden stattfinden soll, läuft die *Straßenverkehrsfläche* bereits bis an das südliche Ende des Plangebietes, wodurch bei Bedarf ein Anschluss des Erweiterungsbereiches hergestellt werden kann. Im Nordosten des Plangebiets, südlich des Regenrückhaltebeckens wird eine *Straßenverkehrsfläche* auf der Länge des Regenrückhaltebeckens in West-Ost-Richtung festgesetzt. Diese Festsetzung wird in diesem Bereich getroffen, falls zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung des Plangebietes nach Norden erfolgen soll.

Im Rahmen des 1. Bauabschnittes soll der nördlichste Teil des Plangebietes erschlossen werden, der 2. Bauabschnitt umfasst den südlichen Teil des Geltungsbereiches. Im Zuge des ersten Bauabschnittes wird die nördlichste West-Ost-Verbindung von der Schulstraße bis zum Wiesenbusch hergestellt werden. So kann eine Durchfahrt durch das Plangebiet u.a. für Rettungsfahrzeuge, ebenso wie Müllfahrzeuge bereits im Zuge des 1. Bauabschnittes gewährleistet werden.

Es sind keine negativen Auswirkung auf die verkehrlichen Belange durch die vorliegende Planung zu erwarten.

### 8.3

#### **Immissionsschutz**

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine inaktive Hofstelle (Schulstraße 30), die bereits seit 15 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Für diesen landwirtschaftlichen Betrieb liegt eine Verzichtserklärung zur Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung aus März 2019 vor.

In etwa 530 m sowie 600 m östlich des Plangebietes befinden sich zwei aktive landwirtschaftliche Betriebe. In dem Betrieb, Ippenser Straße 1, findet eine Rinderhaltung statt, der südöstliche Betrieb, Ippenser Straße 2, betreibt eine Ferkelaufzucht. Ferner ist in der Schulstraße 24, nordöstlich des Plangebietes, eine Hofstelle vorhanden, die ebenfalls seit längerer Zeit keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr unterliegt. Eine Wiederaufnahme des Betriebes ist gegenwärtig nicht angedacht.

Aufgrund der im Grundsatz noch vorhandenen Genehmigung ist dennoch zu prüfen, ob es zu Konflikten mit der vorliegenden Planung kommen kann, falls der landwirtschaftliche Betrieb (Schulstraße 24) wieder aufgenommen werden sollte. Daher wurde auch dieser Betrieb im Zuge des vorliegenden Geruchsgutachten vom TÜV Nord (Stand: 23.03.2020, Hamburg, siehe Anlage II) mit betrachtet. Dieses Gutachten untersucht die potenziellen Emissionen der zuvor benannten landwirtschaftlichen Betriebe und quantifiziert deren Auswirkungen auf ortsnahe Flächen.

Laut der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) dürfen in *Allgemeinen Wohngebieten* nicht mehr als 10 % der Jahresstunden durch Gerüche belastet sein. Als Grundlage im Gutachten wurden jene Betriebszahlen (Tierplatzzahlen) verwendet, die bereits im Jahr 2001 als gutachterliche Grundlage für die verbindlich festgesetzten Schutzabstände zur Bebauung des



BB Nr. 5 „Nordstraße“ Verwendung fanden.

Die Geruchsemissionen der Stallanlagen wurden anhand von Messergebnissen an vergleichbaren Anlagen ermittelt. Die Emissionsfaktoren aus der VDI 3894 Blatt 1 fanden hierbei Berücksichtigung. Gemäß den Vorgaben der GIRL wurden die Geruchsimmissionen mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 berechnet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet weniger als 10 % der Jahresstunden durch Gerüche belastet sind. Der maximal ermittelte Wert liegt bei 9 % der Jahresstunden. Dieser Wert wird lediglich in einem kleinen Teilbereich im Nordosten des Geltungsbereiches erreicht. Im Großteil des Plangebietes belaufen sich die Werte zwischen 3 % und 1 % der Jahresstunden, die durch Gerüche belastet sind. Angesichts dessen liegt keine unverträgliche Geruchsbelastung für das Plangebiet vor.

Die Flächen südlich und westlich des Plangebietes sowie die übrigen landwirtschaftlich genutzten Flächen der Gemeinde Klein Meckelsen, werden auch künftig einer landwirtschaftlichen Nutzung (bspw. Ackerbau und Weidehaltung) unterliegen. In ländlich geprägten Siedlungsbereichen oder an Ortsrändern ist ein Nebeneinander von Wohnen und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen typisch. Daher können ausgehend von den landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweilig Geruchs-, Lärm- oder Staubimmissionen auf Siedlungsgebiete bzw. auf das Plangebiet einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von Nutzflächen ausgehen, sind jedoch im Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot auch in Wohngebieten zu tolerieren. Demnach ist von einem konfliktfreien Nebeneinander der Landwirtschaft und der zukünftigen Wohnnutzung auszugehen.

#### 8.4 Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Plangebiet an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Frischwasser, Schmutzwasser, Gas, Telekommunikation) von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen.

Auf Grund des nach Nordwesten hin abfallenden Geländes und angesichts der im Plangebiet anstehenden Geschiebeablagerungen, die aufgrund ihrer geringen Wasserleitfähigkeit keine Versickerung erlauben, ist der Oberflächenentwässerung des Plangebietes in besonderem Maße Rechnung zu tragen. Da das Niederschlagswasser im Plangebiet nicht versickern und auch nicht ungedrosselt eingeleitet werden kann, ist eine entsprechend große Fläche für technische Regenrückhaltungsanlagen im Plangebiet vorgesehen. Dazu wurde eine *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* mit der *Zweckbestimmung* „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Die Berechnung der Kapazitäten des technischen Regenrückhaltebeckens fand durch ein entsprechendes Fachbüro statt (siehe Anlage I). Nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises kann an dieser Stelle bereits festgehalten werden, dass eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das bereits bestehende Oberflächenentwässerungssystem erfolgen kann. Die Verlegung neuer Leitungen ist nicht erforderlich. Die Oberflächenwässer werden abschließend in ein Gewässer II. Ordnung eingeleitet. Diese Entwässerung erfolgt in Abstimmung auf die bereits vorhandene Entwässerungssituation der umliegenden Grundstücke.

#### 8.5 Landwirtschaft

Durch die Festsetzung des Plangebietes als *Allgemeines Wohngebiet* wird unter anderem eine landwirtschaftliche Fläche dauerhaft ihrer Nutzung entzogen.

Im LROP wird ausgeführt, wie in Kap. 4.1 dargestellt, dass nicht nur die gewerblich-industriellen Strukturen der ländlichen Räume zu stärken sind, sondern die ruralen Regionen auch als Lebensraum weiterentwickelt werden sollen. Eine solche Entwicklung der ländli-

chen Lebensräume soll flächensparend und im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung erfolgen.

Auch das RROP greift diesen Punkt auf und führt an, dass eine vielfältige, regionaltypische sowie ökologisch angepasste Siedlungsstruktur im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu erhalten und entwickeln ist. Die Ausweisung von Siedlungsflächen soll standortgerecht sowie bedarfsorientiert erfolgen.

Angesichts dieser Grundsätze und Ziele der Raumordnung bereitet der vorliegende Bebauungsplan durch die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* eine am Bedarf orientierte Baulandentwicklung in Siedlungsrandlage vor. Somit kann zum einen der anhaltenden Nachfrage nach neuem Wohnbauland nachgekommen werden. Zum anderen findet durch den direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich eine flächensparende Weiterentwicklung der Gemeinde Klein Meckelsen statt, so dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche auf ein geringes Maß reduziert werden kann.

Das gesamte Plangebiet ist als *Vorsorge- bzw. Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* gekennzeichnet. Des Weiteren ist ein Großteil der Fläche der Samtgemeinde Sittensen als *Vorsorge- bzw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* ausgewiesen. Wie bereits in Kap. 4.1 erläutert, dienen *Vorsorge- bzw. Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft* dazu, Flächen, die für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet sind, für diese vorzuhalten. Jedoch können diese Flächen ebenso für nicht landwirtschaftliche Nutzungen herangezogen werden.

Da nahezu die komplette Gemeindefläche Klein Meckelsens als *Vorsorge- bzw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* dargestellt ist, steht einer landwirtschaftlichen Nutzung, selbst bei Entzug des Plangebietes, weiterhin eine entsprechend große *Vorsorge- bzw. Vorbehaltsfläche* zur Verfügung. Denn durch die Planung ist lediglich ein minimaler Teil des *Vorsorge- bzw. Vorbehaltsgebietes* betroffen. Dieses wird somit in seiner Funktion insgesamt nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im Rahmen des in Kap. 8.3 angesprochenen Geruchsgutachtens (siehe Anlage I) wurde ermittelt, dass die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe und die im Plangebiet angedachte Wohnnutzung miteinander vereinbar sind.

Ein inaktiver Betrieb im näheren Umfeld wäre im Falle einer Reaktivierung der vorhandenen Stallungen zu tolerieren. Sofern betriebliche Umplanungen gutachterliche Nutzwerte erfordern sollten, wäre für die Bebauung im Plangebiet entsprechende der dörflichen Lage nicht der Immissionswert von 0,10 zugrunde zu legen, sondern der Immissionsrichtwert für Dorfgebiete mit 0,15, da dies auch für die vorhandene Nachbarbebauung des fraglichen (inaktiven) Betriebes gilt, ist keine Einschränkung des Betriebes gegeben.

## 9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

### Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Im Falle einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase ist das Baufeld auf Nistplätze zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggeworden der Jungen durchzuführen. Sollte zwischen der Baufeldräumung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

### Beseitigung des Niederschlagswassers

Es ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses zu ergreifen.

#### **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.

#### **Kampfmittel**

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

#### **Baugrundstücke**

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Steinen, Kies o. ä. ist daher unzulässig.

#### **Archäologische Denkmalpflege**

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.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Klein Meckelsen ausgearbeitet:

Bremen, den 28.01.2020 / 24.04.2020 / 27.08.2020

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

gez. B. Lichtblau

Klein Meckelsen, den 14.09.2020

L.S.

gez. Meyer  
Bürgermeister  
(Meyer)

**Verfahrenshinweise:**

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.05.2020 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 29.06.2020.

Klein Meckelsen, den 14.09.2020

L.S.

gez. Meyer  
Bürgermeister  
(Meyer)

**Anlage I:** Erschließungsplan „Nördlich Schamp“ Gemeinde Klein Meckelsen (Dittmer Ingenieure, Stand: 24.01.2020).

**Anlage II:** Gutachten zu Geruchsmissionen im Rahmen der Bauleitplanung in Klein Meckelsen (TÜV Nord, Stand: 23.03.2020, Hamburg).