



## **Gemeinde Bispingen Landkreis Heidekreis**

### **Bebauungsplan Nr. 167 „Nachnutzung ehemalige Schlachtereier“ in Hützel**

### **mit örtlicher Bauvorschrift**

## **Begründung**

### **ABSCHRIFT**

Beglaubigungsvermerk:  
Gemeinde Bispingen  
Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der  
Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Bispingen, 26.04.2024

L. S.


Der Bürgermeister  
Im Auftrag

**Verfahren nach § 13a BauGB**

**Stand: Satzungsbeschluss – 15.01.2024**

---

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung / Zielsetzung / Anlass .....	3
1.1	Verfahren nach § 13a BauGB .....	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	5
1.3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	6
2	Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung .....	9
2.1	Raumordnung / Flächennutzungsplanung .....	9
2.2	Änderung anderer Pläne .....	10
2.3	Belange benachbarter Gemeinden .....	10
2.4	Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen .....	11
3	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen .....	12
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe .....	13
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	14
3.4	Immissionen .....	14
3.5	Erschließung .....	14
3.6	Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung .....	15
3.7	Örtliche Bauvorschriften .....	16
3.8	Ver- und Entsorgung .....	17
4	Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange .....	17
5	Abwägung und Beschluss der Begründung .....	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bispingen (unmaßstäblich, Plangebiet markiert) .....	3
Abbildung 2:	Bebauungsmöglichkeit (UQ-Planung, Soltau, Juli 2023) .....	6
Abbildung 3:	Abgrenzung Untersuchungsgebiet Potenzialanalyse und Abgrenzung Geltungsbereich B-Plan .....	7
Abbildung 4:	Lage CEF-Maßnahmen .....	8
Abbildung 5:	Auszug RROP Heidekreis 2015 (Entwurf, unmaßstäblich) .....	10
Abbildung 6:	Abgrenzung Untersuchungsgebiet Potenzialanalyse und Abgrenzung Geltungsbereich B-Plan .....	18
Abbildung 7:	Lage CEF-Maßnahmen .....	19

Anlagen

Anlage 1:	Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B-Plan Hützeler Damm, 29646 Bispingen OT Hützel, vom 07.06.2023
Anlage 2:	DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen, Projektnummer 551488189, vom 06.04.2023
Anlage 3:	BAUGRUNDLABOR LÜNEBURG GmbH: Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung für den Neubau eines nicht unterkellerten Wohnhauses in 29646 Bispingen OT Hützel, Hützeler Damm 4, Flur 14, Flurstück 82/6, vom 06.04.2023
Anlage 4:	BAUGRUNDLABOR LÜNEBURG GmbH: Neubau eines nicht unterkellerten Wohnhauses in 29646 Bispingen OT Hützel, Hützeler Damm 4, Flur 14, Flurstück 82/6 Hier: Anforderungen an den Rückbau eines artesischen Brunnens Gutachterliche Stellungnahme, vom 03.08.2023

## 1 Einleitung / Zielsetzung / Anlass

In der Ortschaft Hützel soll das Gelände der ehemaligen Schlachtereie am „Hützeler Damm“ nach Aufgabe der Nutzung nachgenutzt werden. Mit der Planung verfolgt die Gemeinde Bispingen das Ziel, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung in der Ortschaft Hützel, unter Erhalt der bestehenden dörflichen Strukturen und Erhalt des vorhandenen Ortsbildes, zu schaffen. Es sollen insgesamt 13 Wohneinheiten auf dem Grundstück der ehemaligen Schlachtereie entstehen. Dazu wird ein Teil der Gebäude zurückgebaut und das Gebäude am „Hützeler Damm“ wird saniert. Außerdem soll ein Erweiterungsbau vorgenommen werden. Die westlichen Nutzungen sollen mit der vorliegenden Planung planungsrechtlich gesichert werden. Auf dem westlich der alten Schlachtereie gelegenen Freifläche soll ebenfalls eine Nachverdichtungsmöglichkeit geschaffen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bispingen stellt für die Flächen des Plangebietes Dorfgebiet (MD) dar. Eine verbindliche Bauleitplanung gibt es für den Bereich nicht. Eine Erschließung ist über das jeweilige Grundstück von der südlich angrenzenden Straße „Hützeler Damm“ (K 5) möglich.

Mit Beschluss vom 20.07.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bispingen die Verwaltung beauftragt, die Zurückstellung des Baugesuchs gem. § 15 BauGB zu beantragen. Dies wurde von der Verwaltung bei der Baugenehmigungsbehörde entsprechend beantragt. Mit Beschluss vom 22.08.2023 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bispingen die Verwaltung erneut beauftragt, die Zurückstellung des Baugesuchs gem. § 15 BauGB zu beantragen.

**Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bispingen (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)**



Durch die Planung können Außenbereichsflächen geschont werden und Potenziale der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Vorgesehen ist eine bedarfsgerechte innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeit durch Wohnnutzung und somit auch eine Nachnutzung aufgegebener Nutzungsstrukturen. Es kann eine Wiedernutzbarmachung der Flächen durch die Planung erfolgen.

Um auf diesen vorgeprägten Grundstücksflächen eine zeitgemäße und dem dörflichen Umfeld angepasste bauliche Nutzung im Sinne einer Innenentwicklung zu ermöglichen, soll daher der vorliegende Bebauungsplan Nr. 167 „Nachnutzung ehemalige Schlachtereier“ in Hützel mit örtlichen Bauvorschriften, aufgestellt werden.

Die Gemeinde möchte damit im Sinne der Zielsetzungen des § 13a BauGB, siehe folgender Abschnitt, eine innerörtliche Verdichtung und Wiedernutzbarmachung herbeiführen und somit einen Beitrag zur Schonung des Außenbereichs leisten.

Das Plangebiet ist insofern für eine bauliche Verdichtung und Wiedernutzbarmachung geeignet, da sich dieser Bereich bereits bebaut darstellt und auch bereits von bestehender Bebauung umgeben ist. Ferner ist das Plangebiet bereits verkehrlich und infrastrukturell über die vorhandenen Straßen erschlossen.

Nach Beschluss des Verwaltungsausschusses wurden in der Begründung noch redaktionelle Anpassungen vorgenommen, die keine inhaltlichen Auswirkungen auf die Planung haben.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dabei wird auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

### **1.1 Verfahren nach § 13a BauGB**

Der § 13a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB beschränkt sich auf sog. „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Plans liegt im zentralen Bereich der Ortschaft Hützel in der Gemeinde Bispingen. Das Gebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt.

Die Gemeinde Bispingen betrachtet die Planung als eine Maßnahme der Innenentwicklung, (Wiedernutzbarmachung da ein derzeit ungenutzter (ehemalige Schlachtereier und Freifläche), umfeldseitig vorgeprägter Bereich nunmehr dem Bedarf entsprechend genutzt werden kann. Es werden keine neuen, bisher gänzlich unberührten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt. Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13a BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Planung hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange werden betrachtet. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird nicht erreicht, das Plangebiet ist deutlich kleiner. Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht. Die Gemeinde Bispingen sieht die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 167, soll auf den derzeit ungenutzten Flächen und Gebäuden der ehemaligen Schlachtereie in Hützel, eine bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung unter Erhalt des bestehenden Ortsbildes und der bestehenden dörflichen Strukturen, ermöglicht werden.

Das straßenzugewandte Bestandsgebäude der Schlachtereie soll saniert werden und es soll eine eingeschossige Bauweise auf dem rückwärtigen Grundstück zulässig sein, bzw. eine zwingende Zweigeschossigkeit im Bereich des straßenzugewandten Bestandsgebäudes, hier aus Gründen des Ortsbildes. Darüber hinaus sollen nach dem Rückbau der übrigen Bestandsgebäude ein neues Gebäude mit insgesamt max. 13 Wohneinheiten und entsprechende Stellplatzflächen entstehen.

Im westlichen Bereich soll auf bisherigen Freiflächen eine Nachverdichtungsmöglichkeit entstehen.

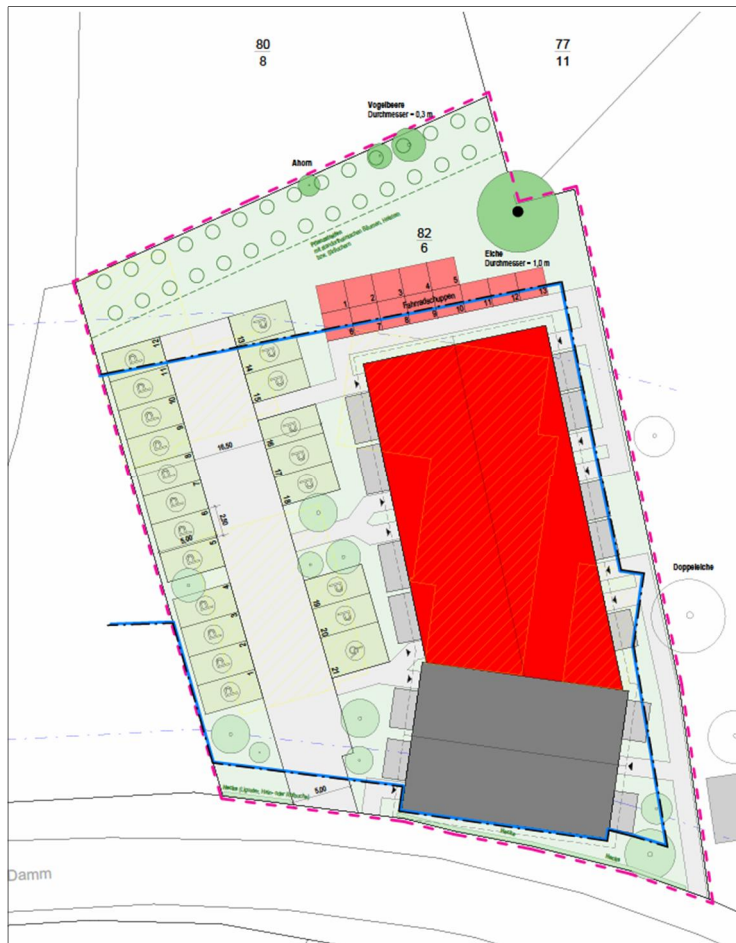
Vorgesehen ist eine bedarfsgerechte innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeit durch Wohnnutzung und somit auch eine Nachnutzung aufgegebener Nutzungsstrukturen. Es kann eine Wiedernutzbarmachung der Flächen der ehemaligen Schlachtereie durch die Planung erfolgen.

Um auf diesen vorgeprägten Grundstücksflächen eine zeitgemäße und dem dörflichen Umfeld angepasste bauliche Nutzung im Sinne einer Innenentwicklung zu ermöglichen, soll daher der Bebauungsplan Nr. 167 „Nachnutzung ehemalige Schlachtereie“, aufgestellt werden.

Die Gemeinde möchte damit im Sinne der Zielsetzungen des § 13a BauGB, siehe folgender Abschnitt, eine Wiedernutzbarmachung herbeiführen und somit einen Beitrag zur Schonung des Außenbereichs leisten.

Das Plangebiet ist insofern für eine Wiedernutzbarmachung und bauliche Verdichtung geeignet, da sich dieser Bereich bereits bebaut darstellt und auch bereits von bestehender Bebauung umgeben ist. Ferner ist das Plangebiet bereits verkehrlich und infrastrukturell über die vorhandenen Straßen erschlossen.

Abbildung 2: Bebauungsmöglichkeit (UQ-Planung, Soltau, 2023)



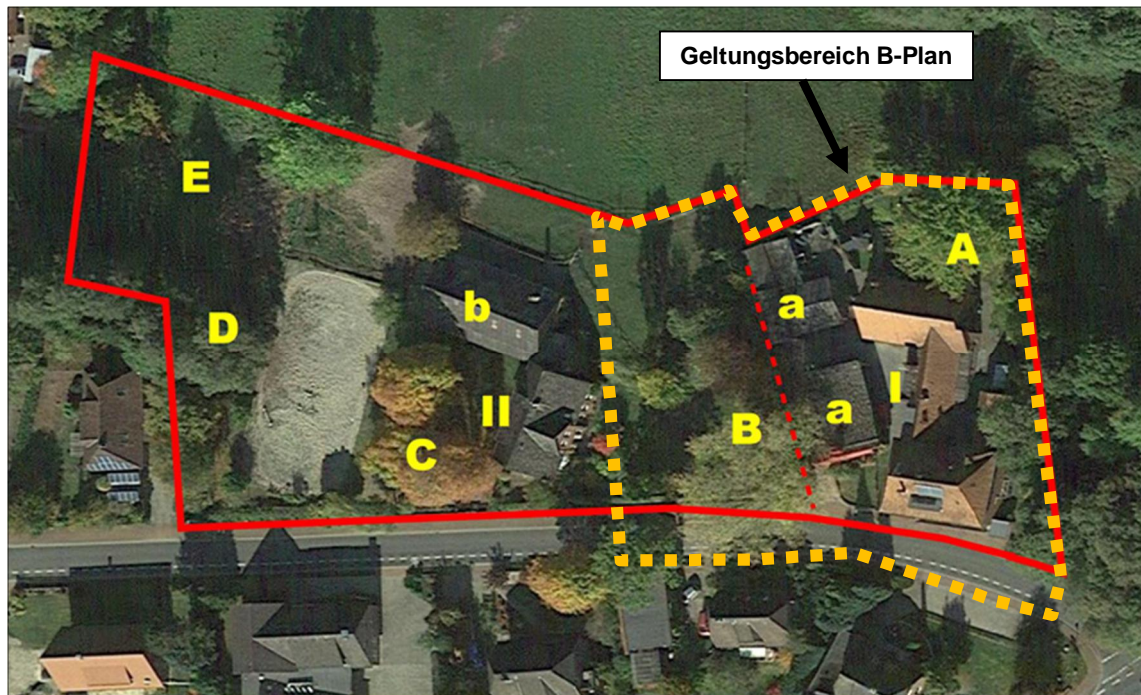
### 1.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist bereits durch eine bauliche Nutzung vorgeprägt. Es befinden sich bereits bauliche Anlagen und versiegelte Flächen im Plangebiet. Darüber hinaus befinden sich auch prägende Gehölze im Plangebiet. Diese werden entsprechend gesichert.

Durch die Verdichtungsmöglichkeit werden bereits bebaute Strukturen und versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Dazu ist auch ein Rückbau von vorhandenen Strukturen notwendig. Zu diesem Zweck wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse von Dipl.- Biol. Jan Brockmann erstellt.



**Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet Potenzialanalyse und Abgrenzung Geltungsbereich B-Plan<sup>1</sup>**



Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die im Winter 2022 begonnenen Abrissarbeiten im Plangebiet im Bereich der ehemaligen Schlachtereie nicht fortgesetzt wurden. Fehlende bzw. eingeschlagene und offene Fenster ebenso wie die aufgegebene Wohnnutzung bieten derzeit Zugangsmöglichkeiten und Veränderungen im Mikroklima, aufgrund derer eine aktuelle Nutzung des Restgebäudes durch Vögel und Fledermäuse nicht auszuschließen ist.

Baubedingt könnte es daher zur Verletzung oder Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen kommen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Konflikten mit dem Tötungsverbot sind die zukünftigen Abrissarbeiten zwischen Anfang November und Ende März durchzuführen.

Im Falle von Abrissarbeiten im Sommerhalbjahr ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorzusehen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) sowie der notwendigen Ersatzmaßnahmen:

- CEF-Maßnahme: Fachgerechtes Anbringen von 3 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter an Bestandsgebäuden und Bäumen im Umfeld als (Teilbereich I / ehemalige Schlachtereie)

- Dokumentation der Umsetzung durch Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.<sup>2</sup>

Diese werden entsprechend festgesetzt.

<sup>1</sup> Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B-Plan Hützeler Damm, 29646 Bispingen OT Hützel, vom 07.06.2023 und H&P Ingenieure

<sup>2</sup> Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B-Plan Hützeler Damm, 29646 Bispingen OT Hützel, vom 07.06.2023

Für den im Gutachten beschriebenen Teilbereich II sind bei Eingriffen in die Stallgebäude und in das nordwestlich gelegene Grünland CEF-Maßnahmen erforderlich. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst diese Teile des Grundstückes nicht und es sind in diesem Zusammenhang zudem keine Eingriffe beabsichtigt. Daher wird im Rahmen des vorliegenden Verfahrens auf die Festsetzung von entsprechenden CEF-Maßnahmen verzichtet.

Unter Beachtung der Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.<sup>3</sup>

#### Beleuchtungskonzept

Zum Schutz von Insekten und den von ihnen als Nahrung abhängigen Fledermäusen sind generell geeignete Maßnahmen im Hinblick auf Lichtemissionen zu treffen. Eine Verminderung der Lichtimmissionen soll durch monochromatisches Gelblicht (Hoch- oder Niederdruck-Natrium- Dampf Lampen) sowie LED-Technik erreicht werden. Es soll eine zielgerichtete Beleuchtung mit niedrigen Lichtpunkten und einer Abschirmung der Lichtquellen nach oben und zu den Seiten hin durch entsprechende Leuchtenkonstruktionen erfolgen.

**Abbildung 4: Lage CEF-Maßnahmen**



Erhebliche verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da sich die möglichen Nachverdichtungspotenziale in einem Rahmen bewegen, welche die vorhandenen Straßen innerorts problemlos aufnehmen können.

Infolge der Lage des Plangebietes inmitten der Ortslage der Ortschaft Hützel, welches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist, ist in der Umgebung des Plangebietes mit gemischten Nutzungsstrukturen zu rechnen. Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzungen in der Umgebung, wird davon ausgegangen, dass die geplante Wohnnutzung ebenfalls nicht gestört wird durch die vorhandenen dörflichen Nutzungsstrukturen. Südlich des Plangebietes verlaufen die Kreisstraßen „Bispinger Straße“ und „Hützeler Damm“. Für den Verkehrslärm wurde von der DEKRA Automobil GmbH eine Prognose von Schallimmissionen, Projektnummer 551488189, vom 06.04.2023 ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für alle-

<sup>3</sup> ebd.



meine Wohngebiete (WA) von tags  $OW_{T,WA} = 55 \text{ dB(A)}$  und nachts  $OW_{N,WA} = 45 \text{ dB(A)}$  werden tags und nachts im südlichen Planteil überschritten.

Auf Terrassen wird tags der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von  $IGW_T = 59 \text{ dB(A)}$  nahezu im gesamten Planbereich unterschritten, so dass für Außenwohnbereiche (Balkone/Terrassen) weder aktive Schallschutzmaßnahmen (bspw. Lärmschutzwand) noch Vorgaben zur Fassadenanordnung zwingend erforderlich sind. Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche II, III und IV. Diese werden entsprechend zeichnerisch und textlich festgesetzt.<sup>4</sup>

## 2 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

### 2.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2022 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf).

Nach Punkt 2.1.01 des LROP (2022) soll die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis bedarfsgerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet erfolgen. Ferner hat die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte ausgerichtet zu erfolgen (LROP 2.1 02). Zudem wird im RROP Entwurf (2015) des Heidekreises zur Siedlungsentwicklung innerhalb der Ortsteile mitunter folgende Vorgabe aufgestellt:

„Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete hat die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen.“ (RROP 2015 Entwurf, Kap. 2.1 06)

Weitere besondere Darstellungen sind für das Plangebiet dem LROP 2022 nicht zu entnehmen.

Seitens des RROP 2015 hat die Gemeinde Bispingen als Grundzentrum folgende Funktionszuweisungen:

- Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt (Center Parks),
- Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus (Horstfeld),
- Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (Grundzentrum Bispingen),
- Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (Grundzentrum Bispingen).

Für Bispingen gilt, siehe RROP 2015 2.2.1 01, dass im Landkreis Heidekreis eine vielfältige, regionaltypische, ökologisch angepasste und an den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen ausgerichtete Siedlungsstruktur erhalten und entwickelt werden soll.

Das Plangebiet selbst ist mit folgender Ausweisung belegt:

- Siedlungsbereich.

Im Ortsteil Hützel soll eine Siedlungsentwicklung im Rahmen einer Eigenentwicklung erfolgen. Mit der Entwicklung des Plangebietes kann eine notwendige und bedarfsgerechte

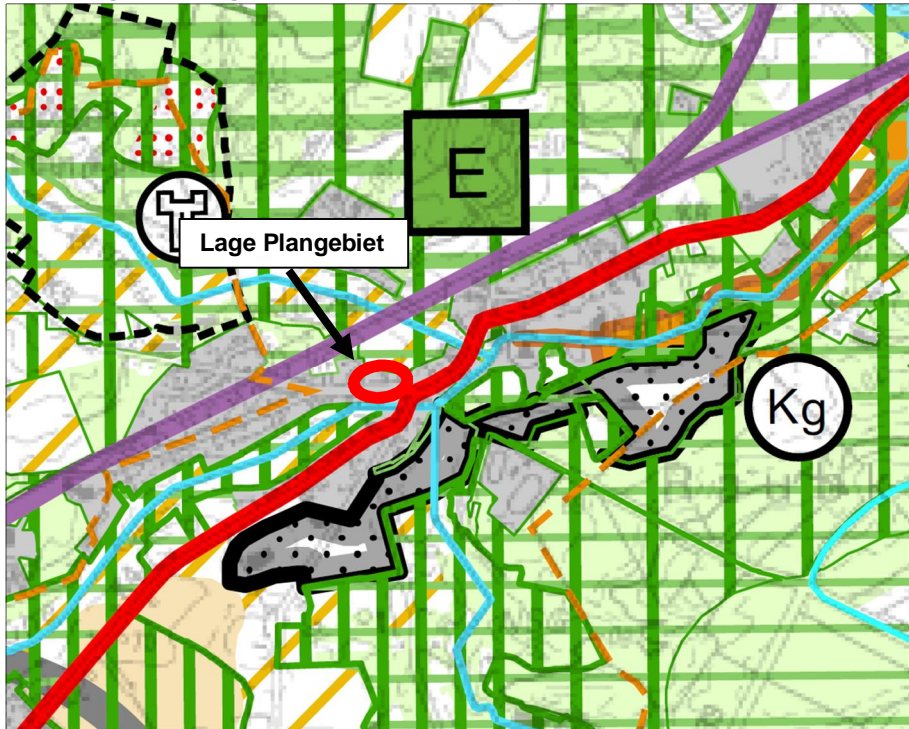
---

<sup>4</sup> DEKRA Automobil GmbH eine Prognose von Schallimmissionen, Projektnummer 551488189, vom 06.04.2023

Wohnbaulandentwicklung, im Rahmen der Eigenentwicklung, im OT Hützel ermöglicht werden.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist.

Abbildung 5: Auszug RROP Heidekreis 2015 (Entwurf, unmaßstäblich)



Insgesamt handelt es sich bei den Flächen um eine Wiedernutzbarmachung und Nachnutzung von bereits bebauten Flächen im OT Hützel. Weitere Außenbereichsflächen bleiben unangetastet.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist.

## 2.2 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

## 2.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren erkennbar nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

## 2.4 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

### Altlasten / Bodenschutz

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Der Kartenserver des LBEG stellt für das Plangebiet keine Verdachtsflächen dar.<sup>5</sup>

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

### Bauzeitenregelung:

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf Abrissarbeiten und die Artengruppe der Fledermäuse Berücksichtigung finden.

Im Falle von Abrissarbeiten im Sommerhalbjahr ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorzusehen.

### Artesischer Brunnen

Im Plangebiet befindet sich im ehemaligen Schlachtereiegebäude ein artesischer Brunnen. Es wurde ein entsprechendes Rückbaukonzept ausgearbeitet. Dieses ist Teil der vorliegenden Planung, vgl. Anlage 4.

### Einsichtnahme in Normen und Regelwerke

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke liegen im Planungsamt der Gemeinde Bispingen zur Einsicht bereit.

### Deutsche Telekom Technik

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung bestehender Gebäude und im Straßenseitenraum der angrenzenden Verkehrswege.

Der Verbleib dieser Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen, sowie deren Betrieb und die Durchführung, erforderlicher Betriebsarbeiten ist jederzeit sicherzustellen.

Ein Rückbau unserer Telekommunikationslinien bei Abriss von Gebäuden muss durch den Anschlussinhaber/ Grundstücksbesitzer über den Bauherren-Service der Telekom beauftragt werden.

Zur breitbandigen Erweiterung der Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

<sup>5</sup> [http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation\\_id=600&article\\_id=72321&psmand=4](http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4)

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung.

#### Polizeiinspektion Heidekreis

Die Polizeiinspektion Heidekreis weist auf eine ausreichende Bemessung von Pkw-Stellflächen pro Wohneinheit auf dem Grundstück selbst zur Entlastung öffentlicher Verkehrsflächen hin.

#### Abfallwirtschaft Heidekreis

Die Abfallwirtschaft Heidekreis weist darauf hin, dass auf die "Berücksichtigung der Belange der Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK), Anstalt des öffentlichen Rechts bei der Bauleitplanung, bei der Erstellung von örtlichen Bauvorschriften und Einrichtung von Straßenbaustellen" im Rahmen der Planung eingegangen wird.

### **3 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen**

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

Es wird ein allgemeines Wohngebiet, WA, nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), mit folgendem Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt. Aufgrund der zulässigen Maße der baulichen Nutzung wird das Plangebiet in ein WA1 und WA2- Gebiet aufgeteilt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Damit wird ein an das bauliche Umfeld angepasster Nutzungskatalog vorgesehen und auch die aktuellen Bestandsnutzungen werden entsprechend abgedeckt.

Grundsätzlich wird das Baugebiet dazu dienen, vornehmlich Wohnnutzungen aufzunehmen, wie es auch im Bestand vorzufinden ist. Wie in ländlichen Siedlungen üblich, muss jedoch auch mit einer Nachfrage nach weiteren Nutzungen gerechnet werden. Diese sollen auch allgemein, bzw. ausnahmsweise zulässig sein, siehe oben, da sie einem dörflichen Gebietscharakter entsprechen und somit auch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gem. § 1 Abs. 5 BauNVO gewahrt bleibt.



Insgesamt orientieren sich die zulässigen Nutzungen damit an der für die Ortschaft Hützel erkennbaren Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und insbesondere nach (kleineren) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe**

#### Versiegelung

Es wird für das Plangebiet im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes für das WA1-Gebiet eine GR, inklusive der Stellplatzfläche, von 1.600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dabei ist eine Stellplatzanlage bis zu einer Größe von 800 m<sup>2</sup> zulässig. Ergänzend sind auch außerhalb der Fläche nach § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB im Rahmen der festgesetzten Grundfläche von 1.600 m<sup>2</sup> Stellplätze innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 zulässig. Eine Überschreitung dieser Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

Für das WA2-Gebiet wird eine GR von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit wird eine standortgerechte Ausnutzung des Plangebietes in Hinblick auf die geplanten Nutzungen erreicht. Eine Überschreitung dieser Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

#### Höhenentwicklung

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 wird im südlichen Bereich die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf II festgesetzt. Damit wird der Ortsgestaltung und dem Ortsbild Rechnung getragen. Im Bereich der rückwärtigen Flächen im WA1-Gebiet und im WA-2-Gebiet, wird max. I Vollgeschoss als zulässig festgesetzt. Darüber hinaus wird im WA 1-Gebiet eine max. Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt und eine Traufhöhe von 3,50 m. Im Bereich der zwingenden Zweigeschossigkeit wird eine Firsthöhe von 10,00 m und eine max. Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Im Bereich des WA 2- Gebietes wird eine max. Firsthöhe von 9,50 m und eine max. Traufhöhe von max. 5,00 m festgesetzt.

Generell gilt: Als oberer Bezugspunkt Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung. Als oberer Bezugspunkt Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Hauptdachfläche und der Fassadenwand.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe/Firsthöhe) gilt die mittlere Endausbauhöhe des an das jeweilige Baugrundstück anschließenden Straßenabschnitts der Erschließungsstraße.

Somit können Bauformen errichtet werden, die sich in das vorhandene dörfliche Erscheinungsbild einfügen. Im WA1-Gebiet wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass ein Ausbau des jeweiligen Dachgeschosses nicht zulässig ist, bzw. darauf verzichtet wird.

#### Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird im südlichen Bereich des Plangebietes ein ausreichend bemessener Abstand zu dem dort befindlichen Gehölz sichergestellt, ebenso im Norden. Insgesamt ermöglichen die Baugrenzen eine adäquate Ausnutzung der Grundstücksflächen, unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes im Norden.

#### Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA1- und WA2- Gebiet) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Somit wird eine für Hützel typische, lockere Bebauungsstruktur gewährleistet.

#### Wohneinheiten

Im WA 1-Gebiet sind insgesamt max. 13 Wohneinheiten zulässig. Somit können dorftypische Strukturen erhalten bleiben.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Dabei wurden die Baufelder so gewählt, dass diese jeweils eine adäquate Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglichen. Somit kann eine entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeit und Wiedernutzbarmachung im Plangebiet ermöglicht werden.

Gleichzeitig werden die Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Gehölze geschützt.

### 3.4 Immissionen

Infolge der Lage des Plangebietes inmitten der Ortslage von der Ortschaft Hützel, welches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist, ist in der Umgebung des Plangebietes mit gemischten Nutzungsstrukturen zu rechnen. Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzungen in der Umgebung wird davon ausgegangen, dass die geplante Wohnnutzung ebenfalls nicht gestört wird durch die vorhandenen dörflichen Nutzungsstrukturen. Südlich des Plangebietes verlaufen die Kreisstraßen „Bispinger Straße“ und „Hützeler Damm“. Für den Verkehrslärm wurde von der DEKRA Automobil GmbH eine Prognose von Schallimmissionen, Projektnummer 551488189, vom 06.04.2023 ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags  $OW_{T,WA} = 55$  dB(A) und nachts  $OW_{N,WA} = 45$  dB(A) tags und nachts im südlichen Planteil überschritten werden.

Auf Terrassen wird tags der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von  $IGW_T = 59$  dB(A) nahezu im gesamten Planbereich unterschritten, so dass für Außenwohnbereiche (Balkone/Terrassen) weder aktive Schallschutzmaßnahmen (bspw. Lärmschutzwand) noch Vorgaben zur Fassadenanordnung zwingend erforderlich sind. Es wurden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1/2 geprüft. Für Büroräume bzw. schutzbedürftige Räume, die nachts nicht zum Schlafen genutzt werden können, ist im Regelfall der Tageszeitraum maßgeblich. Für Schlafräume können sich ggf. höhere Anforderungen ergeben, wenn der Nachtzeitraum zugrunde gelegt wird. Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche II, III und IV. Diese werden entsprechend zeichnerisch und textlich festgesetzt.<sup>6</sup>

### 3.5 Erschließung

Die äußere Kfz-Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kreisstraße (K 5) „Hützeler Damm“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen und stellt sich für die Aufnahme der zu erwartenden Verkehre als ausreichend dimensioniert dar.

Der Nachweis der erforderlichen Einstellplätze erfolgt auf dem Grundstück. Es wird dazu im Bereich des WA1-Gebietes eine Stellplatzfläche festgesetzt. Es sind auch außerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche weitere Stellplätze auf dem Grundstück zulässig.

In den Örtlichen Bauvorschriften ist geregelt, dass bei einer Wohneinheit pro Gebäude mind. 2 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Bei mehr als einer Wohneinheit pro Gebäude sind mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Abweichend hiervon gilt: Für Wohneinheiten mit max. 1,5 Zimmern und nicht mehr als 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist mind. 1 Stellplatz nachzuweisen.

<sup>6</sup> DEKRA Automobil GmbH eine Prognose von Schallimmissionen, Projektnummer 551488189, vom 06.04.2023

### 3.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Das Büro BAUGRUNDLABOR LÜNEBURG GmbH hat die „Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung für den Neubau eines nicht unterkellerten Wohnhauses in 29646 Bispingen OT Hützel, Hützeler Damm 4, Flur 14, Flurstück 82/6“ ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine örtliche Versickerung aufgrund des vorhandenen Grundwasserstandes (rd. 0,80 cm unter GOF) nicht möglich ist.<sup>7</sup>

Die Ableitung von anfallendem Regenwasser der Dachflächen sowie künftiger befestigter Flächen erfolgt daher über den vorhandenen Regenwasserkanal in der K5. Nähere Nachweise müssen Gegenstand des Bauantragsverfahrens sein.

#### Artesischer Brunnen / artesische Grundwasserverhältnisse

Das Büro BAUGRUNDLABOR LÜNEBURG GmbH hat die „Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung für den Neubau eines nicht unterkellerten Wohnhauses in 29646 Bispingen OT Hützel, Hützeler Damm 4, Flur 14, Flurstück 82/6“ ausgearbeitet. Als Ergebnis ist mitunter festzuhalten, dass [...] *Zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen im Februar 2023 wurde in der Kleinrammbohrungen Grundwasser ab rd. 0,8 m u. GOF bzw. +62,2 m NHN angetroffen. Ergänzend wurde oberhalb des Niedermoortorfes in der KRB 4 ein rd. 0,1 m mächtiger Stauwasserstand angetroffen. Bei den angetroffenen Wasserständen handelt es sich um einen durchgehenden Grundwasserleiter in den anstehenden Sanden. Gemäß den hydrogeologischen Karten ist die Grundwasseroberkante bei +70,0 m NHN (GOF + 7,0 m bis GOF + 7,4 m) zu erwarten. Auch im Nahbereich wurden in Baugrundaufschlüssen artesische Grundwasserverhältnisse dokumentiert. Der gespannte Grundwasserleiter liegt im Projektgebiet jedoch unterhalb einer bindigen Stauschicht in Tiefen von GOF – 13,0 m (Baugrundaufschluss südlich von Hützel) bzw. GOF – 23,0 m (Baugrundaufschluss nordwestlich von Hützel). Besondere Vorsicht sowie eine enge Abstimmung mit der zuständigen Wasser-schutzbehörde sind daher insbesondere beim Durchteufen dieses Grundwasserstauers erforderlich. [...]*“

Daraufhin wurde ein Rückbaukonzept für den sich im ehemaligen Schlachtereiegebäude befindlichen artesischen Brunnen, ausgearbeitet. Dieses ist ebenfalls Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung, vgl. Anlage 4.

Als wesentliche Aussagen sind festzuhalten: [...] *Wesentliche Voraussetzungen für den Rückbau des Brunnens sind, den Grundwasserleiter in seiner hydrochemischen Zusammensetzung und die Funktion der dichtenden Schichten durch die Rückbaumaßnahme nicht negativ zu beeinflussen. Dazu sollten die genauen geologischen Verhältnisse am rückzubauenden Brunnenstandort bekannt sein bzw. ein Schichtenverzeichnis oder Bohrprofil des Brunnens vorliegen. Vor den Rückbauarbeiten sind darüber hinaus der genaue Wasserstand, die Tiefe und der Ausbau des Brunnens zu klären.*

*Der Rückbau der oberirdischen Teile des Brunnens ist bis in eine Tiefe von mindestens GOF – 2,0 m durchzuführen.*

*Der Rückbau des unterirdischen Brunnens erfordert aufgrund der artesisch gespannten Grundwasserverhältnisse Sondermaßnahmen. Soweit der Brunnen korrekt ausgebaut und ein Schichtenverzeichnis vorhanden ist, kann der Filterbereich mit Filterkies verfüllt werden. Über dem Grundwasserleiter (GWL) ist im folgenden Schritt eine Fußzementation mit einer schnell bindenden Suspension, wie z.B. Bentonitzement herzustellen. Die weitere Verfüllung erfolgt entsprechend der Untergrundverhältnisse, bzw. der Grundwasserleiter- und Grundwasserstauer-Abfolge.*

---

<sup>7</sup> BAUGRUNDLABOR LÜNEBURG GmbH: Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung für den Neubau eines nicht unterkellerten Wohnhauses in 29646 Bispingen OT Hützel, Hützeler Damm 4, Flur 14, Flurstück 82/6, vom 06.04.2023

*Eine Extrapolation der stauenden und leitenden Schichten aus dem umliegenden Bereich ist aufgrund der variierenden Tiefenlagen nicht zu empfehlen. Daher kann der Rückbau mittels einer bindigen Verfüllung (z.B. Tonpellets) bzw. einer vollständigen Verpressung von unten nach oben und mittels Verpressgestänge durch eine Tonmehl-Zement-Suspension unter Druck durchgeführt werden. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass ein unkontrolliertes Eindringen der Suspension in den Grundwasserleiter erfolgt. Daher ist eine geeignete Menge der Suspension vorzuhalten. Wenn es trotz einer erhöhten Menge der Suspension zu einem fortlaufenden Austritt in den Grundwasserleiter ohne einen weiteren Anstieg im Brunnen kommt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.*

*Für die Verpressung ist der Vollrohrbereich druckfest abzusichern um ein Aufsteigen der Suspension zu vermeiden. Selbiges Verfahren ist auch zu wählen, wenn beim Rückbau mit einem bekannten Brunnen die Fußzementation aufgrund des hohen Wasserdrucks nicht ausreichend ist.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der aus den artesisch gespannten Grundwasser-Verhältnissen resultierenden Druckpotenziale nach DVGW-Arbeitsblatt W 120 zertifizierte Unternehmen zum Rückbau herangezogen werden sollen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Rücksprache mit der zuständigen Wasserbehörde zu halten ist. <sup>8</sup>*

#### Hinweis Landkreis Heidekreis

Der Landkreis Heidekreis weist darauf hin, dass der Fachbetrieb den Rückbau bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis mind. drei Werkzeuge vor dem Maßnahmenbeginn anzuzeigen hat. Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Brunnenrückbau Teil des Bauleitverfahrens und ist entsprechend vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen ist.

### **3.7 Örtliche Bauvorschriften**

Um ein Einfügen der zukünftigen Bebauung am Ortsrand der insgesamt dörflich geprägten Ortschaft Hützel zu gewährleisten, werden für die hier vorliegende Planung örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Durch die geregelte Gestaltung entsteht ein optisch zusammenhängender Siedlungsabschnitt. Die neu hinzukommende Bebauung wird nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden, sondern wird sich in das Ortsbild einfügen. Gleichzeitig ermöglichen die Vorgaben jedoch hinreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren.

Es werden Regelungen zur Dachneigung und zur Fassadengestaltung gegeben. Dabei werden Farben und Dachneigungen zugelassen, die im dörflichen Umfeld des Plangebietes zu finden sind. Gartenlauben, Geräteschuppen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Giebeldreiecke, Brüstungsfelder und Sockel sind von der Regelung ausgenommen.

Ferner werden auch Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen und Wintergärten getroffen. Somit können für das dörfliche Umfeld typische und offene Gartensituationen entstehen.

Für Wintergärten werden ergänzende Regelungen getroffen. Wintergärten haben sich der Größe der Hauptgebäude unterzuordnen und der First des Wintergartens darf nicht über den des Hauptdaches hinausragen.

Darüber hinaus werden Regelungen zu den Einfriedungen getroffen. Einfriedungen an Straßenfronten dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Es ist eine laubabwerfende Hecke (Liguster, Hain- und Rotbuche) an der Grundstücksgrenze zur Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen. In den Bereichen, in denen eine Anpflanzung technisch nicht möglich ist, kann darauf ver-

---

<sup>8</sup> BAUGRUNDLABOR LÜNEBURG GmbH: Neubau eines nicht unterkellerten Wohnhauses in 29646 Bispingen OT Hützel, Hützeler Damm 4, Flur 14, Flurstück 82/6 Hier: Anforderungen an den Rückbau eines artesischen Brunnens Gutachterliche Stellungnahme, 03.08.2023



zichtet werden. Im Bereich von festgelegten Sichtdreiecken darf die Höhe der Einfriedungen 0,80 m nicht überschreiten. Außerhalb von Straßenfronten darf die Höhe der Einfriedungen 1,20 m überschreiten, wenn es sich um pflanzliche Einfriedungen handelt, deren Höhe durch dauerhafte Pflege auf max. 2,0 m begrenzt wird. Invasives Wachstum auf Nachbargrundstücke ist zu verhindern. Die Errichtung und der Betrieb von Sichtbauwandkonstruktionen mit geschlossenen Feldern gleich welcher Höhe ist unzulässig.

Die Vorgärten (Bereich zwischen Straße und Hauptgebäude mit verlängerter paralleler Linie zur Straße) sind zu mind. 50 % der Fläche mit Rasen und / oder Bepflanzungen zu gestalten. Schotter- / Steingärten (flächenhafte Schüttungen) sind nicht zulässig. Somit wird ein Einfügen in das dörfliche Umfeld gewährleistet und zugleich Lebensraum für Insekten geschaffen.

Bei einer Wohneinheit pro Gebäude sind mind. 2 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei mehr als einer Wohneinheit pro Gebäude sind mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Abweichend hiervon gilt: Für Wohneinheiten mit max. 1,5 Zimmern und nicht mehr als 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist mind. 1 Stellplatz nachzuweisen.

### **3.8 Ver- und Entsorgung**

Zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sowie zur Beseitigung des Abwassers ist das Plangebiet bereits an bestehende Leitungen angeschlossen. Die neu hinzukommenden Gebäude können an die bereits bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet.

#### Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten.

Es ist eine Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten. Diese Menge kann aus dem Trinkwassernetz entnommen werden. Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Gemeinde Bispingen.

## **4 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, der unter den Anwendungsbereich des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13a BauGB fällt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Der Geltungsbereich umfasst bereits bebaute Grundstücke mit entsprechenden Freiflächen. Das bedeutet, dass unbenommen des Eingriffsdispenses des § 13a BauGB, auch tatsächlich nur Biotoptypen geringer Bedeutung betroffen sind, deren planbedingte Beseitigung nicht nachhaltig wirkt.

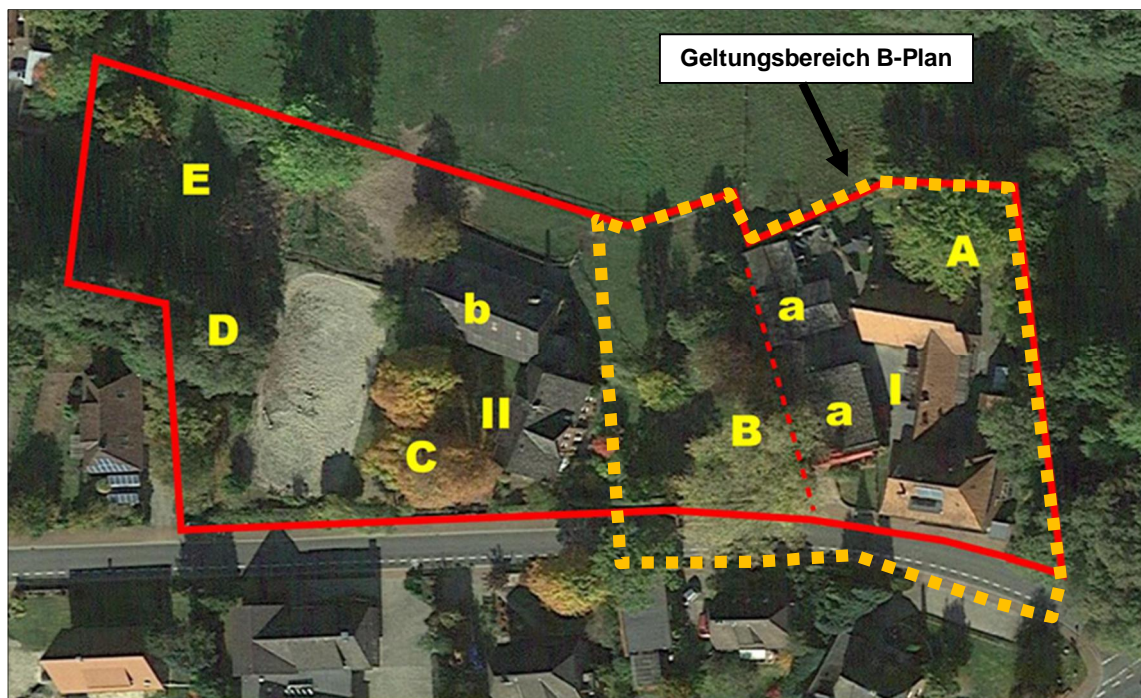
Im Plangebiet befinden sich einzelne erhaltenswerte Gehölze im Norden und im Süden, die zum Erhalt festgesetzt werden. Ferner ist im Norden zum Landschaftsschutzgebiet eine 5 m breite Hecke gem. textlicher Festsetzung anzupflanzen. Ebenfalls ist entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Heckenpflanzung, unter Berücksichtigung der Zufahrten, vorzunehmen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Bodeninanspruchnahme ist anzuführen, dass die Inanspruchnahme nur auf bereits vor-geprägten Flächen (bereits großflächig versiegelt, Flächen und Gebäude der ehemaligen Schlachtereier) erfolgen wird. Im Westen werden Hausgartenbereiche in Anspruch genommen.

Somit rückt die Frage der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in den Vordergrund. Zu diesem Zweck wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse von Dipl.- Biol. Jan Brockmann erstellt.

**Abbildung 6: Abgrenzung Untersuchungsgebiet Potenzialanalyse und Abgrenzung Geltungsbereich B-Plan<sup>9</sup>**



Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die im Winter 2022 begonnenen Abrissarbeiten im Plangebiet im Bereich der ehemaligen Schlachtereier nicht fortgesetzt wurden. Fehlende bzw. eingeschlagene und offene Fenster ebenso wie die aufgegebene Wohnnutzung bieten derzeit Zugangsmöglichkeiten und Veränderungen im Mikroklima, aufgrund derer eine aktuelle Nutzung des Restgebäudes durch Vögel und Fledermäuse nicht auszuschließen ist.

Baubedingt könnte es daher zur Verletzung oder Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen kommen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Konflikten mit dem Tötungsverbot sind die zukünftigen Abrissarbeiten zwischen Anfang November und Ende März durchzuführen.

Im Falle von Abrissarbeiten im Sommerhalbjahr ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorzusehen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) sowie der notwendigen Ersatzmaßnahmen:

<sup>9</sup> Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B-Plan Hützeler Damm, 29646 Bispingen OT Hützel, vom 07.06.2023 und H&P Ingenieure

- CEF-Maßnahme: Fachgerechtes Anbringen von 3 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter an Bestandsgebäuden und Bäumen im Umfeld als (Teilbereich I / ehemalige Schlachtereie)
- Dokumentation der Umsetzung durch Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.<sup>10</sup>

Diese werden entsprechend festgesetzt.

Für den im Gutachten beschriebenen Teilbereich II sind bei Eingriffen in die Stallgebäude und in das nordwestlich gelegene Grünland CEF-Maßnahmen erforderlich. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst diese Teile des Grundstückes nicht und es sind in diesem Zusammenhang zudem keine Eingriffe beabsichtigt. Daher wird im Rahmen des vorliegenden Verfahrens auf die Festsetzung von entsprechenden CEF-Maßnahmen verzichtet.

Unter Beachtung der Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.<sup>11</sup>

**Abbildung 7: Lage CEF-Maßnahmen**



<sup>10</sup> Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B-Plan Hützeler Damm, 29646 Bispingen OT Hützel, vom 07.06.2023

<sup>11</sup> ebd.

## 5 Abwägung und Beschluss der Begründung

### Abwägung:

Aus der Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor.

Von Seiten des Landkreises Heidekreis werden vom Fachbereich Planungsrecht Hinweise zur zulässigen Grundfläche, zu Trauf- und Firsthöhen und zu den Wohneinheiten abgegeben. Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen und die Planung wird redaktionell klarstellend ergänzt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht. Von Seiten des Fachbereiches Natur- und Landschaft werden Hinweise zu Bauzeitenregelungen abgegeben. Die Hinweise von Seiten des Natur- und Landschaftsschutzes werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen sind bereits Teil der Planung. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht. Von Seiten des Fachbereiches Wasser, Boden und Abfall werden Hinweise zum Rückbaukonzept des artesischen Brunnens abgegeben. Die Hinweise von Seiten des Fachbereiches Wasser, Boden und Abfall werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht. Von Seiten der Denkmalpflege werden allgemeine Hinweise zum Denkmalschutz abgegeben. Die Hinweise von Seiten der Denkmalpflege werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits ein entsprechender Hinweis in der Begründung und in den Allgemeinen Hinweisen aufgenommen. Weitere Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung, Katasteramt Soltau werden Hinweise zu Bemaßungen und zu den Verfahrensvermerken abgegeben. Die Hinweise von Seiten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung, Katasteramt Soltau werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Maße werden entsprechend redaktionell in der Planzeichnung ergänzt und die Verfahrensvermerke entsprechend angepasst.

Von Seiten der Deutschen Telekom Technik GmbH werden Hinweise zu vorhandenen Telekommunikationslinien abgegeben. Die Hinweise von Seiten der Deutschen Telekom Technik werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Es werden entsprechende Hinweise in die Begründung mit aufgenommen. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Von Seiten der Polizeiinspektion Heidekreis werden Hinweise zu PKW-Stellplatzflächen abgegeben. Die Hinweise von Seiten der Polizeiinspektion Heidekreis werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Es werden entsprechende Hinweise in die Begründung mit aufgenommen.

Von Seiten der Abfallwirtschaft Heidekreis werden Hinweise zu Belangen der Abfallwirtschaft abgegeben. Die Hinweise von Seiten der Abfallwirtschaft Heidekreis werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht. Die Broschüre liegt der Gemeinde vor.

### Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bispingen in seiner Sitzung am 29.02.2024 beschlossen.

Bispingen, den 29.02.2024

L. S.

gez. Dr. Jens Bülthuis  
Der Bürgermeister