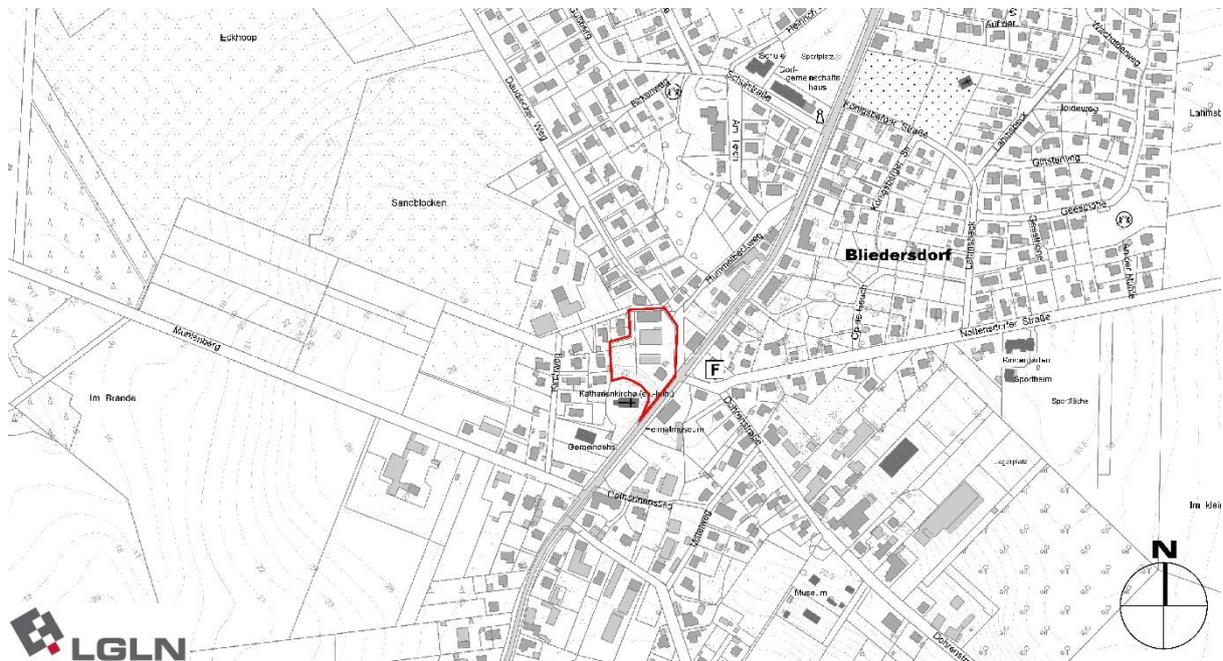


## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortskern“

Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Entwurf, Stand: 19.07.2021

**Gemeinde Bliedersdorf**  
Lange Straße 47/49, 21640 Horneburg  
Tel.: 04163 / 8079-0, Fax -46

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh  
Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel 040-380-375-670  
mail@ck-stadtplanung.de



## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung .....	3
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung .....	3
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	3
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	4
1.4	Aufstellung im Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	4
2	Bestandsituation.....	5
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Übergeordnete Planungen .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Belange des Umweltschutzes .....	6
3.4	Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes .....	7
4	Fachplanerische Grundlagen.....	8
4.1	Natur- und Landschaft.....	8
4.2	Denkmalschutz.....	8
4.3	Archäologie .....	9
4.4	Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen .....	9
4.5	Kampfmittelbelastung.....	9
5	Planinhalt und Abwägung.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Bauweise .....	11
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
5.5	Stellung der baulichen Anlagen.....	11
5.6	Private Grünfläche.....	11
5.7	Grünordnung.....	12
5.8	Verkehrerschließung .....	12
5.9	Ver- und Entsorgung .....	12
5.10	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	13
6	Umweltauswirkungen der Planung .....	14
7	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	15
7.1	Bodenordnung.....	15
7.2	Kosten und Finanzierung.....	15
8	Flächenangaben.....	16

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368).

## 1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das ca. 6.100 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Bliedersdorf, nördlich der Hauptstraße und westlich der Straße „Daudiecker Weg“. Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung umfasst in der Gemarkung Bliedersdorf, Flur 3, die Flurstücke 48/2 und 51/1. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung

### **1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Der Rat der Gemeinde Bliedersdorf hat in seiner Sitzung am 17.05.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 „Ortskern“ zu ändern. Mit der Änderung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Bliedersdorf die Chance nutzen, die Innenentwicklung durch die Anpassung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 voranzubringen und somit eine wohnbauliche Nutzung im bestehenden Siedlungsbereich ermöglichen.

Ziel dieser Änderung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu schaffen. Das Grundstück ist bereits bebaut. Der Eigentümer des Grundstücks „Daudiecker Weg 1“ beabsichtigt, die 3 Wirtschaftsgebäude einer Wohnbebauung zuzuführen. Das nördliche Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die darin befindliche Bliedersdorfer Spargelscheune soll erhalten bleiben. Die beiden südlichen landwirtschaftlichen Nebengebäude sind baufällig und sollen abgebrochen werden. An deren Stelle soll eine Neubebauung realisiert werden. Die derzeitige Festsetzung als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) schließt Wohnen als Nutzung aus. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 stehen der beabsichtigten Nutzung somit entgegen. Ferner soll auch das Gebäude an der „Hauptstraße 38“ ein Bau- fenster erhalten.

Die übrigen Festsetzungen werden unverändert beibehalten bzw. zweckdienlich angepasst. Ein weiteres Ziel dieser 1. Bebauungsplanänderung ist es, wie schon mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verhinderung von gestalterischen Fehlentwicklungen durch ergänzende Festsetzungen mit Hilfe von örtlichen Bauvorschriften in Abstimmung mit den Zielen der Dorfentwicklung zu schaffen und dadurch die Ortsbildpflege zu sichern. Damit soll für die Zukunft eine mit dem Ortsbild verträgliche Entwicklung erreicht werden.

Um die Bebaubarkeit/Umnutzung dieses Grundstücks mit Wohngebäuden planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 erforderlich. Mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes sollen Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand aktiviert werden.

### **1.4 Aufstellung im Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Mit der Planung sollen Wohnnutzungen im Plangebiet, im bereits bebauten Siedlungsbereich ermöglicht werden. Die mit der Planaufstellung beabsichtigte Wiedernutzbarmachung einer Fläche stellt somit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt, bei einer Plangebietsgröße von 6.100 m<sup>2</sup>, insgesamt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind zudem bei der Planung erkennbar keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Eine kumulative Wirkung mit anderen im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen der Innenentwicklung steht der Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB hier nicht entgegen.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

## 2 Bestandsituation

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,6 ha und befindet sich innerhalb eines bestehenden, bebauten Siedlungsbereich im Ortszentrum der Gemeinde Bliedersdorf.

### Nutzungen und Bebauung

Die umliegende Bebauung ist entsprechend ihrer Darstellung (gemischte Bauflächen) im Flächennutzungsplan (FNP) durch dörfliche Strukturen und Nutzungen geprägt. Südlich des Plangebietes, in einer exponierten Lage, befindet sich die denkmalgeschützte Feldsteinkirche. Das Plangebiet selbst ist bereits bebaut. Im südlichen Bereich durch ein traufständiges und -eingeschossiges Wohnhaus. Nördlich davon befinden sich zwei abgängige Wirtschaftsgebäude (leerstehendes Stallgebäude und Holzlagergebäude). An der Straße „Kirchweg“ befindet sich das denkmalgeschützte Fachwerkgebäude (Spargelhofladen). Daran östlich angrenzend befindet sich eine größere Stellplatzanlage mit ihren Bewegungsflächen. Im Plangebiet, als auch angrenzend (Kirche), sind zudem ortsbildprägende Baumbestände vorhanden.



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebietsabgrenzung (rot) (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung

### Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist bereits aufgrund seiner Nutzung gut und direkt über die vorhandenen örtlichen Straßen angebunden und erschlossen. Unweit des Plangebietes befinden sich zudem zwei Bushaltestellen, die das Plangebiet an den ÖPNV anbinden. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt aufgrund der Zentralen Lage des Plangebietes über die „Hauptstraße“ bzw. „Nottensdorfer Straße“.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Ziele der Raumordnung erkennbar nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung. Der Geltungsbereich ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und somit planungsrechtlich als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Horneburg als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

#### **3.3 Belange des Umweltschutzes**

Das Plangebiet ist bereits bebaut, überwiegend versiegelt und als Siedlungsfläche zu werten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts ist nicht gegeben. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine sonstigen geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung berührt. Der Bereich des Plangebietes ist für Natur und Landschaft von keiner bzw. nur eingeschränkter Bedeutung.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

##### **Tiere, Biotope und Pflanzen**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Biotope und Pflanzen sind nicht erkennbar. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und der Vorbelastung besteht kein Verdacht, dass negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten im Planbereich zu erwarten sind. Durch die vorhandene Nutzung bestehen bereits Einschränkungen.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Gehölzstrukturen bzw. ortsbildprägende Bäume. Sie werden im Bebauungsplan durch ein Erhaltungsgebot geschützt. Für den Fall, dass Gehölze im Rahmen der Umsetzung der Planung beseitigt werden müssen, erfolgt die Kompensation durch Anpflanzung neuer Bäume auf dem Grundstück.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### **Boden/ Wasser/ Luft und Klima**

Die Flächen im Geltungsbereich sind bereits im Bestand überwiegend versiegelt. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Änderung des Bebauungsplanes sind nicht erkennbar. Durch die vorgesehenen Neupflanzungen kommt es voraussichtlich zu einer positiven Auswirkung auf die Schutzgüter.

##### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes sind durch die bestehende dorftypische Bebauung und Strukturen geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Geprägt wird das Gebiet darüber hinaus durch den Bestand an großkronigen und überwiegend ortsbildprägenden Laubbäumen. Insbesondere aber auch durch den Kirchhügel mit der von Eichen gerahmten Feldsteinkirche aus dem 12. Jahrhundert.

## **Mensch und Gesundheit**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und Gesundheit sind absehbar nicht zu erwarten. Durch die geplante Nutzungsänderung ist davon auszugehen, dass sich die Situation in Bezug auf etwaige Immissionen im Änderungsbereich und dessen Umfeld keinesfalls verschlechtert. Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs und der bereits vorhandenen Wohnnutzungen ist auch von keiner erheblichen Einschränkung von gewerblichen Nutzungen im Umfeld durch die Planung auszugehen.

## **Arten und Lebensgemeinschaften**

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht in dem betroffenen Bereich grundsätzlich kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützter Arten; ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten ist somit erkennbar nicht gegeben. Durch die bestehende bauliche Nutzung und die bestehende Versiegelung im unmittelbaren Umfeld besteht hinsichtlich des Lebensraumes für besonders empfindliche Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen besonders empfindlicher geschützter Vogelarten hier nicht zu rechnen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung im Plangebiet, als auch der übrigen Nutzungen im Umfeld ist eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung nicht anzunehmen.

Die abzubrechenden Gebäude kommen grundsätzlich als Habitat für Fledermäuse oder Vogelarten in Frage. Vor Abriss der vorhandenen Gebäude sind diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch unabhängig vom Bebauungsplan gelten.

## **Kultur- und Sachgüter**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur und Sachgüter sind nicht erkennbar. Das Plangebiet und seine Umgebung haben für die Kultur- und Sachgüter aufgrund der vorhandenen Baudenkmale durchaus eine hohe Bedeutung. Eine negative Auswirkung durch die Planung wird jedoch nicht erwartet. Hier gelten die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen gemäß Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

## **3.4 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortskern“. Der Ursprungsbebauungsplan setzt als Baugebiet ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest. Die Einschränkung besteht darin, dass sonstige Wohngebäude nicht zulässig sind und damit ausreichend große Hofstellen zu erhalten. Die zulässige Geschossigkeit wird durch die Zahl der Vollgeschosse (max. ein Vollgeschoss) bestimmt. Die Traufhöhe mit 3,5 Metern. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt, eng an den baulichen Anlagen orientiert, durch Baugrenzen. Lediglich für das Wohnhaus wurden keine Baugrenzen festgesetzt. Als Bauweise wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Darüber hinaus werden erhaltenswerte Bäume festgesetzt. Zur Ergänzung des ortsbildprägenden Kirchenhügels, der über einen herausragenden Baumbestand verfügt, wurden die angrenzenden Hangbereiche dem Bestand entsprechend als private Grünfläche ausgewiesen. Auch diese Festsetzung diente der Erhaltung der in diesem Bereich ortstypischen Topographie.

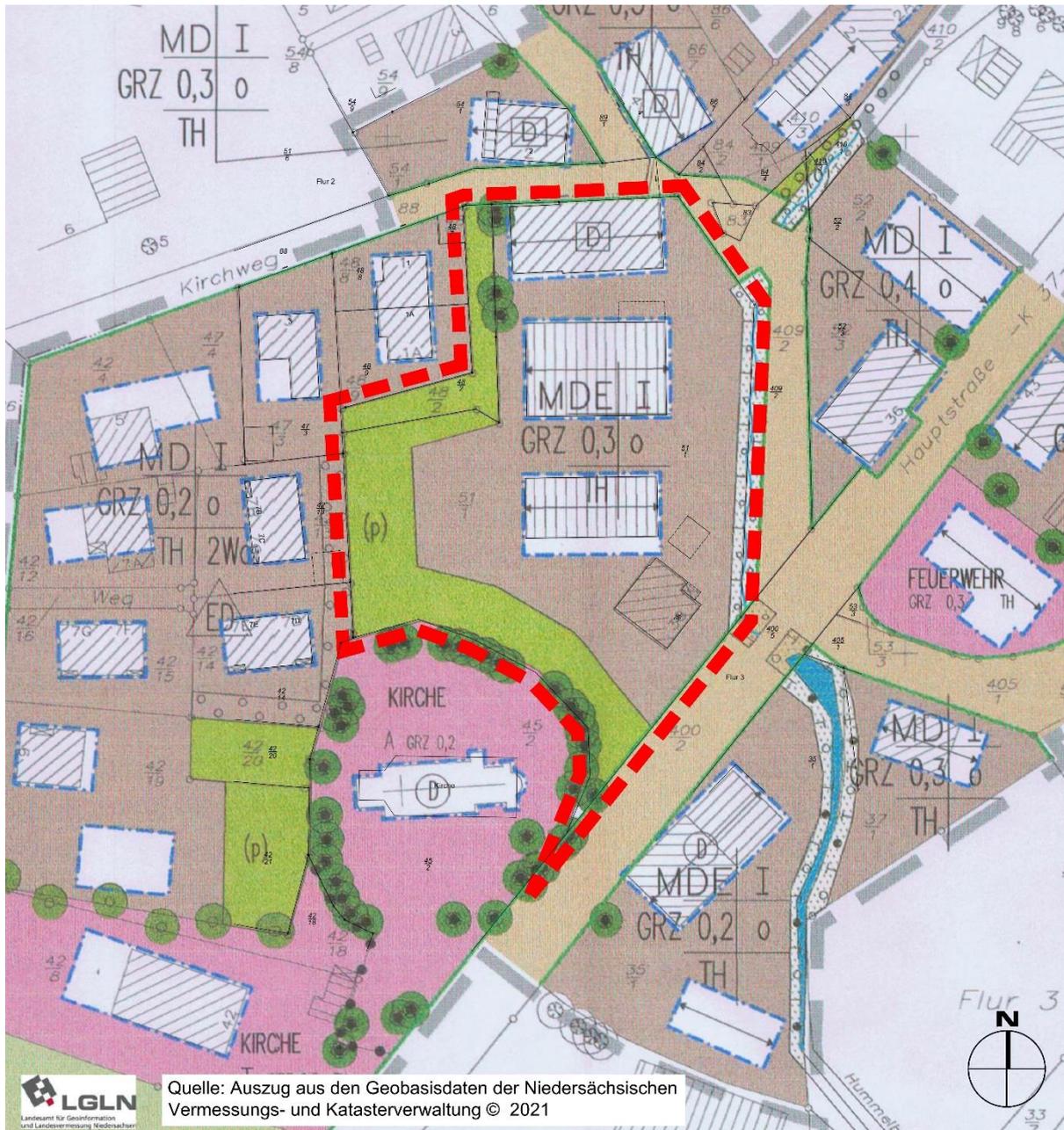


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, mit Plangebietsabgrenzung (rot) (o. M.), eigene Darstellung

## 4 Fachplanerische Grundlagen

### 4.1 Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind auch keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

### 4.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet „Daudiecker Weg 1“ und seiner näheren Umgebung „Daudiecker Weg 4“, „Hauptstraße 40“, „Hauptstraße 49“ und „Kirchweg 2“ sind geschützte **Baudenkmale**, nach

§ 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Sie dürfen in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Es gelten die denkmalrechtlichen Anforderungen nach § 8 und § 10 NDSchG im Einzelfall.

### **4.3 Archäologie**

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist nicht bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **4.4 Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während zukünftiger Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

### **4.5 Kampfmittelbelastung**

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend werden im Geltungsbereich dieser Änderung die relevanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Ortskern“ geändert, die übrigen Festsetzungen werden entsprechend und zweckdienlich angepasst, aber nicht grundlegend geändert, auch im Sinne der Wahrung der denkmalrechtlichen Belange. Die im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortskern“. Darüber hinaus hat die Gemeinde Bliedersdorf ein begründetes Interesse, die Wahrung des traditionellen Ortsbildes zu fördern und zu pflegen. Deshalb werden auch für diesen Änderungsbereich Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen über die „Örtlichen Bauvorschriften“ gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Satzung aufgestellt.

Das Vorhaben wird parallel durch das Büro Mensch und Region, Hannover, begleitet und im Sinne der Dorfentwicklung beraten. Die Erläuterungen zu dem konkreten Vorhaben und zu der Dorfentwicklung insgesamt haben einen rein informellen Charakter, finden jedoch in den einzelnen Festsetzungen ihre Berücksichtigung. Das Gesamtkonzept zur Entwicklung der Ortsmitte wird seitens der Umsetzungsbegleitung der Dorfentwicklung sehr unterstützt, da die Sanierung des Fachwerkhauses, die Umnutzung der bestehenden Bausubstanz im Süden mit dem Angebot der Schaffung von Wohnraum in der Ortsmitte (Stärkung der Innenentwicklung) verbindet. Aus Sicht der Umsetzungsbegleitung wird begrüßt, dass der mittige Ergänzungsbau grundsätzlich die Kubatur sowie die Stilelemente und Materialien der umgebenden Bebauung aufnimmt und sich in das Ortsbild einfügt.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem beschlossenen Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) soll den Kommunen die Bereitstellung von Bauland erleichtert werden. Zu diesem Zweck wurde u.a. mit dem § 5a BauNVO das „Dörfliche Wohngebiet“ als neue Gebietskategorie eingeführt. Dies soll auch der Erleichterung des Zusammenlebens in dörflichen Gebieten dienen und mehr Flexibilität bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in dörflich geprägten Lagen erreichen.

Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes i. S. d. § 5 BauNVO für den Bereich im Plangebiet müssen die damit verbundenen Ziele erreichbar sein. Wesensbestimmend für ein Dorfgebiet i. S. d. § 5 BauNVO ist die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Dies ist für den Änderungsbereich nicht zweckdienlich. Ein Baugebiet, in dem Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe entsprechend der planerischen Zielsetzung nicht vorgesehen sind, kann nicht als Dorfgebiet i. S. d. § 5 BauNVO festgesetzt werden. Um die Zielsetzung einer angemessenen Innenentwicklung durch Nutzung der Nachverdichtungspotenziale zu erreichen, ist es erforderlich, hier: Art der baulichen Nutzung, zu ändern. Das Dörfliche Wohngebiet soll seiner Konzeption nach u.a. dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen einschließlich der entsprechenden Wohngebäude dienen. Die Nutzungsmischung muss **nicht** gleichgewichtig sein.

Entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen und unter Berücksichtigung der planerischen Grundlagen erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung eines **Dörflichen Wohngebietes (MDW)** gemäß § 5a BauNVO. Die in § 5a Abs. 3 genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Dieser Nutzungsausschluss dient dazu, städtebauliche Konfliktsituationen zu vermeiden. Für solche Nutzungen wird an anderer Stelle der Gemeinde ausreichend Raum gegeben.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (First- und Traufhöhen FH/TH) bestimmt.

Anders als im ursprünglichen Bebauungsplan wird die GRZ von 0,3 angehoben und gemäß § 16 BauNVO eine **0,4 GRZ** festgesetzt. Dies entspricht, mit der Einbeziehung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet, der tatsächlichen Grundfläche und ermöglicht somit mit der vorgesehenen Planung die entsprechende Verdichtung. Die Orientierungswerte von 0,6 für MDW gemäß § 17 BauNVO wird damit unterschritten, um den Belangen des Einfügens sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden i.S.d. Naturschutzes weiterhin ausreichend Rechnung zu tragen.

Nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 ergibt sich daraus eine maximal mögliche Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6. Im vorliegenden Fall reicht diese Regelung nicht aus. Dies beruht vor allem auf den langen Zufahrten zu den Stellplatzanlagen sowie der notwendigen Anzahl an Einstellplätzen bei der Realisierung der Wohnnutzung. Daher wird hier entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend bestimmt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer **GRZ von 0,7 überschritten** werden kann. Insgesamt kann durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Plangebietes angepasste Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für eine wohnbauliche Nutzung auf dem Grundstück geschaffen.

Die Gemeinde hat sich auf Grund der gegenwärtig verfolgten Zielsetzung entschlossen, keine verbindlichen Regelungen zur Geschossigkeit in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper dem dörflichen Maßstab entsprechend durch die Festsetzung von maximal zulässigen **Trauf- und Firsthöhen** zu sichern. Die Gebäude dürfen in dem MDW eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale

Firsthöhe (FH) von 12,00 m nicht überschreiten. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung sich hinsichtlich der Ausmaße dem dörflichen Umfeld anpasst bzw. weiterhin wie im Bestand erhalten bleibt. Hierdurch wurden die bestehenden baulichen Strukturen aufgegriffen und gleichzeitig auf die vorhandenen Denkmale Rücksicht genommen.

Über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen hinausgehend ist es erforderlich, einen Rahmen für die Höhe der Oberkante des fertigen **Erdgeschossfußbodens** der baulichen Anlagen vorzugeben, um eine der Lage angemessene Gestaltung und die Anforderung des Einfügens der zukünftigen Gebäude in die umgebende Bebauung zu erreichen. Damit wird sichergestellt, dass keine „aufgestellten“ Gebäude entstehen. Die Höhenentwicklung der Eingangsebene (EG) soll möglichst geringgehalten werden, um somit ansprechende Gesamtproportionen der Gebäude zu gewährleisten.

In Verbindung mit der festgesetzten Höhe der baulichen Nebenanlagen, Garagen und Carports wird auch ein übermäßiges Ausgreifen der entsprechenden Nebenanlagen, Garagen und Carports in die Höhe, durch, dass das Orts- und Landschaftsbild unverhältnismäßig beeinträchtigt werden würde, verhindert.

### 5.3 Bauweise

Die Festsetzung zur Bauweise wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird daher **offene Bauweise (o)** festgesetzt, d. h. die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Die Festsetzung zur Bauweise entspricht somit der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplanes sowie der tatsächlichen Bebauung im Plangebiet.

### 5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Diese sind ebenfalls aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Die Überbaubarkeit auf dem Grundstück, wird lediglich für das vorhandene Wohnhaus im südlichen Bereich durch neue Baugrenzen, die sich an der Bestandsbebauung orientieren, erweitert.

Mit den eng gefassten Baugrenzen, die sich stark an der vorhandenen Bausubstanz orientiert, wird weiterhin sichergestellt, dass das Ortsbild, dass durch das Zusammenwirken von unbebauten Flächen und Baukörpern geprägt wird, erhalten bleibt.

Lediglich mit der als Ausnahme zulässigen Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO durch Balkone, Loggien und Erker bis zu 1,5 m wird ein zusätzlicher Spielraum bei Erweiterungsmaßnahmen, wie im ursprünglichen Bebauungsplan ermöglicht.

### 5.5 Stellung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet orientieren sich die baulichen Anlagen überwiegend giebelständig zu den Straßenverkehrsflächen. Diese Struktur, als besonderes Merkmal im Plangebiet, soll erhalten bleiben. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird daher die **Ausrichtung des Firstes der Hauptgebäude** festgesetzt. Vor diesem Hintergrund wird die Stellung der baulichen Anlagen beschrieben.

### 5.6 Private Grünfläche

Wie im ursprünglichen Bebauungsplan wird zur Sicherung des ortsbildprägenden Kirchenhügels der angrenzende Hangbereich im westlichen Bereich, dem Bestand entsprechend, als private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Erhaltung der in diesem Bereich ortstypischen Topografie. Die vorhandenen Bäume werden durch entsprechende Erhaltungsgebote gesichert.

## 5.7 Grünordnung

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind keine Gehölze entlang des Kirchweges vorhanden. Zur Unterstützung sowie zur Gliederung der Freiflächengestaltung gegenüber dem Kirchweg ist hier ein Pflanzgebot vorgesehen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sollen daher mindestens drei standortgerechte, heimische Laubbäume gepflanzt werden.

Eine entsprechende ausführungsfähige Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen einschließlich einer Pflanz- und Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Darüber hinaus befinden sich im westlichen Bereich des Plangebietes ortsbildprägende Baumbestände. Diese sind weiterhin zu sichern. Daher werden die grünordnerischen Festsetzungen wie im ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Hierzu werden die im westlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen prägende großkronige Bäume weiterhin gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Diese sind entsprechend zu entwickeln, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang auf demselben Grundstück zu ersetzen.

Weitere Gehölze sind vorwiegend auf den privaten Grünflächen vorzufinden. Diese sind ebenfalls zu erhalten, zu pflegen, und bei Abgang auf demselben Grundstück zu ersetzen.

Mit der vorgesehenen Planung ist auch die Errichtung von erforderlichen Stellplatzanlagen notwendig. Hierdurch wird der Anteil der Freiflächen reduziert. Um dies zu kompensieren und um den Versiegelungsgrad zu minimieren, wird eine Begrünung der Stellplatzanlagen vorgeschrieben. Je 5 angefangene Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß Pflanzenliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität zu leisten. Dies ist so zu verstehen, dass jeweils immer nur eine Aufreihung von max. 5 Stellplätze durch einen Baum (5 Stellplätze – 1 Baum - 5 Stellplätze - 1 Baum) abgelöst wird. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> herzustellen.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und der Vorgabe von Pflanzlisten soll eine Durchgrünung des Plangebietes und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht bzw. weiterhin gesichert werden.

Auf die geltende Ausschlussfrist für etwaige Gehölzbeseitigungen im gesamten Plangebiet wird hingewiesen: Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

Darüber hinaus wird auf die DIN 18920 „Schutz vor Bäumen, Pflanzstände und Vegetationsflächen“ während der Bauarbeiten verwiesen.

## 5.8 Verkehrserschließung

An der Erschließungssituation ändert sich durch die Bebauungsplanänderung grundsätzlich nichts. Das Grundstück im Geltungsbereich dieser Änderung ist weiterhin über die Straße „Daudiecker Weg“ erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist. Der Bebauungsplan hat absehbar keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

Zum Baugrundstück sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

## 5.9 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand bereits vorhanden bzw. gesichert. Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits erschlossen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung sind entsprechende Nachweise zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung zu erbringen. Aufgrund der kleinteiligen Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung zu erwarten. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen.

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind im Rahmen der konkreten Planung zu berücksichtigen.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch die Planung die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten.

### **Vorbeugender Brandschutz /Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Der erforderliche Löschwasserbedarf (Grundversorgung) ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu bemessen.

## **5.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO**

Die Gemeinde Bliedersdorf hat ein begründetes Interesse, die Wahrung des traditionellen Ortsbildes zu fördern und zu pflegen. Deshalb werden für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude über die „Örtlichen Bauvorschriften“ gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Satzung aufgestellt. Mit den Festsetzungen wird der Grundtenor des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde, wie er in vorangegangenen Planungen – insbesondere dem Bebauungsplan Nr. 11 „Ortskern“ - verfolgt wurde, weitergeführt. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen getroffen:

### **Dächer**

Mit der Regelung zur Dachform und Dachaufbauten wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typischen, geneigten Dächer geprägt werden. Über die ergänzenden Bestimmungen und Beschränkung von Dachaufbauten, werden unmaßstäbliche Gebäudegrößen und Dachlandschaften verhindert und die Eingliederung in die Umgebung gewährleistet. Sie dienen damit auch der Wahrung einer harmonischen Dachlandschaft.

Die Farbwahl für die Dacheindeckungen wird eingeschränkt, um das Ortsbild zu sichern. Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel in roten Farbtönen und Weichdeckung (Reet) zulässig. Mit dieser Festsetzung wird eine harmonische und landschaftstypische Dachlandschaft angestrebt. Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind Flachdächer zu begrünen.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** (Photovoltaik und Solarthermie) möglich und ausdrücklich erwünscht und von dieser Regelung nicht betroffen. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sind sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen zu verlegen.

### **Außenwände**

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände soll sichergestellt werden, dass sich die entstehenden Wohngebäude gestalterisch an die nähere Umgebung anpassen. Dementsprechend ist Sichtmauerwerk in einheitlichen Farbtönen Rot bis Rotbraun und Fachwerk bzw. Holzverkleidung zulässig. Für die Außenwandflächen wird vor allem über die maßgebliche Farbgebung und Material ein Einfügen in das Ortsbild gesichert.

### **Fenster**

Für das dörfliche Ortsbild prägend sind stehende Fensterformate. Damit sichergestellt wird, dass auch die zukünftige Bebauung sich gut in das Ortsbild einfügt, sollen nur stehende Fensterformate, die als Einzelelemente erkennbar sind, Verwendung finden. Für Fenster, die nicht als Hochformate und Einzelelemente zu erkennen sind, sind Fensterteilungen (z.B. Pfosten) vorzusehen.

### **Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sollen einen naturnahen und ortsüblichen Charakter des Straßenraums, der durch Vorgärten geprägt ist, sicherstellen. Auf diese Weise wird das Ziel, einen durchgrünten Straßenraum zu realisieren, unterstützt. Die Höhenbegrenzung soll den optischen Eindruck eines nicht zu stark eingeeengten Straßenraumes fördern und den Blick in die Vorgärten nicht verhindern. Die offene Gestaltung trägt somit wesentlich zur „Wohnlichkeit“ des Straßenraumes bei. Damit soll u.a. der Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum erkennbar bleiben.

### **Einstellplätze**

Um den öffentlichen Straßenraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten, wird vorgeschrieben, dass je Wohneinheit mindestens **1,5 Stellplätze** auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Hierdurch wird auch, im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, der Versiegelungsgrad minimiert.

Diese Regelung ist so zu verstehen, dass bei Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohnungen 6 Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen geschaffen werden müssen. Dieser Nachweis ist jeweils im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

## **6 Umweltauswirkungen der Planung**

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i. S. d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichspflicht bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen der Ausstellung des Bebauungsplans Nr. 11 ausgeglichen wurden, oder Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar. Aufgrund der Habitatstruktur sowie der gegenwärtigen Nutzung im Plangebiet besteht aktuell kein Verdacht, dass artenschutzrechtliche oder naturschutzrechtliche Konflikte aufgrund der Planung zu erwarten sind.

Als wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksflächen zu bewerten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden allerdings keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen.

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet vorhanden, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden.

Durch die Planung werden nur geringfügig zusätzliche Verkehre ausgelöst. Die anbindende Straße kann den zusätzlichen Verkehr absehbar problemlos aufnehmen. Es ergeben sich erkennbar keine zusätzlichen oder anderweitigen immissionsschutzrechtlichen Konflikte.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (bestehende Siedlung) sind ebenfalls nicht zu erwarten. Sie werden insbesondere durch die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Höhenbegrenzung minimiert. Durch entsprechende Vorschriften der örtlichen Bauvorschriften wird sichergestellt, dass die bedeutenden kulturhistorischen Strukturen und die Gestaltung des Ortsbildes weiterhin gesichert bzw. nicht beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Die vorhandenen, schützenswerten Bäume werden mit entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen erhalten. Diese Bäume sind grundsätzlich als Habitat für Fledermäuse und andere Gehölzbrüter geeignet. Vor der ggf. Fällung der vorhandenen Bäume sind diese auf Vorkommen von Tieren zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.

Vor Abriss der vorhandenen Gebäude sind diese ebenfalls auf Vorkommen von Tieren wie z.B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

## **7 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **7.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich

### **7.2 Kosten und Finanzierung**

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

## 8 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha.

<b>Fläche</b>	<b>in m<sup>2</sup> (ca.-Angaben)</b>
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	4.714
Private Grünfläche	1.386
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6.100</b>

*(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m<sup>2</sup> gerundet)*

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bliedersdorf.

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2021