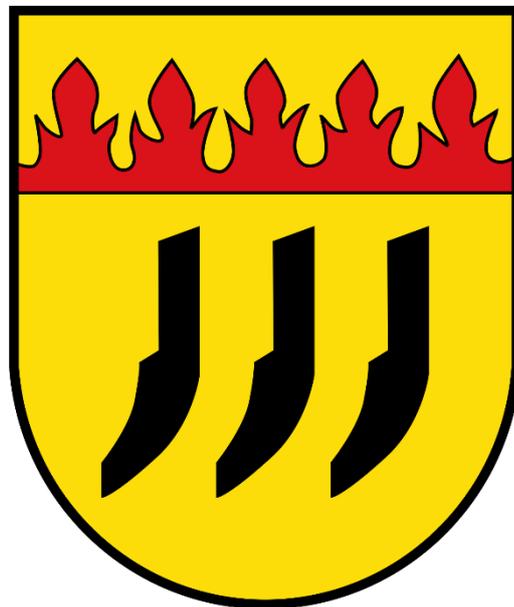


BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 4

- ACKERN -

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



VORENTWURF

für die frühz. Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

**GEMEINDE BÖTERSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG.....	4
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	4
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	5
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan	5
3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	5
3.3 Landes- und Regionalplanung	5
3.3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	5
3.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)	6
3.3.3 Ziele der Raumordnung	7
4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG	7
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	7
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.2.3 Verkehrsflächen.....	10
4.2.4 Öffentliche Grünflächen	11
4.2.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	11
4.2.6 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke.....	11
4.2.7 Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück.....	12
4.3 Bauabschnitte	13
4.4 Örtliche Bauvorschriften.....	13
4.4.1 Stellplätze	13
4.4.2 Dächer.....	13
4.4.3 Fassaden.....	14
4.4.4 Gebäudehöhe	14
4.4.5 Einfriedungen	15
4.4.6 Nicht überbaute Grundstücksflächen	15
4.4.7 Ordnungswidrigkeiten	15
4.5 Hinweise	16
4.5.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	16
4.5.2 Altlasten.....	16
4.5.3 Kampfmittel.....	16
4.5.4 Baugebot	16
4.5.5 Regenwasser.....	16
5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA	16
6. IMMISSIONEN	18
6.1 Schallimmissionen	18
6.1.1 Verkehr.....	18
6.1.2 Sportplatz	19
6.2 Geruchsmissionen	20

7. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG	21
7.1 Verkehr	21
7.2 Wasser	21
7.3 Energie	21
7.4 Abfall	
8. FLÄCHENBILANZ	21
9. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS	22

Stand: 20.07.2022

1. VORBEMERKUNG

Die vorliegenden Erläuterungen dienen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann. Die abschließende Begründung einschließlich Umweltbericht erfolgt im weiteren Planverfahren.

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

2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

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

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

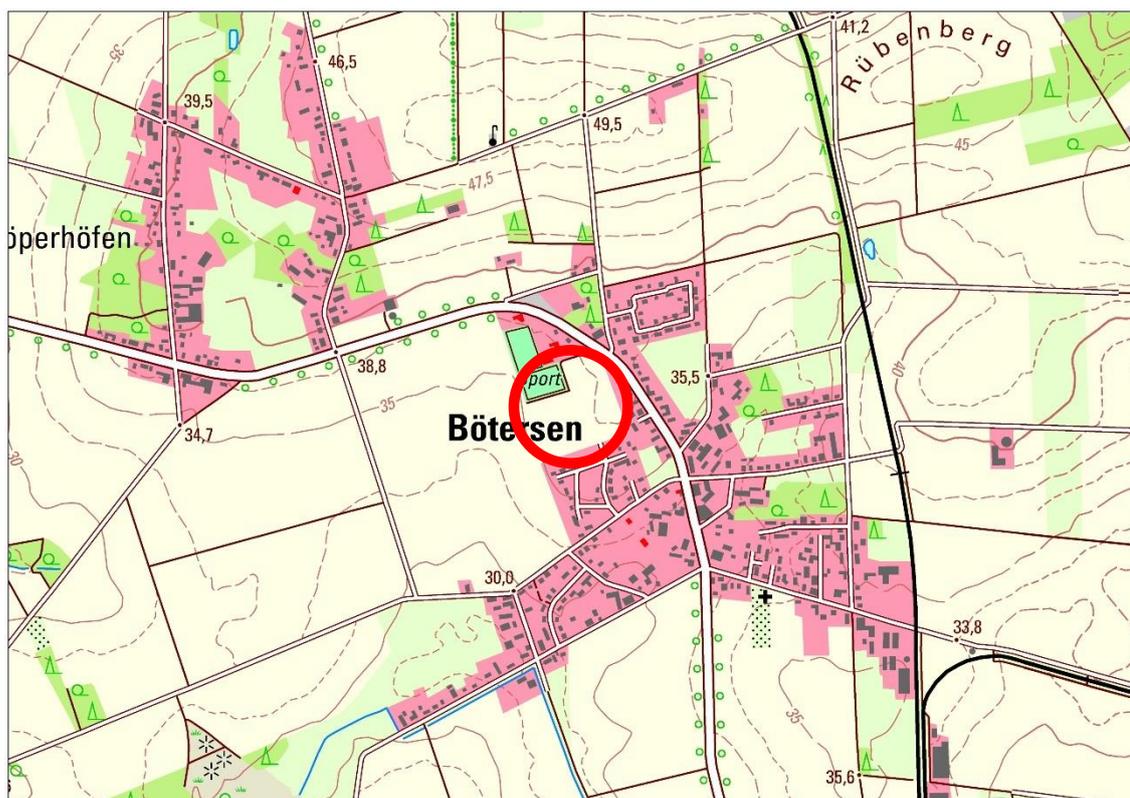


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2022 (ohne Maßstab)

2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

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

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

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

3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

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

3.3 Landes- und Regionalplanung

3.3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

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

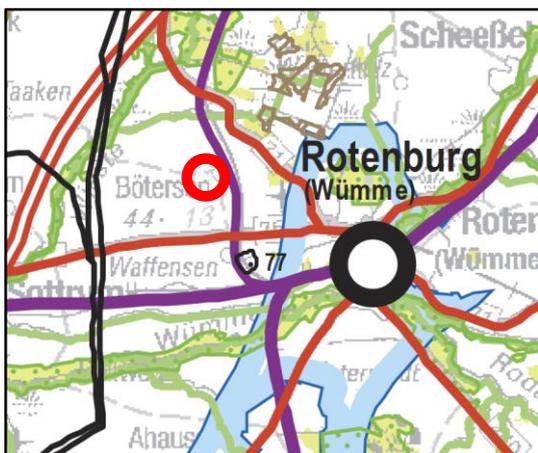


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

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

3.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

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

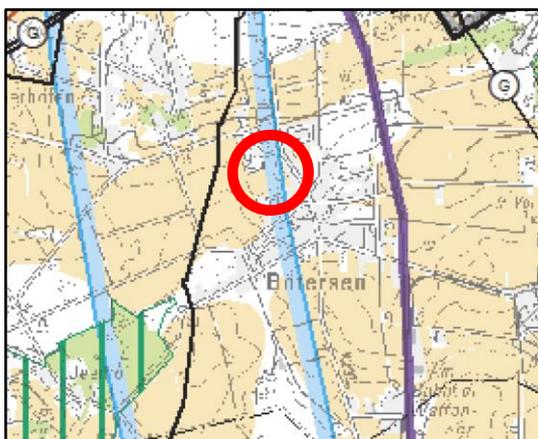


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2020

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

3.3.3 Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

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

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

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

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

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

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von Bötersen, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Eine zu massive Bebauung im gesamten Plangebiet könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wird in den mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt, sodass die mögliche Errichtung von alternativen Wohnformen auf die mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete im Norden und Süden des Plangebietes konzentriert wird. Weiterhin wird in den mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten eine Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB von 600 m² bei Einzelhäusern und 300 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. Dies ist erforderlich, um das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Ortsbild zu berücksichtigen bzw. fortzusetzen.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt. Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt, sodass auf die Festsetzung von Baulinien und eng gefasster Baufenster im Sinne der Baufreiheit verzichtet wird. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird zu dem nördlich angrenzenden Sportplatz ein Abstand mit der Baugrenze von 20 m eingehalten. Hierzu wird auf Kapitel 6.1.2 „Sportplatz“ verwiesen.

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

4.2.3 Verkehrsflächen

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

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

4.2.4 Öffentliche Grünflächen

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist gebietstypischer Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Bei Ersatz von Bäumen ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu verwenden. Sträucher sind in der Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm anzupflanzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

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

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

4.2.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Kapitel 6.1.1 "Immissionen – Verkehr“).

In den mit WA1* gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten.

Dies ist mit üblicher Bauweise nach dem Stand der Technik häufig bereits gewährleistet.

4.2.6 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

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

Folgende Arten sind zu verwenden:

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

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

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

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

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

4.2.7 Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück

Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

4.3 Bauabschnitte

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

4.4 Örtliche Bauvorschriften

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

4.4.1 Stellplätze

Im Plangebiet sind mindestens zwei unabhängig voneinander nutzbare Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass genügend Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden und der Parkdruck im öffentlichen Raum reduziert wird. In vergleichbaren Wohngebieten zeigt sich, dass zwei Pkw je Wohneinheit durchaus die Regel sind. Die im öffentlichen Raum angebotenen Stellplätze sollen ein Angebot für Besucher oder gewerbliche Nutzer sein. Die durch die Bewohner erforderlichen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken geschaffen werden.

4.4.2 Dächer

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

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

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

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

4.4.3 Fassaden

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

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

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

4.4.4 Gebäudehöhe

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

Die Gliederung wird wie folgt vorgenommen:

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

In Böttersen liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhen- gleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicherzu- stellen, dass künftige Gebäude im Plangebiet sich dem umgebenden Bestand einfü- gen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (OKFF) höchstens 0,5 m betra- gen.

Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe, Traufhöhe und Oberkante der Erd- geschossfußböden ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Er- schließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

4.4.5 Einfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen entlang der Öffentlichen Ver- kehrsflächen nur als Staketenzaun oder als Laubschnitthecke aus einheimischen Sträuchern mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig, um den Straßenraum optisch nicht zu verkleinern und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Die Rege- lung dient zugleich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, da die Zufahrten, Kreuzungs- und Kurvenbereiche von den Verkehrsteilnehmern besser einsehbar sind. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

4.4.6 Nicht überbaute Grundstücksflächen

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

4.4.7 Ordnungswidrigkeiten

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

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

4.5 Hinweise

4.5.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

4.5.2 Altlasten

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

4.5.3 Kampfmittel

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

4.5.4 Baugebot

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

4.5.5 Regenwasser

Im Sinne des Klimaschutzes soll das Regenwasser auf den Grundstücken durch entsprechende Maßnahmen wie z.B. den Bau einer Zisterne mit mindestens 2 m³ Fassungsvermögen zurückgehalten und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Böttersen und westlich der Dorfstraße. Nördlich des Plangebietes sind ein Sportplatz und die Grundschule von Böttersen vorhanden. Südlich grenzt an das Plangebiet das Wohngebiet „Auf dem Kamp“ an.

Im Wesentlichen beinhaltet das Plangebiet (Teilfläche 1) zwei Ackerflächen, die von einer Nord-Süd Wegeverbindung unterbrochen werden (siehe Anlage 1). Die Wegeverbindung beinhaltet einen Schotterweg. Beidseitig des Wegs sind Gehölzbestände vorhanden. Als Baumarten sind Birke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer pla-*

tanoides), Zitterpappel (*Populus tremula*), Linde (*Tilia cordata*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*) vertreten. Die Bäume beinhalten einen Stammdurchmesser von 0,1 bis 0,4 m. Neben dem Baumbestand sind vermehrt Ziersträucher vorhanden, mit zum Teil gebietsfremden Arten. Dieses Ziergebüsch wird von brachliegenden Gras- und Staudenfluren unterbrochen, die nur selten gemäht werden. In Teilbereichen sind auch Sitzbänke und Verweilmöglichkeiten enthalten. Diese Bereiche unterliegen einer intensiveren Pflege. Im nördlichen Bereich der Teilfläche 1 verbreitert sich das Ziergebüsch und fasst einen Bolz- sowie Grillplatz ein. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Strauchhecke vorhanden. Die Strauchhecke beinhaltet neben den typischen Arten, wie u.a. Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holunder (*Sambucus nigra*), auch Eibe (*Taxus baccata*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) und Johannisbeere (*Ribes rubrum*). Inmitten der Strauchhecke ist eine Akazie (*Robinia pseudoacacia*) vorhanden. Nordwestlich der Teilfläche 1 befindet sich außerhalb des Plangebietes ein Sportplatz, welcher zum Plangebiet von einer Baumreihe mit der Baumart Eberesche (*Sorbus aucuparia*) mit einem Stammdurchmesser < 0,3 m abgegrenzt wird. Südlich der Teilfläche 1 befindet sich das Wohngebiet „Auf dem Kamp“. Entlang der nördlichen Grenze des angrenzenden Wohngebietes ist eine mehrreihige Obstbaumreihe aus Kirsche und Apfel vorhanden. In dem Wohngebiet befindet sich die Teilfläche 2 des Plangebietes, welche derzeit einen Spielplatz beinhaltet. Zur Durchgrünung des Spielplatzes sind auf dem Flurstück Ziergehölze vorhanden. Entlang der angrenzenden Straße sind Einzelbäume der Baumart Stieleiche vorhanden. Ansonsten befinden sich umliegend weitere aufgelockerte Wohnnutzungen in der Ortschaft Bötersen und im Westen grenzt die freie Landschaft mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen an.

Aufgrund der vorwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eher von geringer Bedeutung. Dennoch ergeben sich mit der zukünftigen wohnbaulichen Nutzung unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt. Durch die mögliche Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Schutzwürdiger Boden in Niedersachsen wird mit dem Vorhaben nicht überplant. In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben weitere erhebliche Beeinträchtigungen. Die vorhandenen Gehölzbestände bleiben in den öffentlichen Grünflächen weitestgehend bestehen und werden auch zukünftig zu einer Durchgrünung des Plangebietes beitragen. In den Randbereichen sind jedoch geringfügig Gras- und Staudenfluren sowie Ruderalfluren vom Vorhaben betroffen. Aufgrund der Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. Diese Beeinträchtigungen können durch die geplante Eingrünung deutlich gemindert werden.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu treffen. Höhe des Ausgleichs, Ort und Art der Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

6. IMMISSIONEN

6.1 Schallimmissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure, 2020) wurden die Immissionen durch die Kreisstraße und den angrenzenden Sportplatz ermittelt und beurteilt.

6.1.1 Verkehr

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

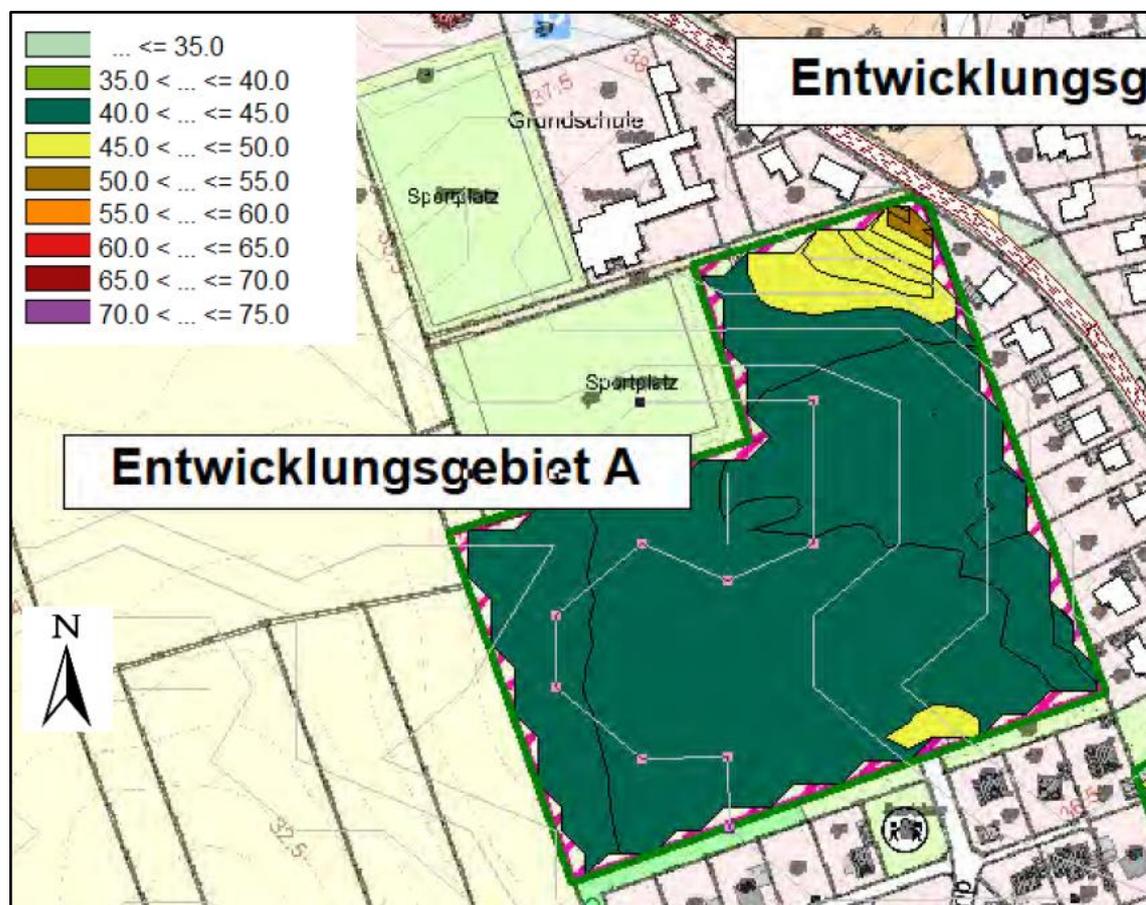


Abb. 4: Immissionsraster Nachts (T&H Ingenieure, 2020)

Die Überschreitungen tags befinden sich im Zufahrtsbereich des Plangebietes, in dem keine Wohngebiete festgesetzt sind. Die Überschreitungen nachts betreffen jedoch teilweise die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete im Nordosten des Plangebietes. Daher werden für diesen Bereich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierzu wird auf Kapitel 4.2.5 „Festsetzungen zum Immissionsschutz“ verwiesen.

6.1.2 Sportplatz

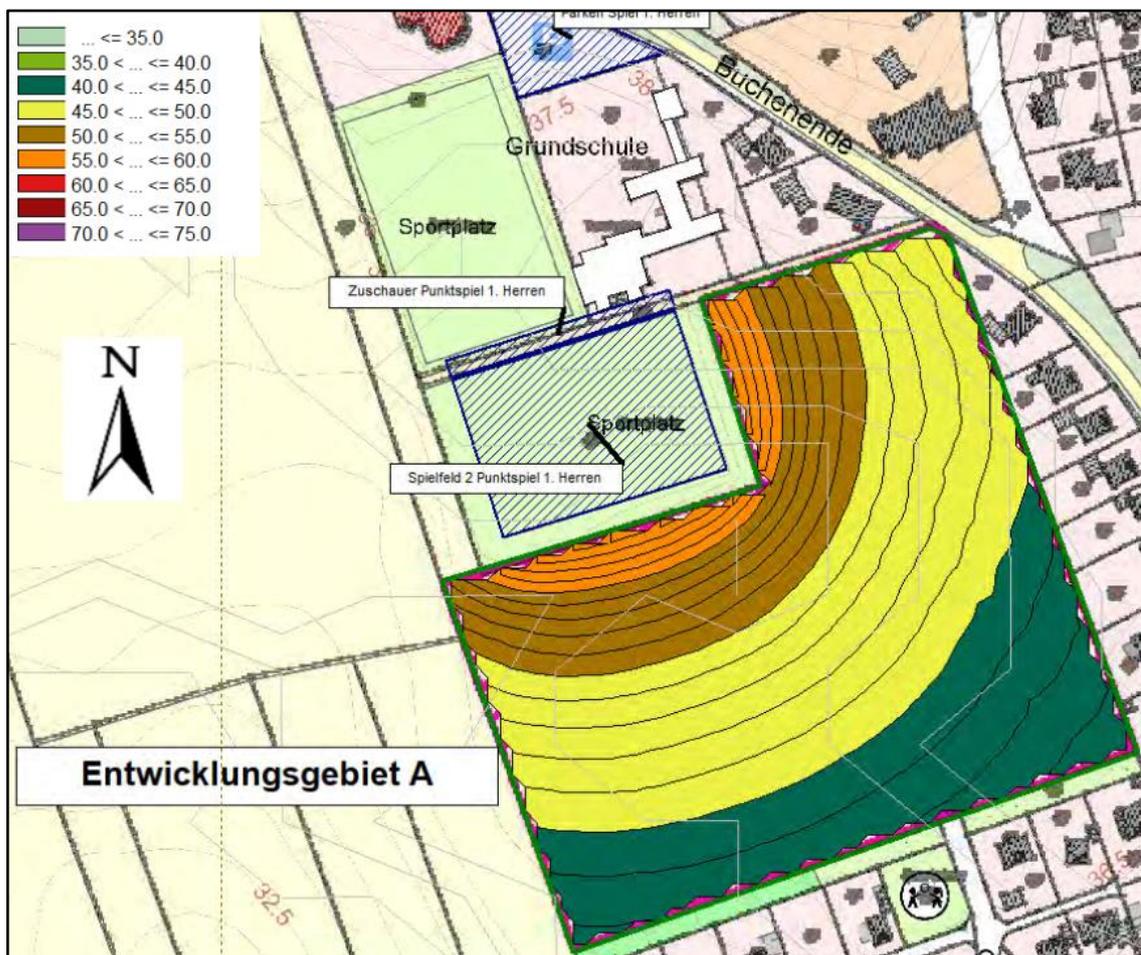


Abb. 5: Immissionsraster Spielbetrieb (T&H Ingenieure, 2020)

Die Berechnungen ergeben dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) sowie der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV tags von 55 dB(A) in einem ca. 20 m breiten Streifen um den Fußballplatz durch den sonntäglichen Betrieb des Sportplatzes um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Ab einem Abstand von 20 m um den Fußballplatz werden die Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte durch den sonntäglichen Betrieb eingehalten. Die Beurteilungspegel, die sich durch den Betrieb des Sportplatzes des TSV Böttersen-Höperhöfen an Werktagen sowohl in der Tagzeit als auch den Ruhezeiten ergeben, liegen im gesamten Gebiet unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 sowie des Grenzwertes von 55 dB(A) der 18. BImSchV. Das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV von 85 dB(A) durch den Spitzenpegel, verursacht durch die Pfliffe des Schiedsrichters, werden in

einem ca. 5 m breiten Streifen entlang des Sportplatzes um bis zu 2 dB überschritten. Im restlichen Bereich wird das Maximalpegelkriterium der 18. BImSchV durch den Maximalpegel eingehalten oder unterschritten.

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

6.2 Geruchsimmissionen

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

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

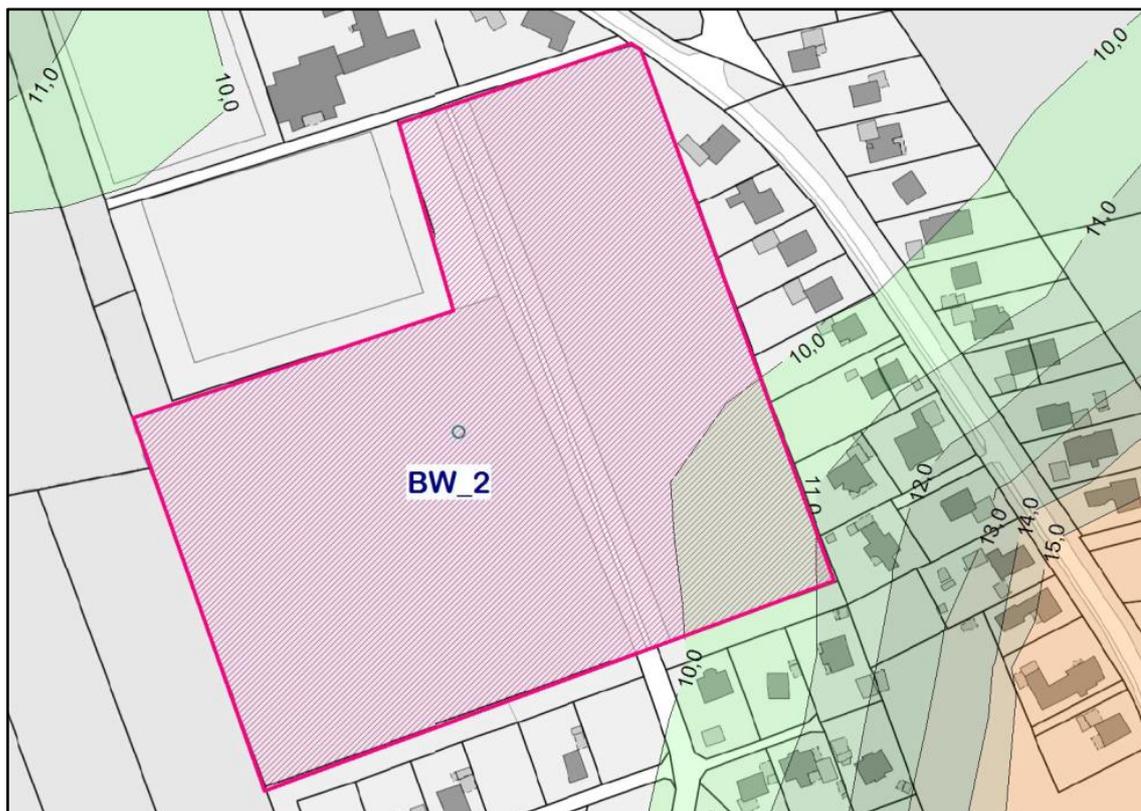


Abb. 6: Anzahl der Geruchsstunden der Jahresstunden (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 2020)

7. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

7.1 Verkehr

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

7.2 Wasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird zu gegebener Zeit und durch geeignete Maßnahmen, die mit der örtlichen Feuerwehr und dem zuständigen Versorger abzustimmen sind, sichergestellt.

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

Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den privaten Flächen soll möglichst durch Versickerung erfolgen, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird im weiteren Verfahren auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung ermittelt.

7.3 Energie

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die zuständigen Versorger.

7.4 Abfall

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

8. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	3,17	68
Straßenverkehrsflächen	0,56	12
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,09	2
Grünflächen	0,42	9
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,20	4
Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,24	5
<u>Bruttobauland</u>	<u>4,68</u>	<u>100</u>

9. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	
Auslegungsbeschluss	
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	
Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	

Bötersen, den

Bürgermeister

ANLAGE 1: Biotoptypenkartierung

