



Begründung zum Bebauungsplan  
**Nr. 45 "Östlich der Mullstraße"**  
**Gemeinde Hambergen**

- Abschrift -

**INHALTSVERZEICHNIS**

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | PLANAUFSTELLUNG .....   | 3  |
| 2.    | GELTUNGSBEREICH .....   | 3  |
| 3.    | STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN .....   | 3  |
| 3.1   | Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....   | 3  |
| 3.2   | Vorbereitende Bauleitplanung .....  | 5  |
| 3.3   | Dorferneuerung.....   | 6  |
| 4.    | STÄDTEBAULICHE SITUATION .....  | 7  |
| 5.    | PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....  | 8  |
| 6.    | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....   | 8  |
| 6.1   | Art der baulichen Nutzung .....   | 8  |
| 6.2   | Maß der baulichen Nutzung.....  | 9  |
| 6.3   | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....   | 9  |
| 6.4   | Mindestgrundstücksgröße .....   | 10 |
| 6.5   | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....   | 10 |
| 6.6   | Verkehrsflächen.....  | 10 |
| 6.7   | Flächenübersicht .....  | 10 |
| 7.    | PLANUNGSRELEVANTE BELANGE .....   | 10 |
| 7.1   | Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....  | 10 |
| 7.2   | Wasserwirtschaft .....  | 11 |
| 7.3   | Ver- und Entsorgung.....  | 11 |
| 7.4   | Landwirtschaft.....   | 11 |
| 7.5   | Kinderspielplatz .....  | 11 |
| 8.    | NACHRICHTLICHE HINWEISE .....   | 11 |
| 9.    | UMWELTBERICHT .....   | 12 |
| 9.1   | Einleitung .....  | 12 |
| 9.2   | Inhalt und Ziele der Bauleitplanung .....   | 12 |
| 9.3   | Ziele des Umweltschutzes .....  | 12 |
| 9.3.1 | Landschaftsplanung.....   | 13 |
| 9.3.2 | Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes .....   | 14 |
| 9.4   | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....  | 14 |
| 9.4.1 | Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft .....  | 14 |
| 9.4.2 | Zusammenfassende Darstellung .....  | 20 |
| 9.5   | Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz) ..... | 21 |
| 9.5.1 | Rechtliche Grundlagen .....   | 21 |
| 9.5.2 | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung .....  | 22 |
| 9.5.3 | Voraussichtliche Beeinträchtigungen .....   | 22 |
| 9.5.4 | Zusammenfassende Darstellung .....  | 24 |
| 9.5.5 | Eingriffsbilanz.....  | 25 |
| 9.5.6 | Kompensationsmaßnahmen.....   | 27 |
| 9.5.7 | Alternative Planungsmöglichkeiten.....  | 29 |
| 9.5.8 | Zusätzliche Angaben .....   | 30 |
| 9.6   | Zusammenfassung .....   | 30 |

Anhang: Biotoptypenkarte

## 1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen in seiner Sitzung am 18.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Östlich der Mullstraße" beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 1,94 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Gebietes der Gemeinde Hambergen und dort im Ortsteil Spreddig. Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind der nachfolgenden Abbildung sowie der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

## 3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Am 31.08.1996 ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz außer Kraft getreten. Damit ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 unmittelbar wirksam.

Die umfangreiche Überarbeitung des Landesraumordnungsprogramms beinhaltet eine Konzentration auf Regelungen, die über die kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten hinausgehen und für die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume von grundlegender Bedeutung sind. Dadurch wird den Kommunen eine größere Verantwortung zur Umsetzung der Raumordnungsziele übertragen. Unter anderem wurden die Gebietskategorien „Ordnungsraum“ und „ländlicher Raum“ zu Gunsten eines integrativen Ansatzes aufgegeben. Die zentralörtliche Gliederung (Oberzentrum, Mittelzentrum, Grundzentrum) wurde dagegen als wesentliches Instrument zur Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung und Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse beibehalten. Die bisherige Zuordnung der Samtgemeinde Hambergen zum Ordnungsraum Bremen entfällt somit zu Gunsten einer grenz- und fachübergreifenden Metropolregion Bremen-Oldenburg.

Das Landesraumordnungsprogramm enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

### **1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

**1.1 01** „In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“

**1.1 03** „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es soll

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. [...]

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“

**1.1 03** „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“

### **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1 01** „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

**2.1 02** „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“

Bei dem vorliegenden Plangebiet sowie den nordöstlich angrenzenden Flächen handelt es sich um einen räumlich eng begrenzten Siedlungsbereich von einigem Gewicht, der nach und nach von Ortsansässigen besiedelt wurde und sich zu einem überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägten Bereich entwickelt hat (siehe auch Abbildung der 7.2 Flächennutzungsplanänderung auf der nachfolgenden Seite). Insbesondere nach dem zweiten Weltkrieg fand eine zusätzliche Verdichtung der Bebauung statt. Damit weichen der Bereich der 7.2 Flächennutzungsplanänderung und somit auch das Plangebiet in Bezug auf die Nutzungs- und Gebäudestruktur von der Umgebung ab.

Aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen wird einer weiteren Zersiedelung der Landschaft (auch im Landschaftsschutzgebiet) durch die Inanspruchnahme der vorliegenden Flächen entgegengewirkt. Insbesondere auch im Hinblick auf eine städtebaulich nicht gesteuerte Nachverdichtung im Außenbereich (Hofstellen).

Durch die Ergänzung vorhandener Siedlungsstrukturen, die bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandelsgeschäfte im Bereich der "Kampstraße"/ "Oldenbütteler Straße" / B 74) sowie den guten ÖPNV-Anschluss (Einzugsbereich des Bahnhofes Oldenbüttel) wird eine Flächeninanspruchnahme zu wohnbaulichen Zwecken an weniger günstigen Standorten vermieden.

Wochenend- bzw. Ferienhausgebiete oder Bereiche der freien Landschaft ohne städtebaulichen Zusammenhang werden für die vorliegende Planung nicht in Anspruch genommen. Daher ist mit einer Einschränkung der Erholungsfunktion ebenfalls nicht zu rechnen.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet sowie der nördlich angrenzende Bereich werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen als Wohnbauflächen dargestellt (siehe auch nebenstehende Abbildung der 7.2 Änderung des Flächennutzungsplanes). Eine Teilfläche des Geltungsbereiches liegt zudem innerhalb des Schutzstreifens der Richtfunktrasse RIFU 329 Osterholz-Scharmbeck.

Direkt östlich der Wohnbaufläche zwischen den Straßen Damendamm im Norden und Schnirrenburg im Süden befindet sich das Landschaftsschutzgebiet

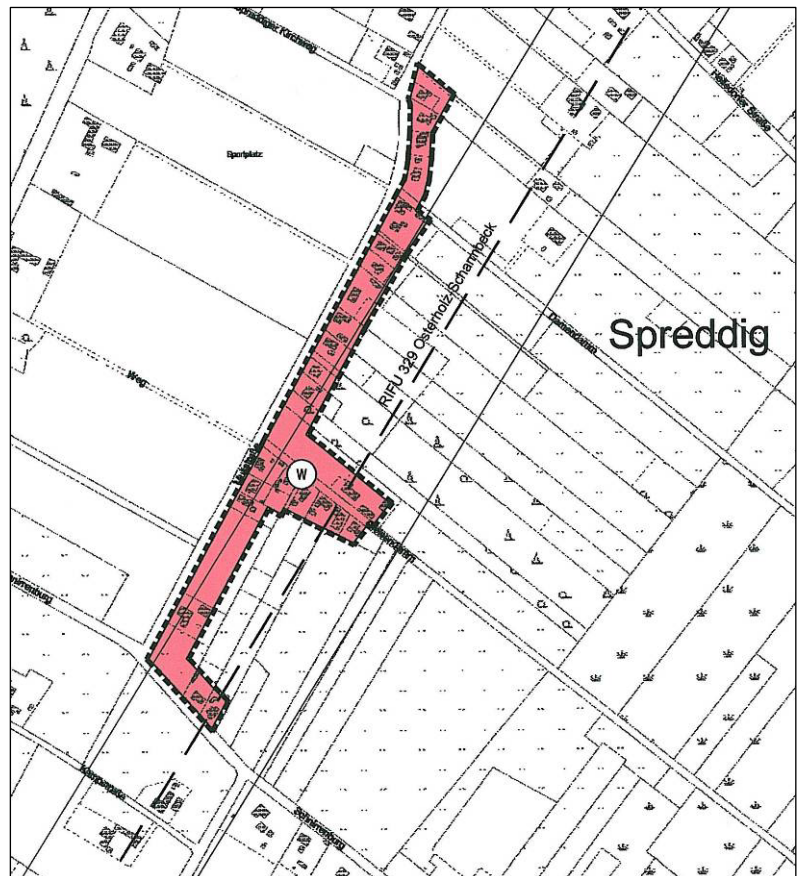


Abb. 2: Ausschnitt aus der 7.2 Flächennutzungsplanänderung

OHZ 11 "Hamburger Moor". Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind kleinere Bereiche ohne direkten räumlichen Zusammenhang als Wald dargestellt. Die übrigen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes weisen eine Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft auf (siehe auch nachfolgende Abbildung).

Zeitgleich mit der 7.2 Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Samtgemeinde Hambergen einen Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet für den Änderungsbereich gestellt, der am 23.05.2007 vom Kreistag beschlossen wurde.

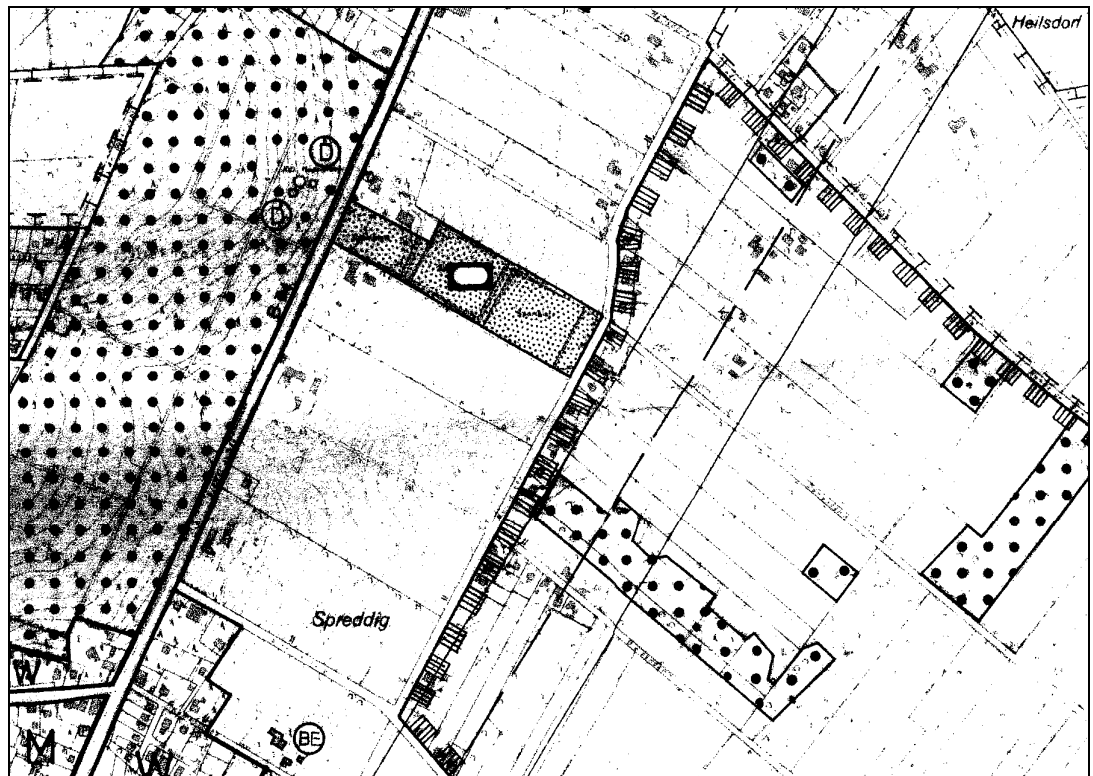


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen (vor der Durchführung der 7.2. Flächennutzungsplanänderung)

### 3.3

#### Dorferneuerung

Um das eigenständige Profil der Teufelsmoor-Region zu stärken und eine nachhaltige Entwicklung voranzutreiben wurde im Sommer 2001 das Projekt "Dorferneuerungsverbund Teufelsmoor" initiiert, welches Ende 2003 planerisch abgeschlossen wurde. An der Planung waren die folgenden fünf Dörfer beteiligt:

**Hambergen-Ströhe** (Ortschaften Heißenbüttel, Heilsdorf, Ströhe und Spreddig) in der Gemeinde Hambergen

**Hüttenbusch** (Ortschaften Hüttenbusch, Hüttendorf, Heudorf, Neen Moor und Fünfhausen) in der Gemeinde Worpswede

**Ostersode** (Ortschaften Ostersode, Nordsode und Meinershagen) in der Gemeinde Worpswede

**Teufelsmoor** (Ortschaften Teufelsmoor, Niedersandhausen, Altendamm, Altenbrück und Neuenfelde) in der Stadt Osterholz-Scharmbeck

**Vollersode** (Ortschaften Wallhöfen und Vollersode) in der Gemeinde Vollersode

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist lediglich die **Dorferneuerungsplanung Hambergen-Ströhe** von Bedeutung.

In der Dorferneuerungsplanung wurde für den Bereich des Plangebietes die damals noch gültige und zwischenzeitlich aufgehobene Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen, d. h. Kennzeichnung als Landschaftsschutzgebiet.

Zur Siedlungsentwicklung Spreddigs ist dem Dorferneuerungsbericht zu entnehmen, dass der Ortsteil sich ursprünglich in Form von Moorhufen, Einzelhöfen und Hofgruppen, entlang der ersten Entwässerungsgräben im Hamberger Moor entwickelte. Die weitere Entwicklung ging vom älteren Siedlungsbereich an der Straße Schnirrenburg aus und verlief entlang der Geestkante in Form eines Straßendorfes. Neuere (Nachkriegs)Siedlungsstrukturen, die sich deutlich von den älteren Siedlungsbereichen unterscheiden, befinden sich entlang der Mull-

straße sowie im Kreuzungsbereich der B 74 mit der Kampfstraße. Dabei ist die letztgenannte Fläche aus dem räumlichen Zusammenhang der ursprünglichen Siedlungsflächen Spreddigs herausgelöst. Hier konzentrieren sich neben Wohngebäuden beiderseits der B 74 verschiedene Einzelhandelsgeschäfte.

Aussagen zu den seit 1997 kontinuierlichen Bestrebungen der Gemeinde Hambergen eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet für einige Bereiche an der Mullstraße zu erwirken, fehlen in den Unterlagen zur Dorferneuerungsplanung vollständig. Dort heißt es lediglich:

"In Spreddig prägen die ursprüngliche Situation die Einzelhofstrukturen an der "Spreddiger Straße", an der östlichen "Schnirrenburg" und an der nördlichen "Mullstraße" nach Heilsdorf hin. Diese Situationen sind ebenfalls unbedingt schützenswert und Neubebauung und Entwicklung sollen sich auf Umnutzung und Eigenentwicklung [...] beschränken."

#### 4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsbandes mit einer relativ homogenen Siedlungsstruktur auf der östlichen Seite der Mullstraße im Grenzbereich zwischen dem höher gelegenen Geestrücken und dem sich östlich bzw. südöstlich anschließenden Hamberger Moor. Die Art der baulichen Nutzung (Wohnen), die Bauweise (überwiegend freistehende Einfamilienhäuser) sowie die Größe der einzelnen Baugrundstücke weichen von der Umgebung, die hauptsächlich durch landwirtschaftliche Nutzungen (Grünland, Acker) sowie Hofstellen mit ihren Wirtschaftsgebäuden geprägt wird, ab.

Bei den Gebäuden im Plangebiet sowie im weiteren nördlichen Verlauf der Mullstraße handelt es sich größtenteils um Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten und den dazugehörigen Nebenanlagen. Die Gebäude wurden überwiegend in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet und teilweise durch Anbauten neueren Baudatums ergänzt bzw. modernisiert. Die Wohnhäuser wurden fast ausschließlich in eingeschossiger Bauweise errichtet und wiesen ursprünglich in der Regel Putzfassaden auf. Im Zuge späterer Umbau- und Modernisierungsarbeiten wurden diese teilweise durch Verblenderfassaden in meist roter Farbgebung ersetzt. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit einer Eindeckung aus roten oder schwarzen Dachpfannen.

Das an der Mullstraße gelegene Grundstück innerhalb des Plangebietes ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude weist eine Verblenderfassade in roter Farbgebung sowie eine antrazithfarbene Dacheindeckung auf. Die Dachfläche wird durch mehrere Gauben unterbrochen. Seitlich des Hauptgebäudes befindet sich ein Stall zur Hobbytierhaltung, an den ein eingezäuntes Außengehege für Geflügel angebaut ist. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind mehrere Birken, Kastanien sowie eine Esche vorhanden, welche nur geringe Stammdurchmesser aufweisen und den Siedlungsbereich deutlich zur offenen Landschaft abgrenzen.

Die beiden an der Straße Schnirrenburg gelegenen Wohngebäude sind ebenfalls als eingeschossige Einzelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss zu beschreiben. Beide weisen mehrere Anbauten an das ursprüngliche Hauptgebäude und dadurch teilweise auch eine abwechslungsreiche Dachgestaltung auf. Äußere Gestaltungselemente sind die rote bzw. antrazithfarbene Dacheindeckung sowie die hellen Putzfassaden der Gebäude. Die Freiflächen weisen zudem kleinere Nebengebäude bzw. –anlagen zur Freizeitnutzung sowie typische Ziergartenelemente auf. In den rückwärtigen Gartenbereichen des Grundstückes Schnirrenburg Nr. 1 befinden sich außerdem mehrere Obstbäume sowie einige nicht standortheimische Gehölze.

Weitere Einzelbäume sind in den unbefestigten Randbereichen der Mullstraße sowie der Straßen Schnirrenburg anzutreffen. Es handelt sich dabei überwiegend um Birken, Eichen und Linden mit geringen Stammdurchmessern (siehe Biotoptypenkarte).

Bedingt durch die relativ geringen Abmessungen sowie die angrenzende Bebauung sind die beiden Freiflächen innerhalb des Plangebietes bereits durch die vorhandene Siedlungstätig-

keit als überprägt einzustufen. Dies trifft insbesondere auf die im Kreuzungsbereich der Mullstraße mit der Straße Schnirrenburg gelegenen Weidefläche zu. Die zweite Fläche wird teilweise ebenfalls als Weide oder Mähwiese genutzt. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine kleine Ackerfläche.

Der gesamte Bereich des Plangebietes sowie die direkt angrenzenden Flächen werden durch eine Gehölzreihe entlang der östlichen Seite des Flurstückes 91/4 sowie die direkt angrenzenden kleineren Gehölzbestände optisch begrenzt und von den weiter östlich gelegenen Moorflächen getrennt.

## **5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE**

In den vergangenen Jahren wurden wiederholt Anfragen für die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sowie für die Fläche nördlich des Gleisendamms gestellt. Daher beschloss die Samtgemeinde Hambergen als ersten Schritt den Flächennutzungsplan für einen zusammenhängenden Bereich auf der östlichen Seite der Mullstraße zu ändern. Zugleich wurde ein Antrag auf Entlassung derselben Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt und das erforderliche Verfahren durchgeführt. Zwischenzeitlich sind beide Verfahren weitestgehend abgeschlossen.

Die Gemeinde Hambergen möchte nun durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der im Plangebiet vorhandenen Freiflächen schaffen und damit eine Siedlungsergänzung ermöglichen, um den ortsansässigen Bürgern in der vertrauten Umgebung eine langfristige Wohn- und Lebensperspektive zu bieten.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung im Bereich der Mullstraße sowie am Gleisendamm sollen sich die Hauptgebäude in Richtung der ausreichend ausgebauten vorgelagerten Erschließungsstraßen orientieren. Über die vorhandenen Straßen können sowohl die verkehrliche Erschließung als auch der Anschluss an sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen, so dass der Erschließungsaufwand und der damit verbundene Flächenbedarf sehr gering sind. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch wird damit besonders Rechnung getragen.

Innerhalb des Plangebietes soll durch entsprechende Festsetzungen eine Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, deren Gebäudevolumen durch Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe und –breite bestimmt wird, planerisch vorbereitet werden.

Es ist vorgesehen, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen teilweise auf den rückwärtigen zukünftigen Baugrundstücksflächen durchzuführen, um zugleich den Siedlungsbereich gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet noch weiter optisch abzuschirmen. Die durchzuführenden Maßnahmen sollen sich dabei auf die bisher noch unbebauten Grundstücke beschränken, da die Eingriffe auf den bebauten Grundstücken als bereits erfolgt anzusehen sind.

## **6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie der vorwiegenden Nutzungsstruktur entlang der Mullstraße wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der räumlichen Lage außerhalb der zentralen Siedlungsbereiche der Gemeinde Hambergen sowie der Entfernung zu den HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN werden Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen, die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

Da die bisher noch unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes vorrangig für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden sollen, erfolgt ebenfalls ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, da diese in der Regel einen hohen Flächenbedarf haben.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Höhe baulicher Anlagen und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und bestimmt damit auch den Versiegelungsgrad des jeweiligen Baugrundstückes. Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,3 in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 festgesetzt, die sich an der vorhandenen Bebauung im WA2 sowie der Umgebung des Plangebietes orientiert. Eine überschlägige Ermittlung der bereits vorhandenen Versiegelungen des Grundstückes Schnirrenburg Nr. 3 ergab, dass eine GRZ von 0,4 erforderlich ist, um den vorhandenen Gebäudebestand sowie weitere Vollversiegelungen durch Wege und Terrassen ausreichend zu berücksichtigen.

Zusätzlich zu der zulässigen Grundfläche, die durch die festgesetzte GRZ definiert wird, ist eine Überschreitung um 25 v. H. durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen zulässig, wenn diese wasserdurchlässig befestigt sind. Dadurch soll die Versiegelung der Baugrundstücke durch die vorgenannten Nebenanlagen begrenzt werden, um eine „aufgelockerte“ Bebauung zu ermöglichen und das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser „vor Ort“ zu versickern.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rande des Landschaftsschutzgebietes und im Übergangsbereich zwischen Geest und Moor wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 9,0 m beschränkt, da die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (Z) auf  $Z=1$  allein nicht ausreichend ist, um eine Höhenbeschränkung verbindlich zu erreichen. Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Schornsteine, können zugelassen werden, da diese aus technischen Gründen i. d. R. über den eigentlichen Gebäudekörper hinausragen.

## 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert und als zusammenhängende „Bauzone“ in der Planzeichnung festgesetzt. Der Abstand der „Bauzone“ zur Straßenverkehrsfläche beträgt einheitlich 4,0 m und deren Tiefe 25,0 m. Die Abmessungen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet sowie der einzeiligen Bebauung entlang des nördlich gelegenen Abschnittes der Mullstraße. Die zukünftige Bebauung wird sich somit in die straßenseitig orientierte Bebauung entlang der Mullstraße einfügen. Zugleich wird dadurch eine Bebauung „in zweiter Reihe“ ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung einer zusammenhängenden „Bauzone“ werden keine genauen Standorte für die zukünftigen Hauptgebäude festgelegt, vielmehr kann unter Beachtung der Mindestgrundstücksgröße eine flexible Grundstücksteilung erfolgen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der gegenwärtig noch freien Grundstücksflächen zu schaffen, wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der Umgebung des Plangebietes ist zwar das freistehende Einfamilienhaus der vorherrschende Gebäudetyp, doch es sind auch einige Gebäude mit Einliegerwohnung vorhanden, so dass sich durchaus auch Doppelhäuser in die Umgebung einfügen werden.

Ergänzend zu der Bauweise werden in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude für Einzelhäuser maximale Gebäudelängen von 22,0 m und für Doppelhäuser von 25,0 m, d. h. 12,5 m je Doppelhaushälfte, festgesetzt.

Ferner wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um zu vermeiden, dass Gebäude mit mehreren Wohnungen, die baurechtlich als Einzelhaus zu beurteilen wären, errichtet werden. Derartige Gebäude würden weder den Planungszielen der Gemeinde noch der ortsüblichen Siedlungsstruktur entsprechen. Zugleich ermöglicht die Festsetzung aber auch den Bau von Einliegerwohnungen in Einzelhäusern, z. B. für Familienangehörige, und die Errichtung von Doppelhäusern.

#### 6.4 **Mindestgrundstücksgröße**

Im Plangebiet sowie im nördlich angrenzenden Siedlungsbereich weisen die einzelnen Baugrundstücke sehr unterschiedliche Größen auf. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> orientiert sich daher am kleinsten Baugrundstück innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der Tiefenausdehnung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Baugrundstücke die Mindestgröße überschreiten werden.

#### 6.5 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die bereits bebauten Grundstücke weisen umfangreiche Gehölzbestände auf den rückwärtigen Grundstücksflächen auf, so dass hier keine weiteren Bepflanzungsmaßnahmen zur Eingliederung in die Umgebung erforderlich sind.

Anders stellt sich die Situation im Bereich der bisher unbebauten Flächen (WA1) dar. Zur landschaftsgerechten Eingrünung und Abschirmung der zukünftigen Bebauung gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet sind 15 % der jeweiligen Baugrundstücke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind vom jeweiligen Bauherren in der auf die Innutzungsnahme der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode über die gesamte Breite des jeweiligen Baugrundstückes vorzunehmen.

#### 6.6 **Verkehrsflächen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen umfassen ausschließlich die vorhandenen Straßenflurstücke, zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Nur der mittlere Teil ist als Fahrbahn befestigt, die übrigen Bereiche stellen sich als unbefestigter Fahrbahnrand dar. An der nordwestlich Seite der Mullastraße sowie der südlichen Seite der Straße Schnirrenburg verlaufen Straßenseitengräben. An den Rändern der Straßenflurstücke, insbesondere entlang des Grabens an der Mullastraße, befinden sich eine Gehölzreihe und mehrere Einzelgehölze. Da die Flächen im Besitz der Gemeinde Hambergen sind und diese bemüht ist, die vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten, wird kein Erfordernis gesehen diese gesondert festzusetzen.

#### 6.7 **Flächenübersicht**

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Allgemeine Wohngebiete | 14.832 m <sup>2</sup> |
| Straßenverkehrsfläche  | 4.557 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche           | 19.389 m <sup>2</sup> |

### 7. **PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

#### 7.1 **Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Von erheblichen Auswirkungen der Planung sind lediglich die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen betroffen. Aufgrund der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Neuversiegelung innerhalb des WA1 von maximal 37,5 % der Baugrundstücke (GRZ von 0,3 zuzüglich 25 % Versiegelungen durch Garagen und Nebenanlagen) werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. In Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist die erhebliche Beeinträchtigung von fünf Einzelbäumen zu nennen, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes gefällt werden dürfen. Zudem geht der Biotoptyp sonstiges mesophiles Feuchtgrünland als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen im Plangebiet verloren.

Der Verlust der Bodenfunktion sowie die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen werden zum einen dadurch ausgeglichen, dass eine zusammenhängende Fläche von 15 % des jeweiligen Baugrundstückes mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist, zum anderen durch die Überführung einer als Grünland genutzten externen Fläche in ein Extensivgrünland. Diese externe Kompensationsfläche befindet sich etwa einen Kilometer südöstlich des Plangebietes. Ziel der Kompensationsmaßnahme ist es, die

Entwicklung eines mesophilen Grünlandes durch die Extensivierung der Beweidung zu fördern. Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet und die externe Kompensationsmaßnahme können die erheblichen Beeinträchtigungen vollständig kompensiert werden. Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag sowie die Eintragung einer Baulast rechtlich abgesichert. Für die Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet sind dagegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend.

## **7.2 Wasserwirtschaft**

Entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsisches Wassergesetze sind die Grundstückseigentümer für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers verantwortlich, sofern die Gemeinde nicht den Anschluss an einen öffentlichen Kanal vorschreibt oder nachbarliche Belange berührt werden. Da die Altanlieger innerhalb des Plangebietes das dort anfallende Niederschlagswasser bereits auf ihren jeweiligen Grundstücken versickern, soll eine dezentrale Versickerung „vor Ort“ auch auf den zukünftigen Baugrundstücken erfolgen.

## **7.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Samtgemeinde, Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen.

Es ist vorgesehen, die Löschwasserversorgung über das Trinkwasserversorgungsnetz sicherzustellen.

## **7.4 Landwirtschaft**

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, von denen Staub- und Geruchsemissionen ausgehen können. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch nahezu unumgänglich, so dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme keine Konflikte zu erwarten sind, die der geplanten Nutzung grundsätzlich entgegenstehen.

In einer Entfernung von ca. 300 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich zudem ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld des Nebenerwerbsbetriebes, südlich der Straße Schnirrenburg, sowie im Plangebiet ist davon auszugehen, dass bedingt durch die unterschiedlichen Nutzungen keine unzumutbaren gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## **7.5 Kinderspielplatz**

Auf die Anlage eines Kinderspielplatzes im vorliegenden Plangebiet wurde bewusst verzichtet, da die Baugrundstücke aufgrund ihrer Größe genügend Freiräume für Spielmöglichkeiten bieten und außerdem in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes die Siedlungsstruktur durch ausreichend bemessene Freiräume geprägt wird, die individuelles Spielen ermöglichen.

Den Kindern stehen somit ausreichend Spiel- und Bewegungsflächen in und außerhalb des Plangebietes zur Verfügung.

## **8. NACHRICHTLICHE HINWEISE**

### **1. Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das Können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

## 2. Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

## 3. Richtfunktrasse

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Schutzstreifens der Richtfunktrasse 329 Osterholz-Scharmbeck.

## 4. Altlasten

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Plangebiet keine Altablagerungen und Altlasten bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, so ist der Landkreis Osterholz als untere Bodenschutzbehörde (Umweltamt) sofort zu benachrichtigen.

## 9. UMWELTBERICHT

### 9.1 Einleitung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Natur- und Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Prüfung in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Östlich der Mullstraße“, sind im Folgenden dargestellt. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

### 9.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Hambergen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsbandes auf der östlichen Seite der Mullstraße im Grenzbereich zwischen der höher gelegenen Osterholz-Scharmbecker Lehmgeest und den sich östlich anschließenden Hammemooren der Hamme-Oste-Niederung.

In den vergangenen Jahren wurden wiederholt Anfragen für die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes gestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll daher eine Siedlungsergänzung planerisch vorbereitet werden, um den ortsansässigen Bürgern die Möglichkeit zu bieten, in der vertrauten Umgebung auch eine langfristige Wohn- und Lebensperspektive zu entwickeln.

Vorgesehen ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen, das sowohl die bestehende Bebauung aus Einzelhäusern als auch weitere bisher als Grünland und Acker genutzte Freiflächen einbezieht. Damit wird den Vorgaben der 7.2 Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Hambergen gefolgt, die das Plangebiet als Teil einer größeren Wohnbaufläche entlang der Mullstraße darstellt.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind Kapitel 2, der Planungsanlass Kapitel 5 und die konkreten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### 9.3 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen<sup>1</sup> dargelegt.

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen

### 9.3.1 Landschaftsplanung

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

#### 9.3.1.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz stammt aus dem Jahr 2001. Für das behandelte Gebiet trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des Landschaftsrahmenplanes zum Plangebiet

|   |  |
|---|--|
| <b>Karte Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche</b>                           | Das Gebiet erfährt keine Einordnung.<br>Angrenzende Bereiche: Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 500 m ein wichtiger Bereich mit landesweiter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Kategorie A, überwiegend stark entwässertes und verbuschtes Hochmoor mit Birken-Moorwald, Bruchwald, Feuchtgebüschchen, Pfeifengras- und Moorheidedegenerationsstadien, teilweise extensiv genutztes Hochmoorgrünland, Brutvogelgebiet regionaler Bedeutung) |
| <b>Karte Für Vielfalt Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche</b> | Das Gebiet erfährt keine Einordnung.<br>Angrenzende Bereiche: Südöstlich angrenzend an das Plangebiet ist das Hamberger Moor als Bereich mit einer sehr hohen (Kategorie A) Qualität des Landschaftsbildes dargestellt.  |
| <b>Karte Für Boden, Wasser, Klima/Luft wichtige Bereiche</b>                                | Das Plangebiet liegt in einem Bereich des regional seltenen Bodens Niedermoor über Gley.<br>Angrenzende Bereiche: Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines Gebietes mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasserneubildungsrate über 200 mm/a)  |
| <b>Entwicklungs- und Maßnahmenkarte</b>   | Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebietes „Hamberger Moor“ (OHZ 11). Es handelt sich dabei allerdings um eine Darstellung von 2001. Mittlerweile wurde das Plangebiet im Zuge der 7.2 Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Hambergen aus dem Landschaftsschutz entlassen.  |
| <b>Konfliktstufen zwischen Siedlungsentwicklung und Naturschutz</b>                         | Das Plangebiet ist der <i>Konfliktstufe IV</i> <sup>2</sup> zuzuordnen.<br>(vgl. hierzu auch LRP, S. 465, Tab. 48)   |

#### 9.3.1.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Hambergen wurde bisher nicht erarbeitet.

<sup>2</sup> Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

*„Die Konflikte nehmen von Stufe I in Richtung Stufe V ab. Bei der Stufe I stehen einer Bebauung geltende Schutzvorschriften entgegen [z. B. EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete].*

*Aus Sicht des Naturschutzes sollte – wenn irgend möglich – auch auf eine bauliche Inanspruchnahme von Bereichen der Wertstufe II verzichtet werden.*

*Letzteres gilt grundsätzlich auch für die Wertstufe III. Es sei denn, dass eine bedarfsgerechte Bebauung sich direkt an einen zentralörtlichen Standort anschließt und Alternativen im Anschluss an den zentralörtlichen Standort nicht zur Verfügung stehen. In diesem Fall sollten die Aussagen zur Konfliktstufe IV angenommen werden.*

*Gegen eine bedarfsgerechte Bebauung in Bereichen der Stufe IV bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht in der Regel keine grundsätzlichen Bedenken, wenn o. g. raumordnerischen Ziele und die lokalen Planungsansätze berücksichtigt werden und Alternativen nicht zur Verfügung stehen. Die durch die wichtigen Bereiche dokumentierten Wertigkeiten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind jedoch besonders zu berücksichtigen.*

*Soweit möglich, ist für die bauliche Entwicklung in der Regel der Stufe V der Vorzug zu geben. Hier bestehen im Allgemeinen keine besonderen Anforderungen des Naturschutzes. Die o. g. raumordnerischen Ziele und die lokalen Planungsansätze sind aber auch hier zu beachten.*

*Zusätzlich sind die Konfliktlagen zu berücksichtigen, die sich zwischen Bebauung und Grundwasserschutz ergeben.“*

### 9.3.1.3 Schutzgebiete und –objekte

Das Plangebiet wurde im Mai 2007 im Zuge der 7.2 Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Hambergen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Hamberger Moor“ (OHZ 11) entlassen. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Siedlungsbereich an der Mullstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Weitere Schutzgebiete bzw. –objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“) ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt und erscheint aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (vgl. Kap. 9.4.1.2) wenig wahrscheinlich.

Gleiches gilt für das Auftreten bestandsgefährdeter<sup>3</sup> europäischer Vogelarten, welche durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („EU-Vogelschutzrichtlinie“) geschützt sind.

### 9.3.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Zur Beachtung der vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

## 9.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 9.4.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

#### Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bildet eine Biotoptypenkartierung, die im März 2009 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004) angewendet. Der Monat März stellt einen ungünstigen Zeitpunkt für eine Biotopkartierung dar. Daher wurde aufgrund von im Scopingverfahren vorgebrachten Anregungen eine Nachkartierung im Juli 2009 durchgeführt.

Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der "Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege" auf Grund der Betrachtung so genannter "Schutzgüter".

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts abgeprüft:

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild

---

<sup>3</sup>

entsprechend der „Roten-Listen“ Niedersachsen und Bremens sowie Deutschlands

- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypen (-kartierung) von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

#### Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte BREUER-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 anzuwenden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).<sup>4</sup>

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

Tab. 2: Wertstufen nach BREUER

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Wertstufe V/3:</b>   | Schutzgüter von <b>besonderer Bedeutung</b><br>(⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen) |
| <b>Wertstufe IV:</b>    | Schutzgüter von <b>besonderer bis allgemeiner Bedeutung</b>                                |
| <b>Wertstufe III/2:</b> | Schutzgüter von <b>allgemeiner Bedeutung</b>   |
| <b>Wertstufe II:</b>    | Schutzgüter von <b>allgemeiner bis geringer Bedeutung</b>                                  |
| <b>Wertstufe I/1:</b>   | Schutzgüter von <b>geringer Bedeutung</b><br>(⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)  |

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

#### **9.4.1.1 Menschen**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten und Nordosten des Plangebietes befinden sich Weideflächen, der Nordosten wird darüber hinaus als Wiese und Ackerfläche bewirtschaftet. Diese Flächen dienen damit der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse für die menschliche Nutzung. Eine "gute fachliche Praxis" in der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche vorausgesetzt, kann nicht erkannt werden, dass von dieser Nutzung Gefährdungen für die menschliche Gesundheit ausgehen.

<sup>4</sup> Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 - 2 - 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer - Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Der verbleibende Teil des Plangebietes wird wohnbaulich genutzt. Es handelt sich um zwei neuzeitliche Einfamilienhäuser an der Straße Schnirrenburg und ein Zweifamilienhaus an der Mullstraße. Dem letztgenannten Wohnhaus ist darüber hinaus ein Stallgebäude zugeordnet. Das Plangebiet besitzt somit als Wohnstandort eine Bedeutung für den Menschen.

Aufgrund der Überprägung der ursprünglichen Strukturen durch moderne Wohnbebauung und der relativ kleinen Ausdehnung des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass dieses keine erhebliche Bedeutung für die aktive Erholungsnutzung besitzt. Vor allem da keine Fuß- und Radwege das Plangebiet queren. Die Birkenreihen an der Mullstraße und im Südosten des Plangebietes weisen jedoch als ortsprägende, markante Strukturen eine Bedeutung für das Schutzgut Mensch auf, da sie typisch für diesen Landschaftsraum sind dadurch das Heimatgefühl der Anwohner entscheidend beeinflussen.

Abgesehen von zeitweiligen Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft, die in ländlichen Gebieten üblicherweise vorkommen, sind keine Immissionen im Plangebiet vorhanden.

⇒ Werden Parameter wie Ertragsfähigkeit, Bedeutung für Erholung und Gesundheit, Bedeutung als Wohnstandort sowie Bedeutung als ortsprägende Struktur/Einheit im Sinne von Heimat zu Grunde gelegt, kann dem Gebiet in der Summe eine allgemeine Bedeutung für den Menschen zugewiesen werden.

#### 9.4.1.2 Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung und Bewertung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2004) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium "Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere". Daneben finden die Kriterien "Gefährdung", "Seltenheit" sowie "Naturnähe" Eingang in die Bewertung.

##### Acker (A)

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine etwa 2.700 m<sup>2</sup> große Ackerfläche. Hinsichtlich der Bedeutung des Ackers als Tierlebensraum ist davon auszugehen, dass dieser lediglich von allgemein häufigen Arten genutzt wird, überdies ist aufgrund der anzunehmenden Nutzungsintensität des Ackers von einer ausgesprochen dünnen Besiedlung auszugehen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der Ackerfläche eine geringe Bedeutung zugemessen.

##### Intensivgrünland trockener Standorte (GIT)

Benachbart zur Ackerfläche befinden sich Grünlandflächen, die sowohl als Weide als auch als Wiese genutzt werden. Die Weideflächen sind mit einer Einfriedung aus Holzpfehlen und Stachel- bzw. Maschendraht eingezäunt und befinden sich südwestlich der Ackerfläche. Ein etwa 4 m breiter Streifen der Wiese im Anschluss an die Ackerfläche wurde aufgrund der Artenzusammensetzung als Intensivgrünland trockener Standorte kartiert. Als wertgebende Arten des mesophilen Grünlandes kommen lediglich die Arten Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Gewöhnlicher Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) häufig vor. Ansonsten setzt sich die Vegetation aus für Intensivgrünland typischen Süßgrasarten zusammen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem artenarmen Intensivgrünland eine allgemeine bis geringe Bedeutung zugemessen.

##### Grünland-Einsaat (GA)

Teilbereiche der im Nordosten des Plangebietes gelegenen Wiese sind dem Biotoptyp Grünland-Einsaat (GA) zuzuordnen. Im Gelände sind die Saatreihen noch deutlich zu erkennen. Die Vegetation setzt sich weit überwiegend aus folgenden Ansaatgräsern zusammen: Vielblütiges Weidelgras (*Lolium multiflorum*), Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*).

### Sonstiges mesophiles Grünland (GMZ)

Die südwestlich der Ackerfläche gelegene Weide sowie die Weide im Süden des Plangebietes sind als sonstiges mesophiles Grünland kartiert. Hier kommen deutlich mehr Kennarten (5 – 7 Arten) des mesophilen Grünlandes vor, als im Bereich der übrigen Grünlandstandorte des Plangebietes. Kennarten der Untertypen des mesophilen Grünlandes fehlen jedoch, so dass die Zuordnung zum Biotoptyp sonstiges mesophiles Grünland erfolgt. Folgende Kennarten kommen häufig vor: Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Gewöhnlicher Rot-Schwingel (*Festuca rubra*).

### Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)

Im Plangebiet befinden sich mehrere Wohnhäuser, denen Gärten zugeordnet sind, die sich durch intensiv gepflegte Rasenflächen und Beete auszeichnen. Großbäume sind kaum vorhanden, es dominieren Ziergehölze und -stauden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den Ziergärten eine geringe Bedeutung zugemessen.

### Einzelbaum (HB) / Baumreihe (HBA)

Entlang der nordwestlichen Seite der Mullstraße erstreckt sich eine Baumreihe aus Birken und Eichen. An der südöstlichen Seite der Mullstraße und an der Straße Schnirrenburg stocken darüber hinaus teilweise einzeln, teilweise in kurzen Reihen, vor allem Birken, Eichen und Linden. Einzelbäume sind des Weiteren in den Hausgärten zu finden. Hier dominieren Obstbaumarten und die Birke.

⇒ Entsprechend den Vorgaben des angewendeten Bewertungsmodells wird auf eine Bewertung der Einzelbäume verzichtet.

### Straße (OVS)

Der nordwestliche und südwestliche Rand des Geltungsbereiches wird durch die Straßenflurstücke der Mullstraße und der Straße Schnirrenburg eingenommen. Die Fahrbahnen der Straßen sind asphaltiert bzw. mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Bankette werden von halbruderalen Gras- und Staudenfluren und Scherrasengesellschaften eingenommen. An der Mullstraße ist zum Teil an beiden Straßenseiten, an der Straße Schnirrenburg an der südwestlichen Straßenseite ein Straßenseitengraben vorhanden. Da es sich bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 im Bereich der Straßenflurstücke lediglich um eine Bestandsüberplanung handelt, sind die Straßenflurstücke zusammenfassend als „Straße“ (OVS) kartiert.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den Straße mit ihren Banketten eine geringe Bedeutung zugemessen.

#### 9.4.1.3

### Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus der Digitale Bodenkarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung entnehmen:

Tab. 3: Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Geologischer Profiltyp   | Niedermoor, Hochmoor / glazi-/fluviatile Ablagerung |
| Bodenartlicher Profiltyp | Niedermoororf, Hochmoororf / Sand                   |
| Reliefform               | Geschlossene Senke, Niederungsebene                 |
| Bodentyp                 | Gley mit Niedermoorauflage, Hochmoor                |

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Osterholz-Scharmbecker Lehmgeest und den Hammemooren der Hamme-Oste-Niederung, ist aber der naturräumlichen Untereinheit Hamme-Hochmoore zuzurechnen. Der Geltungsbereich wird durch fluvia-

tile Ablagerungen charakterisiert. Durch die starke Grundwasserbeeinflussung hat sich aus dem sandigen Ausgangssubstrat der Bodentyp des Gley entwickelt. Unter weiterem Grundwassereinfluss entwickelte sich auf dem Gley ein Niedermoor, aus dem der heutige Niedermoorboden hervorging. Nur kleinflächig, im Süden des Geltungsbereiches sind in der digitalen Bodenkarte Hochmoorböden verzeichnet, die sich im Laufe der Zeit auf den Niedermoorböden entwickelt haben.

Der Bodentyp Niedermoor über Gley zählt zu den regional seltenen Böden. Trotz dieser Einordnung kann dem Schutzgut Boden im Geltungsbereich allerdings überwiegend nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt zugesprochen werden. Im Plangebiet ist der anstehende Boden neben kulturtechnischen Maßnahmen wie z. B. Entwässerung auch durch den Einsatz mechanischer Bodenbearbeitungsgeräte, Düngemitteln und Pestiziden bis in den Untergrund überprägt. Daher ist eine besondere Bedeutung der Bodenstandorte nicht gegeben (vgl. Begründung zur 7.2 Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Hambergen).

Weiterhin unterliegen Teile des Geltungsbereiches der Siedlungstätigkeit. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Zuge von Baumaßnahmen ein Großteil des anstehenden Bodens nach der Beseitigung des Torfes zur Schaffung von tragfähigem Baugrund aus der näheren Umgebung angefahren wurde und damit nicht mehr den natürlichen Verhältnissen entspricht. Den bereits versiegelten Flächen kommt daher eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Boden zu.

⇒ Zusammenfassend kann den örtlichen Bodenstandorten eine allgemeine Bedeutung zugeordnet werden. Lediglich den bereits versiegelten Bereichen kommt eine geringe Bedeutung zu.

#### 9.4.1.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und in Oberflächenwasser.

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet nicht. Zur Entwässerung der Mullstraße und der Straße Schnirrenburg sind allerdings seitlich der Fahrbahnen Straßenseitengräben angelegt. Diese zeichnen sich durch ihr Regelprofil und eine regelmäßige Unterhaltung aus.

⇒ Den vorhandenen Gräben kommt bezogen auf das Schutzgut Oberflächengewässer aufgrund des geringen Natürlichkeitsgrades eine geringe Bedeutung zu.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und/oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Die anstehenden Böden besitzen ein stark humoses bis sandiges Substrat. Im Vergleich zu Böden mit bindigem Substrat besitzen die Böden damit eine erhöhte Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen. Das Plangebiet liegt zudem am Rand eines im Landschaftsrahmenplan gekennzeichneten Bereichs mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a), befindet sich aber nicht innerhalb eines Vorrang- oder Vorsorgegebiets für die Trinkwassergewinnung. Nieder- und Hochmoortorfe zeigen darüber hinaus in Bezug auf die Fähigkeit Schadstoffe zu puffern ein mittleres Filtervermögen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besteht im Vergleich zu ungenutzten Bodenstandorten jedoch eine erhöhte Gefahr des Eintrags von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser. Hinzu kommt, dass Niedermoorböden durch Entwässerung und Kultivierung erhebliche Mengen Stickstoff freisetzen, die das Grundwasser zusätzlich belasten.

Durch die vorhandene Bebauung und die Fahrbahnen der Straßen im Plangebiet ist bereits ein Teil der vorhandenen Bodenstandorte versiegelt und steht damit der Regenwasserversickerung nicht mehr zur Verfügung. Die versiegelten Bereiche mindern somit die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Grundwasser.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

#### 9.4.1.5 Klima/Luft

Klimatisch gehört das Plangebiet zum maritim-kontinentalen Übergangsbereich. Die maritimen Einflüsse sind jedoch noch stark ausgeprägt, was sich im ausgeglichenen Tagesverlauf, hohen Niederschlagswerten und hohen Windgeschwindigkeiten ausdrückt. Die Sommer sind mäßig kalt und niederschlagsreich, die Winter feucht und selten extrem kalt. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 600 - 850 mm, wobei die klimatische Wasserbilanz einen hohen Wasserüberschuss mit einem geringen bis sehr geringen Jahresdefizit im Sommer aufweist.

Durch die vorhandene Vegetation wirkt das Mikroklima der Freiflächen im Plangebiet ausgleichend auf das Klima der Siedlungsbereiche. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes ist diese Eigenschaft jedoch zu vernachlässigen. Darüber hinaus kann durch der Lage des Siedlungsbandes an der Mullstraße innerhalb weitläufiger Freiflächen von einer geringen Belastung der örtlichen Qualität von Klima und Luft ausgegangen werden

⇒ Insgesamt wird dem hier betrachteten Gebiet hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

#### 9.4.1.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes sowie der näheren Umgebung wird durch den Übergangsbereich zwischen Geest und Moorniederung geprägt. Das Plangebiet ist bereits zum Niederungsbereich zu zählen. Die mit Wald bestandene Geestkante befindet sich nordwestlich des Plangebietes im Bereich der Bundesstraße 74, welche gegenüber dem Plangebiet deutlich höher liegt. Die Blickbeziehung vom Geestrand zum südöstlich des Plangebietes gelegenen Landschaftsschutzgebiet Hamberger Moor (hohe Qualität des Landschaftsbildes) wird im Bereich des Plangebietes durch die vorhandene Bebauung sowie durch Gehölzbestände unterbrochen. Vom Plangebiet aus ist die Geestkante jedoch überwiegend deutlich wahrzunehmen. Sie bildet ein wichtiges Element der naturraumtypischen Eigenart in diesem Landschaftsraum. Der Bereich zwischen Bundesstraße und Landschaftsschutzgebiet, in dem sich auch das Plangebiet befindet, wird in erster Linie durch Grünlandnutzung geprägt. Strukturiert wird die Landschaft vor allem durch Birkenreihen entlang der Wege und Straßen. Die ursprüngliche bäuerliche Kulturlandschaft wird jedoch durch die Bundesstraße, die moderne Wohnbebauung an der Mullstraße und die intensive Nutzung der Freiflächen deutlich überprägt. Das Landschaftsbild des Landschaftsschutzgebietes zeichnet sich hingegen aufgrund seiner Natürlichkeit und Vielfalt aus. Es wechseln sich Birken-Moor- und Bruchwälder, Feuchtgebüsche, Pfeifengras- und Moorheidestadien sowie kleinflächige regenerierte Handtorfstiche und extensiv genutzte Grünlandbereiche ab.

Das Plangebiet ist Teil eines dichten Siedlungsbands, das sich entlang der Mullstraße erstreckt und durch moderne Einzelhausbebauung mit ihren neuzeitlichen Ziergärten gekennzeichnet ist. Im Siedlungsband sind nur noch vereinzelt Lücken vorhanden, die im Plangebiet landwirtschaftlich genutzt werden. Die Überprägung der ursprünglichen Kulturlandschaft ist durch die Gebäude und die intensive landwirtschaftliche Nutzung sehr deutlich. Natürlich wirkende Biotoptypen sind nicht vorhanden. Als typisches Landschaftselement ist im Plangebiet lediglich die Birkenreihe entlang der Mullstraße verblieben. Das Plangebiet ist zum Landschaftsschutzgebiete hin durch landschaftstypische Birkenreihen und einen kleinen Birkenkiefern-Moorwald sowie ein standortfremdes Feldgehölz eingegrünt, so dass die Wohnbebauung vom Hamberger Moor aus kaum wahrzunehmen ist.

Kriterien für die Bewertung des Landschaftsbildes des Plangebiets sind seine „Eigenart“ und „Vielfalt“, daneben das Kriterium Erlebbarkeit. Durch das Kriterium Eigenart wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe Eigenart auf. Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von

Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind. Die „Erlebbarkeit“ eines Gebietes beeinflusst die Nutzbarkeit durch den Menschen. Parameter hierfür sind vor allem Dichte der Erschließungswege und -straßen, deren Breite und Ausgestaltung.

⇒ Werden diese Kriterien herangezogen ergibt sich für das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.

#### 9.4.1.7 Biologische Vielfalt

Die relevanten Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen zwei unterschiedliche Biotoptypen, von denen der Biotoptyp Intensivgrünland trockener Standorte den Großteil der Fläche einnimmt. Es handelt sich dabei um Biotoptypen, die in der Umgebung häufig vorkommen. Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen ist zudem nicht davon auszugehen, dass die Biotope mit einer Vielzahl von Arten besiedelt sind.

⇒ In Bezug auf die biologische Vielfalt wird dem Plangebiet eine geringe Bedeutung zugeordnet.

#### 9.4.1.8 Sonstige Sach- und Kulturgüter

⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen. Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

#### 9.4.1.9 Schutzgebiete- und -objekte

⇒ Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine Schutzgebiete / Besonders geschützten Biotope im Sinne des Naturschutzrechtes. Darüber hinaus ist das Vorkommen von besonders bzw. strenggeschützten Arten aufgrund der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten. Insofern bleibt das Gebiet in Bezug auf dieses Schutzgut ohne Belang.

#### 9.4.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

### 9.4.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 4: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

| Schutzgut                             | Bewerteter Bereich                         | Wertstufe*  |
|---------------------------------------|--|-------------|
| <b>Menschen</b>                       | Gesamtgebiet                               | 2           |
| <b>Pflanzen und Tiere</b>             | Acker (A)                                  | I           |
|                                       | Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) | II          |
|                                       | Grünland-Einsaat (GA)                      | I           |
|                                       | Sonstiges mesophiles Grünland (GMZ)        | III         |
|                                       | Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)             | I           |
|                                       | Einzelbaum (HB) / Baumreihe (HBA)          | 60 Stück    |
|                                       | Straße (OVS)                               | I           |
| <b>Boden</b>                          | versiegelte Bereiche                       | 1           |
|                                       | übrige Bodenstandorte                      | 2           |
| <b>Wasser: Grundwasser</b>            | Gesamtgebiet                               | 2           |
| <b>Luft/Klima</b>                     | Gesamtgebiet                               | 2           |
| <b>Landschaftsbild</b>                | Gesamtgebiet                               | 1           |
| <b>Biologische Vielfalt</b>           | Gesamtgebiet                               | 1           |
| <b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b> | Gesamtgebiet                               | ohne Belang |

| Schutzgut                                  | Bewerteter Bereich | Wertstufe*  |
|--|--------------------|-------------|
| Schutzgebiete und -objekte                 | Gesamtgebiet       | ohne Belang |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | Gesamtgebiet       | ohne Belang |

\*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.

Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.

Regenerationsfähigkeit: ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Rege...Zeit) + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

## 9.5 Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz)

### 9.5.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht. Gleichzeitig wurden die bisher im Rahmen der Eingriffsregelung betrachteten Schutzgüter um das Schutzgut "Biologische Vielfalt" erweitert. Eine andere (höhere) Gewichtung der Belange des Umweltschutzes geht damit jedoch nicht einher.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend<sup>5</sup> darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung

<sup>5</sup> In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "... strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan "abzusichern". § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### 9.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist "der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen".

In dem vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Inanspruchnahme von Biotoptypen (Acker und Intensivgrünland) mit einem geringen Wert für den Naturschutz und die Landschaftspflege.
- Inanspruchnahme von bereits deutlich durch Siedlungstätigkeit überprägten Flächen mit einer geringen Bedeutung für das Landschaftsbild. Darüber hinaus Vermeidung erheblicher Landschaftsbildbeeinträchtigungen im Landschaftsschutzgebiet Hamberger Moor (OHZ 11), da das Plangebiet zum Landschaftsschutzgebiet hin bereits eingegrünt ist. Durch die Festsetzung von Grundstücksbegrünungen mit heimischen Laubgehölzen, wird das Landschaftsbild der näheren Umgebung zusätzlich positiv beeinflusst.
- Um die Größe und Höhe der zukünftigen Gebäude zu reglementieren und so Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und Gebäudehöhe.
- Begrenzung des möglichen Versiegelungsgrands auf 37,5 % und damit schonender Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB.

### 9.5.3 Voraussichtliche Beeinträchtigungen

#### 9.5.3.1 Menschen

Mit Realisierung der hier planungsrechtlich vorbereiteten Bauvorhaben verliert das Gebiet seine Bedeutung für die Landwirtschaft und damit seine Bedeutung als Produktionsfläche von Nahrungs- und Futtermitteln für die menschliche Nutzung.

Im Gegenzug erhöht sich durch die Entstehung weiterer Wohnbebauung die Bedeutung des Plangebietes als Wohnstandort.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes keinen Einfluss auf die Birkenreihe an der Mullstraße haben, bleibt die Bedeutung der ortsprägenden, markanten Strukturen für das Heimatgefühl der Anwohner erhalten.

⇒ Im Ergebnis ist dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Menschen auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung zuzumessen.

#### 9.5.3.2 Pflanzen und Tiere

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind die Biotoptypen Acker, Intensivgrünland trockener Standorte, Grünland-Einsaat und sonstiges mesophiles Grünland von der vorliegenden Planung betroffen. Durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets im Bereich der genannten Biotoptypen kommt es durch Baumaßnahmen, Bodenversiegelungen und Gartengestaltungen zu einem vollständigen Verlust der vorhandenen Lebensräume. Die Be-

eintrüchtigungen der Biotoptypen Acker, Intensivgrünland trockener Standorte und Grünland-Einsaart sind jedoch nicht als erheblich zu bewerten, da es sich hier um minderwertigen Biotoptypen im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit einer allgemeinen bis geringen Bedeutung als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen handelt. Die Beeinträchtigung des Biotoptyps sonstiges mesophiles Grünland ist jedoch aufgrund der höheren Bedeutung des Biotoptyps als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen als erheblich einzustufen.

Der Biotyp Einzelbaum / Baumreihe ist von der Festsetzung des Bebauungsplanes überwiegend nicht betroffen, da sich die Bäume lediglich innerhalb des Straßenflurstückes und der privaten Gärten befinden und damit von der Planung nicht beeinflusst werden. Lediglich an der östlichen Seite der Mullstraße stehen einige Birken und eine Kiefer im Bereich der zukünftigen Baugrundstücke. Diese Bäume könnten somit im Zuge der Bauarbeiten möglicherweise gefällt werden.

⇒ Zukünftig kommt dem gesamten Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere eine geringe Bedeutung zu.

#### 9.5.3.3 Boden

Durch die Festsetzung des WA1 wird eine weitere Versiegelung des anstehenden Bodens planungsrechtlich ermöglicht. Für den Bereich der zukünftigen Baugrundstücke, der derzeit als Acker und Grünland genutzt wird, ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese darf durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 25 % überschritten werden. Aus diesem Grund ist maximal eine Versiegelung von 37,5 % der jeweiligen Grundstücke möglich. Eine großflächige Bodenauffüllung ist im Plangebiet hingegen nicht erforderlich. Daher ist lediglich von einer erheblichen Beeinträchtigung im Bereich der zukünftig versiegelten Flächen auszugehen. Mit der Inanspruchnahme der Bodenstandorte gehen jegliche Bodenfunktionen wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung verloren, so dass die Beeinträchtigung als erheblich angesehen werden kann. Zudem ist innerhalb der versiegelten Bereiche zukünftig von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

⇒ Im Ergebnis ist den zukünftig neu versiegelten Bodenstandorten im WA1 eine geringe Bedeutung zuzuordnen. Für alle von solchen Eingriffen frei bleibenden Bodenstandorte kann davon ausgegangen werden, dass deren bestehende Bedeutung erhalten bleibt.

#### 9.5.3.4 Wasser

Die vorhandenen Oberflächengewässer werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die Straßenseitengräben bleiben in ihrer heutigen Form erhalten.

⇒ Hinsichtlich des Schutzgutes Oberflächengewässer bleibt somit die derzeitige Bedeutung der Straßenseitengräben erhalten.

Mit Realisierung der durch die Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben kommt es zur Überbauung und Versiegelung von Boden, womit auf den hiervon betroffenen Flächen eine Verminderung der Grundwasserbildungs- sowie Filterfähigkeit einhergeht.

Da es sich aber um relativ kleinflächige Versiegelungen handelt und das anfallende Niederschlagswasser zukünftig auf den Baugrundstücken versickert werden soll, handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser.

⇒ Im Ergebnis ist dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung zuzumessen.

#### 9.5.3.5 Klima/Luft

Das Schutzgut Luft/Klima wird durch die vorliegende Planung nur geringfügig beeinträchtigt. Die klimatische Ausgleichsfunktion der Freiflächen wird gemindert, es sind aber in der Nähe-

ren Umgebung ausreichend Freiflächen vorhanden, um eine hinreichende Durchlüftung der Siedlungsgebiete sicherzustellen. Zudem ist ein relativ geringer Versiegelungsgrad von 37,5 % in dem neu zu versiegelnden WA1 vorgesehen, so dass durch die verbleibenden Freiflächen auch weiterhin von einem positiven Kleinklima auszugehen ist.

⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet auch nach Durchführung der durch die vorliegende Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft eine allgemeine Bedeutung zu.

#### 9.5.3.6 Landschaftsbild

Durch die vorliegende Planung wird der Bau von Einzel- und Doppelhäusern mit einer maximalen Höhe von 9 m im festgesetzten WA1 ermöglicht. Hierdurch, sowie durch weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in das Bild des Siedlungsbandes an der Mullstraße einfügt. Aus diesem Grund kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes der näheren Umgebung, die im Südwesten, Nordwesten und Nordosten bereits durch die Bebauung an der Mullstraße deutlich überprägt ist, ausgeschlossen werden. Zum schutzwürdigen Landschaftsbild des südlich gelegenen Hamberger Moors ist das Plangebiet bereits deutlich eingegrünt. Durch die Festsetzung zur Grundstücksbegrünung im WA1, die eine zusammenhängende standortgerechte Gehölzpflanzung vorzugsweise auf den rückwärtigen Grundstücksflächen vorsieht, wird diese Eingrünung noch verdichtet und somit die bestehende Situation verbessert. Daher können Landschaftsbildbeeinträchtigungen im Landschaftsschutzgebiet vermieden werden.

Im Plangebiet selbst wird das Landschaftsbild insofern beeinträchtigt, als dass Acker- und Grünlandflächen in ein Wohngebiet übergehen und somit die Errichtung entsprechender Gebäude ermöglicht wird. Da es sich aber um bereits durch moderne Wohnbebauung überprägte Flächen mit einer geringen Bedeutung für das Landschaftsbild handelt, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

⇒ In Zukunft wird dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild auch weiterhin eine geringe Bedeutung beigemessen.

#### 9.5.3.7 Biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung kommt es teilweise im Bereich der Acker- und Grünlandflächen zu einer vollständigen Veränderung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten.

Da die zuvor genannten Biotoptypen in den vorliegenden Ausprägungen keine allgemein seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lassen und die zu erwartenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Im Ergebnis kann dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Bezug auf das Schutzgut Biologische Vielfalt nach Durchführung der durch die Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben weiterhin eine geringe Bedeutung zugemessen werden.

#### 9.5.4 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

| Schutzgut                 | Bewerteter Bereich                         | Bedeutung*      |                 |
|---------------------------|--|-----------------|-----------------|
|                           |  | vorher          | nachher         |
| <b>Menschen</b>           | Gesamtgebiet                               | 2               | 2               |
| <b>Pflanzen und Tiere</b> | Acker (A)                                  | I               | I               |
|                           | Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) | II              | I               |
|                           | Grünland-Einsaat (GA)                      | I               | I               |
|                           | Sonstiges mesophiles Grünland (GMZ)        | III             | I               |
|                           | Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)             | I               | I               |
|                           | <b>Einzelbaum (HB) / Baumreihe (HBA)</b>   | <b>60 Stück</b> | <b>55 Stück</b> |
|                           | Straße (OVS)                               | I               | I               |

| Schutzgut                                  | Bewerteter Bereich                    | Bedeutung*       |                  |
|--|---------------------------------------|------------------|------------------|
|  |                                       | vorher           | nachher          |
| Boden                                      | versiegelte Bereiche                  | 1                | 1                |
|  | <b>zukünftig versiegelte Bereiche</b> | 2                | <b>1</b>         |
|  | übrige Bodenstandorte                 | 2                | 2                |
| Wasser: Grundwasser                        | Gesamtgebiet                          | 2                | 2                |
| Luft/Klima                                 | Gesamtgebiet                          | 2                | 2                |
| Landschaftsbild                            | Gesamtgebiet                          | 1                | 1                |
| Biologische Vielfalt                       | Gesamtgebiet                          | 1                | 1                |
| Sonstige Sach- und Kulturgüter             | Gesamtgebiet                          | ohne Be-<br>lang | ohne Be-<br>lang |
| Schutzgebiete und -objekte                 | Gesamtgebiet                          | ohne Be-<br>lang | ohne Be-<br>lang |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | Gesamtgebiet                          | ohne Be-<br>lang | ohne Be-<br>lang |

\*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.  
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung  
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.

Regenerati- ++ Biototyp kaum oder nicht regene- + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar  
 onsfähigkeit: rierbar (> 150 Jahre Rege.-Zeit) (-150 Jahre Regenerationszeit)

Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche sind im **Fettdruck** dargestellt.

### 9.5.5

#### Eingriffsbilanz

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 7 Abs. 1 NNatG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" von W. BREUER (1994, aktualisiert 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden "Wertverlust" zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigtbar im Sinne der Eingriffsregelung des § 7 NNatG sind Schutzgüter ab einer "allgemeinen" Bedeutung" (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter Landschaftsbild und Biologische Vielfalt ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima / Luft).
- Biototypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biototypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit "besonderer Be-

deutung" und 1:0,5 bei den "übrigen Böden", unabhängig von dem Grad der Versiegelung.

- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop, Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von BREUER den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von zehn betrachteten Schutzgütern zwei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere.

### **Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs:**

#### Schutzgut Boden

Durch die vorliegende Planung wird eine zusätzliche Versiegelung von Bodenstandorten mit allgemeiner Bedeutung im WA1 planungsrechtlich ermöglicht. Im Bereich der derzeit als Acker und Grünland genutzten Flächen (9.997 m<sup>2</sup>) ist zukünftig eine Neuversiegelung von maximal 37,5 % pro Baugrundstück zulässig. Diese maximal 3.749 m<sup>2</sup> große Fläche ist somit kompensationserheblich.

Nach BREUER (1994) soll bei der Versiegelung von Böden mit „Allgemeiner Bedeutung“ (für den Naturschutz), das Verhältnis für den Ausgleich von Gebäudeflächen und sonstigen versiegelten Flächen zur Ausgleichsfläche 1 : 0,5 betragen.

⇒ Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes Boden ein Kompensationsflächenbedarf von maximal 1.874 m<sup>2</sup>.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die vorliegende Planung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen des Biotoptyps sonstiges mesophiles Grünland (GMZ) auf einer Fläche von 5.224 m<sup>2</sup>. Da es sich hierbei um ein Biotop der Wertstufe III handelt, ist eine Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen im Verhältnis 1:1 erforderlich.

Durch die Festsetzung des WA1, könnte es zudem erforderlich werden, im Plangebiet 5 Bäume (4 Birken und eine Kiefer) an der östlichen Seite der Mullstraße zu fällen.

Entsprechend des angewandten Kompensationsmodells ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen. Da es sich bei der Kiefer nicht um eine standortgerechte Baumart handelt, wird in diesem Fall auf einen artengleichen Ersatz verzichtet und eine standortgerechte Nachpflanzung vorgenommen. Pro Nachpflanzung wird ein Flächenbedarf von 25 m<sup>2</sup> angesetzt.

⇒ Somit ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tier ein Kompensationsflächenbedarf von 5.349 m<sup>2</sup>. Im Bereich dieser Kompensationsflächen sind mindestens 5 standortgerechten Bäumen zu pflanzen.

#### Ergebnis

Im Ergebnis ergibt sich somit ein Kompensationsflächenbedarf für den Bebauungsplan Nr. 45 von maximal 7.223 m<sup>2</sup>. Im Bereich dieser Kompensationsflächen sind mindestens 5 standortgerechte Bäume zu pflanzen.

### 9.5.6 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung ist sowohl eine Maßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch eine externe Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

#### Maßnahme 1

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sowie der von der Planung betroffenen Einzelbäume ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken des WA1 eine zusammenhängende Fläche von 15 % des jeweiligen Baugrundstückes über die gesamte Breite entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze mit standortheimischen Gehölzen der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen. Dies entspricht einer Flächengröße von 1.500 m<sup>2</sup>. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen. Die Bepflanzung ist vom jeweiligen Bauherren spätestens in der auf die Innutzungnahme der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Durch die Bepflanzung wird der bisher als Acker bzw. Grünland genutzte Standort aus der Nutzung genommen, so dass sich insbesondere für den Boden die Möglichkeit einer ungestörten Entwicklung ergibt. Darüber hinaus trägt die Maßnahme zur Eingrünung des Wohngebietes bei und sorgt somit dafür, dass sich die zukünftige Bebauung ins vorhandene Landschaftsbild einfügt. Aufgrund der Wahl der nachfolgend aufgeführten Arten werden die geplanten Bepflanzungen mit der Zeit einigen Tierarten ein attraktives Nahrungs- und Bruthabitat bieten. Durch die Pflanzdichte können insgesamt bereits nach einer relativ kurzen Entwicklungsphase wichtige Funktionen im Naturhaushalt übernommen werden. Insbesondere sind hier die Bodenschutzfunktion und die Rückhaltefunktion sowie die positive Wirkung auf das Landschaftsbild zu nennen. Durch die Festsetzung zur Baumpflanzung können zudem die beeinträchtigten Bäume im Plangebiet ersetzt werden.

Tab. 6: Artenliste

| Bäume   |                  | Sträucher          |                    |
|---|------------------|--------------------|--------------------|
| Sandbirke   | Betula pendula   | Asch-Weide         | Salix cinerea      |
| Stieleiche  | Quercus robur    | Ohrweide           | Salix aurita       |
| Hainbuche   | Carpinus betulus | Faulbaum           | Rhamnus frangula   |
| Schwarzerle   | Alnus glutinosa  | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra     |
| Eberesche   | Sorbus aucuparia | Weißdorn           | Crataegus monogyna |
| Salweide  | Salix caprea     | Schlehe            | Prunus spinosa     |
| Obstbaumhochstamm   |                  | Haselnuss          | Corylus avellana   |
|   |                  | Hundsrose          | Rosa canina        |
| Qualität:   |                  |                    |                    |
| Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 8-10 cm Stammumfang                          |                  |                    |                    |
| Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm   |                  |                    |                    |
| Pflanzdichte:   |                  |                    |                    |
| 1,5 x 1,5 m, pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen |                  |                    |                    |

#### Maßnahme 2

Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsflächenbedarf von 5.723 m<sup>2</sup> wird eine externe Kompensationsfläche (Teilfläche des Flurstückes 130/6, Flur 15, Gemarkung Hambergen) herangezogen, die sich südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 1 km an der Straße Spreddinger Damm befindet. Das gesamte Flurstück umfasst eine Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> und wird derzeit als Grünland genutzt. Eine im Oktober 2009 durchgeführte Biotopkartierung der Fläche hat ergeben, dass die Biotoptypen Intensivgrünland auf Hochmoorstandorten (GIH) und Artenarmes Extensivgrünland (GIE) vorkommen, wobei der Biotoptyp Intensivgrünland auf Hochmoorstandorten deutlich dominiert. Der Biotoptyp Artenarmes Extensivgrünland nimmt lediglich kleine trockenere Bereiche in der Mitte der Fläche ein. Vorherrschende Grasarten des Intensivgrünlandes sind das Gemeine Rispengras (*Poa trivialis*), das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*), Lolch (*Lolium perenne*), Schmieie (*Deschampsia cespitosa*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*) und Flatterbinse (*Juncus effusus*) kommen zudem regelmäßig vor. Kräuter sind hingegen eher selten. Regelmäßig mit Einzelexemplaren sind Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Wiesenampfer (*Rumex acetosa*),

Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Weiß-Klee (*Trifolium repens*) vertreten. Der Biotop-typ Artenarmes Extensivgrünland wird hingegen durch die Arten Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) und Rotes Straußgras (*Agrostis communis*) dominiert. Arten des Intensivgrünlandes sind nur in Einzelexemplaren vorhanden.

Als Ausgleich für die ermittelten Beeinträchtigungen an den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden sollen 5.723 m<sup>2</sup> des Flurstückes durch Grünlandextensivierung in ein mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) oder ein sonstiges mesophiles Grünland (GMZ) überführt werden.

Hierzu sind spätestens ab dem Zeitpunkt der auf die Bestandskraft des Bebauungsplanes folgenden Vegetationsperiode die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

- Dauerhafter Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel.
- Durchführung einer Umtriebsbeweidung mit bis zu sechs Großvieheinheiten, jeweils drei Wochen im Juni / Juli sowie im August / September.
- Im Herbst ist zusätzlich eine Nachmahd durchzuführen, um das Bilden von Dominanzbeständen der Arten Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*), die Flatterbinse (*Juncus effusus*) und die Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) zu vermeiden.
- Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet.
- Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
- Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.
- Die Nutzungs-/Pflegeaufgabe ist nicht zulässig.

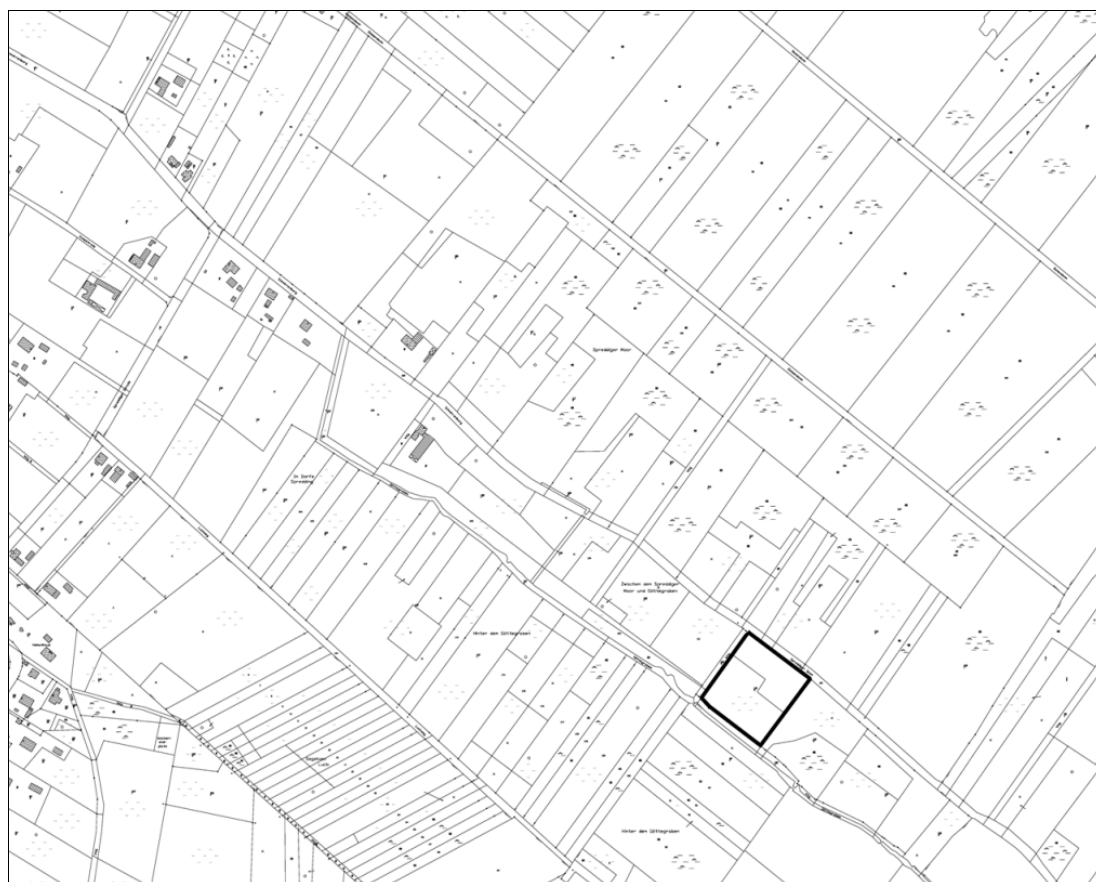
Durch die Maßnahmen soll ein Grünlandbiotop entwickelt werden, das einer Vielzahl von Pflanzen und Tieren der offenen Niederungen als Lebensraum dienen soll. Darüber hinaus sollen die dargestellten Maßnahmen über eine Vitalisierung des Edaphons<sup>6</sup> zu Aufwertungen am Schutzgut Boden führen.

Die Umsetzung der Maßnahmen durch den Vorhabenträger soll durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sowie durch die Eintragung einer Baulast gesichert werden.

Die Lage des für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flurstückes ist der folgenden Karte zu entnehmen:

---

<sup>6</sup> Gesamtheit der im Boden lebenden Organismen



**Abb. 4:** Lage des Flurstückes 130/6 (für die Kopensation wird nur eine 5.723 m<sup>2</sup> große Teilfläche herangezogen)

⇒ In der Zusammenfassung kann davon ausgegangen werden, dass mit Durchführung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen die durch die Bauleitplanung vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen an Natur und Landschaft als ausgeglichen gelten können.

### 9.5.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem Verzicht auf die gesamte Planung würde die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Spreddig weiterhin bestehen. Um dieser Nachfrage zu entsprechen, müsste die Gemeinde andere Flächen als Bauland ausweisen, die voraussichtlich nicht die unten genannten Vorteile des beabsichtigten Standortes bieten. Daher wäre in diesem Fall mit erheblich größeren Eingriffen in Umwelt, Natur und Landschaft zu rechnen. Die vorhandenen Acker- und Grünlandflächen im Plangebiet würden bei einem Verzicht auf die Planung voraussichtlich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bedeutung der Flächen für Umwelt, Natur und Landschaft würde sich somit nicht ändern.

Für den konkret gewählten Standort spricht die Lage im dichten Siedlungsband entlang der Mullstraße. Zudem wird auf Flächen mit einer geringen Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zurückgegriffen, die bereits durch moderne Wohnbebauung überprägt sind.

Als weiteres Argument spricht für die besondere Eignung der Fläche, unter Berücksichtigung des aktuell bestehenden Bedarfs, insbesondere deren kurzfristige Marktverfügbarkeit.

## **9.5.8 Zusätzliche Angaben**

### **9.5.8.1 Zusammenschau der verwendeten Untersuchungsverfahren**

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2004) verwendet.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft ausreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (W. BREUER, 1994/2006).

### **9.5.8.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Die Überwachung der Planumsetzung, betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB, erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zwecke erfolgt zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Begehung des Plangebietes durch zuständige Behördenvertreter der Gemeinde. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus. Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Des Weiteren wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB verwiesen.

## **9.6 Zusammenfassung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 45 „Östlich der Mullstraße“ sollen an der Mullstraße im Ortsteil Spreddig weitere Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben, dass die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen im geringen Maße zur Folge hat.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in der Umgebung des Plangebietes kann durch die bestehende Eingrünung des geplanten Wohngebietes sowie weitere Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung vermieden werden.

Von erheblichen Auswirkungen der Planung sind lediglich die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen betroffen. Aufgrund der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigen Neuversiegelung von maximal 37,5 % der Baugrundstücke im WA1 werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. Zudem sind fünf Einzelbäume von der Planung betroffen und der Biotoptyp sonstiges mesophiles Feuchtgrünland geht als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen im Plangebiet verloren.

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können diese Auswirkungen allerdings vollständig kompensiert werden. Der Verlust der Bodenfunktion wird zum Teil dadurch ausgeglichen, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken als Kompensationsmaßnahme eine zusammenhängende Fläche mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Darüber hinaus soll zur Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden sowie am Schutzgut Tiere und Pflanzen eine externe derzeit intensiv genutzte Kompensationsfläche in ein mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) oder ein sonstiges mesophiles Grünland (GMZ) überführt werden.



**Anhang:** Biooptypenkarte