



**Stadt Rotenburg (Wümme)**

**Amt für Planung,  
Entwicklung und Bauen**

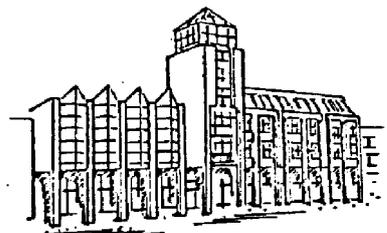
## **Begründung zur**

## **Satzung Nr. 2**

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch

von Waffensen

- Schneedebusch - Nord -



## Stadt Rotenburg (Wümme)

Postfach 1640, 27346 Rotenburg (Wümme)

Große Str.1, 27356 Rotenburg (Wümme)

☎ (04261) 71-173 - 📠 (04261) 71-271 - ✉ stadtplanung@rotenburg-wuemme.de

## INHALT

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>LAGE UND GRENZEN DES SATZUNGSGEBIETES .....</b>       | <b>2</b>  |
| <b>2</b> | <b>ERFORDERLICHKEIT UND PLANUNGSZIELE .....</b>          | <b>3</b>  |
| 2.1      | BISHERIGE ENTWICKLUNG UND GEGENWÄRTIGER ZUSTAND.....     | 3         |
| 2.2      | DARSTELLUNGEN DES IV. FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....        | 3         |
| 2.3      | PLANUNGSANLASS / -ZIEL.....                              | 4         |
| <b>3</b> | <b>SATZUNGSINHALT.....</b>                               | <b>7</b>  |
| 3.1      | ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....                          | 7         |
| 3.2      | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE .....                | 8         |
| 3.3      | VERKEHRERSCHLIEßUNG .....                                | 8         |
| 3.4      | VER- UND ENTSORGUNG.....                                 | 8         |
| 3.5      | IMMISSIONSSCHUTZ .....                                   | 8         |
| 3.6      | BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE..... | 9         |
| <b>4</b> | <b>MAßNAHMEN ZUR UMSETZUNG DER SATZUNG .....</b>         | <b>11</b> |

Anlage: Nachtragsgutachten zur Darstellung der Geruchsimmissionssituation in Waffensen zur Ausweisung von Wohnbebauung

### ABKÜRZUNGEN:

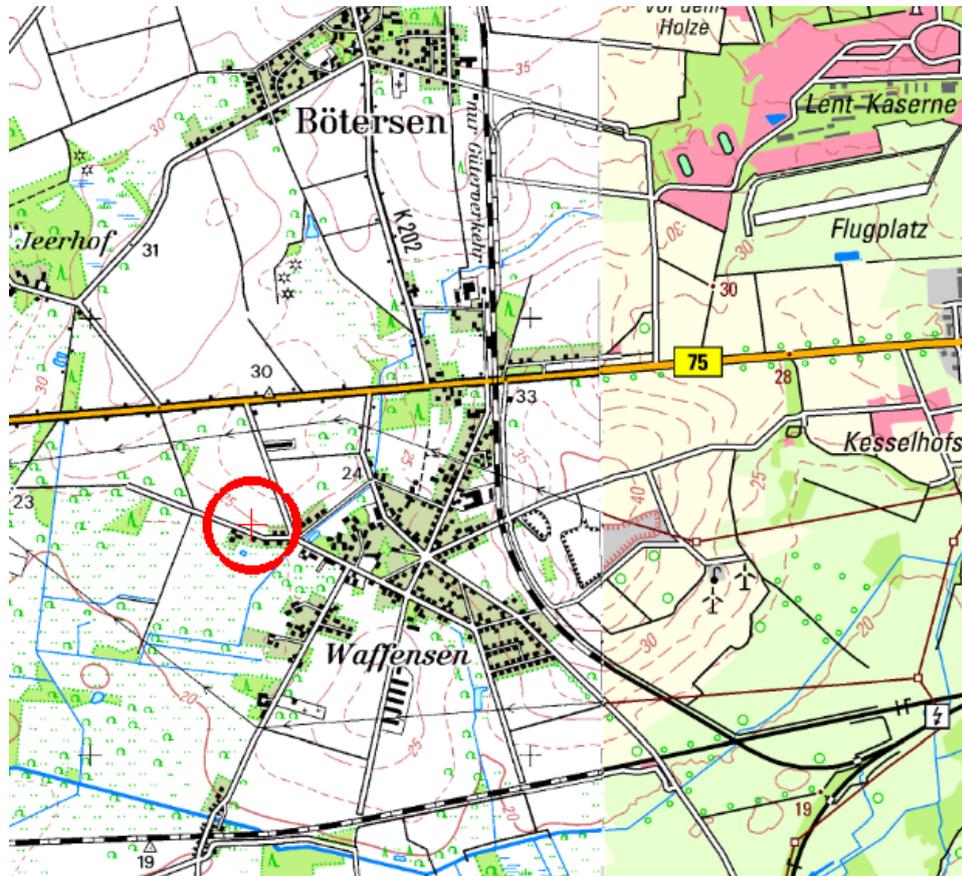
|        |                       |
|--------|-----------------------|
| BauGB  | BAUGESETZBUCH         |
| BauNVO | BAUNUTZUNGSVERORDNUNG |
| TF     | TEXTLICHE FESTSETZUNG |

## 1 Lage und Grenzen des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet liegt im Westen der Ortschaft Waffensen an der Nordseite der Dorfstraße Schneedebusch (s. nachfolgenden Lageplan).

Die genauen Grenzen des Satzungsgebietes gehen verbindlich aus der Planunterlage hervor.

Karte: Übersichtsplan mit Lage des Satzungsgebietes



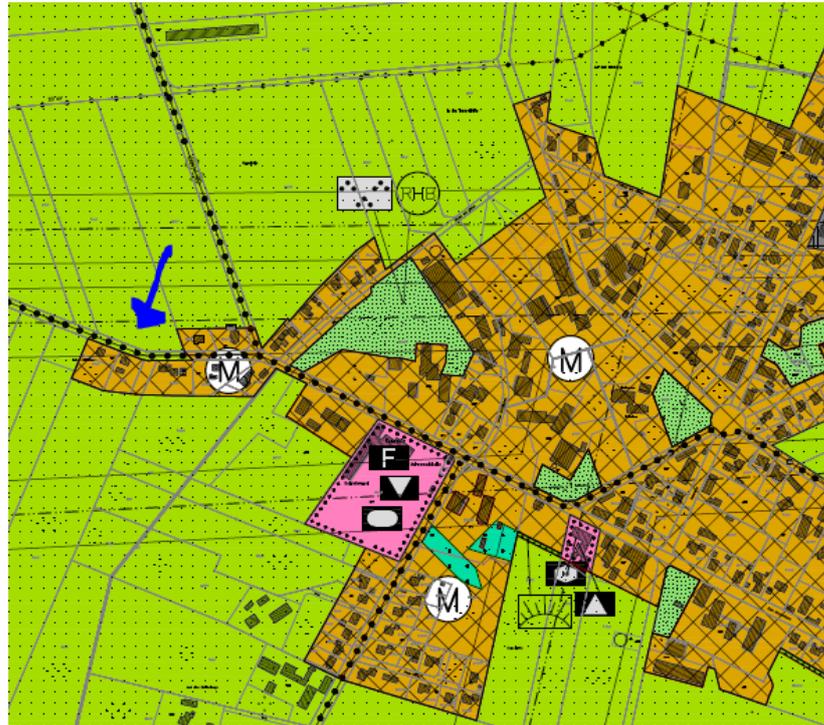
## 2 Erforderlichkeit und Planungsziele

### 2.1 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

Das Satzungsgebiet ist unbebaut und wird als Ackerland genutzt.

### 2.2 Darstellungen des IV. Flächennutzungsplanes

Der IV. Flächennutzungsplan, Teil B, Waffensen, vom 15.06.1995 stellt das Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Südlich und östlich des Satzungsgebietes ist im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche für die bereits bebauten Grundstücke des Schneedebusches dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht.



Karte: Auszug aus IV. Flächennutzungsplan

### 2.3 Planungsanlass / -ziel

Die Dorfstraße Schneedeusch ist betrachtet von der Kreuzung Unter den Eichen/ Schneedeusch/ Kirchweg in einer Länge von ca. 90 m entlang der Nordseite (Baugrundstücke Schneedeusch 2 und 4) und einer Länge von ca. 210 m entlang der Südseite (Baugrundstücke Schneedeusch 3-19) mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. In Richtung Westen schließen sich dann Ackerflächen an. Für ein ehemals bebautes Grundstück Schneedeusch 21 wurde am 15.03.2012 ein Bauvorbescheid erteilt, der die Errichtung eines Wohnhauses ermöglicht. Ein Bauantrag wurde noch nicht eingereicht.

Das Satzungsgebiet liegt zurzeit planungsrechtlich im so genannten Außenbereich nach §35 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

In der Ortschaft Waffensen besteht im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortschaft eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnbauland für den Einfamilienhausbau. Seit 2004 hat die Stadt Rotenburg (Wümme) deshalb bereits zwei Mal kleinere Baugebiete bereitgestellt, um die Nachfrage aus der Ortschaft decken zu können ( Bebauungspläne Nr. 9 – Zur Ahe-Süd – in 2004 und Nr. 11 – Zur Ahe-Südost – in 2008). Die angebotenen Baugrundstücke wurden inzwischen veräußert und bebaut.

Aufgrund der weiterhin erkennbaren kontinuierlichen Nachfrage nach Bauplätzen wurde bereits in 2011 für eine verfügbare stadt eigene Fläche an der Straße Neue Höfe –

Nord ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet (Bebauungsplan Nr. 10 von Waffensen). Ein hierzu erstelltes Geruchsgutachten (Gutachten 11.305 v. 09.11.2011, Prof. Dr. Oldenburg, 21734 Oederquart) kam jedoch zu dem Ergebnis, dass im überwiegenden Teil der Ortschaft Waffensen aufgrund der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung die Geruchsbelastung derart hoch ist, dass die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung sowohl in den Dorf- als auch in den Misch- und in den dörflichen Wohngebieten überschritten wird. Das Planverfahren Nr. 10 wurde daraufhin eingestellt.

In landwirtschaftlich geprägten Dorfgebieten und Gewerbegebieten darf nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) Niedersachsen eine maximale Immissionshäufigkeit von 15 % der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) nicht überschritten werden; bei Wohn- und Mischgebieten sind bis zu 10 % der Jahresstunden tolerierbar. Andernfalls handelt es sich um erheblich belästigende Gerüche. Nach der GIRL gelten die Immissionsgrenzwerte nur für Bereiche, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Aufgrund der bestehenden dörflichen Nutzungssituation und der damit verbundenen genehmigten Tierbestände ist kurzfristig eine größere Baulandausweisung zur Deckung des langfristigen Bedarfs der Ortschaft im Rahmen der Eigenentwicklung nicht möglich, da geeignete größere Flächen in der Ortslage wegen der Immissionsituation nicht zur Verfügung stehen. Neue Bauflächen größeren Umfangs wären daher erst nach zeitlich aufwändigen strukturellen Veränderungen (z. B. Auslagerung von Tierbeständen, Einbau von Filtern) möglich.

Basierend auf dem o. g. Geruchsgutachten 11.305 v. 09.11.2011 wurde daher ein Nachtragsgutachten erstellt, um geeignete kleinere Flächen zu ermitteln, die noch im Rahmen der Abrundung der dörflichen Siedlungsstruktur bebaubar wären (s. Anlage: Nachtragsgutachten zur Darstellung der Geruchsimmissionssituation in Waffensen zur Ausweisung von Wohnbebauung v. 20.03.2012, Prof. Dr. Oldenburg, 21734 Oederquart).

Eine geeignete und auch verfügbare kleinere Fläche befindet sich im Westen von Waffensen an der Straße Schneedeusch, die derzeit geprägt wird von einer überwiegend einseitigen Wohnbebauung. Nach den Ergebnissen der Nachtragsuntersuchung kommt es in diesem Bereich unter Berücksichtigung der benachbarten, in Ortslage liegenden Tierhaltungsbetriebe und der im Bau befindlichen Biogasanlage B75 Ecke Kirchweg zu einer teilweisen Überschreitung der hier anzusetzenden Grenzwerte in Höhe von 10 % bzw. 15 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit (s. Nachtragsgutachten, Abb. 2).

Für die Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden, ist ein Vergleich der nach der Geruchsimmissionsrichtlinie zu ermittelnden Kenngrößen mit den in Tabelle 1 festgelegten Immissionswerten im Einzelfall nicht ausreichend. Nur diejenigen Geruchsbelästigungen sind als schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu werten, die erheblich sind. Die Erheblichkeit ist keine absolut festliegende Größe. Gemäß den

Vorgaben der GIRL kann sie in Einzelfällen auch der **Abwägung** der bedeutsamen Umstände unterliegen.

Dabei ist unter Berücksichtigung der eventuell bisherigen Prägung eines Gebietes durch eine bereits vorhandene Geruchsbelastung (Ortsüblichkeit) der Charakter der Umgebung als Beurteilungskriterium heranzuziehen.

In besonderen Fällen sind daher auch andere Zuordnungen als die in der GIRL aufgeführten Immissionsgrenzwerte für Wohn, Misch- und Dorfgebiete zulässig (siehe Auslegungshinweise zur GIRL im Anhang 2 zu Nr. 3.1 GIRL):

„...“

- Gemäß BauNVO § 5 Abs. 1 dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe - einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten - ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Dem wird durch die Festlegung eines Immissionswertes von 0,15 Rechnung getragen. In begründeten Einzelfällen sind Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich möglich, was zu Werten von bis zu 0,20 am Rand des Dorfgebietes führen kann.
- Analog kann beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung verfahren werden. In Abhängigkeit vom Einzelfall können Zwischenwerte bis maximal 0,15 zur Beurteilung herangezogen werden (siehe auch OVG NRW, Urteil vom 26. 4. 2007, 7 D 4/07.NE). Der Übergangsbereich ist genau festzulegen...“

An der Straße Schneedebusch, die am Ortsrand liegt, ist bereits eine Wohnbebauung von Gewicht vorhanden, die gemäß Nachtragsgutachten einer Geruchsbelastung zwischen 10 – 15 % der Jahresstunden unterliegt. Eine Bebauung an der Nordseite der Straße bis zum Ende der Südseitenbebauung rundet den dörflichen Siedlungsbereich am westlichen Ortsrand ab. Die neuhinzukommenden Bewohner bzw. Eigentümer der Baugrundstücke müssen damit rechnen, dass sie wie auch die bereits an der Straße ansässigen Bewohner in etwas höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen müssen als für Wohngebiete üblich.

Dieses kleine Neubaugebiet, das die vorhandene Ortsrandbebauung am Schneedebusch abrundet, kann einen Beitrag dazu leisten, um der vorliegenden Nachfrage gerecht zu werden. Die Ausweisung kann aufgrund ihres geringen Umfangs als angemessene Eigenentwicklung im Sinne der Entwicklungsziele nach 1.5 des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme) eingestuft werden.

Aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der bereits bestehenden Erschließung über den Schneedebusch (vorhandene Verkehrserschließung und Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz) wird zur Baulandausweisung und zur Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung kein Bebauungsplan sondern eine städtebauliche Satzung nach §34 Abs.4 Nr.3 BauGB erlassen. Hiernach kann eine Gemeinde

durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Anwendung dieses Instrumentes setzt zwar auch ein Beteiligungsverfahren voraus, ist aber einfacher und schneller durchzuführen als ein aufwändiges Parallelverfahren mit Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung. Die erheblichen zeitlichen Verzögerungen bei der Baulandbereitstellung, die sich durch die Aufgabe des Planverfahrens zum o. g. Bebauungsplan Nr. 10 ergeben haben, können hiermit hinsichtlich der Nachfrage kurzfristig zumindest teilweise ausgeglichen werden.

Aufgrund der Lage der Fläche im direkten Anschluss an die Ortsrandbebauung am Schneedeusch – Nordseite - und die bereits bestehende Erschließung durch die vorhandene einseitige Bebauung entlang der Südseite des Schneedeusches ist die Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Ortschaft Waffensen vereinbar, da hiermit lediglich die vorhandene Bebauung am Schneedeusch auch an der Nordseite in westlicher Richtung komplettiert wird. 5 Bauplätze in ortsüblicher Größe für Einfamilienhausbebauung können entstehen, die von der Stadt veräußert werden.

Die weitere Bebauung an der Nordseite des Schneedeusches führt darüber hinaus zu einer besseren und wirtschaftlicheren Auslastung des vorhandenen Straßen- und Ver- und Entsorgungsnetzes, da ein weiterer Infrastrukturausbau nicht erforderlich ist.

### **3 Satzungsinhalt**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Erlass einer städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB setzt voraus, dass einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden können, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Maßgeblich ist hier die Bebauung der Straße Schneedeusch, die durch eingeschossige Einfamilienwohnhäuser geprägt wird. Die Fläche des Satzungsgebietes wird in diesen Bereich einbezogen.

Die Baugrundstücke im Satzungsgebiet runden das Einfamilienhaus- Wohngebiet am Schneedeusch ab und werden daher dem freistehenden Einzel- und Doppelhausbau im Rahmen der Einfamilienhausbebauung dienen. Die Dorfstraßen sind entsprechend dieser Nutzungen bemessen und ausgebaut worden. Um zu verhindern, dass im Satzungsgebiet größere Mehrfamilienhäuser mit einer Vielzahl von Wohnungen entstehen, deren Verkehrsaufkommen das gering dimensionierte Straßennetz in der Kapazität überlastet und um eine einheitliche dorftypische Siedlungsstruktur zu erreichen, ist die zulässige Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus auf maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaus auf 1 Wohnung je Haushälfte begrenzt worden (s. TF. 1).

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Würdigung der städtebaulichen Zielsetzung "Schaffung von Baugrundstücken für den ortschaftstypischen Einfamilienhausbau" mit einer Grundflächenzahl von 0.25 und einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Somit können Einzel- und/ oder Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ist auch erforderlich, um den Umfang des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaftspflege festzulegen (s. unter 3.7).

Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise (Beschränkungen hinsichtlich der Zahl der Wohnungen, s. 3.1).

### **3.3 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die Straße Schneedebusch, die ausreichend bemessen ist, um die mit dem Satzungsgebiet verbundene geringe Verkehrszunahme bewältigen zu können.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Das Satzungsgebiet ist an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Stadt angeschlossen. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg.

Die Müllabfuhr wird in Regie des Landkreises Rotenburg durchgeführt, es besteht Anschlusszwang laut Satzung.

Anfallendes Regenwasser der Baugrundstücke ist entsprechend einer städtischen Satzung bei geeigneten Böden auf den Baugrundstücken zu versickern.

### **3.5 Immissionsschutz**

Im Satzungsgebiet ist das Schutzgut Mensch betroffen, da aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe mit Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Die Prüfung hat ergeben, dass das Satzungsgebiet hinsichtlich der zulässigen Geruchsimmissionen zwischen den Immissionsgrenzwerten von Dorfgebieten mit einer maximale Immissionshäufigkeit von 15 % der Jahresstunden und Wohn- und Mischgebieten mit bis zu 10 % der Jahresstunden liegt (s. hierzu die Ausführungen unter 2.3).

Beim Verkauf der Baugrundstücke, der durch die Stadt erfolgt, werden die Erwerber auf die Belastungen durch Geruchsimmissionen hingewiesen.

### 3.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist u.a., dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das Satzungsgebiet wird ausschließlich als Ackerland genutzt (s. Abb. 1 Luftbild). Ortsbildprägender Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Aufgrund der geringen Größe des Satzungsgebietes von 7228 qm und der o. g. Strukturen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten (s. auch unter 3.5 zu Schutzgut Mensch). Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht daher nicht.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind jedoch auch bei der Aufstellung der Satzung entsprechend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB zu beachten und zu begründen.

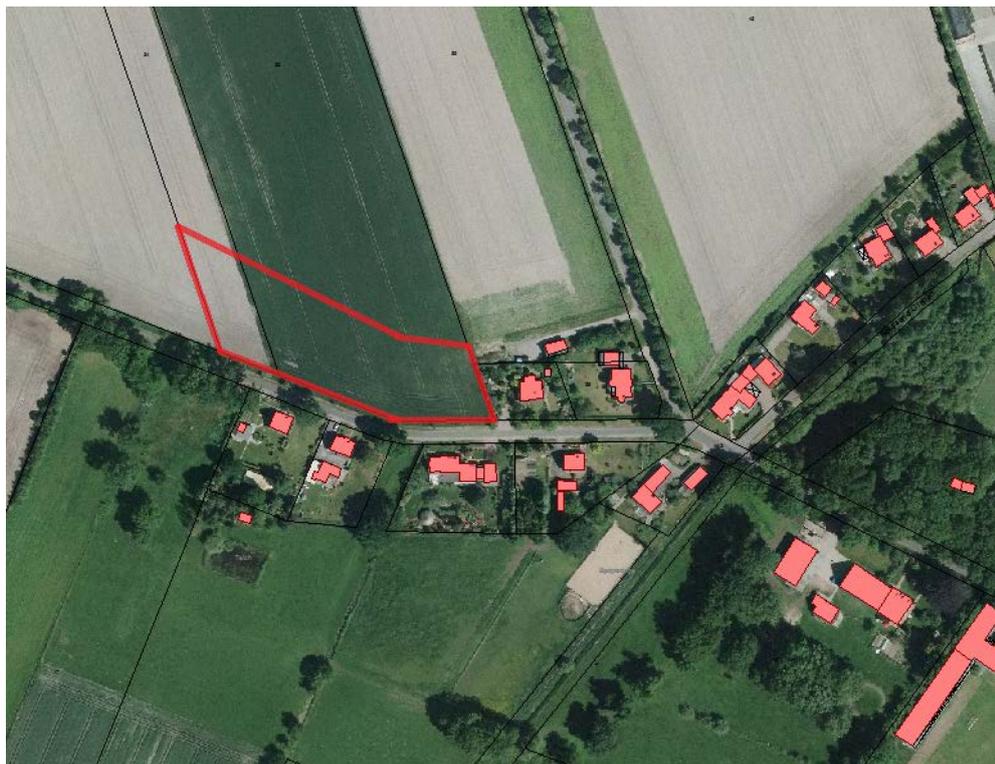


Abb. 1: Luftbild mit Grenzen des Satzungsgebietes

Die Flächen des Satzungsgebietes gehören gemäß den Angaben des Landschaftsplanes der Stadt zu den Geestflächen, die das Geestdorf Waffensen umgeben. Es handelt sich hier um weiträumige Geestgebiete mit intensiver Ackernutzung. Gehölzstrukturen, Krautsäume und Ackerbegleitflora sind in dieser Landschaft um Waffensen nur noch in vereinzelt Restbeständen vorhanden.

Nördlich, westlich und östlich angrenzend bis zur B 75 und im Satzungsgebiet in Ortsrandlage kommt daher ausschließlich der Biotoptyp "Acker" vor.

Durch die geplante Bebauung dieses Gebietes erfolgt dennoch ein Eingriff, der zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Funktionen von Natur und Landschaft führen kann.

Dieser Eingriff ist nicht vermeidbar, da die Ortschaft auch im Zuge einer weitgehenden Eigenentwicklung, wie unter 2.3 dargelegt, kontinuierlich weiteres Bauland zur Deckung der Nachfrage aus der Bevölkerung benötigt. Der Eingriff erfolgt auf einer intensiv genutzten Ackerfläche am Siedlungsrand der Ortschaft. Für die Bewertung des Eingriffs wird auf die vom Niedersächsischen Städtetag in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Umwelt- und Sozialministerium herausgegebene "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (Stand 1996) und "Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen" (2004) von Bierhals, v. Drachenfels und Rasper nach dem aktualisierten "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (2004) von Drachenfels zurückgegriffen.

Durch die Bebauung des Satzungsgebietes ergeben sich folgende konkrete Beeinträchtigungen, die teilweise minimiert, jedoch nicht gänzlich im Satzungsgebiet ausgeglichen werden können:

Für das Schutzgut Boden wirken sich insbesondere die Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelungen der Gebäudeflächen und der sonstigen Versiegelungen durch Stellplätze, Terrassen und Zufahrten aus. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt anhand der Tabelle Biotopwert-Differenzen am Ende dieses Kapitels (siehe weiter unten).

Für das Schutzgut Oberflächenwasser werden sich keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben. Für das Schutzgut Grundwasser können sich Beeinträchtigungen, vor allem durch die Versiegelung des Oberbodens und dem dar aus resultierenden verstärkten Oberflächenabfluss ergeben. Dem wird durch die städtische Satzung entgegengewirkt, indem vorgeschrieben wird, dass anfallendes Oberflächenwasser der Hausgrundstücke auf dem Grundstück zu versickern ist. Erhebliche Beeinträchtigungen werden somit nicht erwartet, da ein verstärkter Oberflächenabfluss vermieden wird.

Die lufthygienische und bioklimatische Situation wird sich durch die Bebauung nicht wesentlich verändern, da die festgesetzte lockere offene Bebauung der Ortschaft Walfensende ausreichende Freiräume zwischen den Siedlungsbereichen lässt. Es wird sich lediglich die, wenn auch geringe Kaltluftentstehung über landwirtschaftlichen Flächen abschwächen. Diese dürfte angesichts der überwiegenden Freiraumsituation im benachbarten Bereich jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden sich durch Inanspruchnahme von Ackerland hoher Nutzungsintensität keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben, obwohl der Siedlungsraum sich weiter in die freie Landschaft vorschiebt. Wertvolle Feldgehölzreihen entlang von Wegen, die Lebensraum insbesondere für Vögel bieten, sind nicht vorhanden bzw. werden erst durch den nördlichen Pflanzstreifen geschaffen.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird kaum beeinträchtigt, da die Siedlungsgrenze am Schneedebusch nach Westen nicht verlängert wird. Die Neubebauung erweitert den Siedlungsbereich um die gegenüberliegende Straßenseite. Aufgrund der geringen Größe des Satzungsgebietes und der bereits vorhandenen Bebauung längs des südlichen Schneedebusches dürfte das Landschaftsempfinden des Betrachters nicht we-

sentlich nachteilig beeinflusst werden, zumal Erstanpflanzungen zur besseren Einbindung des neuen Siedlungsgebietes vorgesehen sind (s. TF II).

Folgende Ausgleichsmaßnahme ist direkt im Satzungsgebiet vorgesehen: Entlang der gesamten Nordgrenze des Satzungsgebietes wird zur Einbindung in die freie Landschaft eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die mit einer 5-reihigen Hecke aus Laubbäumen und -Sträuchern zu bepflanzen ist (s. TF II). Die Grünfläche wird den Baugrundstücken anteilig zugeschlagen, verbunden mit der Auflage die Neuanpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung II. zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Zum Schutz der Pflanzung ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 5 m einzuhalten (s. TF III).

Durch die anstehende Umwandlung von Ackerland in Bauland entsteht aufgrund der im Satzungsgebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kein zusätzlicher flächenmäßiger Ausgleichsbedarf außerhalb des Satzungsgebietes, da die Ausgleichsmaßnahme die Biotopwertdifferenzen bei weitem ausgleicht (siehe nachfolgende Tabelle 1).

| <b>Tabelle 1: Ermittlung der Biotopwertdifferenzen</b> |                     |                  |   |                  |                                  |
|--|---------------------|------------------|---|------------------|----------------------------------|
| <b>Größe in qm</b>                                     | <b>Alte Nutzung</b> | <b>Wertstufe</b> | <b>Neue Nutzung</b>   | <b>Wertstufe</b> | <b>Biotopwertdifferenz in qm</b> |
| 2164   | Ackerland           | 1                | Versiegelte Fläche (Zulässige Grundfläche einschl. Überschreitung n. §19(4) BauNVO) | 0                | -2164                            |
| 3608   | Ackerland           | 1                | Ziergarten auf Wohngrundstücken bzw. private Grünfläche                             | 1                | 0                                |
| 1456   | Ackerland           | 1                | Strauch-Baumhecke   | 3                | 4368                             |
| <b>7228</b>  |                     |                  |   |                  | <b>2204</b>                      |

#### **4 Maßnahmen zur Umsetzung der Satzung**

Besondere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes werden von der Stadt im Ausgleichsflächenpool im Großen und Weißen Moor in Unterstedt durchgeführt.

Rotenburg (Wümme), den 2014

(Der Bürgermeister) L.S.