



Gemeinde Hambergen

**Begründung zur Innenbereichssatzung
„Heilsdorf“, Gemeinde Hambergen**

Ortsteil Heilsdorf

(gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB)

- Abschrift -

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	9
7.	PLANINHALT	10
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	10
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	10
8.1.1	Anwendung der Eingriffsregelung.....	10
8.2	Wasserwirtschaft	12
8.3	Verkehr	12
8.4	Landwirtschaft / Immissionsschutz	12
8.5	Ver- und Entsorgung.....	13
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN.....	13

1. PLANAUFGSTELLUNG

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Umwelt, Wege-, Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hambergen in seiner Sitzung am 23.04.2018 die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Heilsdorf“ beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung eines vom Katasteramt Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten ALK-Ausschnitts im Maßstab 1:1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 7,5 ha große Satzungsbereich befindet sich im Ortsteil Heilsdorf der Gemeinde Hambergen. Er erstreckt sich entlang der Heilsdorfer Straße, der Langen Reihe sowie des Heilsdorfer Kirchweges.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die konkrete Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

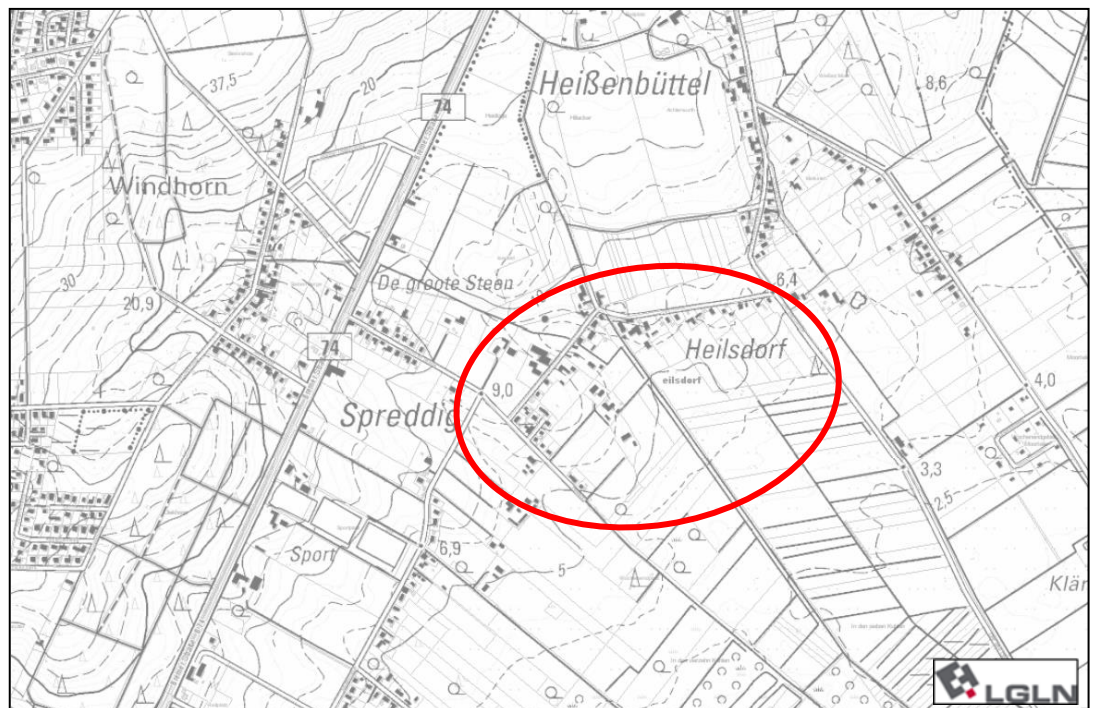


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung „Heilsdorf“ (Quelle des Kartenauszugs: Niedersächsisches Bodeninformationssystem – NIBIS)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

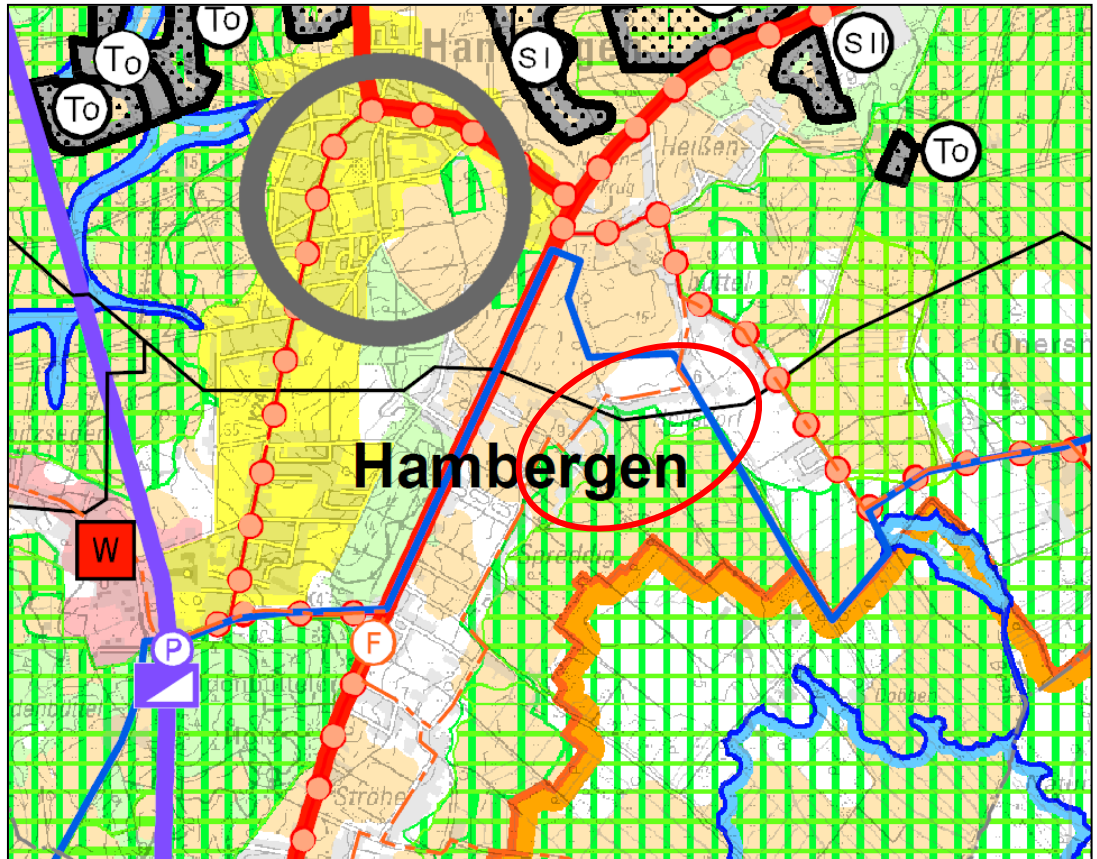


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Osterholz (Satzungsbereich rot umkreist)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 des Landkreises Osterholz (RROP) ist am 27.10.2011 in Kraft getreten. Es enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele, die für die vorliegende Planung relevant sind. Die Ziele der Raumordnung sind im kommenden **fett** gekennzeichnet, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

In der gesamträumlichen Siedlungsstruktur des Landkreises Osterholz wird der Gemeinde Hambergen die Funktion eines Grundzentrums (RROP 2.1 01) zugewiesen. Dieser Funktionszuweisung entsprechend hat die Gemeinde einen Versorgungsauftrag für den täglichen allgemeinen Grundbedarf der Bevölkerung.

In Bezug auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur wurden im Regionalen Raumordnungsprogramm zudem Zentrale Siedlungsgebiete innerhalb der jeweiligen Gemeinden festgelegt.

„Zentrale Orte sind gemäß LROP als Zentrale Siedlungsgebiete festzulegen. [...] Die Zentralen Orte als Zentrale Siedlungsgebiete bestimmen sich dabei im Wesentlichen durch die zentralen Wohnstandorte in Verbindung mit den zentralörtlichen Einrichtungen. Dazu zählen die zentralen Einrichtungen, die auf die Nachfrage der Bevölkerung und der Wirtschaft ausgerichtet sind. Die Standorte und Ansiedlungen der zentralörtlichen Einrichtungen sollen einen räumlichen Zusammenhang mit den Wohnstandorten bilden“ (RROP zu Ziffer 2.1 02).

Das Zentrale Siedlungsgebiet der Samtgemeinde Hambergen umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern Hambergens, die Siedlungsbereiche entlang der Hauptstraße sowie der Bahnhofstraße. Außerdem wurden im RROP Ergänzungsbereiche in Wallhöfen, Lübberstedt, Axstedt und Oldenbüttel benannt.

Entsprechend den Zielen des RROP ist **„außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile [...] die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung zu beschränken“** (RROP 2.3 04).

Beim Ortsteil Heilsdorf handelt es sich um einen für die Eigenentwicklung besonders geeigneten Ortsteil, da die Entfernung zum Ortskern Hambergens, und den dort vorhandenen zentralen Einrichtungen, sehr gering ist und wichtige Erschließungsstraßen bereits vorhanden sind. Darüber hinaus wird durch die Satzung nur eine geringe Anzahl zusätzlicher Gebäude zur Deckung des inneren Bedarfes ermöglicht, was einer Eigenentwicklung entspricht. Gemäß den Zielen des RROP *„soll eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung [...] eher kleinflächig erfolgen und im Regelfall nur wenige Baugrundstücke umfassen“* (RROP zu Ziffer 2.3 03).

Das Plangebiet besitzt überwiegend keine gesonderte Darstellung im Rahmen des RROP.

Südlich der Straße Lange Reihe, vor der Abzweigung zum Heilsdorfer Kirchweg, ist die Darstellung eines *Vorbehaltsgebiet Erholung* vorhanden. Diese Darstellung wird überlagert von der Darstellung eines *Vorranggebietes Natur und Landschaft* in einem Bereich der bereits heute vollständig bebaut ist. Angesichts dessen ist darauf zu verweisen, dass die zeichnerischen Darstellungen des RROP aufgrund des landkreisweiten Planungsraumes mit einem groben Maßstab von 1:50.000 nicht „parzellenscharf“ auf einzelne Grundstücke übertragen werden können, sodass Abweichungen durchaus wahrscheinlich und vertretbar sind.

Die Lange Reihe ist überdies als *Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg - Radfahren* dargestellt.

Der Satzungsbereich grenzt überwiegend an die Darstellung eines *Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft* an. Ein kleiner Teilbereich im Süden des Plangebietes sowie die Baulücke westlich des Heilsdorfer Kirchweges ist ebenfalls als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* ausgewiesen.

Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze der Raumordnung anzusehen. Die für sie festgelegten Nutzungen müssen in der Abwägung Berücksichtigung finden, da ihnen ein besonderes Gewicht zukommt. In Vorranggebieten hingegen, sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Raumnutzung nicht vereinbar sind. Das Vorranggebiet entspricht einem Ziel der Raumordnung (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2). Der Satzungsbereich wird vom *Vorranggebiet Rohrfernleitung – Gas* in einem kleinen Teilbereich durchschnitten. Südlich der Langen Reihe, im bereits bebauten Bereich, ist ebenfalls ein kleiner Teil des Geltungsbereiches als *Vorranggebiet Natur und Landschaft* ausgewiesen.

Der schriftliche Teil des RROP konkretisiert das Ziel des *Vorranggebietes Rohrfernleitung – Gas* wie folgt:

„Zur Sicherung der Gasversorgung werden Vorranggebiete Rohrfernleitungen - Gas festgelegt, die zu sichern sind. Zu den Vorranggebieten Rohrfernleitungen sind ausreichend dimensionierte Schutzstreifen und die diesbezüglich technisch erforderlichen Schutzbestimmungen einzuhalten“ (RROP 4.2.3 05).

Dieses Vorranggebiet ist heute teilweise bereits bebaut. Auf der Ebene der Ausführungsplanung wird stets geprüft werden, inwiefern vorhandene Leitungssysteme durch eine Planung betroffen sind.

Zu den Grundsätzen der *Vorranggebiete Natur und Landschaft* wird im schriftlichen Teil des RROP Folgendes festgehalten:

„In den Vorranggebieten Natur und Landschaft und Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur zulässig, soweit sie mit den Schutzzwecken bzw. Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzrechtlichen Festlegungen und -fachlichen Programmen und Plänen vereinbar sind. Unberührt bleiben die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung

im Rahmen der guten fachlichen Praxis sowie die ordnungsgemäße Forstwirtschaft, soweit nicht durch besondere naturschutzrechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Verträge Einschränkungen erfolgen“ (RROP 3.5.2 02).

An dieser Stelle ist erneut auf die Parzellenunschärfe des Regionalen Raumordnungsprogrammes zu verweisen. Wie der zeichnerischen Darstellung des RROP entnommen werden kann, überlagert das *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* innerhalb des Geltungsbereiches einen im RROP verzeichneten Siedlungsbereich, der auch faktisch bereits bebaut ist und einer wohnbaulichen Nutzung zur Verfügung steht.

„In Vorbehaltsgebieten Erholung soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen der besonderen Funktion der Gebiete besonderes Gewicht beigemessen werden“ (RROP zu Ziffer 3.9 04).

Mit der Satzung sollen lediglich größere Baulücken geschlossen werden. Daher kann von einer Vereinbarkeit mit den bereits bestehenden Programmen bzw. Plänen der Raumordnung ausgegangen werden.

„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dabei die ihrer fachlichen Ausweisung zugrunde liegenden Kriterien“ (RROP 3.7 03).

Für einen Teilbereich des Plangebietes ist die Darstellung in der Beikarte zu Kap. 3.3 -1 des RROP für regional seltene Böden vorhanden. Dieser Bereich ist jedoch schon bebaut.

Durch die Innenbereichssatzung ergeben sich aufgrund der als Kompensation für das Schutzgut Boden vorgesehenen Anpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen sowie durch die Art und Weise der an die Siedlungsstruktur angepassten baulichen Nutzung und Bauweise keine Beeinträchtigungen auf der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzfachlichen Programmen und Plänen.

Dem Teilbereich des Plangebietes, welcher als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt ist, wird eine besondere Funktion in Bezug auf die Qualität des Landschaftsbildes (Kat. C) beigemessen. Im RROP liegen zur Bewertung der Qualität des Landschaftsbildes insgesamt 3 Bewertungsstufen (sehr hoch – Kat. A, hoch – Kat. B und bedeutend – Kat. C) vor. Auch auf die bedeutende Qualität des Landschaftsbildes als wesentlicher Aspekt der Erholungsfunktion ergeben sich im Plangebiet bei Umsetzung einer moderaten Nachverdichtung keine Beeinträchtigungen.

„An regional bedeutsamen Wanderwegen soll den Belangen von Radfahrern bzw. Wandernern bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden“ (RROP 3.9 07).

Diese Funktion wird durch die vorliegende Innenbereichssatzung nicht beeinträchtigt, da sie keine Auswirkung auf die vorhandene Straße Lange Reihe haben wird bzw. die potenzielle Erschließung drei weiterer Baugrundstücke angesichts des bereits vorhandenen Ausbaustandes keine Beeinträchtigung für eine Radwege- und/oder Wanderwegenutzung darstellen wird.

„Bei der raumordnerischen Beurteilung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sollen die Belange der Landwirtschaft besondere Berücksichtigung finden. Dabei ist einzustellen, welcher Art das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist. Da alle Vorbehaltsgebiete die räumlichen Bedingungen für eine hohe Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit bieten, ist dieser Aspekt immer zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zu differenzieren, ob es sich um ein Gebiet mit hoher natürlicher Ertragskraft oder um ein Gebiet mit besonderen Funktionen für die Kulturlandschaft handelt. [...]“ (RROP zu Ziffer 3.7.1 03).

Bei dem Standort handelt es sich um ein Gebiet, das die räumlichen Bedingungen für eine hohe Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit in Bezug auf die Landwirtschaft bietet. Jedoch wird dem Plangebiet maximal eine geringe natürliche Ertragskraft (keine Eignung oder gerin-

ges standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotenzial und geringes standortbezogenes natürliches Grünlandertragspotential) zugewiesen, wie der Beikarte 3.7.1-1 des RROP zu entnehmen ist.

Östlich des Heilsdorfer Dammes schließt die Darstellung eines *Bereiches mit besonderen Funktionen für die Landwirtschaft zur Pflege der Kulturlandschaft* an. Diese Darstellung überlagert in einem ausgesprochen kleinen Teilbereich das Plangebiet. Dieser Bereich ist jedoch bereits gegenwärtig durch eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. durch die Bebauung mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden geprägt.

Nach Abwägung des landwirtschaftlichen Nutzens der Flächen gegenüber einer Siedlungsentwicklung wird der Siedlungsnachverdichtung als Lückenbebauung aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur der Vorzug gegeben, zumal lediglich ein äußerst geringer Teil des *Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft* durch die vorliegende Planung verloren geht.

Das Ziel der vorliegenden Satzung beinhaltet die Realisierung einer dem städtebaulichen Umfeld im Rahmen der Eigenentwicklung entsprechenden kleinflächigen Bebauung durch Nachverdichtung im Siedlungsbestand und ist daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 ist zu entnehmen, dass die Bebauung südlich der Langen Reihe, östlich des Heilsdorfer Kirchweges, als *gemischte Baufläche* dargestellt ist. Der übrige Satzungsbereich besitzt eine Darstellung als *Fläche für die Landwirtschaft*. Von Nordosten Richtung Südwesten verläuft die Darstellung einer *Richtfunktrasse* bzw. eines *Bauschutzbereiches Richtfunktrassen* in kleinen Teilbereichen des Plangebietes. Die Darstellung des östlichen Geltungsbereiches als *Fläche für die Landwirtschaft* wird durch die Darstellung einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* überlagert. Diese erstreckt sich um das Plangebiet noch weiträumig nach Osten und Süden und überlagert die *Fläche für die Landwirtschaft*. Die Darstellung der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* hat in diesem Bereich die „*Extensivierung der Grünlandnutzung bzw. extensive Grünlandpflege in Abhängigkeit von der Art des zu schützenden Naturgutes, besonders in den für den Artenschutz wichtigen Bereichen (NSG, potenzielle NSG) die Rückumwandlung von Acker in Grünland in absoluten Grünlandstandorten insbesondere in LSG bzw. potenziellen LSG*“ (Erläuterungsbericht FNP) zum Ziel.

Im Westen wird der Satzungsbereich teilweise von der Darstellung einer Kraftstofftransportleitung durchschnitten. Diese Darstellung setzt sich weiter westlich fort und verläuft darüber hinaus südlich des östlichen Satzungsbereiches.

Die nördlich, östlich, südlich sowie westlich an den Satzungsbereich anschließenden Flächen werden ebenfalls als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Südwestlich des Satzungsbereiches wird diese Flächendarstellung durch die Darstellung eines *Landschaftsschutzgebietes* überlagert. Südlich wird überdies eine kleine Fläche als *Fläche für Wald* dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet und angrenzende Bereiche liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet wird durch dörfliche Strukturen mit ehemaligen Hofstellen sowie Wohnbebauung geprägt. Durch die straßenseitige Wohnbebauung, mit zumeist freistehenden Einzelhäusern, sowohl entlang der Langen Reihe als auch der Heilsdorfer Straße, wird der städtebauliche Charakter des Plangebietes deutlich. Die Wohnhäuser besitzen Zufahrten jeweils zur Langen Reihe oder zur Heilsdorfer Straße. Durch den Abzweig einer Stichstraße von der Heilsdorfer Straße in der Nähe des Kreuzungsbereiches zwischen der Langen Reihe / Heilsdorfer Straße ist hierdurch eine für den Satzungsbereich relativ dichte Bebauung vorhanden.

In der Langen Reihe Nr. 4, außerhalb des Geltungsbereiches, jedoch in direktem Anschluss an diesen, befindet sich der aktive landwirtschaftliche Betrieb der Hamberger Milch KG mit Milchviehhaltung. Im Zuge eines Gutachtens aus dem Jahr 2015, welches sich mit den Geruchs- und Ammoniakimmissionen sowie der Stickstoffdeposition des Milchviehbetriebes auseinandersetzte, zeigt sich, dass eine Wohnnutzung (Dorfgebiet), wie bereits im Bestand vorhanden, trotz des aktiven landwirtschaftlichen Betriebes problemlos möglich ist.

Westlich des Heilsdorfer Kirchweges befindet sich eine Hofstelle, auf der jedoch keine Tierhaltung mehr stattfindet. In den zwei ehemaligen Hofstellen südlich der Langen Reihe wird keine landwirtschaftliche Nutzung mehr betrieben.

Sowohl die Fahrbahn der Langen Reihe, als auch der Heilsdorfer Straße sowie des Heilsdorfer Kirchweges sind befestigt und stellen die entsprechenden Zuwegungen zu den anliegen-

den Häusern dar. Ein separater Gehweg ist nicht vorhanden. Entlang der Langen Reihe, des Heilsdorfer Kirchweges sowie der Heilsdorfer Straße stocken vereinzelt linienhafte Baumverbände oder Einzelbäume.

Südlich sowie nördlich der Langen Reihe schließen sich größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In etwa 120 m südlich der einzeiligen Bebauung der langen Reihe befinden sich drei freistehende ehemalige Hofstellen.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze stockt ein linienförmiger Baumverbund.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Satzung soll eine moderate Nachverdichtung im Bereich der bisher noch unbebauten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches im Ortsteil Heilsdorf entlang der Heilsdorfer Straße, der Langen Reihe sowie des Heilsdorfer Kirchweges ermöglicht werden.

Bedingt durch die bereits vorhandene Bebauung sind nur noch wenige freie Flächen vorhanden, so dass sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, aus der vorhandenen Bebauungsstruktur ergeben. Daher stellt die Innenbereichssatzung (Ergänzungssatzung) nach Auffassung der Gemeinde ein ideales, behutsam regelndes Planungsinstrument zur Ermöglichung einer moderaten Nachverdichtung an dieser Stelle des Gemeindegebietes dar.

Die Innenbereichssatzung bietet unter Rückgriff auf § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Möglichkeit, *„einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen“*. Voraussetzung dafür ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sein müssen. Dies ist bei allen vier Baulücken der Fall.

Die Baulücke entlang der Heilsdorfer Straße wird beiderseits durch bestehende Bebauung eingeschlossen. Der Einbezug dieser innliegenden Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gewährleistet einen Lückenschluss der einzeiligen, straßenseitigen Wohnbebauung entlang der Heilsdorfer Straße, so dass eine durchgehend straßenseitig orientierte Bauzeile entstehen kann.

Die Baulücke nördlich der Langen Reihe schließt direkt südwestlich an die vorhandene Bestandsbebauung an. So prägt zum einen diese vorhandene Bestandbebauung den Flächencharakter, zum anderen wirkt die südlich der Langen Reihe befindliche Wohnbebauung maßgeblich auf die Fläche ein.

Die beiden Baulücken, die sich östlich des Heilsdorfer Kirchweges befinden, werden ebenfalls durch die direkt angrenzende Bestandsbebauung geprägt. Für die nördliche Baulücke wird sowohl durch das südlich direkt anschließende wohnbaulich genutzte Gebäude als auch das westlich befindliche, ebenfalls wohnbaulich genutzte Gebäude mit angebautem Stallteil, eine dorfgebietstypische Prägung (Mischung von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung) erreicht. Eine Prägung gleicher Art ist für die südliche Baulücke, östlich des Heilsdorfer Kirchweges, vorhanden. An diese Baulücke schließt direkt im Norden ein wohnbaulich genutztes Gebäude an, ebenso wie südwestlich weitere Wohnbebauung vorhanden ist. Im südlichen Anschluss befindet sich eine ehemalige Hofstelle, die zur dörflichen Prägung maßgeblich beiträgt.

Die drei Baulücken im Bereich des Heilsdorfer Kirchweges / nördlich der Langen Reihe ermöglichen eine Arrondierung des bestehenden Siedlungszusammenhanges in einem moderaten Maße. Die Herstellung einer durchgehend straßenseitig orientierten Bauzeile entlang der Heilsdorfer Straße wird durch den Einbezug der dort vorhandenen Baulücke in den Satzungsbereich möglich.

Aufgrund des jeweiligen direkten Anschlusses der benannten Baulücken an die vorhandene Bestandsbebauung oder den Einschluss einer solchen (Baulücke an der Heilsdorfer Straße)

überwiegt der räumliche Zusammenhang einer Siedlungsstruktur innerhalb des gesamten Plangebietes mit der erforderlichen Prägung der einzelnen Flächen, womit der städtebauliche Lückenschluss dieser Flächen durch Nachverdichtung begründet werden kann.

7. PLANINHALT

Der Geltungsbereich bietet im Hinblick auf die umgebenden städtebaulichen Strukturen die Möglichkeit mehrere zusätzliche (Wohn-)Gebäude zu errichten.

Ein Vorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB jedoch nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen ebenfalls gewahrt bleiben. Zudem darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen sind im Rahmen der Satzung auch Aussagen zur Anwendung der Eingriffsregelung gem. Bundesnaturschutzgesetz und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Dementsprechend ist auch eine textliche Festsetzung Gegenstand der Satzung, die die Ausgleichsmaßnahmen regelt.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

8.1.1 Anwendung der Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt sich aus naturschutzfachlicher Sicht und unter Zugrundelegung des maßgeblichen Biotopkartierungsschlüssels (Drachenfels 2016) und der Biotoptypenbewertung des Informationsdienstes Naturschutz Niedersachsen (NLWKN 2012) wie folgt dar:

- Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) mit neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) mit der Wertstufe I, aber auch Hausgärten mit Großbäumen (PHG) der Wertstufe (III) II, betreffen einen Großteil des Plangebietes,
- Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL) der Wertstufe II mit befestigten Flächen (OF/EL) zum Lagern und Beladen (Hof- und ehemalige Silagefläche) der Wertstufe I befinden sich im Bereich der ehemaligen Hofstellen,
- Artenarmes Intensivgrünland (GI) der Wertstufe II betrifft die Baulücke im Kreuzungsbereich Lange Reihe / Heilsdorfer Kirchweg (südlich des Heilsdorfer Kirchweges 2), welche sich nördlich der Langen Reihe und westlich des Heilsdorfer Kirchweges befindet. Darüber hinaus ist die Baulücke, welche sich westlich der Langen Reihe Nr. 2 anschließt, diesem Biotoptyp zuzuordnen.
- Acker (A) der Wertstufe I betrifft den nördlichen Satzungsbereich, östlich des Heilsdorfer Kirchweges sowie die Freiflächen entlang der Heilsdorfer Straße
- Allee / Baumreihe (HBA), auf die Zuordnung einer Wertstufe wird im Rahmen der Biotoptypenbewertung des NLWKN (2012) verzichtet, befindet sich entlang der Heilsdorfer Straße. Darüber hinaus ist die Baulücke im Kreuzungsbereich Lange Reihe / Heilsdorfer Kirchweg (südlich des Heilsdorfer Kirchweges 2), von diesem Biotoptyp lückenhaft umgeben.
- Einzelbaum / Baumgruppe (HBE), auf die Zuordnung einer Wertstufe wird im Rahmen der Biotoptypenbewertung des NLWKN (2012) verzichtet, befinden sich auf den Baulücken, die westlich der Langen Reihe Nr. 2 und nördlich des Heilsdorfer Kirchweges Nr. 2 a anschließt.

Für das Schutzgut Flächen, Pflanzen und Tiere ergibt sich somit eine geringe bis allgemeine ökologische Wertigkeit des Plangebietes, sodass sich bezogen auf das Artenarme Intensivgrünland keine Kompensationspflicht ergibt.

Es wurde sich dazu entschieden, die Baumreihe (fünf Eichen), (Biototyp HBA - dem keine Wertstufe zugeordnet wird), die entlang der Heilsdorfer Straße auf ca. 50 m stockt, zum Erhalt festzusetzen. Ferner werden die beiden dicht stehenden Einzelbäume (zwei Eichen) (HBE) auf dem Grundstück südlich des Heilsdorfer Kirchweges 2 zum Erhalt festgesetzt, ebenso wie die Buche (HBE) auf dem Grundstück nordöstlich des Heilsdorfer Kirchweges. Bei Abgang dieser Bäume hat eine Kompensation auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen.

Zum weiteren Schutz dieser zum Erhalt festgesetzten Bäume wird in die Festsetzung aufgenommen, dass innerhalb der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume jegliche Versiegelungen sowie Bodenaufschüttungen oder Bodenabgrabungen von mehr als 20 cm nicht zulässig sind. Bodenauffüllungen bis zu einer Höhe von 20 cm dürfen ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien vorgenommen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Sollte es zum Abgang eines Baumes, der zum Erhalt festgesetzt ist, kommen, so sind innerhalb des jeweils zugehörigen Kronentraufbereiches Versiegelungen sowie Bodenaufschüttungen oder Bodenabgrabungen wieder zulässig.

Durch diese Festsetzung kann ein Schutz der Kronentraufbereiche der bereits zum Erhalt festgesetzten Bäume gewährleistet werden kann. Die Festsetzung ermöglicht jedoch, anders als bei einem kompletten Ausschluss baulicher Anlagen, dass bspw. auch Zäune oder anderweitige Einfriedungen innerhalb der Kronentraufbereiche errichtet werden dürfen. Gleichsam wird die Möglichkeit zur Erschließung der Grundstücke gegeben. Da die textliche Festsetzung zum Erhalt der Bäume regelt, dass eine Kompensation bei Abgang eines Baumes an anderer Stelle auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgen kann und nicht an ungefähr gleicher Stelle des abgegangenen Baumes erfolgen muss, wird in die Festsetzung zum Kronentraufbereich ebenfalls aufgenommen, dass innerhalb des Kronentraufbereiches eines abgängigen Baumes, Versiegelungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen wieder erfolgen dürfen. Diese Festsetzung stellt sicher, dass später kein Kronentraufbereich mehr geschützt wird, zudem der schützenswerte Baum nicht mehr vorhanden ist.

Bei den lückenhaften Gehölzreihen von ca. 40 m und etwa 30 m, die sich auf der Baulücke südlich des Heilsdorfer Kirchweges Nr. 2 befinden, ist davon auszugehen, dass der Gehölzbestand beim Bau der Grundstückszufahrten erhalten werden kann.

Dem Schutzgut **Landschaftsbild** ist aufgrund der noch relativ dörflich geprägten Struktur mit teilweise großen Grundstücken, die Größtenteils einen fließenden Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bilden, sowie den vorhandenen ehemaligen Hofstellen, trotz der Überprägung der unbebauten Flächen durch die jeweils direkt angrenzende Wohnbebauung (die insbesondere im Kreuzungsbereich der Langen Reihe / Heilsdorfer Straße kleinteiliger und kompakter ist) eine allgemeine Bedeutung beizumessen. Durch eine der Örtlichkeit angemessene Nachverdichtung mit Eingrünung wird das Landschafts- bzw. Ortsbild seine jetzige Bedeutung beibehalten.

Die Schutzgüter **Wasser, Klima / Luft** werden nicht betroffen sein, da lediglich ein kleinflächiger Arrondierungsbereich einer Bebauung zugeführt werden soll und damit allenfalls lokale (unerhebliche) Veränderungen zu erwarten sind.

Entsprechend dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) sind im Satzungsbereich die Böden Mittlerer Gley-Podsol (östlicher Teil des Geltungsbereiches) und Mittlerer Pseudogley-Podsol (westlicher Teil des Geltungsbereiches) anzutreffen. Ein geringerer Flächenanteil relativ zentral innerhalb des Satzungsbereiches wird vom Bodentyp Pseudogley-Podsol in nord-südlicher Ausdehnung und die beiden zuvor benannten Bodentypen voneinander trennend, eingenommen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz weist auf Grundlage der NIBIS-Daten dem Satzungsbereich den Bodentyp Niedermoor über Gley zu. Dieser Bodentyp ist laut Landschaftsrahmenplan im Landkreis Osterholz als regional seltener Boden einzustufen.

Bei den benannten Bodentypen handelt es sich um Böden mit besonderen Standorteigenschaften, die günstige Voraussetzungen für die Entwicklung besonders gefährdeter Biotope aufweisen (vgl. 2015, LBEG, Geoberichte 8, S. 9), so dass dem Schutzgut Boden eine besondere Bedeutung beizumessen ist.

Aufgrund der Aufstellung der vorliegenden Satzung werden allerdings Versiegelungen ermöglicht, die zu einer Beeinträchtigung (Versiegelungen, Abgrabungen, Verdichtungen etc.) des Schutzgutes **Boden** führen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen für die Flächen des Geltungsbereiches erforderlich. Für das Schutzgut Boden, sieht das zu Grunde zulegende BREUER-Modell, das in der aktualisierten Fassung von 2006 vorliegt, bei den hier gegebenen Böden mit einer „besonderen Bedeutung“, einen Kompensationsbedarf mit dem Faktor 1 vor. Demnach errechnet sich für neue Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes, dass 100 % der neu versiegelten Flächen zu kompensieren sind. Dementsprechend ist eine textliche Festsetzung Bestandteil der Satzung, die festlegt, dass 100 % der vorgenommenen Versiegelungen durch eine Bepflanzung in Form einer zusammenhängenden Fläche auf dem jeweiligen Baugrundstück auszugleichen sind. Weiterhin werden die Pflanzenarten und -qualitäten sowie Zeitpunkt und Träger der Maßnahme benannt.

Die vorgesehenen Bepflanzungen sind geeignet die Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig auszugleichen.

8.2 **Wasserwirtschaft**

Da das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser gemäß den Regelungen des Niedersächsischen Wassergesetzes auf dem jeweiligen Grundstück zu beseitigen ist, wird nicht mit negativen Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft gerechnet.

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung des Oberflächenwassers ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8.3 **Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes ist durch die Heilsdorfer Straße, die Lange Reihe sowie den Heilsdorfer Kirchweg, welche bereits derzeit zur Erschließung der Bestandsbebauung dienen, gesichert. Die Heilsdorfer Straße führt im weiteren Verlauf nordwestlich auf die B 74 (Bremer Straße), so dass sogar ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz besteht. Die Lange Reihe führt im Osten auf die Straße Am Neuen Lande, wodurch ein Anschluss des Geltungsbereiches an den Ortsteil Heißenbüttel hergestellt wird.

8.4 **Landwirtschaft / Immissionsschutz**

Östlich des Heilsdorfer Kirchweges befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Heilsdorfer Kirchweg Nr. 1), in der jedoch keine Tierhaltung mehr betrieben wird, so dass von dieser keine Schall- oder Geruchsmissionen ausgehen.

Wie bereits erwähnt, schließt direkt nördlich des Geltungsbereiches (Lange Reihe Nr. 4) der Milchviehbetreiber der Hamberger Milch KG an. Hierbei handelt es sich um einen aktiv wirtschaftenden Betrieb für den aufgrund von Erweiterungswünschen im Jahr 2015 ein Gutachten (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Stand: 27.01.2015, Oederquart) zu den Geruchs- und Ammoniakmissionen sowie der Stickstoffdeposition des Milchviehbetriebes erarbeitet wurde.

Um den Betrieb der Hamberger Milch KG auch künftig absichern zu können, wurde seinerzeit die Erweiterung des bestehenden Betriebes um einen Boxenlaufstall, den Anbau eines Kranken- und Abkalbestalles, der Erweiterung von Liegeboxen und den Neubau von Silageflächen geplant. Um die Verträglichkeit der Erweiterung des Betriebes mit der umgebenden Wohnnutzung prüfen zu können, wurde ein entsprechendes Gutachten (Geruchs- und Ammoniakmissionen sowie Stickstoffdeposition) erstellt.

Sowohl der landwirtschaftliche Betrieb als auch der Satzungsbereich sind als landwirtschaftlich geprägtes Dorfgebiet einzustufen. Dies zeigt sich in der Ausweisung des östlichen Satzungsbereiches als *gemischte Baufläche (Dorfgebiet)* im Flächennutzungsplan. Innerhalb eines *Dorfgebietes* sind Geruchsimmissionen in bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es trotz der seinerzeit angedachten Erweiterung der Hamberger Milch KG, um die oben genannten Maßnahmen, zu keinen Beeinträchtigungen der angrenzenden bzw. in direkter räumlicher Nähe befindlichen, schutzbedürftigen Wohnbebauung kommt. Der Grenzwert von 15 % der Jahresstunden wird an keinem der Wohnhäuser überschritten. Rückschließend aus diesem Gutachten kann somit abgeleitet werden, dass die benannten Richtwerte ebenfalls im Bereich der Baulücken, deren Bebauung im Zuge dieser Innenbereichssatzung planungsrechtlich vorbereitet wird, eingehalten werden.

Ebenso kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass es in keinem der umliegenden potenziell stickstoffsensiblen Biotope zu einer Überschreitung der zulässigen Ammoniakbelastung kommt. Überdies wird in keinem umliegenden, stickstoffsensiblen Waldbiotop der Grenzwert der Stickstoffdeposition überschritten.

Durch die vorliegende Innenbereichssatzung findet keine Einschränkung hinsichtlich einer weiteren Ausbreitung des Milchviehbetriebes statt, da auch ohne eine bestehende Innenbereichssatzung ein entsprechender Nachweis geführt werden muss, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung keine Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Wohnbebauung besteht.

Lediglich ein ausgesprochen geringer Teil des Plangebietes ist als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* ausgewiesen, vgl. Kapitel 4.1. Durch die vorliegende Satzung geht demnach lediglich ein verschwindend geringer Teil des *Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft* verloren. Die nördlich und südlich der Ortschaft Heilsdorf gelegenen Flächen, in direktem Anschluss an den Satzungsbereich sind ebenfalls als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* ausgewiesen. Ebenso befindet sich sowohl im Norden wie im Osten um die Gemeinde Hambergen ein großflächiges *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*. Durch die vorliegende Planung wird lediglich ein ausgesprochen kleiner Teilbereich des *Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft* betroffen sein. Somit wird dieses in seiner Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt.

Zudem zeigen die Ausführungen des Kapitels 4.1, dass es sich beim Geltungsbereich zwar um einen Standort handelt, der die räumlichen Bedingungen für eine hohe Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit in Bezug auf die Landwirtschaft bietet, dem jedoch nur eine geringe natürliche Ertragskraft zugewiesen werden kann. Angesichts des eher geringen landwirtschaftlichen Nutzens der Fläche, kann in diesem Fall der weiteren Siedlungsentwicklung, die direkt an den vorhandenen Siedlungsbereich des Ortsteiles Heilsdorf anschließt bzw. einen Baulückenschluss schafft, Vorrang gegeben werden.

8.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neu zu bebauenden Grundstücke ist gesichert bzw. kann durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sichergestellt werden.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN

Archäologische Denkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfinden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Besonderer Artenschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Nester und Bruthöhlen von Vogelarten oder Quartiere von Fledermäusen festgestellt werden, sind vom Bauherrn bzw. dessen Beauftragten die Einhaltung der Bestimmungen des besonderen Artenschutzes, hier vorrangig § 44 Abs. 1 BNatSchG, zu gewährleisten.

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenerkundung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Zudem ist das Plangebiet bereits überwiegend bebaut bzw. es wurden umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt. Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Gashochdruckleitung

In Teilen des Satzungsgebietes verläuft eine Gashochdruckleitung. Bei der Errichtung baulicher Anlagen im Bereich dieser Gashochdruckleitung ist ihr Betrieb weiterhin sicherzustellen und die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind einzuhalten.

Die Begründung wurde gemäß § 34 Abs. 5 BauGB im Auftrag der Gemeinde Hambergen ausgearbeitet:

Bremen, den 26.09.2018 / 31.01.2019 / 23.04.2019 / 14.08.2019

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

D. Renneke

Hambergen, den 05.09.2019

gez. Brauns
(Brauns)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.12.2018 bis 07.01.2019 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am 21.04.2019 dem Entwurf der Innenbereichssatzung und der Begründung zugestimmt und die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf hat in der Zeit vom 17.06.2019 bis 01.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Hambergen, den 05.09.2019

gez. Brauns
(Brauns)
Bürgermeister