




**Bebauungsplan Nr. 29
„Brautstraße“
der Gemeinde Hambergen**

Urschrift

Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02
Telefax 04221 / 444 49





**Bebauungsplan Nr. 29
„Brautstraße“
der Gemeinde Hambergen**

Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02
Telefax 04221 / 444 49



Impressum

Auftraggeber: Alfred Thoden GmbH
Westerbecker Straße 61
27711 Osterholz-Scharmbeck

Bearbeitung: Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab April 1996 / Oktober 1999

Delmenhorst, 28. März 2000

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes	7
2. Lage des Plangebietes	8
3. Örtliche Gegebenheiten und Bindungen durch den Bestand	9
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
5. Festsetzungen im Bebauungsplan	12
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.3 Verkehrsflächen	14
5.4 Spielplatzbedarf	15
5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
5.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
7. Auswirkungen	19
8. Ver- und Entsorgung	20
8.1 Wasserver- und entsorgung	20
8.2 Gas, Elektrizität und Telekommunikation	21
8.3 Abfallbeseitigung	22
9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen	23
10. Bodenfunde	23
11. Eingriffsbeurteilung	24
12. Verfassererklärung	26

Präambel und Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hambergen diesen Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hambergen, den 27.03.2000



Brauns

(Brauns)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am 13.08.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hambergen, den 27.03.2000



Brauns

(Brauns)
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Az.: V 1027/96
Liegenschaftskarte: Gemarkung Hambergen, Flur 18
Maßstab: 1:1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.08.1996) ~~13.5.1996~~. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den 05.04.00

Katasteramt Osterholz-Scharmbeck
Vermessungs- und Katasterbehörde
Osterholz/Verden

Im Auftrage

W. Brumm
Verm. Oberamtsrat



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum und Umweltplaner, Delmenhorst

Delmenhorst, den 28.3.2000

Gemeinde Hambergen, Bp. 29 „Brautstraße“

M. Schwarz

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am 06.11.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 und der Begründung haben vom 10.12.1999 bis 10.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hambergen, den 27.03.2000



Brauns
(Brauns)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hambergen, den

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hambergen, den

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am 27.03.2000 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 29 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hambergen, den 27.03.2000



Brauns
(Brauns)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 29 ist gemäß § 10 BauGB am 19.04.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Osterholz bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 29 ist damit am 19.04.2000 rechtsverbindlich geworden.

Hambergen, den 19.04.2000



Brauns

(Brauns)
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hambergen, den 7.1.2001



Brauns

(Brauns)
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hambergen, den

.....

1. Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll ermöglichen, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen und damit dazu beitragen, den Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde Hambergen zu decken.

Aus siedlungsstruktureller und stadtgestalterischer Sicht soll die bisherige Entwicklungsrichtung in Hambergen-Ströhe weitergeführt werden. Hier sind in einer Streusiedlungslage entlang der Bremer Straße kleine neue Wohngebiete entstanden. Diese Struktur soll durch die in diesem Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung ergänzt werden.

Der durch die notwendige Wohnbebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft soll durch die Ausgestaltung des Gebietes minimiert werden. Der unvermeidbare Eingriff soll innerhalb des Gebietes durch Steigerung der Bedeutung von Teilflächen für den Naturhaushalt ausgeglichen werden. Zersiedelung und Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Siedlungsentwicklung an anderer Stelle sollen verhindert werden.

Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den aufgeführten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.8.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. v. 18.12.1990

Der Bebauungsplan entstand auf einer Katasterunterlage mit Stand vom 26.8.1996

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Hambergen im Ortsteil Ströhe. Es umfaßt im Osten und Süden bereits vorhandene Wohnbebauung und grenzt im Norden an ein ebenfalls bereits bestehende Wohngebiet an. Im Süden liegt die zur Erschließung des Gebietes dienende Brautstraße, im Osten die Bremer Straße (B74). Im Westen wird schließen eine schmale Waldfläche und anschließend eine Brache an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 18 der Gemarkung Hambergen.

Er wird begrenzt:

- im Norden: von der Nordgrenze des Flurstückes 391
- im Osten: von der Westgrenze der Bremer Straße (Flurstück 454/1)
- im Süden: von den Nordgrenze der Brautstraße (Flurstück 453)
- im Westen: von der Ostgrenze der Waldfläche (Flurstück 19/3 der Flur 23)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4,84 ha.

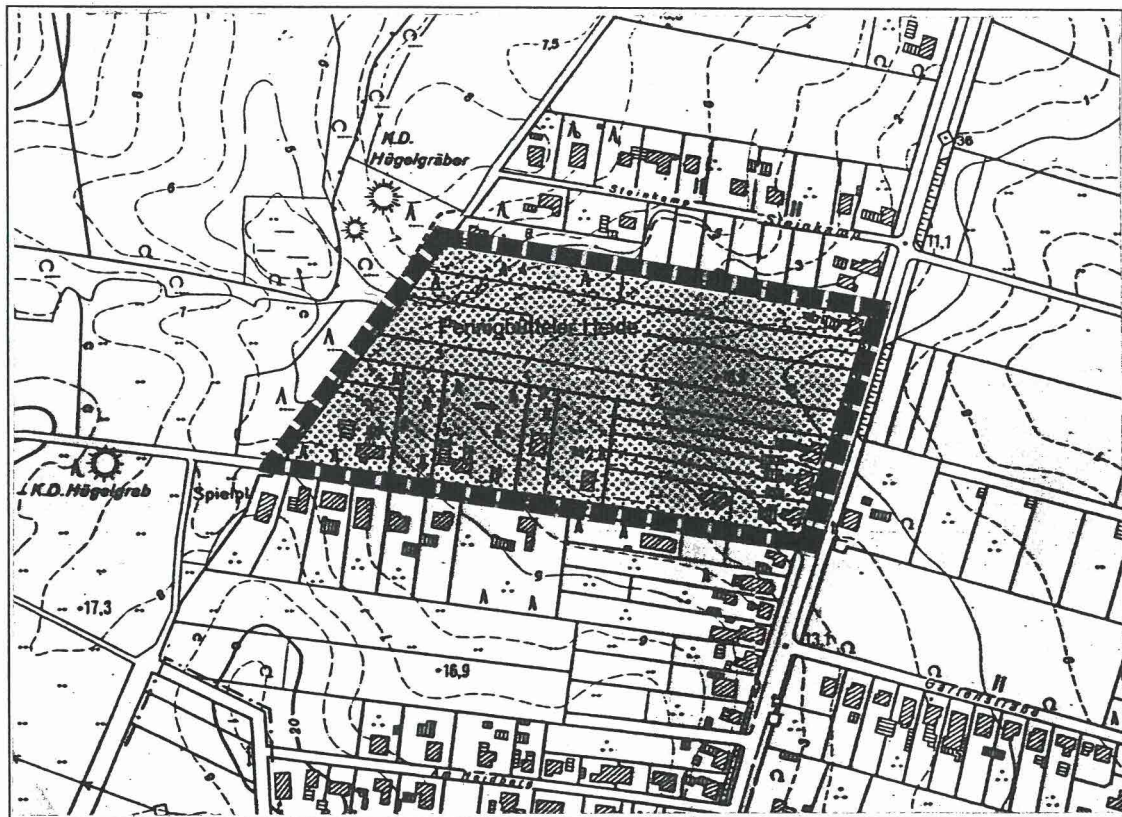


Abb: Lage des Plangebietes

3. Örtliche Gegebenheiten und Bindungen durch den Bestand

Die derzeitige Erschließung für den Hauptteil des Plangebietes erfolgt über die südlich verlaufende Anliegerstraße „Brautstraße“. Zufahrten auf die nach dem Mischprinzip ausgebildete Straße sind vorhanden, weitere sind möglich.

Die vorhandene Bebauung an der Bremer Straße (B 74) ist über direkte Zufahrten auf die Bundesstraße angebunden. Die Einrichtung weiterer Zufahrten ist jedoch im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser stark befahrenen Straße nicht möglich.

Die Grundstücke an der Brautstraße sind in Privateigentum und durchweg bebaut. Die Einrichtung einer öffentlichen Erschließung wäre grundsätzlich über das Flurstück 408/2, den Ostteil des Flurstückes 406/3 und über die Westteile der Flurstücke 403, 402, 401/1, 399, 397, 395 möglich. Von diesen drei Varianten ist im Hinblick auf das Einverständnis des Eigentümers nur die Lösung über den Ostteil von Flurstück 406/3 möglich. Die städtebauliche Eignung dieser Variante unterscheidet sich nicht so wesentlich von der der beiden anderen, daß eine Durchsetzung einer anderen Variante gegen den Eigentümerwillen durch Enteignung in Betracht käme.

Die Schaffung einer Querverbindung zwischen Brautstraße und der Straße „Steinkamp“ oder eine alleinige Anbindung auf letztere scheiden wegen der Topographie, der Bedeutung der dortigen Brachfläche und der dort vorhandenen Bebauung grundsätzlich aus.

Ortsüblich und in der Umgebung des Plangebietes fast ausschließlich vorhanden ist das freistehende Einfamilienhaus mit großem Gartenbereich. Die ortsübliche Dichte bei den vorhandenen Wohngrundstücken im Plangebiet liegt bei einer GRZ von meist deutlich unter 0,2. In den benachbarten Neubaugebieten liegt die Dichte inzwischen etwas höher.

In der Umgebung ist ausschließlich eingeschossige Bauweise. Die Häuser haben ein mäßig bis stark geneigtes Sattel-, teilweise auch Krüppelwalm- oder Walmdach.

Es sind sowohl schwarze und graue als auch braune und rote Dacheindeckungen verwendet worden. Die Fassadengestaltung ist in unterschiedlichen Farben von weiß bis braun erfolgt.

Der Schutzanspruch des benachbarten Wohngebietes verbietet wesentlich störende Nutzungen oder besonders intensive Nutzungen, deren Auswirkungen als störend empfunden würden.

Es sind Belastungen durch Verkehrslärm der B 74 und der Bahnlinie zu berücksichtigen. Weitere Bindungen durch Immissionen sind nicht vorhanden.

In der Nachbarschaft des Plangebietes sind keine aktiven Landwirtschaftsbetriebe mehr vorhanden, es wird von landwirtschaftlichen Immissionen nicht betroffen.

Die südlich am Plangebiet entlang verlaufende Brautstraße dient nur dem Anliegerverkehr und ist schwach befahren.

Die stark befahrene B 74 verläuft direkt östlich des Plangebietes. Die Bahnlinie Bremen-Bremerhaven verläuft ca. 300 m entfernt westlich. Von beiden wirken erhebliche Emissionen

auf das Plangebiet. Ein Lärmgutachten des Ingenieurbüros Gerlach (s. Anlage) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Aus den Untersuchungsergebnissen ist zu ersehen, daß im Planbereich die Immissionsbelastungen - von den planmäßig zu erwartenden Emissionen aus der untersuchten Straße - in dem östlichen Teilbereich der für Wohnbebauung vorgesehenen bzw. der derzeit so genutzten Fläche die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tage und in der Nachtzeit z.T. deutlich überschritten werden.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden nur in einem kleinen Teilbereich (südöstliche Planfläche, Bebauung vorhanden) überschritten [Die Grenzwerte der 16. BImSchV. gelten für den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen.].

Aus dem Schienenverkehr sind im Plangebiet am Tage Schallimmissionen zu erwarten, die im westlichen Teilbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, die Grenzwerte der 16. BImSchV im gesamten Plangebiet nicht.

In der Nachtzeit ist aus den Emissionen des Schienenverkehrs praktisch im gesamten Plangebiet eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet zur Minderung der Schallimmissionen aus der Straße oder Bahnstrecke sind nicht bzw. nicht ausreichend wirksam möglich.

Passive Schutzmaßnahmen für neue oder erheblich umgebaute Wohngebäude gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind erst bei Immissionsbelastungen \Rightarrow 61 dB(A) erforderlich. Bei Belastungen unter 61 dB(A) wird ein ausreichender Schallschutz für die Innenräume bereits durch die aus wärmeschutztechnischen Gründen erforderliche Bauweise erzielt.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind derzeit und zukünftig in einem Streifen von ca. 60 m. Breite entlang der B 74 vorzusehen. Davon sind derzeit die bestehenden Gebäude Nr. 58 bis 74 betroffen, sofern diese Gebäude erweitert oder in erheblichem Umfang umgebaut werden.“

Gewerbelärm ist in der Umgebung nicht vorhanden. Andere Emittenten wie z.B. Sportanlagen sind in der Umgebung des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Weder der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen noch die bekannte bisherige Nutzung noch die örtliche Besichtigung haben diesbezügliche Hinweise ergeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit im Südteil als Wohngebiet, im Mittelteil als Acker und in einem 18 m breiten Streifen im Norden als Brachfläche und Fichtenanpflanzung genutzt. Er grenzt im Norden und Süden an Wohnbauflächen, im Osten - auf der anderen Straßenseite - an Ackerfläche und ein Kleingartengebiet. Im Westen liegen ein schmaler Waldstreifen und anschließend eine Brachfläche.

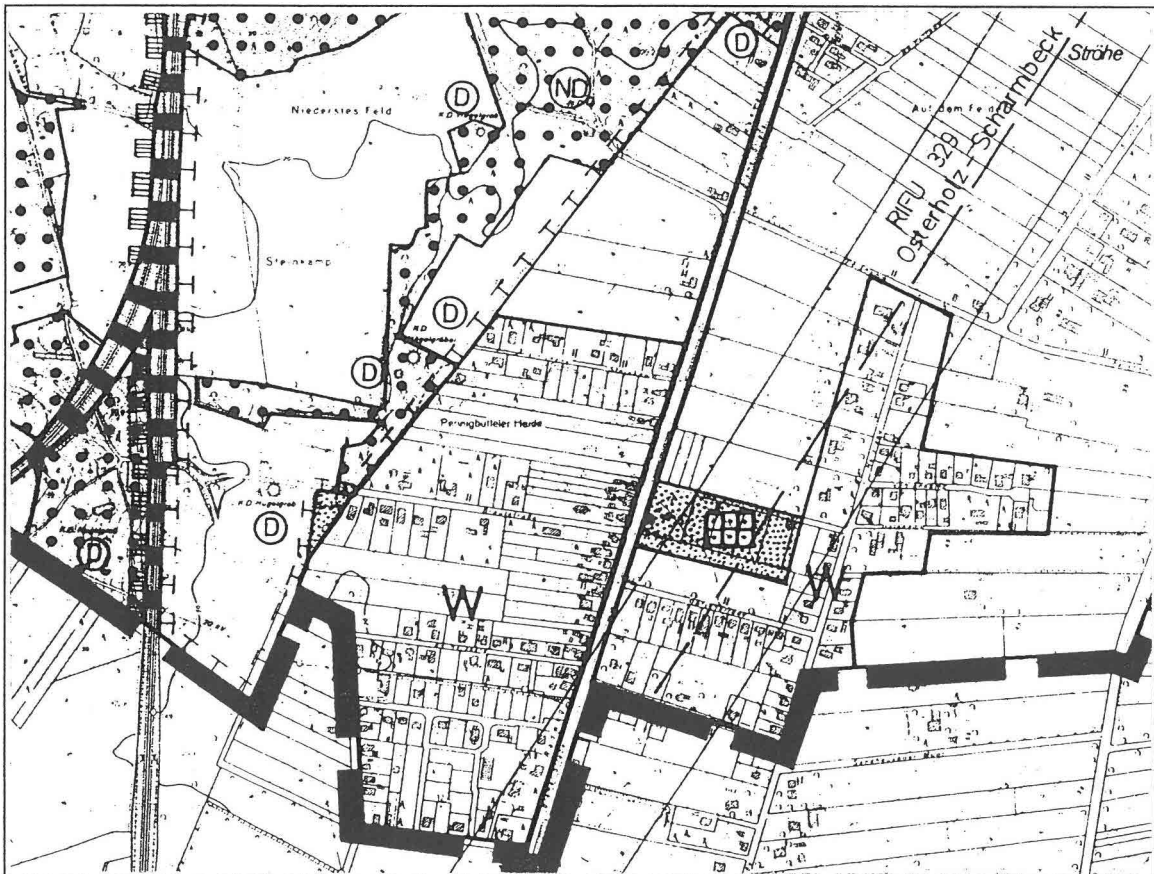
Eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft ist in der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (s. Anlage) enthalten.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Samtgemeinde Hambergen hat am 12.3.1997 ihren neuen Flächennutzungsplan beschlossen. Er wurde am 11.7.1997 genehmigt und ist seit dem 10.12.1997 wirksam.

In diesem wirksamen Flächennutzungsplan wird das Gebiet „Brautstraße“ ebenso wie die nördlich und südlich angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Im Westen wird der vorhandene Waldstreifen als Wald und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Im Südwesten wird der vorhandene Spielplatz als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert diese Darstellung des neuen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hambergen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

5. Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird dem Grundziel der Bereitstellung von Wohnbauland entsprochen. Gleichzeitig sind der Versorgung des Gebietes dienende sowie nicht störende Betriebe und die Anlagen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig. Dies entspricht auch dem ländlichen Charakter von Ströhe und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht ausgeschlossen. Denn größere Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, also Anlagen und Betriebe, die hier strukturell ungeeignet wären, sind im Gebiet praktisch nicht möglich und könnten wegen ihrer Auswirkungen über den Ermessensspielraum der Ausnahmeregelung verhindert werden. Anlagen, die strukturell verträglich sind, sollen nicht ausgeschlossen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, daß für die beabsichtigte Nutzung ausreichend Handlungsraum verbleibt, andererseits aber der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden kann. Daher wird je nach der Größe geeigneter Baugrundstücke (wie sie im Bebauungsvorschlag in der ersten Phase der Planaufstellung aufgezeigt wurden) eine Grundflächenzahl zwischen 0,2 und 0,4 festgesetzt. Die relativ geringe Überbauung in der Südwestecke des Plangebietes vollzieht die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur nach. In den übrigen Bereichen werden 0,25 und 0,3 als GRZ festgesetzt. Lediglich in einem kleinen Bereich, der dreiseitig von Verkehrsfläche umgeben ist, wird wegen der voraussichtlich geringen Größe der Grundstücke eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht die im Bebauungsvorschlag aufgezeigte Bebauung.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen bei den voraussichtlichen, marktüblichen Grundstückgrößen bzw. ihrem im allgemeinen Wohngebiet, also auf die GRZ anrechenbaren Teil zwischen 380 und 620 m² hinreichend große, in der Umgebung typische Hauptgebäude. Einer über das Ortsübliche hinausgehende „Übernutzung“ wird entgegengesteuert.

Die Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen sowie von unterirdischen Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Damit wird den tatsächlichen Verhältnissen Rechnung getragen, daß die Bewohner regelmäßig neben der Zuwegung und der Zufahrt auch Garage und Terrasse sowie bei größeren Grundstücken mit mehr Gartenfläche auch ggf. noch einen Geräteschuppen bauen. Diesen voraussichtlichen Nutzerwünschen soll entsprochen werden.

Bei der vorgeschlagenen zulässigen Versiegelung ist auf den im Bebauungsvorschlag zu diesem Bebauungsplan dargestellten Grundstücken mindestens folgende Bebauung möglich:

Haus 10 x 13 m	130 m ²
Terrasse 5 x 4 m	20 m ²
Zuweg 1 x 8 m	8 m ²
Zufahrt 3 x 6 m	18 m ²
Garage 3 x 6 m	18 m ²
Gartenhaus 3 x 4 m	12 m ²

Der Vergleich mit der Nachbarbebauung zeigt, daß dies dem voraussichtlichen Bedarf vollauf entspricht.

Die zulässige Gesamtversiegelung im allgemeinen Wohngebiet im bisherigen Außenbereich liegt bei 45%. Die Festsetzungen zur GRZ sichern damit neben der den voraussichtlichen örtlichen Bedürfnisse entsprechenden baulichen Grundstücksnutzung auch die ortstypische intensive Durchgrünung.

Es wird festgelegt, daß Gebäude mit nur einem Vollgeschoß errichtet werden dürfen. Dies entspricht dem Charakter der Umgebung. Die dabei mögliche intensive Nutzung des Dachgeschosses auch als Nichtvollgeschoß sichert eine hinreichende Wohn- und Nutzfläche.

Es wird textlich festgesetzt, daß je Gebäude nur bis zu zwei Wohnungen zulässig sind. Damit wird die Einliegerwohnung ermöglicht. Große Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen, die die Struktur brechen würden, und mehrere kleine Wohnungen in strukturverträglichen Gebäudegrößen mit den entsprechenden Wirkungen (Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf, etc.) werden ausgeschlossen.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nach dem Vorbild der Nachbargebiete, im Hinblick auf die voraussichtlichen Nutzerwünsche und um dem ländlichen Charakter zu entsprechen, wird fast überall eine offene Bauweise festgesetzt, in der allerdings die Gebäudelänge 30 m nicht überschreiten darf.

In fast allen Teilbereichen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit wird die Struktur der Nachbarbebauung mit Einzelhausbebauung aufgenommen und darüber hinaus wird die kostengünstigere und ressourcensparendere Form des Doppelhauses zugelassen. Viele Hausgruppen würden in dem deutlich von Einzelhäusern vorgeprägten Plangebiet eher als Strukturbruch wirken und eine höhere Nutzungsdichte implizieren, als beabsichtigt ist.

Da die Hausgruppe jedoch im Hinblick auf die Kosten und die Beanspruchung von Ressourcen noch deutlich günstiger ist als das Doppelhaus, soll in einem kleinen, zentralen Bereich auch diese Bauform zugelassen werden. Hier gilt auch die offene Bauweise mit

der Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m. Die Beschränkung dieser Struktur auf einen rd. 3.300 m² kleinen Teilbereich verhindert übermäßige Nutzungsmassierung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine abgesetzte Straßenrandbebauung. Zu den öffentlichen Straßen hin ist ein Regelabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Im Bereich nördlich der Planstraße wird er erweitert auf 5 m, um einen optisch etwas großzügigeren öffentlichen Straßenraum zu erreichen. Dies ist hier voraussichtlich verträglich, da i.d.R. auf der Südseite der Gebäude eine breitere Freifläche angeordnet wird als auf der Nordseite. Eine stringenter Festlegung der Bauflucht ist im Hinblick auf die Nachbarbebauung unangebracht.

Dieser städtebaulichen Absicht würde durch die Errichtung von untergeordneten Gebäuden innerhalb der Abstandsflächen zwischen Baufeld und öffentlicher Straße widersprochen. Deshalb sind Nebengebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen jeweils zwischen den Baufeldern und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

Zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, um direkte Wechselwirkungen zwischen Gebäuden und Maßnahmenflächen zu vermeiden. Ein größerer Abstand ist im Hinblick auf die sonst geringere bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke nicht angebracht. Er würde bei gleichbleibender Nutzbarkeit zu einer Verringerung der Maßnahmenfläche führen, was die Entwicklungsmöglichkeiten von Natur und Landschaft unnötig vermindern würde.

Die Baufelder geben den Bauherren hinreichende Gestaltungsfreiheit bei der Grundstücksorganisation. Im überwiegenden Teil des Plangebietes geben die Baufelder außer den Abständen zur Straße, zu Maßnahmenflächen und zum Wald keine Beschränkungen vor. Die Realisierbarkeit der individuellen Ansprüche und die daraus resultierende jeweilige subjektive Wohnattraktivität steht im Range vor einer strengeren - aus der städtebaulichen Umgebung nicht ableitbaren - Gestaltungsmöglichkeit.

5.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt an der einzig möglichen Anbindungsstelle an die Brautstraße über den Ostteil des Flurstückes 406/3. Die Planstraße teilt sich dann in einen längeren östlichen und einen kurzen westlichen Teil. Beide Abschnitte enden in einer Wendestelle mit 16 m Wendekreis, der nach EAE für das Wenden des zweiachsigen Müllfahrzeuges ohne Rangieren ausreicht. Mit dieser Erschließungsform wird die - vom Markt voraussichtlich nicht tolerierte - Anlage von Wohnwegen ohne Wendemöglichkeit und von Müllbehälterplätzen vermieden.

Die Straßengrundstücke sind mit 8 m Breite hinreichend für einen Ausbau als Mischfläche mit dem Eindruck eines großzügig gestalteten, öffentlichen Raumes dimensioniert. Lediglich der kurze Westteil ist im Hinblick auf die im Vergleich zum Ostteil deutlich geringere Anzahl der zu erschließenden Wohnungen etwas geringer dimensioniert.

Der öffentliche Straßenraum kann und soll außer der reinen Verkehrsfunktion (Fahren und Parken) auch gestalterische und kommunikative Funktionen übernehmen. Dazu sollen die Straßen nicht vollständig versiegelt werden. Sie bieten hinreichend Platz für eine großzügige Seitenraumgestaltung, die Versickerung des Oberflächenwassers und die Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum. Durch diese Ausbaumaßnahmen soll gleichzeitig die geschwindigkeitsdämpfende Führung mit nur kurzen, geraden Stücken verstärkt und ein weiterer Beitrag zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Minderung des Verkehrslärms erreicht werden.

An beiden Enden des nördlichen Teiles der Planstraße schließt je ein Fuß- und Radweg an, der in die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft führt. Diese Flächen sollen Gemeinschaftseigentum werden und deshalb öffentlich zugänglich sein.

5.4 Spielplatzbedarf

Aufgrund der Größe des Plangebietes mit insgesamt 38.650 m² Wohngebiet und 10.052 m² Wohngeschoßfläche ergibt sich ein Bedarf von 201 m² nutzbarer Spielplatzfläche (2% der zulässigen Wohngeschoßfläche, jedoch mindestens 300 m² nutzbare Spielfläche gem. § 3 (2) NSpPG).

Am Südwestrand liegt außerhalb des Plangebietes ein großer, bislang wenig genutzter öffentlicher Kinderspielplatz. Im Hinblick auf die Entfernungsvorgabe des NSpPG von maximal 400 m Fußweg dient er nur den Kindern aus der Bebauung an der Brautstraße und dem nur teilweise bebauten angrenzenden Bereich.

Der Platz weist mehr als 1.200 m² nutzbare Spielfläche auf und ist von allen geplanten Wohnbauflächen im Plangebiet mit einem Fußweg von bis zu 400 m ohne Querung einer Hauptverkehrsstraße erreichbar.

Daher kann von der Einrichtung eines Spielplatzes für Kinder innerhalb des Plangebietes gem. § 5 Abs.2 Nieders. Spielplatzgesetz abgesehen werden.

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

An der Ostseite des Plangebietes wird zwischen der Bremer Straße (B 74) und dem geplanten neuen Wohngebiet mehr als 70 m tiefe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser Bereich ist durch die Emissionen der Bundesstraße belastet, hier wären bei einer Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da er für die bauliche Nutzung nur eingeschränkt geeignet ist und hier die Lärmbelastung zu gesundheitlichen Problemen führen könnte, soll er für die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft genutzt werden.

Es wird textlich festgesetzt, daß auf der muldenförmig vertieften Fläche eine Obstwiese anzupflanzen ist. Damit wird eine orts- und landschaftstypische Nutzung etabliert, die

neben dem Wert für Natur und Landschaft auch ortsgestalterisch positiv wirkt und - da die Fläche Gemeinschaftseigentum werden soll - auch für die künftigen Eigentümer attraktiv sein kann.

Entlang der Bremer Straße ist außerdem eine Reihe aus 7 Stieleichen anzupflanzen. Dies dient zum einen der optischen Fassung und Aufwertung des Straßenraumes und zum anderen der optischen Abschirmung und Begrenzung des Plangebietes gegenüber der Bundesstraße.

Die Fichtenpflanzung in der erhöht liegenden und deshalb für Wohnbebauung ungeeigneten Nordwestecke des Plangebietes ist untypisch und hat geringen Wert für Natur und Landschaft. Diese Fläche soll aufgewertet werden. Dazu sind die Fichten zu entfernen und es ist eine Initialpflanzung von Stieleichen vorzunehmen. Es wird sich dann eine landschaftstypische Stieleichen-Birkengesellschaft entwickeln.

Auf der Westseite des Plangebietes ist im Bereich des neuen Wohngebietes am Wald entlang ein 10 m breiter Streifen als Maßnahmenfläche festgesetzt. Hier soll in einer flachen Mulde durch Pflanzung heimischer Laubgehölze ein Waldmantel entwickelt werden. Eine Fortsetzung dieser Fläche nach Süden bis zur Brautstraße unterbleibt, da in diesem Bereich keiner Veränderungen und damit keine freiwillige Realisierung der festgesetzten Maßnahme zu erwarten sind.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Versiegelung soll minimiert werden. Dazu dienen die beschriebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Weiterhin soll die öffentliche Straßenverkehrsfläche zu maximal 75% befestigt werden. Es dürfen also durchschnittlich bis zu 6 von 8 m Straßenbreite versiegelt werden. Dies reicht für die Verkehrsfunktion einschließlich Stellplätze am Straßenrand vollständig aus. Die verbleibenden mindestens 2 m Straßenbreite sollen für Versickerungs-, Bepflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen verwendet werden, um o.a. Ziele zu erreichen.

Die beiden kurzen, schmalen Fußwege sollen mit wasserdurchlässigem Belag befestigt werden. Dies reicht im Hinblick auf die relativ geringe Beanspruchung vollständig aus und ist ein weiterer Beitrag zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Um die negativen Folgen der Versiegelung zu minimieren und die Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate so hoch wie möglich zu halten, soll das zu beseitigende Oberflächenwasser versickert werden. Die Voraussetzungen dafür (Grundwasserflurabstand, Durchlässigkeit) sind lt. einer Bodenuntersuchung gegeben.

Im Straßengrundstück ist daher entlang der befestigten Fläche eine Mulde auszuformen, in der das Oberflächenwasser rückgehalten und versickert werden kann. Es wird dabei über eine bewachsene und belebte Bodenzone geführt, so daß Beeinträchtigungen des Grundwasser im Hinblick auf den geringen Belastungsgrad des anfallenden Wassers

nicht zu erwarten sind. Durch diese Versickerung erfolgt gleichzeitig eine Bewässerung des Grüns im öffentlichen Straßenraum.

Das im Wohngebiet anfallende Oberflächenwasser ist nicht oder gering belastet. Es soll ebenfalls auf den Grundstücken versickert werden. Dazu sind hinreichend große Fläche oder Mulden, ggf. auch Rigolen vorzusehen. Es ist wegen des Grundwasserschutzes darauf zu achten, daß anfallendes Oberflächenwasser immer eine belebte Bodenzone passiert. Es ist nachzuweisen, daß die Versickerungsmöglichkeiten hinreichend dimensioniert sind.

5.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die landschaftstypische Eigenart des Obstbaumes als Teil des direkten Wohnumfeldes auch im Plangebiet beizubehalten oder um ersatzweise die Durchgrünung mit anderen heimischen Gehölzen mit all ihren positiven Auswirkungen insbesondere auf das Orts- und Landschaftsbild und die Avifauna zu sichern, sollen je Grundstück mindestens zwei hochstämmige Obstbäume oder ein anderer hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder 5 heimische Sträucher angepflanzt werden. Empfohlen wird die Verwendung der in der Eingriffsbeurteilung genannten Arten.

Der Obstbaum als Gartenelement ist unabhängig von Gehölzstreifen und Hecken und soll separat stehen, zumindest nicht innerhalb der nördlichen und der westlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Möglichkeiten der gärtnerischen Grundstücksgestaltung werden dadurch nicht über Gebühr eingeschränkt, da die Grundstücke relativ groß sind und die Gehölze je nach Auswahl nur relativ wenig Fläche beanspruchen.

Die Maßnahmen dienen neben den genannten Zwecken auch dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft.

6. Städtebauliche Werte

Zweckbestimmung der Fläche		m ²	%
1.	Bruttofläche Geltungsbereich	48.392	100
2.	Allgemeines Wohngebiet	38.650	80
	davon im bisherigen Innenbereich	23.650	(49)
	im bisherigen Außenbereich	15.060	(31)
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6.676	14
	Straßenverkehrsfläche	3.066	6
3.	Versiegelbare Wohngebietsfläche (einschließlich 50% gem. § 19 (4) BauNVO)	15.078	31
	davon im bisherigen Innenbereich	9.039	(19)
	im bisherigen Außenbereich	6.039	(12)
	Versiegelbare Straßenfläche (75%)	2.300	5
	Unversiegelbare Fläche	31.014	64

7. Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brautstraße“ erfolgt in der Hauptsache die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der ortsüblichen Dichte neuerer Wohngebiete.

Dadurch wird kurzfristig Wohnbauland bereitgestellt. Der Bedarfssituation, daß in der Gemeinde Hambergen Wohnbaugrundstücke benötigt werden, wird entsprochen. Die vorhandene Erschließung wird effizienter genutzt.

Stadtgestalterisch wirken sich die Festsetzungen als Schaffung einer grünen Raumkante entlang der Bremer Straße aus. Strukturell wird eine logische Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung erreicht und eine Ergänzung der vorhandenen, lockeren Bebauung in Ströhe vorgenommen bzw. die vollständige Nutzung des bereits von Bebauung geprägten Siedlungsbereiches vorbereitet.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes und der notwendigen Straßenflächen wird ergänzt durch grünordnerische Maßnahmen.

Der Ersatz der Fichtenpflanzung durch eine standortgerechte Laubholzgesellschaft im Nordwesten, der anzulegende „Waldmantel“ im Westen und die Anlage einer Obstwiese im Osten führen zu einer ortsbild- und landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebietes. Die Ausprägung der einzelnen Teilstrukturen orientiert sich neben den kleinräumigen Standorteigenschaften auch an der typischen Grüngestaltung der Umgebung.

Die Durchgrünung des Gebietes mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen auf den privaten Grundstücksflächen führt zu weiteren Verbesserungen für das Ortsbild und Natur und Landschaft.

Aufgrund der geringwertigen Bestandssituation, durch den mäßigen baulichen Nutzungsgrad und wegen der positiven Auswirkungen der grünordnerischen und landschaftsökologischen Festsetzungen einschließlich der externen Kompensation sind negative Auswirkungen den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht zu erwarten. Vielmehr dürfte sich auf Dauer eine deutliche Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft gegenüber dem Zustand als Ackerfläche ergeben.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. -leitungen liegen bereits in der Brautstraße. Die Erschließung des Mittelteiles des Plangebietes erfolgt durch eine direkte Erweiterung des dort ankommenden Netzes.

8.1 Wasserver- und entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene zentrale Wasserversorgungsnetz. Zuständiges Wasserversorgungsunternehmen ist der „Wasser- und Abwasserverband Nordost, Lilienthal“. Die leitungstechnischen Voraussetzung und das verfügbare Versorgungsvolumen reichen zur Versorgung des Plangebietes aus.

Die Löschwasserversorgung wird von der Gemeinde über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus sichergestellt. Die Art der Sicherstellung (Zisterne, Bohrbrunnen, zentrale Versorgung o.a.) wird in einem gesonderten Löschwasserplan dargestellt werden. Festsetzungen dazu sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Das Schmutzwasser soll über die bestehende Pumpstation für Schmutzwasser der vollbiologischer Kläranlage in Hambergen zugeführt werden, wo es problemlos schadlos beseitigt werden kann.

Die Oberflächenentwässerung soll durch Versickerung erfolgen. Dies ist aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse und der insgesamt geringen Versiegelbarkeit des Gebietes auf den privaten Grundstücksflächen möglich.

Der Untergrund weist unter der Deckschicht aus Mutterboden Fein- und Mittelsande von bis 5 m Mächtigkeit auf. Die Kf-Werte des anstehenden Bodens wurden nach Hazen berechnet. Der negativste Wert von 5×10^{-5} wurde als Rechengrundlage für die nachfolgenden Aussagen für die Versickerung angesetzt. Der Grundwasserflurabstand beträgt mindestens 5 m. Deshalb kann das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet versickert werden.

Für den Oberflächenabfluß von einer vollständig versiegelten Fläche von 200 m² wird dabei eine Fläche von fast 500 m² bei der Flächenversickerung benötigt. Diese Lösung ist daher nur bei den besonders großen Grundstücken z.B. mit GRZ 0,2 geeignet. Bei der Muldenversickerung und einer durchschnittlichen Muldentiefe von 5 cm nutzbarer Tiefe und damit ca. 10 cm Gesamttiefe reicht eine wirksame Versickerungsfläche von rd. 60 m². Dies ist gartengestalterisch auch auf den kleineren Grundstücken gut lösbar. Bei einer Rigolenversickerung und einer 1 m breiten und 0,5 m tiefen Rigole werden zur Versickerung des auf 200 m² versiegelter Fläche anfallenden Oberflächenwassers rd. 17 m laufenden Rigolenlänge benötigt. Auch diese Variante kann grundsätzlich auf allen Grundstücksgrößen durchgeführt werden.

Diese Form kann auch der Entwässerung des Straßengrundstücks dienen. Im Straßengrundstück ist daher entlang der befestigten Fläche eine Mulde auszuformen, in der das Oberflächenwasser rückgehalten und versickert werden kann. Es wird dabei über eine

bewachsene und belebte Bodenzone geführt, so daß Beeinträchtigungen des Grundwasser im Hinblick auf den geringen Belastungsgrad des anfallenden Wassers nicht zu erwarten sind. Durch diese Versickerung erfolgt gleichzeitig eine Bewässerung des Grüns im öffentlichen Straßenraum.

Das im Wohngebiet anfallende Oberflächenwasser ist nicht oder gering belastet. Es soll ebenfalls auf den Grundstücken versickert werden. Dazu sind hinreichend große Fläche oder Mulden, ggf. auch Rigolen vorzusehen. Es ist wegen des Grundwasserschutzes darauf zu achten, daß anfallendes, belastetes Oberflächenwasser immer eine belebte Bodenzone passiert. Es ist nachzuweisen, daß die Versickerungsmöglichkeiten hinreichend dimensioniert sind.

Die Versickerung ist nicht als Abwasserbeseitigung, sondern als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu verstehen.

Bei starken Niederschlägen fließt dem Plangebiet von Westen her Oberflächenwasser zu. In einer Senke westlich des Wäldchens, im Bereich eines vormaligen Teiches, sammelt sich das Wasser und fließt in seltenen Fällen über den Rand hinweg durch das Wäldchen Richtung Plangebiet ab. Um Probleme auf den neuen Wohngrundstücken auszuschließen, soll das Wasser gem. seinem bisherigen Abfluß schadlos nach Osten weitergeleitet werden. Dazu bieten sich mehrere Möglichkeiten. Auch für die naturnaheste bietet der Bebauungsplan die Voraussetzungen. Danach kann das Wasser in einer Mulde gesammelt werden, die im Bereich der Maßnahmenfläche am Wald entlang geschaffen werden soll. Von dort kann es durch eine Vertiefung im Bereich der Fuß- und Radwege und entlang der Straße nach Osten zur Maßnahmenfläche an der Bundesstraße geführt werden. Hier kann eine weitere, großflächige Mulde angelegt werden. Dadurch wird das temporär anfallende Oberflächenwasser von außerhalb im Plangebiet unschädlich geführt und so weit wie möglich rückgehalten.

8.2 Gas, Elektrizität und Telekommunikation

Die Gasversorgung Wesermünde ist bereit, das Gebiet mit Erdgas zu versorgen.

Die Elektrizitäts- und Telekommunikationsleitungen reichen bis zum Plangebiet und erschließen bereits den Ost- und den Südteil. Der Anschluß des Mittelteiles erfolgt durch Erweiterung dieser Erdkabelnetze der Stromversorgungsgesellschaft ÜNH und der Telekommunikationsgesellschaft „TELEKOM“.

Vorgesehener Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sollen den Versorgern so früh wie möglich, möglichst 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Straßenbeleuchtung soll so angelegt werden, daß vorhandene Gebäude nicht durch Lichtimmissionen beeinträchtigt werden.

8.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osterholz. Zur Andienung des Plangebietes mit Müllfahrzeugen stehen hinreichend dimensionierte Straßen zur Verfügung. Das Wenden und Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen ist nicht erforderlich, da an den Enden der Planstraße jeweils Wendestellen vorgesehen sind. Die Dimensionierung mit 8 m Wendekreisradius reicht gem. EAE für das Wenden des zweiachsigen Müllfahrzeuges ohne Rangieren aus.

Der teilweise sehr große Anteil unversiegelbarer Grundstücksfläche ermöglicht grundsätzlich die Kompostierung organischer Abfälle auf den Grundstücken.

Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Sollen im Zuge von Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder problematische Altstandorte gefunden werden, so sind diese zu prüfen und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde beim Landkreis Hambergen anzuzeigen.

9. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Der Gemeinde Hambergen entstehen aus der Erschließung keine Kosten, da der Vorhabenträger, die Alfred Thoden GmbH, die Maßnahmen gem. seiner vertraglichen Vereinbarungen mit der Gemeinde trägt.

Auch für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensation kommen keine Kosten auf die Stadt zu, da sie vom Vorhabenträger übernommen werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Sollten bodenordnende Maßnahmen notwendig werden, bildet der Bebauungsplan die dafür notwendige Grundlage.

10. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung und der Samtgemeindeverwaltung zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis Osterholz anzuzeigen.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Über die üblichen Regelungen zum Schutz archäologischer Denkmale hinaus wird gem. § 13 NDSchG dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover – Dezernat 406 (Denkmalpflege) – Postfach 203, 30002 Hannover zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in der Straßentrasse. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

11. Eingriffsbeurteilung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Planung einzubeziehen und zu beachten. Nach § 1 Abs. 5 Ziff. 4 und 7 BauGB sind öffentliche und private Belange untereinander gerecht abzuwägen, wozu auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gehören. Nach § 1a ist der Ausgleich im Bebauungsplan zu regeln, soweit er nicht vertraglich geregelt oder auf Gemeindeflächen durchgeführt wird.

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im Anhang detailliert dokumentiert. Der Anhang ist Teil dieser Begründung. Die dort ermittelten, zur Eingriffsvermeidung und zur Eingriffskompensation erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt worden bzw. werden gem. § 11 BauGB vertraglich vereinbart.

Im Bebauungsplan werden Wohngebietsflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Hier werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Durch den Bau von Erschließungsstraßen und die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen kann es zu einer maximalen, zusätzlichen Versiegelung von 8.339 m² kommen. Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust an Ackerfläche, Brachfläche mit standortgerechten Gehölzen und Brachfläche mit Fichten sowie Fichtenforst.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse und der Landschaftsfaktor Klima/Luft durch die Zunahme der Versiegelung betroffen.

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die Bebauung der offenen Ackerflächen erheblich beeinträchtigt.

Im Bebauungsplanung wird folgende Festsetzung getroffen, die der Vermeidung dient:

- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers.

Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ergibt sich bereits aus dem Optimierungsgebot des § 1a BauGB.

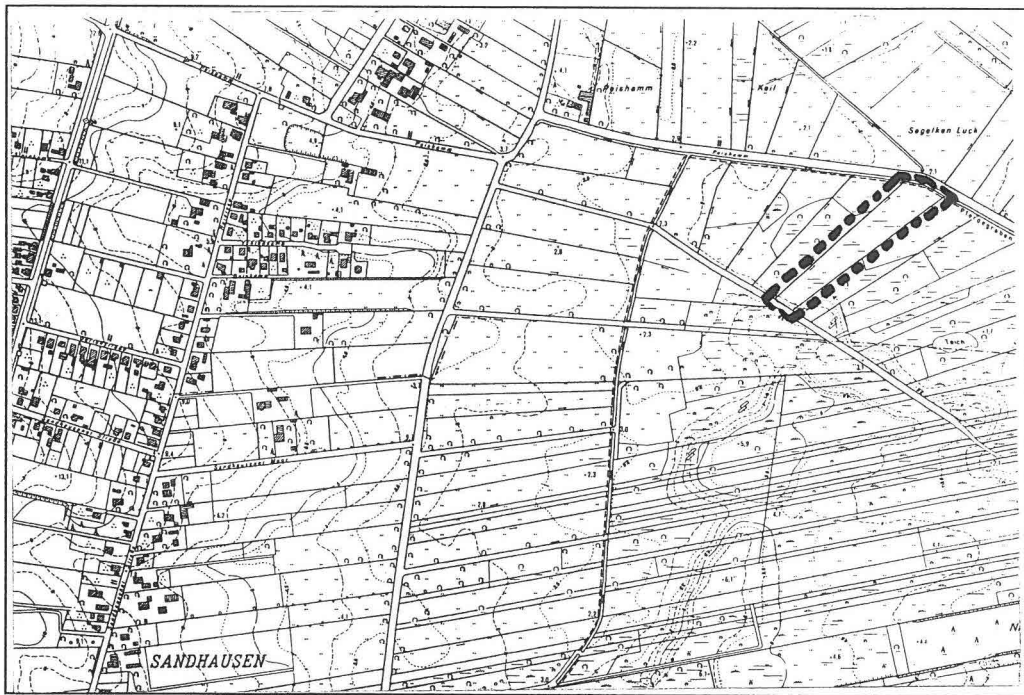
Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird teilweise durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert. Die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen werden soweit wie möglich innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie an den Straßen und innerhalb der Freiflächen der allgemeinen Wohngebiete ersetzt durch:

- Gehölzanpflanzungen am Nordrand des Plangebietes,
- Anpflanzung eines „Waldmantels“ am Westrand des Plangebietes,
- Pflanzung einer Obstwiese

- Alleepflanzung an der Bundesstraße und
- Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücken.

Die Maßnahmen dienen neben der Kompensation des Eingriffs auch der Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes und der Verbesserung des Wohnumfeldes.

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer externen Kompensationsfläche etwa 1,5 km östlich des Plangebietes ausgeglichen. Sie liegt am Ströher Damm im Naturschutzgebiet „Moor bei Niedersandhausen“.



Übersicht: Lage der Kompensationsfläche, o.M.

Das dortige Intensivgrünland wird extensiviert. Diese externe Kompensation wird gem. § 11 BauGB vertraglich abgesichert.

Die Eingriffe werden durch die festgesetzten und vertraglich vereinbarten Maßnahmen vollständig kompensiert. Die Zuordnung zu den neu zu bildenden Grundstücken im bisherigen Außenbereich (Flurstücke 392, 393 und 394) braucht nicht im Bebauungsplan zu erfolgen. Der Vorhabenträger ist Eigentümer dieser drei Flurstücke. Er führt die Ersatzmaßnahmen durch und schließt die vertragliche Vereinbarung.

Die Grundstücke im bisherigen Innenbereich werden zur Kompensation nicht herangezogen, da hier durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kein Eingriff vorbereitet wird.

12. Verfasserklärung

Der Entwurf der Bebauungsplanes Nr. 29 „Brautstraße“ wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 28. März 2000



**Bebauungsplan Nr. 29
„Brautstraße“
der Gemeinde Hambergen**

Eingriffsbeurteilung

Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02
Telefax 04221 / 444 49





**Bebauungsplan Nr. 29
„Brautstraße“
der Gemeinde Hambergen**

Eingriffsbeurteilung

Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02
Telefax 04221 / 444 49



Impressum

Auftraggeber: Alfred Thoden GmbH
Westerbecker Straße 61
27711 Osterholz-Scharmbeck

Bearbeitung: Adolf Gerber
Freier Landschaftsarchitekt

Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab April 1996 / Oktober 1999

Delmenhorst, 28. März 2000

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Vorbemerkung	4
1. Einleitung	1
2. Beschreibung von Natur und Landschaft	3
3. Bewertung	6
4. Beschreibung des Planungsvorhabens	9
5. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	10
6. Landschaftspflegerische Maßnahmen	12
7. Zusammenfassende Darstellung der Eingriffe und Maßnahmen im Plangebiet	15
8. Externe Kompensation	18

Vorbemerkung

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde im April 1996 begonnen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Eingriffsbeurteilung wurde von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen, ausgearbeitet.

Das Planverfahren dauert seit dem Bearbeitungsbeginn fort, es ist nicht unterbrochen worden. Der Zustand von Natur und Landschaft hat sich seit der Bestandsaufnahme durch die GfL nicht wesentlich verändert.

Deshalb werden die Bestandsaufnahme und die Bestandsbewertung aus der bisherigen Planung unverändert übernommen.

1. Einleitung

1.1 Veranlassung, gesetzliche Grundlage und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Hambergen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 29 "Brautstraße Hambergen/ Ströhe aufzustellen. Hier soll zwischen Brautstraße und Steinkamp im Ortsteil Ströhe ein Wohnbaugebiet mit Einfamilienhausbebauung entstehen.

Nach § 1 (5) BauGB sind

„ bei der Aufstellung der Bauleitpläne (...) insbesondere zu berücksichtigen (...).

7. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima,

(...)

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden“.

Nach § 9 (1) BauGB können im Bebauungsplan festgesetzt werden:

„20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;“

(...)

„25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzten Flächen.

a) *das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen,*

b) *Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“.*

Nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz ist in einem aufzustellenden Bebauungsplan über die Zulässigkeit des Eingriffs und einen eventuellen Ausgleich und Ersatz im Bebauungsplan abschließend zu entscheiden. Auf das Vorhaben sind die Vorschriften der §§ 7-13 NNatG (Eingriffsregelung) anzuwenden.

Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu unterlassen (Vermeidungsmaßnahmen). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). Ist der Eingriff nicht ausgleichbar, ist abzuwägen, ob die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nachrangig gegenüber anderen Belangen sind und der Eingriff deshalb zulässig ist.

Wenn der Eingriff nicht ausgeglichen werden kann, aber zulässig ist, so hat der Verursacher die zerstörten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild an anderer Stelle in ähnlicher Weise wieder herzustellen (Ersatzmaßnahmen).

Die Eingriffsregelung dient in diesem Zusammenhang als Grundlage für die Abwägung. Sie beinhaltet:

- Beschreibung und Bewertung des Planungsraumes aus der Sicht von Naturschutz
- Beschreibung des Planungsvorhabens und Analyse der zu erwartenden Auswirkungen
- Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich, möglicherweise zum Ersatz.

1.2 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt zwischen Osterholz-Scharmbeck und Hambergen an der B 74 zwischen 2 bereits bestehenden Siedlungsbändern. Das Gebiet hat eine Größe von knapp 5 ha. Der größte Teil des Geltungsbereiches wird intensiv ackerbaulich genutzt. An der nördlichen Grenze erstreckt sich ein Vegetationsstreifen mit Sukzessionsflächen, Gehölzanflug und Fichtenforst, der im Westen in einen Mischwald übergeht. Die bestehende Siedlung ist durch z.T. großflächige Obst- und Nutzgärten geprägt.

2. Beschreibung von Natur und Landschaft

2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturraum: Osterholzer Lehmgüst: wellige bis hügelige Grundmoränenlandschaft durch mehrere zur Hamme hin entwässerte Bachläufe gegliedert; Geestrand durch markante Geländekante (30-40 m ü.NN) zur Hamme-Oste-Niederung geprägt; erste Siedlungen direkt an der Geestkante oder im Hinterland an den Bachläufen; heute: durchgängiges Siedlungs- und Verkehrsband mit vorstädtischer Wohnbebauung und Gewerbeansiedlungen am Geestrand.

Boden	Grund- und Oberflächenwasser	Klima/Luft	Potentiell natürliche Vegetation
Grundwasserferne, mäßig trockene Sandböden; Podsol-Braunerden und Podsole	<ul style="list-style-type: none"> – hohe Grundwasserneubildungsrate mit ca. 300 mm/a; – hohes - mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung 	maritim-kontinentales Übergangsklima mit maritimem Schwerpunkt: <ul style="list-style-type: none"> – mäßig warme, niederschlagsreiche Sommer – feuchte, selten extrem kalte Winter – nordwestliche Winde 	Birken-Eichenwald

2.2 Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Im August 1996 wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen kartiert. Folgende Vegetations- und Biotoptypen konnten dabei festgestellt werden:

Gehölze

Im nördlichen Grenzbereich des Planungsgebietes sind die Gehölze auf einen durchgängigen Streifen von dem Grundstück an der B 74 bis zum westlich gelegenen Mischwaldgebiet mit Kiefern, Eichen und Birken außerhalb des Geltungsbereiches konzentriert.

In dem zur Hammeniederung gelegenen Teilstück haben sich Birken, Eichen, Hundsrose und Schwarzer Holunder als Gehölzanflug auf einer Brache entwickelt. Zum Mischwald hin nehmen die Fichten zu. An den Mischwald angrenzend befindet sich ein Fichtenforst. Im südlich gelegenen gerodeten Grundstück sind in den Randbereichen einzelne Kiefern und Eichen verstreut.

Brachen

Die Brachflächen ziehen sich in Form eines Streifens auf dem höher gelegenen Gelände im Norden des Geltungsbereiches entlang.

Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte

Der Bereich zur B 74 setzt sich aus Arten der Rainfarn-Beifuß-Gesellschaft zusammen:

Rainfarn (*Tanacetum vulgare*)
Beifuß (*Artemisia vulgaris*)
Glatthafer (*Arrhenatherium elatius*)
Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*)
Jakobsgeiskraut (*Senecio jacobaea*)
Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*)
Wilde Malve (*Malva silvestris*)
Wolliges Honiggras (*Holcus mollis*)

Im mittleren Teilstück des Brachstreifens nehmen Arten der Waldlichtungsgesellschaften und Heidelandschaften zu. Neben den oben genannten treten folgende Arten auf:

Schmalblättriges Weidenröschen (*Chamaenerion angustifolium*)
Besenheide (*Calluna vulgaris*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Der gerodete Teilbereich im Westen des Geltungsbereiches weist Arten der Waldlichtungsfluren sowie auch Arten der Halbruderalen Gras- und Staudenfluren auf. Auffallend sind die flächigen Vorkommen von Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Brennessel (*Urtica dioica*) als Pioniervegetation, der Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*) und dem Schmalblättrigen Weidenröschen (*Chamaenerion angustifolium*).

Auf ehemaligem Gartenland im Siedlungsbereich an der Brautstraße haben sich ebenfalls halbruderale Gras- und Staudenfluren entwickelt. Je nach vorheriger Nutzungsintensität sind die Vegetation unterschiedlich zusammengesetzt.

In den halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte überwiegen Grünlandgräser und Stör- und Stickstoffzeiger wie Brennessel (*Urtica dioica*) und Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*).

Nutzungen

Ein Großteil des geplanten Wohnbaugebietes wird ackerbaulich intensiv genutzt.

Die hinteren Bereiche der vorhandenen Grundstücke werden überzeugend als Nutz- und Obstgärten genutzt.

An der Brautstraße befindet sich eine Wiese. Neben Grünlandgräsern sind auch stellenweise Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) verbreitet.

Wegraine

Die Wegraine haben je nach Nutzungsintensität unterschiedliche Ausprägungen. Es überwiegen artenreiche Scherrasenstreifen mit Großem Wegerich (*Plantago major*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*).

Graben

Parallel zur B 74 verläuft der Straßengraben mit Arten der halbruderalen Gras- und Staudenfluren im Böschungsbereich. Folgende Arten kommen vor:

Knäulgras (*Dactylis glomerata*)
Glatthafer (*Arrhenatherium elatius*)
Brennnessel (*Urtica dioica*)
Rainfarn (*Tanacetum vulgare*)
Wiesenkerbel (*Anthriscus vulgare*)
Giersch (*Aegopodium podagraria*)

2.3 Landschaftsbild

Die wellige Struktur der Geestlandschaften ist in Ansätzen noch zu erkennen. Höhergelegene bewaldete Flurstücke (Gehölz- und Brachstreifen im Norden) und tiefer gelegene landwirtschaftlich genutzte Mulden gliedern die Geestlandschaft in Nord-Süd-Richtung.

Die älteren Siedlungsbänder ziehen sich entlang der B 74 und haben im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgedehnte Obst- und Gemüsegärten vorzuweisen. Die neuen Wohngebiete sind senkrecht zur B 74 angeordnet und vermitteln einen vorstädtischen Charakter mit Ziergärten und großflächigen Versiegelungen im Vorgartenbereich.

Im Norden des geplanten Wohnbaugebietes schließt ein Mischwald aus Eichen, Birken und Kiefern und ein reiner Fichtenforst an. Vom Ende der Brautstraße bis zur nördlich gelegenen Bahnlinie ist die Landschaft durch halbruderalen Gras- und Krautfluren trockener Standorte geprägt.

3. Bewertung

3.1 Teilaspekte Boden, Wasser, Klima/Luft

Gemäß dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) § 1 und 2 sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig zu sichern. In Bezug auf die Teilaspekte Boden, Wasser, Klima/Luft wird in § 2 NNatG konkretisiert, daß

- die natürliche Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit des Bodens zu sichern ist;
- Gewässer vor Verunreinigungen zu schützen sind und ihre Selbstreinigungskraft zu erhalten ist;
- Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas zu vermeiden sind.

Boden

Für die Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- Natürliche Fruchtbarkeit
- Naturnähe (ungestörte Bodenentwicklung)
- Besondere Standortbedingungen (z. B. Moorböden , extrem trockene Böden)

Die in dem Plangebiet vorkommenden Podsole und Podsol-Braunerden zeichnen sich durch eine mittlere bis geringe natürliche Fruchtbarkeit aus. Aufgrund der intensiven Ackernutzung ist die Naturnähe als gering einzustufen. Besondere Standortbedingungen herrschen nicht vor. Insgesamt sind die Böden im Plangebiet von mittlerer Bedeutung.

Wasser

Von großer Bedeutung sind nutzbare Grundwasservorkommen und gegenüber Verschmutzungen empfindliche Bereiche. Das Gebiet ist für größere Grundwasserentnahmen geeignet, da die Grundwasserneubildungsrate und das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung hoch ist. Insgesamt ist von einer hohen Bedeutung für das Grundwasser auszugehen.

Klima /Luft

Der Teilaspekt Klima/Luft wird anhand seiner Bedeutung für die Regenerationsfunktion (Kaltluft-, Frischluftentstehungsgebiete) und das Vorhandensein von besonderen kleinklimatischen Verhältnissen bewertet. Kleinklimatische Besonderheiten herrschen in dem vorhandenen Gebiet nicht vor. Für die bestehenden benachbarten Siedlungen sind die Äcker Kaltluftentstehungsgebiete. Insgesamt ist von einer mittleren Bedeutung der Flächen für den Aspekt Klima/Luft auszugehen.

3.2 Teilaspekt Vegetation und Biotoptypen

Gemäß dem NNatG § 1 sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und als Teil des Naturhaushaltes Pflanzen- und Tierwelt nachhaltig zu sichern.

Kriterien für die Bewertung von Biotoptypen sind :

- Repräsentanz

Die für den Naturraum typische Vegetation und Biotoptypen (Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation) werden als repräsentativ bezeichnet.

- Vielfalt

Strukturvielfalt von Biotoptypen dient als Anhaltspunkt dafür, ob ein Biotoptyp aufgrund unterschiedlicher kleinräumig wechselnder Standortbedingungen (Schichtung bei Gehölzbeständen) zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bietet.

- Ersetzbarkeit

Das Alter eines Biotoptyps, d.h. die Zeit, die er zu seiner Entwicklung benötigt, ist für die Wertigkeit ebenfalls von Bedeutung. Die Ersetzbarkeit z. B. von Gehölzstrukturen hoher Altersentwicklung ist gering. Diese besitzen aufgrund ihres Alters eine große Bedeutung.

Im folgenden werden die Biotoptypen gemäß ihrer Bedeutung aufgelistet. Große Bedeutung besitzen Biotoptypen, die den überwiegenden Teil der Kriterien in hohem Maße erfüllen; geringe Bedeutung, diejenigen, die die Kriterien nicht oder nur in geringem Maß erfüllen.

Große Bedeutung

- Brachflächen mit standortgerechten Gehölzen

Mittlere Bedeutung

- Brachflächen mit z.T. Fichtengehölzen
- Heterogenes Hausgartengebiet mit Obst- und Nutzungsgärten
- Halbruderales Gras- und Staudenfluren entlang des Straßengrabens
- Artenreicher Scherrasenstreifen im Wegeseitenraum

Geringe Bedeutung

- Artenarmer Scherrasen im Wegeseitenraum und großflächig im Gartenbereich
- Acker
- Fichtenforsten

3.3 Teilaspekt Landschaftsbild

In § 1 des NNatG wird dargestellt, daß Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind.

Der typischen Eigenart des Landschaftsbildes entsprechen in diesem Bereich die Brachflächen mit Gras- und Staudenfluren trockener Standorte und standorttypischer Gehölze an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes. Die Obst- und Gemüsegärten sind ebenfalls typische Nutzungsstrukturen des ländlichen Siedlungsraumes.

Die Maisäcker und die z.T. städtische Grüngestaltung der Privatgrundstücke beeinträchtigen das Landschaftsbild. Insgesamt erhält das Landschaftsbild unter Einbeziehung des gesamten Landschaftsraumes eine mittlere Bedeutung.

4. Beschreibung des Planungsvorhabens

Die vorhandenen Siedlungsstrukturen sollen durch ein zusätzliches Wohngebiet ergänzt werden. Die Erschließung des Wohngebietes mit Einfamilienhäusern erfolgt über die Brautstraße. Mit Stichstraßen sind die einzelnen Wohneinheiten erreichbar. Der nördliche Brachstreifen wird als Gehölzstreifen mit Eichen und Birken entwickelt. Zum Fichtenforst wird ein 10 m breiter Waldmantel angelegt. Als Lärmschutz dient eine dichte flächige Eichen-Birken-Gehölzpflanzung an der B 74. Im Straßenraum als auch auf den privaten Grundstücken ist die Pflanzung von heimischen Gehölzen vorgesehen.

5. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Bei einer Inanspruchnahme des Planungsgebietes als Baufläche sind Beeinträchtigungen durch die Anlage von Straßen, Fuß- und Radwegen, Einstellplätzen und Gebäuden zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen werden gemäß der Verwirklichung des B-Planes dargestellt und beschrieben:

- Auswirkungen des Baustellenbetriebes
- Auswirkungen durch die Anlage des Baugebietes
- Auswirkungen durch Betrieb und Nutzung.

Auswirkungen des Baustellenbetriebes

Durch die Einrichtung der Baustelle entstehen erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft im Planungsgebiet:

- Lärmbelästigungen während der Bauphase
- Verdichtung des Oberbodens durch Baustellenverkehr
- Belastungen des Bodens und des Bodenwasserhaushaltes durch Materiallagerung und die Einrichtung von Parkplätzen
- Lagerung des Bodenaushubes.

Um die Auswirkungen des Baustellenbetriebes möglichst gering zu halten, sollte der Baustellenverkehr auf die geplanten Straßen beschränkt werden. Die Belastungen des Bodens und Bodenwasserhaushaltes werden begrenzt, wenn ein zentrales Materiallager und zentrale Parkplätze angelegt werden. Schädigungen des Bodenaushubs vor Verunreinigungen und Verdichtungen werden unterbunden, wenn der Aushub am Rande von Bauflächen gelagert wird. Dabei sind vorhandene Landschaftsstrukturen wie insbesondere die Baumhecken und Waldbestände durch die Einhaltung eines Abstands von 5 - 10 m zu schützen. Für diesen Baumschutz sind die dafür vorgesehenen Maßnahmen zu treffen.

In der Bilanzierung Eingriff - Landespflegerische Maßnahmen werden die baubedingten Beeinträchtigungen vernachlässigt, da sie nur auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt sind.

Auswirkungen durch die Anlage des Baugebietes

Soweit es zum derzeitigen Stand der Planung möglich ist, werden die Beeinträchtigungen quantitativ (flächenhafte Ermittlung der betroffenen Bereiche) dargestellt.

Im folgenden werden die Beeinträchtigungen der Teilaspekte Boden, Wasser, Klima/Luft und Vegetation/Biototypen beschrieben :

Boden

Die Versiegelung des Bodens durch die Anlage von Straßen, Geh- und Radwegen und Einstellplätzen und der Aushub von Boden im Bereich der zu errichtenden Gebäude führen zu einer Störung der Bodenentwicklung bzw. zu einem vollständigen Funktionsverlust.

Wasser

Das gesamte Planungsgebiet eignet sich zur Entnahme von Grundwasser. Der Verlust von Versickerungsflächen im Bereich der überbaubaren Flächen kann zu einer Veränderung der Versickerungsverhältnisse führen und damit das Grundwasserpotential erheblich beeinträchtigen.

Klima/Luft

Durch die Bebauung und Umstrukturierung des Plangebietes werden die strukturarmen Ackerflächen in ihrer Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Vegetation und Biototypen

Im vorliegenden Plangebiet werden keine Biototypen mit einer hohen Bedeutung beeinträchtigt.

Landschaftsbild

Das geplante Wohnbaugebiet verändert die strukturarme Agrarlandschaft. Durch geeignete grünordnerische Maßnahmen wird das Wohngebiet in den Landschaftsraum eingebunden.

Auswirkungen durch Betrieb und Nutzung

Durch die Nutzung des Wohngebietes sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Wie oben dargestellt, können durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entstehen. Dies sind Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes, die zu vermeiden oder zu kompensieren sind.

Gem. der Eingriffsregelung muß grundsätzlich darauf geachtet werden, daß die Durchführung eines Vorhabens die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als notwendig beeinträchtigt. Nicht notwendige Eingriffe müssen vermieden werden.

Die unvermeidbaren Eingriffe müssen ausgeglichen werden. Ein Eingriff ist dann ausgeglichen, wenn keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild den Eigenarten des Landschaftsraumes entsprechend wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- die Stellplätze und Zufahrten sollen zur Verringerung der Versiegelung mit versickerungsfreundlichem Material befestigt werden,
- die Fuß- und Radwege sollen mit versickerungsfreundlichem Material oder wassergebundener Decke befestigt werden,
- das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich für den Funktionsverlust des Bodens und für Veränderungen des Landschaftsbildes sind:

- Erweiterung des Waldes im Nordwesten des Plangebietes mit Arten des Stieleichen-Birkenwaldes. Die vorhandenen Fichten werden abgeholzt und durch folgende Arten ersetzt:

Bäume:	Quercus robur – Stieleiche	10%	Heister	120-200 cm
	Quercus petraea – Traubeneiche	10%	Heister	120-200 cm
	Betula pendula – Sandbirke	20%	Jungpfl.	80-120 cm
	Sorbus aucuparia – Eberesche	20%	Jungpfl.	80-120 cm
Sträucher:	Rosa canina – Hundsröse			
	Rhamnus frangula – Faulbaum	20%	Jungpfl.	80-120 cm
	Sambucus nigra – Schw. Holunder	20%	Jungpfl.	80-120 cm.

Die Hochstämme werden in die Mitte und direkt an den angrenzenden Mischwald gepflanzt. Die Sträucher und die Ebereschen dienen dem Aufbau des Waldmantels und werden an die Süd- und die Ostseite des Gehölzstreifens gesetzt.

- Zur Eingrünung wird entlang der Nordgrenze des Plangebietes eine 3 m breite Hecke aus folgenden Arten gepflanzt:

Sorbus aucuparia – Eberesche	20%	Jungpfl.	80-120 cm
Rosa canina – Hundsrose	20%	Jungpfl.	80-120 cm
Rhamnus frangula – Faulbaum	10%	Jungpfl.	80-120 cm
Sambucus nigra – Schw. Holunder	10%	Jungpfl.	80-120 cm
Viburnum opulus – Schneeball	10%	Jungpfl.	80-120 cm
Salix caprea – Salweide	15%	Jungpfl.	80-120 cm.

- Um einen landschaftsgerechten Übergang zwischen Wald und Wohngebiet zu schaffen, wird am Westrand des Plangebietes auf der Maßnahmenfläche ein Waldrand mit denselben Arten gepflanzt, die auch zur Eingrünung des Nordrandes dienen.
- Auf der Maßnahmenfläche zwischen dem neuen Wohngebiet und der Bundesstraße wird eine Obstwiese mit heimischen Hochstämmen angelegt. Der Pflanzabstand beträgt 8 x 8 m. Es eignen sich beispielsweise folgende Arten:

Apfelsorten: James Griewe, Weißer Klarapfel, Geheimrat Oldenburg, Kaiser Wilhelm

Birnensorten: Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Neue Poitean

Die Wiese wird mit einmaliger Mahd im Spätsommer und Abfuhr des Mahdgutes extensiv gepflegt.

Entlang der Bundesstraße wird eine Baumreihe mit *Quercus robur* (Stieleiche) gepflanzt. Die Bäume sollen einen Stammumfang von 14-16 cm haben und im Abstand von 10 m gesetzt werden.

- Auf den privaten Grundstücken werden je Grundstück und angefangene 600 m² ein Hochstamm, zwei Obstbäume oder fünf Sträucher gepflanzt. Folgende Arten stehen zur Auswahl:

Bäume:	<i>Quercus robur</i> – Stieleiche	Heister	120-200 cm
	<i>Quercus petraea</i> – Traubeneiche	Heister	120-200 cm
	<i>Betula pendula</i> – Sandbirke	Jungpfl.	80-120 cm
	<i>Sorbus aucuparia</i> – Eberesche	Jungpfl.	80-120 cm
Sträucher:	<i>Rosa canina</i> – Hundsrose	Jungpfl.	80-120 cm
	<i>Rhamnus frangula</i> – Faulbaum	Jungpfl.	80-120 cm
	<i>Sambucus nigra</i> – Schw. Holunder	Jungpfl.	80-120 cm
	<i>Viburnum opulus</i> – Schneeball	Jungpfl.	80-120 cm
	<i>Cornus sanguinea</i> – Hartriegel	Jungpfl.	80-120 cm.

Obstbäume: Hochstämmige Apfel und Birnensorten, empfohlen werden insbesondere die oben genannten.

Die Vermeidungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und die Ausgleichsmaßnahmen „Waldumwandlung“, „Waldmantelpflanzung“, „Heckenpflanzung“ und „Anlage der Obstwiese und Alleepflanzung“ werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Gehölzpflanzungen auf den Wohngrundstücken werden nach Beendigung der jeweiligen Hochbaumaßnahme durchgeführt.

7. Zusammenfassende Darstellung der Eingriffe und Maßnahmen im Plangebiet

In der nachfolgenden Tabelle werden Eingriffssituation und landschaftspflegerische Maßnahmen im Plangebiet gegenübergestellt. Die Maßnahmen der Landschaftspflege werden den betroffenen Landschaftsfaktoren direkt zugeordnet. Dabei wird auch eine grobe Flächenermittlung durchgeführt. Wesentlich bei dieser Gegenüberstellung ist jedoch der funktionale Zusammenhang zwischen der Beeinträchtigung des betroffenen Landschaftsfaktors (Funktionsverlust) und der entsprechenden landschaftspflegerischen Maßnahme.

Eingriffssituation			Landschaftspflegerische Maßnahmen	
Eingriff	Art der Beeinträchtigung	Betroffene Landschaftsfaktoren	Ziel	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme durch die Errichtung von Gebäuden, Verkehrsflächen, Stellplätzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung und Beeinträchtigung von Ackerflächen geringer Bedeutung (11.900 m²) und Sukzessionsstreifen von mittlerer und hoher Bedeutung (3.200 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> • Biotop- und Artenschutz: Verlust von Lebensräumen und Nahrungsbiotopen 	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere im Biotopverbund 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - Ersatz des vorhandenen Fichtenforstes im Nordwesten durch Stieleichen-Birkenwald (1.400 m²) - Anlage einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen im Norden (600 m²) - Anlage eines Waldmantels im Westen mit standortgerechten Gehölzen (500 m²) - Anlage einer Obstwiese mit heimischen Apfel- und Birnenhochstämmen im Osten (4.100 m²) - Anlage eines Straßenseitenstreifens mit Einzelbäumen und Mulde mit extensiver Gras- und Krautflur an der Bundesstraße (600 m²) - Anlage von Gärten, Pflanzen von standortgerechten Gehölzen (9.000 m²)

Eingriffssituation			Landschaftspflegerische Maßnahmen	
Eingriff	Art der Beeinträchtigung	Betroffene Landschaftsfaktoren	Ziel	Maßnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> • Aushub des Bodens im Bereich der Gebäude einschl. Versiegelung, auch durch die Anlage von Stellplätzen und Verkehrsflächen (bis zu 8.400 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> • Boden: Vollständiger Funktionsverlust bzw. Störung der Bodenentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> • Weitgehender Erhalt der Bodenfunktion, Schaffung von Bereichen mit ungestörter Bodenentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidungsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Versiegelung durch die Verwendung von versickerungsfreundlichem Material bei der Anlage von Zufahrten und Rad- und Fußwegen • Ausgleichsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - Ersatz des vorhandenen Fichtenforstes im Nordwesten durch Stieleichen-Birkenwald (1.400 m²) - Anlage einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen im Norden (600 m²) - Anlage eines Waldmantels im Westen mit standortgerechten Gehölzen (500 m²) - Anlage einer Obstwiese mit heimischen Apfel- und Birnenhochstämmen im Osten (4.100 m²) - Anlage eines Straßenseitenstreifens mit Einzelbäumen und Mulde mit extensiver Gras- und Krautflur an der Bundesstraße (600 m²)
	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Versickerungsflächen im Bereich der versiegelten und überbauten Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser 	<ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung der Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidungsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Versiegelung durch die Verwendung von versickerungsfreundlichem Material bei der Anlage von Zufahrten und Rad- und Fußwegen - Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken und im Straßenseitenraum in Mulden

Eingriffssituation			Landschaftspflegerische Maßnahmen	
Eingriff	Art der Beeinträchtigung	Betroffene Landschaftsfaktoren	Ziel	Maßnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> • Errichtung von Gebäuden, Anlage von Stellplätzen und Grünflächen in einem ländlichen Siedlungsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbild 	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung landschaftstypischer Elemente und Einpassung der Bauanlagen in die Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidungsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - Einfügen der Gebäude durch angepaßte Struktur und Kubatur • Ausgleichsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung des Wohngebietes durch standortgerechte Gehölzpflanzungen und Obstwiese

8. Externe Kompensation

8.1 Vorgabe

Die zur Verfügung stehende Ersatzfläche liegt etwa 1,5 km östlich des Plangebietes nördlich von Niedersandhausen am Übergang der Gemeindestraße „Peishamm“ in den „Ströher Damm“. Sie umfaßt rd. 1,6 ha und liegt im Naturschutzgebiet „Moor bei Niedersandhausen,“. Das Schutzgebiet ist am 2. Dezember 1985 rechtskräftig unter Schutz gestellt worden.



Übersicht: Lage der Kompensationsfläche, o.M.

Die Ersatzfläche ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz ausgesucht worden. Sie soll das Kompensationsdefizit ausgleichen, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Brautstraße“ verbleibt.

8.2 Bestand

Die Ersatzfläche liegt im Norden, innerhalb des großen Schutzgebietes und wird von der Straße „Ströher Damm“ bzw. „Peishamm“ erschlossen, die gleichzeitig die nördliche Begrenzung des Schutzgebietes darstellt. Die Parzelle hat eine Größe von 16.000 m², ist schmal und erstreckt sich nach Südenwesten zum Kern des Moores. Sie wird zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Okt. 1999) intensiv als Weide genutzt. Der Hauptvorfluter, der „Pferdegraben“, der parallel zum Ströher Damm/Peishamm an der Südseite verläuft, ist geräumt, hat steile Uferböschungen und z. Z. der Bestandsaufnahme langsam fließendes Wasser.

8.2.1 Biotoptypen (v. Drachenfels 1994)

Die Ersatzfläche wird nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen als **Intensivgrünland auf einem Niedermoorstandort (GIN)** eingestuft. Bestandsbildend sind typische Wiesengräser, in denen das Honiggras überwiegt. Etliche Kräuter wie Breit- und Spitzwegerich, Gundermann, Weißklee, Kriechender Hahnenfuß, Stumpfer Ampfer, Vogelmiere und Pfennigkraut reichern den Bestand an.

Das nordöstliche Drittel der Parzelle ist intensiver als die südwestlich angrenzende Fläche genutzt. Zeigerpflanzen dafür sind Seggen und Binsen. Eine Teilfläche von ca. 400 m² ist besonders feucht und kann kaum genutzt werden. Hier stehen die typischen Niedermoorpflanzen wie Sumpf Blutaugen und Kuckucks Lichtnelke.

Begrenzt wird die Weide von Gräben, die im nördlichen Bereich vor kurzem aufgereinigt wurden. Das Räumgut ist auf dem Grünland in ca. 10 m Breite verteilt worden. Im südlichen Bereich sind die Grenzgräben nicht geräumt. Hier liegt auf dem Gewässer eine Schicht von Teichlinsen. Die Gräben sind von Aschweiden gesäumt.

Die Nachbarparzellen sind im nördlichen Bereich ebenfalls als Grünland genutzt, z. T. sehr extensiv, so daß ein Binsenrasen überwiegt. Im Südwesten grenzt an die ins Moor vorgeschobene Parzelle lockerer **Birken- und Kiefernbruchwald eines nährstoffarmen Standortes (WBA)**. Eine kleine Fläche von ca. 2.000 m², auf einer trockenen Hochmoorbank, ist mit dem **Besenheide-Moordegenerationsstadium (MGT)** bewachsen. Neben Besenheide stehen hier Glockenheide, Krähenbeere und Pfeifengras.

8.2.2 Boden, Wasser, Klima/Luft

Die Ersatzfläche liegt im zentralen Teufelsmoor, das durch großflächiges Hochmoore geprägt war. Die von der Geest zur Hamme und Beeke fließenden Bäche durchqueren Niedermoorniederungen. Durch Entwässerung und Abtorfung haben die Randflächen des Hochmoores im abgesenkten Bereich Niedermoorcharakter erhalten. Die Niedermoorniederung wurde in diesen Bereich ausgeweitet. Der anmoorige, anthropogen veränderte Boden ist nährstoffreich geworden, vor allem durch die seit Jahrzehnten durchgeführte Beweidung und zusätzliche Düngung.

Der „Pferdegraben“ und die geräumten Stichgräben entwässern das Grünland. Die Teichlinsen auf den nicht geräumten Gräben weisen darauf hin, daß das Wasser von den Düngergaben des Grünlandes eutrophiert ist.

Das ehemals durch ein extremes Klima geprägte Hochmoor hat sich durch die Entwässerung und Bewaldung im Kernbereich stark verändert. Die Extreme, vor allem die Klimaschwankungen, sind gemildert.

8.3 Aufwertung der Ersatzfläche

In der folgenden Tabelle werden die einzelnen Schutzgüter, die Wertstufen im Bestand, die durchzuführenden Maßnahmen und die Wertstufen nach Durchführung der Maßnahmen dargestellt. Die Bearbeitungsmethode der Bewertung orientiert sich an den diesbezüglichen Emp-

fehlungen des Nds. Landesamtes für Ökologie (Informationsdienst Naturschutz, Hannover, 1994, „Breuermodell,,).

<i>Betroffenes Schutzgut</i>	<i>Vorgesehene Aufwertungsmaßnahmen</i>
a) Arten und Lebensgemeinschaften	
16.000 m ²	16.000 m ²
Intensivgrünland an einem Niedermoorstandort	Extensives Grünland an einem Niedermoorstandort mit:
Wertstufe 1	<ul style="list-style-type: none"> • Mahd nach dem 1.8. • keine Düngung • keine weitere Entwässerung • Abtransport des Mähgutes • keine Bewirtschaftung der stark vernäbten Bereiche
	Wertstufe 2
b) Boden	
16.000 m ²	16.000 m ²
stark überprägter Naturboden	Bereich mit weitgehend ungestörter Bodenentwicklung durch:
Wertstufe 1	<ul style="list-style-type: none"> • Einstellung der Düngung • Beendigung der Entwässerung • kein Walzen im Frühjahr, damit Unterbinden der Bodenverfestigung • keine Errichtung von Lagerplätzen • Entfernung des vorh. Unterstandes
	Wertstufe 2

Eine weitere Vernässung des Grünlandes ist wünschenswert. Sie soll durch abschnittsweisen Anstau der Randgräben erreicht werden, sofern die betroffenen Nachbarn einverstanden sind.

Der Grundstückseigentümer hat alle Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Landkreises oder der Bezirksregierung zu dulden, soweit sie nicht die Erfüllung seiner vertragsgemäßen Pflichten erschweren oder ausschließen.

Die dargestellten Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abgesprochen. Sie gehen über die in der Naturschutzverordnung § 5 dargestellten zulässigen Handlungen hinaus. In der Verordnung ist die ordnungsgemäße Bewirtschaftung einschließlich des Umbruchs von Grünland zum Zweck der Neuansaat festgeschrieben. Des Weiteren ist die mechanische Unterhaltung der Gewässer, soweit sie der Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen dient, zugelassen.

Die 16.000 m² umfassende, um eine Wertstufe aufgewertete Fläche wird mit dem Kompensationsdefizit aus dem B-Plan Nr. 29 verrechnet.

GEHÖLZE

	HB	EINZELBAUM, BAUMBESTAND IN DER OFFENEN LANDSCHAFT
	HE	EINZELBAUM, BAUMBESTAND IM SIEDLUNDSBEREICH
	BE	EINZELSTRAUCH
	WZF	LOCKERER FICHTENBESTAND MIT WALDLICHTUNGSFLUREN UND LAUBGEHÖLZANFLUG
	WZF	DICHTER FICHTENFORST
	HSE	SCHNITTHECKE MIT HEIMISCHEN GEHÖLZEN
	BZE	ZIERHECKE AUS ÜBERWIEGEND EINHEIMISCHEN GEHÖLZARTEN
	HFB	BAUMHECKE

ALTERSSTRUKTUR DER GEHÖLZE

- 1 = STANGENHOLZ (Ø 7-20 cm)
 2 = SCHWACHES BIS MITTLERES BAUMHOLZ (Ø 20-50 cm)
 3 = STARKES BAUMHOLZ (Ø 50-80 cm)

GEHÖLZARTEN

Li	=	Winterlinde
Es	=	Esche
Ei	=	Stieleiche
Hr	=	Hundsrose
Ki	=	Kiefer
Lig	=	Liguster
Bah	=	Bergahorn
Hb	=	Hainbuche

BRACHEN

	UHT	HALBRUDERALE GRAS- UND STAUDENFLUR TROCKENER STANDORTE
	UHM	HALBRUDERALE GRAS- UND STAUDENFLUR MITTLERER STANDORTE
	UWA	WALDLICHTUNGSFLUR BASENARMER STANDORTE MIT GEHÖLZANFLUG (Ei, Eb, Br)

NUTZUNGEN

	A_M	ACKER (MAIS)
	A_H	ACKER (HAFER)

PHO OBST- UND GEMÜSEGARTEN

PHH HETEROGENES HAUSGARTENGEBIET

PHZ ZIERGARTEN

GMA MESOPHILES GRÜNLAND KALKARMER STANDORTE

GR ARTENREICHER SCHERRASEN

GA ARTENARMER SCHERRASEN

GEWÄSSER

FGR NÄHRSTOFFREICHER GRABEN

SONSTIGES

TFV VOLLSTÄNDIG VERSIEGELTE FLÄCHE

BEDEUTUNG FÜR DEN BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

- | | |
|--|--|
| | SEHR HOHE / HOHE BEDEUTUNG FÜR DEN BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ |
| | MITTLERE BEDEUTUNG FÜR DEN BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ |
| | GERINGE BEDEUTUNG FÜR DEN BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ |

AUßENBEREICH: FLURSTÜCKE 391, 392, 393, 394

Gemeinde Hambergen
Landkreis Osterholz

BEBAUUNGSPLAN NR. 29
"BRAUTSTRASSE"

- Eingriffsbeurteilung; Bestand und Bewertung -

