



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 33 „Gartenstraße“

Gemeinde Hambergen

- Satzungsfassung -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	11
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Anzahl der Wohnungen	13
7.4	Verkehrsflächen	13
7.5	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	13
7.6	Erhalt von Einzelbäumen	14
7.7	Geh- und Leitungsrechte / Fläche für die Wasserwirtschaft (Sickermulde)	14
7.8	Immissionsschutz.....	14
7.9	Sickermulde	15
7.10	Flächenübersicht.....	16
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	16
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	16
8.2	Wasserwirtschaft.....	25
8.3	Verkehr	25
8.4	Freizeit / Erholung / Tourismus	26
8.5	Immissionsschutz.....	26
8.6	Ver- und Entsorgung.....	26
8.7	Landwirtschaft.....	26
8.8	Richtfunktrasse	27
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	27
10.	SONSTIGE HINWEISE.....	28
Anlage I:	Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ in der Gemeinde Hambergen (Stand: 26.11.2019, T&H Ingenieure GmbH, Bremen)	
Anlage II:	Geplantes Neubaugebiet B-Plan-Gebiet „Gartenstraße“ in 27729 Hambergen-Ströhe, Geotechnische Erkundungen (Stand: 21.10.2019, Dipl.-Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck)	
Anlage III:	Lageplan Schmutz- und Regenwasserentsorgung (Stand: 16.04.2020, IWU – Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik, Zeven)	
Anlage IV:	Erläuterungsbericht (Stand: Mai 2020, IWU – Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik, Zeven)	

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hambergen in seiner Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gartenstraße“ beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 04.05.2017 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen zum Ziel haben und die sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung von Bauleitplanverfahren zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs und ist daher befristet anwendbar bis zum 31.12.2019.

Mit Bezug auf den § 13a BauGB gilt auch für Verfahren nach § 13b BauGB, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13b BauGB - analog zu § 13a BauGB - an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB / § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss gem. § 13b BauGB weniger als 10.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 5.123 m² (12.808 m² Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 10.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes

besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Bruns zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 1,61 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gartenstraße" befindet sich im Ortsteil Ströhe der Gemeinde Hambergen, östlich der Bremer Straße (B 74) und nördlich der Gartenstraße. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

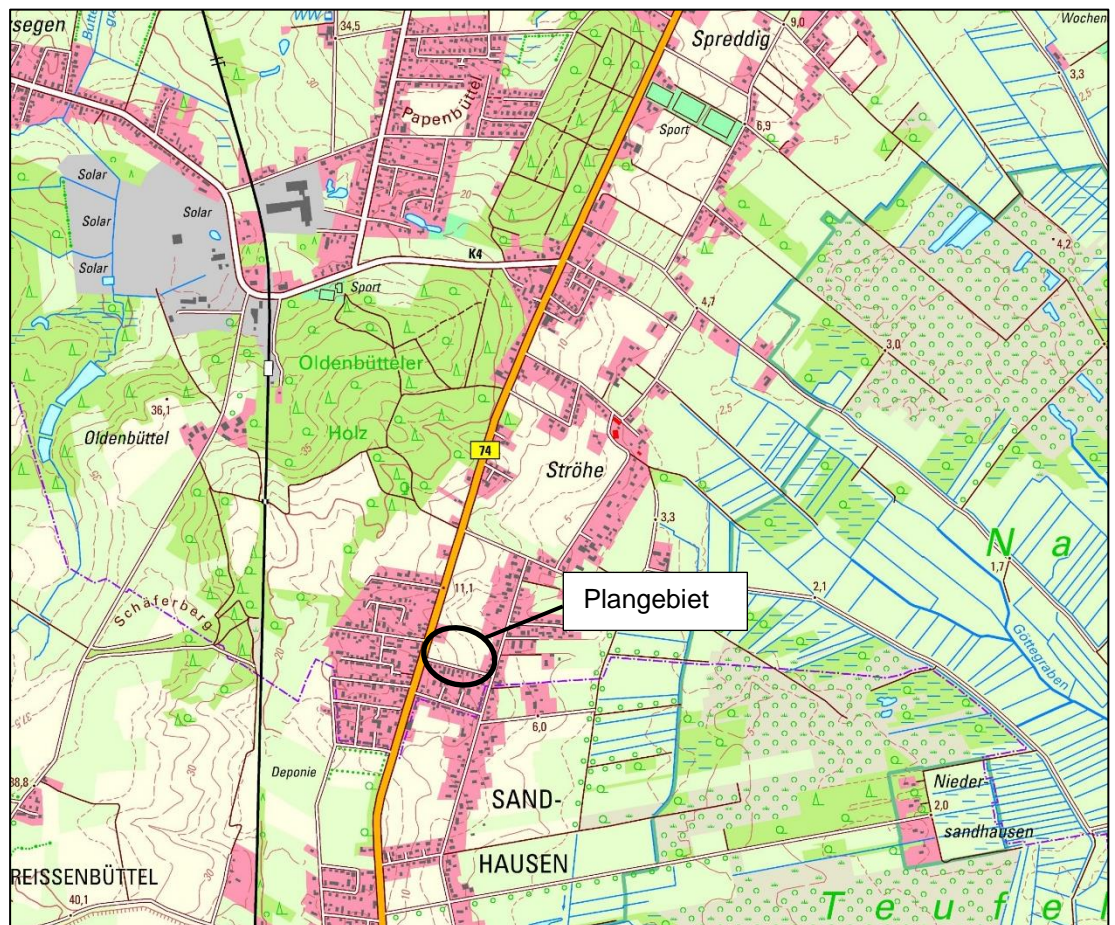


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: LGLN)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz (RROP) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Städtebauliches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Entwicklung eines *Allgemeines Wohngebietes*.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP 2008, zuletzt geändert durch Verordnung in der Fassung vom 26.09.2017, die nach ihrer Veröffentlichung am 06.10.2017 in Kraft trat) werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sowie zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, 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 Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“*

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 siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

Das Plangebiet fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein und trägt durch den geringen Aufwand für die verkehrliche Erschließung sowie die relativ geringe Entfernung zum Bahnhof Oldenbüttel zu einer nachhaltigen Entwicklung bei. Durch Festsetzungen zur Art sowie zum Maß der baulichen Nutzung werden die Rahmenbedingungen verbindlich festgelegt, die sicherstellen, dass sich zukünftige Gebäude in die Umgebung einfügen.

Im Regionale Raumordnungsprogramm 2011 wird der Gemeinde Hambergen, als dem zentralen Ort in der Samtgemeinde Hambergen, die Funktion eines Grundzentrums (RROP 2.1 01) zugewiesen. Das Plangebiet selbst weist keine besondere Darstellung auf Ebene des RROP auf.

Die westlich an das Plangebiet angrenzende B 74 ist als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* sowie *Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr* in der Karte des RROP dargestellt. Östlich des Plangebietes verläuft die Straße Heidreeg. Diese weist eine Darstellung als *Vorbehaltsgelände regional bedeutsamer Wanderweg* (Radfahren) auf.

3.9 Landschaftsgebundene Erholung und Tourismus

3.9 08 *„An regional bedeutsamen Wanderwegen soll den Belangen von Radfahrern bzw. Wanderern bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (Grundsatz)*

Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an die Straße Heidreeg und wird zukünftig mit Gebäuden bebaut, die sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Auch die Anzahl der zukünftigen Wohneinheiten ist als moderat zu bezeichnen, so dass davon auszugehen ist, dass auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keinen relevanten Belastungen der vorhan-

denen Straßen führen wird. Insofern sind keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ersichtlich.

4.1.2 Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr

4.1.2 04 *„Für regional bedeutsame Busverbindungen werden Vorranggebiete Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr festgelegt.“(Ziel)*

„Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen mit den Streckenverbindungen abgestimmt werden.“(Grundsatz)

Es befindet sich eine Bushaltestelle unmittelbar südwestlich des Plangebietes. Die Haltestelle auf der westlichen Seite der B 74 ist vom Plangebiet aus fußläufig zu erreichen, indem eine Bedarfsampel eine gefahrlose Querung der Bundesstraße ermöglicht. Wie bereits erläutert, wird die Verkehrsmenge durch eine zukünftige Bebauung des Plangebietes nur geringfügig ansteigen, so dass keine Auswirkungen auf die vorhandenen Haltestellen ersichtlich sind. Auch der Anstieg der Nutzerzahlen im Bereich der Haltestellen ist voraussichtlich nur gering.

4.1.4 Straßenverkehr

4.1.4 02 *„Die Anbindung des Landkreises an das überregionale Verkehrsnetz, das Oberzentrum Bremen, das Mittelzentrum Bremen-Vegesack und die Nachbarlandkreise sind zu gewährleisten.“*

Innerhalb des Landkreises sind alle Teilräume zu erschließen und miteinander zu verbinden. Dies gilt vor allem auch für die Anbindung der Grundzentren an das Mittelzentrum in Osterholz-Scharmbeck.

Hierzu ist das bestehende Verkehrsnetz zu sichern und um die geplante Verlegung der im LROP als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegten Bundesstraße 74 im Bereich der Ortsdurchfahrten Ritterhude und Scharmbeckstotel mit Anbindung des Landkreises an die A 27 und A 281 zu ergänzen.

Die für die Außen- und Binnenerschließung des Landkreises erforderlichen Straßen werden als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt.“(Ziel)

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die B 74 und der Verkehr aus dem Plangebiet wird voraussichtlich überwiegend über den Knotenpunkt B 74 / Gartenstraße abfließen. Zur Abschätzung des voraussichtlich durch die Entwicklung des Plangebietes entstehenden zusätzlichen Verkehrs wurde eine überschlägige Berechnung durchgeführt (siehe Kap. 8.3). Demnach beträgt das Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde 14 PKW. Es ist aus städtebaulicher Sicht davon auszugehen, dass das überschlägig ermittelte zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keiner erheblichen Belastung des Knotenpunktes führen wird.

Negative Auswirkungen auf das Vorranggebiet sind daher nicht ersichtlich.

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

2.3 01 *„Die Siedlungsentwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorausschauend zu planen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind bei Änderungen und Neuaufstellungen von Bauleitplänen insbesondere*

- *der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
 - *der demografische Wandel,*
 - *die Interessen künftiger Generationen,*
 - *die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und*
 - *die ökologischen Auswirkungen*
- zu berücksichtigen.“ (Ziel)*

In dem geplanten Wohngebiet ist in einem kleineren Bereich auch die Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 4 Wohneinheiten möglich. Hier möchte die Gemeinde der Nachfrage nach Wohnungen ein entsprechendes Angebot gegenüberstellen. Die relativ geringe

Entfernung zum Bahnhof Oldenbüttel sowie die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bushaltestelle spielt dabei für ein derartiges Angebot eine besondere Rolle und trägt zu einer Reduzierung des individuellen Verkehrs bei. Zudem ist der Erschließungsaufwand relativ gering, da insgesamt nur drei kurze Stichwege gebaut werden müssen und ansonsten auf bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden und diese besser ausgelastet werden kann, so dass Folgekosten vermieden werden. Dadurch können auch die ökologischen Auswirkungen gemindert werden.

2.3 03 „Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten. [...]

Soweit in der Samtgemeinde Hambergen eine Siedlungsentwicklung im Zentralen Siedlungsgebiet und im für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Ortsteil Kiebitzsegen nicht mehr möglich ist, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die räumlich näher festgelegten und für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Ortsteile Wallhöfen, Axstedt und Lübberstedt zu konzentrieren.

Die für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und die sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile werden räumlich näher festgelegt und in der zeichnerischen Darstellung unter Verwendung des Planzeichens „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ abgegrenzt.

Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile ist die Siedlungsentwicklung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken.“

Die zusammenhängende Siedlungsfläche von ca. 46,67 ha des Ortsteils Ströhe wurde anhand einer Übersichtskarte grafisch ermittelt. Innerhalb der zusammenhängenden Siedlungsfläche wurden die Gebäude gezählt, die als Hauptgebäude erkennbar waren (278). Die Bewohnerdichte wurde mit 2,03 je Gebäude angenommen.

1. Eigenentwicklung bezogen auf die Einwohnerzahl

Gemäß einschlägiger Literatur umfasst die Eigenentwicklung etwa eine Fläche von 0,5 bis 2,0 ha je 1.000 Einwohner in einem Zeitraum von 10 Jahren. Unter überschlägiger Ermittlung der Hauptgebäude im zusammenhängenden Siedlungsbereich des Ortsteil Ströhe und der Annahme von einer Wohneinheit je Gebäude wird der nachfolgenden Betrachtung eine Einwohnerzahl von 564 zu Grunde gelegt.

Bezogen auf den Ortsteil Ströhe und unter Zugrundlegung eines mittleren Wertes von 1,25 ha entsteht damit ein Flächenbedarf für die Eigenentwicklung von 0,7 ha.

2. Eigenentwicklung bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten

Ausgehend von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße in Niedersachsen von 2,03 Bewohnern und der Annahme, dass je Gebäude eine Wohneinheit genutzt wird sowie eines Anstiegs der Anzahl der Wohneinheiten um 10 bis 15 % in einem Zeitraum von 10 Jahren ergibt sich für den Ortsteil Ströhe ein Bedarf von 28 bis 42 Wohneinheiten.

Unter Zugrundelegung einer Grundstücksgröße von 800 m² ergibt sich ein Flächenbedarf von 2,24 ha bis 3,36 ha.

3. Eigenentwicklung bezogen auf bestehende Siedlungsflächen

Der Orientierungswert für eine Eigenentwicklung bezogen auf die vorhandene Siedlungsfläche in einem Zeitraum von 10 Jahren beträgt 5 % bis 10 %. Für den Ortsteil Ströhe wurde eine zusammenhängende Siedlungsfläche von ca. 46,67 ha grafisch ermittelt, so dass eine Eigenentwicklung einer Fläche von ca. 2,3 ha bzw. 4,7 ha, bezogen auf 10 Jahre entsprechen würde.

Unter Berücksichtigung der drei Kriterien würde sich ein rechnerischer mittlerer Wert von 2,5 ha bis 3,0 ha als Bedarf für die Siedlungsentwicklung für die nächsten 10 Jahre im Ortsteil Ströhe errechnen.

Dem rechnerisch ermittelten überschlägigen Bedarf sind die vorhandenen Baulücken im Siedlungsbereich, innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen und Innenbereichssatzungen gegenüberzustellen.

In rechtskräftigen B-Plänen bzw. Baulücken sind ca. 5 Baugrundstück vorhanden. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 m² in etwa einer Fläche von 0,4 ha.

Die Fläche des Plangebietes beträgt in etwa 1,61 ha und entspricht somit dem Eigenbedarf.

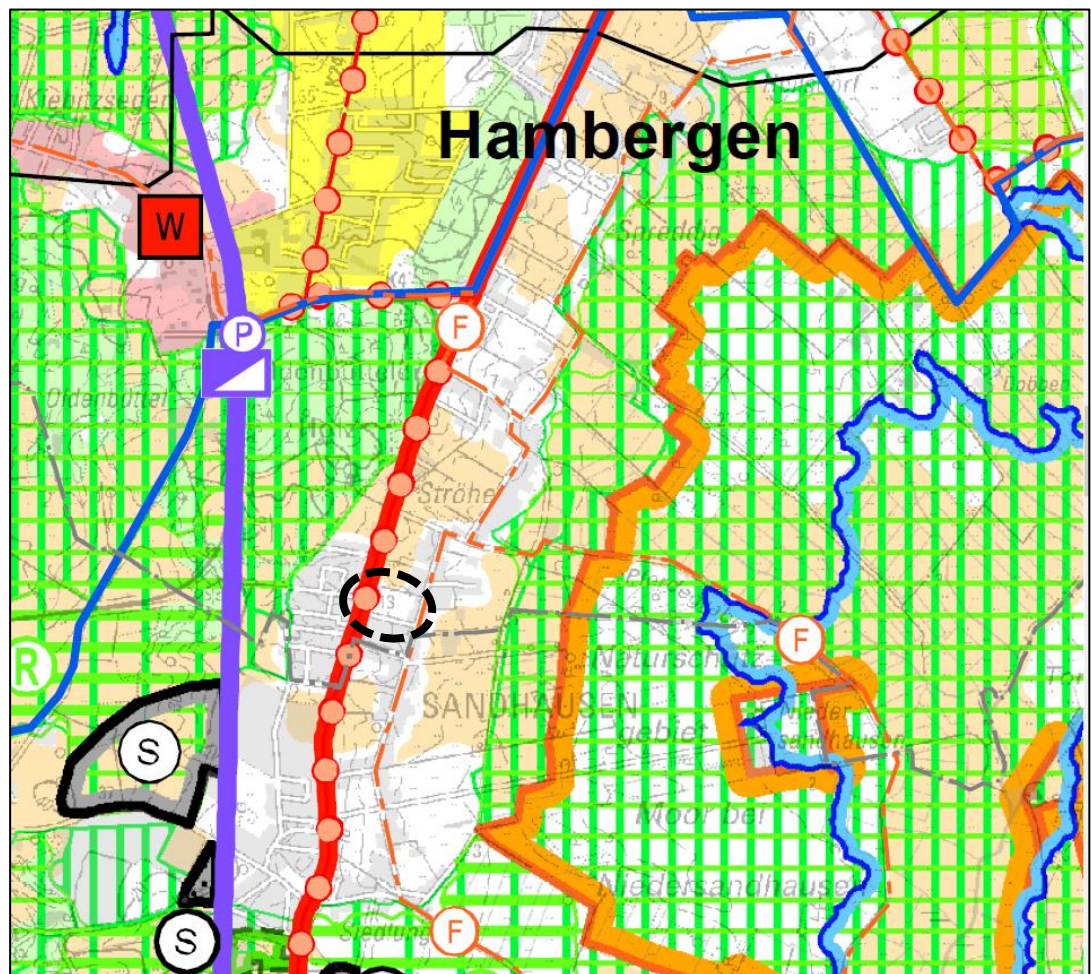


Abb. 2: Auszug aus dem RROP

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen aus dem Jahre 1997 (siehe nachfolgende Abbildung) werden das Plangebiet sowie die östlich und südlich angrenzenden Bereiche als *Wohnbaufläche* (W) dargestellt. Nördlich schließt sich eine *private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ an, die kleinflächig in das Plangebiet hineinragt.

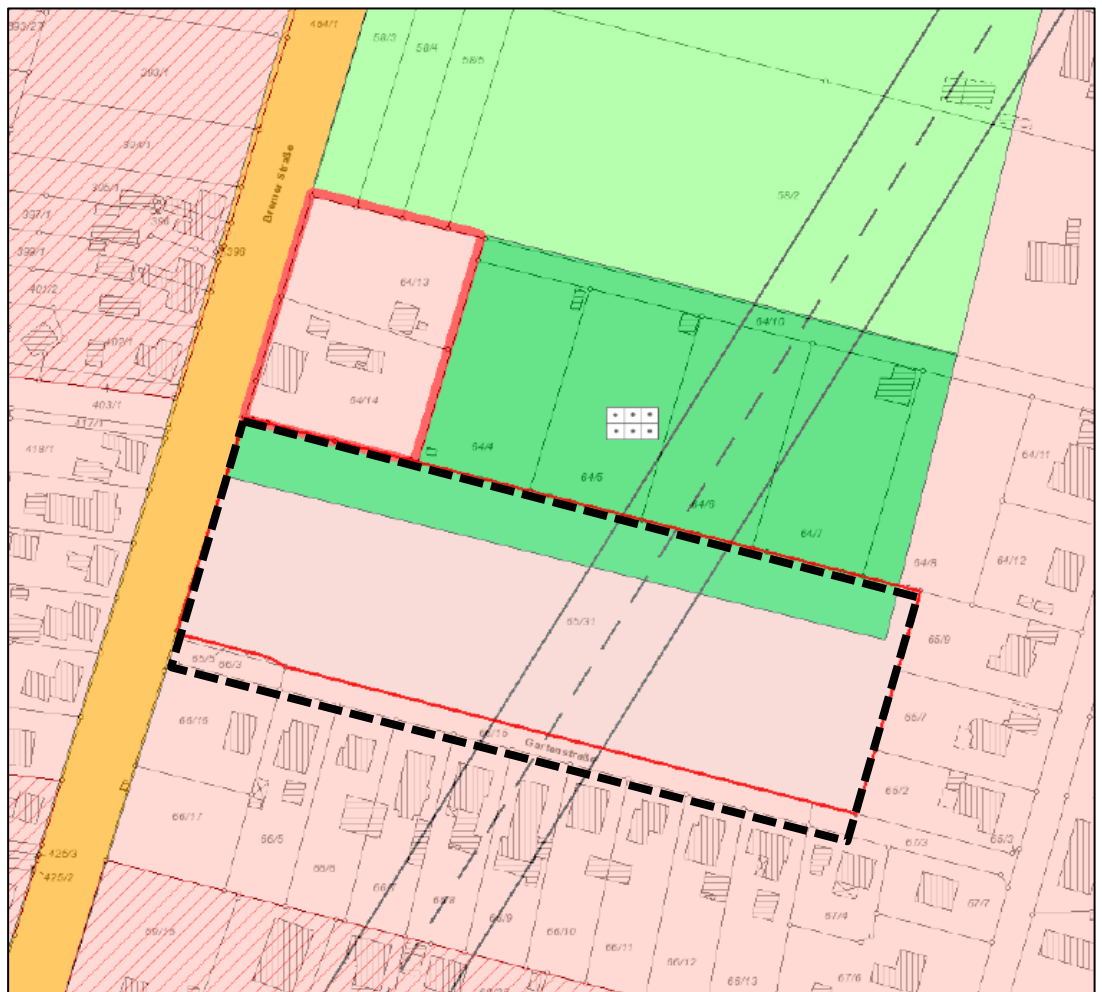


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen

An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Bremer Straße (B 74), die im Flächennutzungsplan als *Straße mit überörtlicher Bedeutung* gekennzeichnet ist. Daran schließen sich westlich weitere *Wohnbauflächen* an.

Das Plangebiet wird von der Richtfunktrasse 329 Osterholz-Scharmbeck-Wallhöfen gekreuzt. Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (*Allgemeine Wohngebiete*) Abweichungen bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB kommt § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung, dementsprechend „*kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen*“.

Aus den nachfolgenden Gründen entsprechend die Inhalte und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes:

- Ein direkter genereller Widerspruch zwischen der Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* und der Darstellung einer *private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Dauerkleingärten*“ im Flächennutzungsplan für einen schmalen Streifen im nördlichen Teil des Plangebietes wird aus städtebaulicher Sicht nicht gesehen. Die Nutzung als Dauerklein-

gärten beschränkt sich auf die Flurstücke 64/4, 64/5, 64/6, 64/7 und 64/8, die außerhalb des Geltungsbereiches gelegen sind. Eine explizite Begründung für die Darstellung als Dauerkleingärten über die eigentliche Flächennutzung hinaus wird im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan nicht gegeben. Als städtebauliche Zielsetzung lässt sich aber die Trennung der unterschiedlichen Nutzungen (Pufferzone) ableiten.

- Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzung einer Hecke am Rand des Plangebietes sowie die Anlage einer Mulde zur Entwässerung wird es auch zukünftig einen abgestuften Übergang von der angestrebten Wohnnutzung zu den angrenzenden Dauerkleingärten geben.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes geeignet sind die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes liegt bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Im Jahr 1998 wurde jedoch bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen gleichnamigen Bebauungsplan gefasst. Dieser wurde 2005 als Satzung beschlossen, erlangte jedoch nie Rechtskraft.

4.4 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 Dörfer beteiligt:

Hambergen (Ortsteile Heißenbüttel, Heilsdorf, Ströhe und Spreddig) in der Gemeinde Hambergen

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

Ostersode (Ortsteile Ostersode, Nordsode und Meinershagen) in der Gemeinde Worpswede

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

Vollersode (Ortsteile Wallhöfen und Vollersode) in der Gemeinde Vollersode

In der Karte Strukturkonzept / Rahmenplan zum Dorferneuerungsbericht wird für den straßenseitigen Teil des Plangebietes die Entwicklung eines Wohngebietes als Ziel formuliert. Die rückwärtigen Flächen sind als *Grünflächen* mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Dies entspricht auch den Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hambergen.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ströhe der Gemeinde Hambergen, östlich der Bremer Straße. Es wird im Norden durch die als Kleingärten genutzten Flächen, im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Bereiche an der Straße Heidreeg sowie im Süden durch die Gartenstraße begrenzt. Bis auf die befestigten Bereiche der Gartenstraße ist das Plangebiet vollständig unbebaut und unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung. Daher befinden sich mit Ausnahme der Straßenrandbegrünung auch keine Gehölzbestände im Plangebiet.

Die Fahrbahn sowie der auf der südlichen Seite der Gartenstraße gelegene Gehweg sind befestigt. Daran schließt sich auf der nördlichen Straßenseite ein unbefestigter Randstreifen an. Innerhalb dieses Seitenstreifens befindet sich eine Baumreihe, die sich aus unterschiedlichen Arten (Eiche, Ahorn, Linde) zusammensetzt. Die Bäume sind jeweils mittig zu den Grundstücksgrenzen der auf der südlichen Seite der Gartenstraße gelegenen Grundstücke ange-

ordnet. Zur Zeit befinden sich innerhalb des Seitenstreifens zudem Altkleider- und Altglascontainer.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist bereits von Bebauung geprägt. So befinden sich südlich der Gartenstraße sowie westlich der Straße Heidreeg eingeschossige Einfamilienhäuser, die von Ziergärten eingefasst werden. Bezüglich der Gebäudegestaltung ergibt sich ein uneinheitliches Bild, da sich Putz- und Rotsteinfassaden abwechseln. Lediglich die Dächer sind überwiegend als symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walmdächer gestaltet.

Das Kleingartengebiet nördlich des Plangebietes weist nur einen geringen Flächenumfang auf. Charakteristisch für diesen Bereich sind die kleinen Schuppen sowie die Nutzung als Weidefläche. Die Grundstücke werden zum Teil für die Hobbytierhaltung, aber auch zum Gemüseanbau genutzt.

In fußläufiger Entfernung (ca. 1.100 m) befinden sich der Kindergarten Ströhe sowie das Heimathaus mit Moorkate. Der Ortsteil Ströhe verfügt damit über eine Grundversorgung für Familien mit Kindern. Die Einrichtungen können vom Plangebiet aus gut erreicht werden, da sie wie diese östlich der Bremer Straße gelegen sind und daher die Bundesstraße nicht gequert werden muss.

Der Bahnhof Oldenbüttel weist eine Entfernung von ca. 1.500 m Luftlinie vom Plangebiet auf und ist somit ebenfalls gut für die Bewohner zu erreichen. Der ÖPNV-Anschluss verbindet Hambergen u. a. mit Osterholz-Scharmbeck, Bremerhaven und Bremen. Eine Bushaltestelle befindet sich an der B 74, südlich der Gartenstraße. Die Anbindung an das System des öffentlichen Nahverkehrs ist insbesondere für die Bewohner der Gemeinde von Bedeutung, die zu ihrem Arbeitsplatz pendeln müssen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Aufgrund der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz durch den Bahnhof Oldenbüttel und die Bushaltestelle Gartenstraße sowie das überörtliche Straßennetz (B 74) ist das Plangebiet bereits sehr gut erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind lediglich für die rückwärtigen Grundstücksflächen erforderlich, so dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden kann. Darüber hinaus weist der Ortsteil Ströhe mit dem Kindergarten eine Grundversorgung für die Kinderbetreuung auf.

Aufgrund dieser Standortgunst besteht unverändert eine Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Ströhe. Auch die geringe Entfernung zum Grundzentrum Hambergen sowie dem Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck, mit seinen zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen und weiterführenden Schulen, spielt hier sicherlich eine Rolle.

Da der größte Teil des Plangebietes bereits als *Wohnbaufläche* dargestellt ist, soll nun entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes die bestehende Siedlungsstruktur durch die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* abgerundet werden. Ziel der Planung ist es eine Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie in einem Bereich an der B 74 die Errichtung kleinerer Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Im Vorfeld der Planung hat sich die Gemeinde Hambergen damit auseinandergesetzt, ob es gem. § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) sowie gem. § 1a Abs. 2 des BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) Flächen in der Gemeinde Hambergen gibt, die statt des Plangebietes als Wohngebiet entwickelt werden können, so dass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche vermieden werden kann.

Die Gemeinde verfolgt bei der der Entwicklung von Wohngebieten das Ziel, vorrangig auf Flächen im Hauptort zurück zu greifen, dabei aber auch den Bedarf in den einzelnen Ortsteilen im Blick zu behalten. Daher soll mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der lokalen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Ströhe entsprochen werden.

Wie bereits erläutert, arrondiert das Plangebiet den vorhandenen Siedlungsbereich. Durch die Inanspruchnahme dieser Flächen kann eine Zerschneidung bislang unzerschnittener Naturräume an anderer Stelle vermieden werden. Zudem ist eine Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke über die Gartenstraße möglich, so dass nur kurze Stichwege für die rückwärtigen Grundstücksflächen neu gebaut werden müssen.

Aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Fläche zwar dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, es handelt sich jedoch um einen Bereich, der im Flächennutzungsplan bereits überwiegend für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption soll das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) zugeführt werden.

Bedingt durch das städtebauliche Ziel, das Gebiet zukünftig vorrangig wohnbaulich zu nutzen, werden bestimmte, gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässige Nutzungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Derartige Nutzungen würden sich entweder aufgrund des Flächenbedarfs oder des initiierten Verkehrs städtebaulich nicht in die Umgebung einfügen. Es stehen zudem für die vorgenannten Nutzungen Flächen an anderer Stelle des Gemeindegebietes zur Verfügung. Daher werden diese in den *Allgemeinen Wohngebieten* ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da eine optimierte Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden soll, wird in den *Allgemeinen Wohngebieten* mit Ausnahme des östlichen Teils eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der direkt angrenzenden vorhandenen Bebauung sowie der im Vergleich voraussichtlich relativ kleinen Baugrundstücke, wird im WA3 eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Eine **Überschreitung** der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf in den *Allgemeinen Wohngebieten* bis zu 50 % betragen. Einschränkungen sollen nicht erfolgen, da für eine angemessene Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Nebenanlagen (z. B. Gartenhaus, gepflasterte Flächen für Mülltonnen) sowie Stellplätze / Garagen mit Zufahrten erforderlich sind.

Die **Anzahl der zulässigen Vollgeschosse** sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und wird mit maximal einem Vollgeschoss sowie einer **maximalen Höhe** von 9,0 m begrenzt. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Bauteile zulässig. Durch diese Regelung kann die maximale zulässige Höhe für das Hauptgebäude ausgeschöpft werden und kleine Bauteile, die kaum eine Wirkung auf das Gesamterscheinungsbild haben, aber aus konstruktiven oder technischen Gründen über die Gebäudeoberkante hinausragen müssen, wie z. B. Schornsteine, zusätzlich realisiert werden.

Aufgrund des Geländegefälles innerhalb des Plangebietes werden für die Begrenzung der Höhen mehrere Bezugspunkte festgesetzt, so dass die Baugrundstücke an einem Stichweg jeweils zu einer Gruppe zusammengefasst werden.

7.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Anzahl der Wohnungen**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung werden die **überbaubaren Grundstücksflächen** definiert. Diese werden als zusammenhängende „Bauzonen“ festgesetzt, um eine flexible Grundstücksparzellierung zu ermöglichen. Die zukünftigen Gebäude können somit innerhalb der „Bauzone“ individuell auf den jeweiligen Baugrundstücken angeordnet werden, z. B. zur Optimierung des Gebäudegrundrisses oder einer günstigen Dachausrichtung in Bezug auf eine Solarnutzung.

Im gesamten Plangebiet wird eine **abweichende Bauweise** (a) festgesetzt, die jedoch bezogen auf das WA1 und WA2 differenziert wird.

Wie bereits erläutert, soll im überwiegenden Teil des Plangebietes (WA2) eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Daher wurde für diesen Bereich die abweichende Bauweise (a) im Bebauungsplan so definiert, dass ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,0 m und Doppelhäusern mit einer Länge von bis zu 25,0 m zulässig ist, im Übrigen jedoch die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten sind.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist aufgrund der Lage an der B 74 aus städtebaulicher Sicht auch eine etwas kompaktere Bebauung vertretbar. Daher sind in diesem Bereich Einzel- und Doppelhäuser mit Gebäudelängen von bis zu 25,0 m zulässig. Die Grenzabstände sind hier ebenfalls einzuhalten.

Da durch die Festsetzung der Bauweise in Kombination mit der maximalen Gebäudelänge nicht abschließend die städtebauliche Dichte innerhalb des Plangebietes geregelt werden kann, wurden Festsetzungen zur **maximalen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude** in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind daher im WA2 und WA3 je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Damit besteht die Möglichkeit, innerhalb eines Einzelhauses eine zusätzliche Einliegerwohnung, z. B. für weitere Familienmitglieder wie Senioren oder erwachsene Kinder, zu schaffen.

Aufgrund der Lage des WA1, wird hier die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 4 je Einzel- bzw. Doppelhaus begrenzt. Dadurch planungsrechtlich die Möglichkeit für die Errichtung von kleinen Mehrfamilienhäusern geschaffen, für die es in der Gemeinde Hambergen zwar eine Nachfrage, jedoch nur ein sehr geringes Angebot gibt.

Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 (WA2 und WA3) bzw. 4 (WA1) Wohnungen zulässig.

7.4 **Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann von der Gartenstraße aus, die im Westen direkt in die B74 mündet, durch die Neuanlage von kurzen Stichwegen erfolgen. Eine direkte Zufahrt von der Gartenstraße zu den Baugrundstücken wird mit Ausnahme des WA1 im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um zusätzliche Versiegelungen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

Eine Befahrung der drei Stichwege mit Müllfahrzeugen ist aufgrund ihrer geringen Länge (ca. 33 m) sowie der geringen Anzahl an erschlossenen Baugrundstücken nicht vorgesehen. Daher sind die Mülltonnen an den Abholtagen im Bereich des unbefestigten Seitenrandes der Gartenstraße aufzustellen. Die Müllfahrzeuge können von der Fahrbahn aus die Mülltonnen auf dem Seitenstreifen erreichen.

7.5 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zur randlichen Eingrünung des Plangebietes sowie zur Abgrenzung gegenüber der Kleingartennutzung ist entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes eine 3,0 m breite Fläche

festgesetzt, die mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen ist. Der Bebauungsplan enthält Angaben zur Pflanzdichte und -qualität sowie eine Liste der anzupflanzenden Sträucher. Damit die gewährleistet ist, dass die Eingrünung dauerhaft erhalten bleibt, sind Abgänge durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Zuständig für die Bepflanzungen ist der jeweilige Grundstückseigentümer. Die Bepflanzung ist in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Zudem wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Bepflanzung des Lärmschutzwalles sowie der verbleibenden „Restfläche“ zwischen Lärmschutzwand und der Grenze des Geltungsbereichs regelt.

Dementsprechend ist der Lärmschutzwand in der auf die Realisierung folgenden Pflanzperiode mit Sträuchern und Stauden vom Grundstückseigentümer zu bepflanzen. Die „Restfläche“ ist im, auf die Herstellung des Lärmschutzwalles folgenden Frühjahr, mit der Regiosaatgutmischung Landschaftsrasen für das Nordwestdeutsche Tiefland einzusäen. Die Anlage einer Sickermulde ist zulässig, um im Bedarfsfall vom Lärmschutzwand abfließendes Niederschlagswasser aufzufangen.

Durch die Mischung von Stauden und Sträuchern kann eine attraktive Gestaltung des Lärmschutzwalles erzielt werden.

7.6 Erhalt von Einzelbäumen

Innerhalb des unbefestigten Seitenstreifens der Gartenstraße befinden sich insgesamt 7 Einzelbäume, die in der Regel mittig zu den Grundstücken auf der gegenüberliegenden Straßenseite angeordnet sind. Es handelt sich dabei um 2 Linden (Stammdurchmesser: 0,2 und 0,4), 3 Eichen (Stammdurchmesser: 0,6, 0,2 und 0,8) sowie 2 Ahorne (Stammdurchmesser: 0,5 und 0,6). Zudem sind zwei neu angepflanzte Bäume vorhanden.

Bedingt durch die städtebauliche Zielsetzung eines möglichst sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden ergibt sich die Lage der Stichwege im Plangebiet durch eine möglichst optimale Grundstücksparzellierung. Im Bereich des Anschlusses der neuen Stichwege an die vorhandene Gartenstraße befinden sich insgesamt 3 Bäume (2 Eichen 0,6 m und 0,8 m sowie 1 Ahorn 0,5 m), die nicht erhalten werden können. Zudem ist fraglich, ob die Linde (0,4 m) im Westen des Plangebietes erhalten werden kann, da hier voraussichtlich die Anlage einer privaten Zuwegung für das WA1 erforderlich sein wird.

Es werden daher nur die Bäume innerhalb des Straßenraumes zum Erhalt festgesetzt, bei denen davon auszugehen ist, dass diese auch faktisch erhalten werden können.

7.7 Geh- und Leitungsrechte / Fläche für die Wasserwirtschaft (Sickermulde)

In Verlängerung der drei Stichwege sind 2,0 m breite Flächen festgesetzt, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind. Entsprechend dem Entwässerungskonzept (siehe Anlage III) ist vorgesehen, das im Bereich der drei Stichwege anfallende Niederschlagswasser über ein Rohr-Rigolensystem zu versickern. Die Anlagen sind für ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegt. Für den Fall, dass diese Regenmenge einmal überschritten werden sollte, wird das überschüssige Wasser über eine Rohrleitung zu der auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befindlichen Sickermulde geleitet, um dort zu versickern. Zur dauerhaften Erhaltung dieser Sickermulde ist sie als *Fläche für die Wasserwirtschaft* festgesetzt.

7.8 Immissionsschutz

Durch den Verkehr auf der Bundesstraße wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Um die konkrete Schallbelastung zu ermitteln und entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufnehmen zu können, wurde durch ein Fachbüro eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (siehe Anlage I).

Für die Beurteilung von Schallimmissionen werden regelmäßig die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Diese sehen für *Allgemeine Wohngebiete* 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts als Orientierungswert vor.

Die Schalluntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Schallemissionen durch den Verkehr auf der B 74 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 auf etwa zwei Drittel der Fläche des Plangebietes überschritten. Aus städtebaulicher Sicht wird es daher für erforderlich erachtet, einen Lärmschutzwall parallel zur Bundesstraße vorzusehen. Dieser weist eine Höhe von 3,0 m sowie einen Abstand von 10,0 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße auf. Dadurch kann die Überschreitung der Orientierungswerte erheblich reduziert werden. Dennoch ist es erforderlich, weitere passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen und das Allgemeine Wohngebiet zu gliedern.

Entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens werden Lärmpegelbereiche zeichnerisch festgesetzt und durch eine textliche Festsetzung Anforderungen an das Schalldämmmaß der Baustoffe für Außenbauteile ergänzt.

Zudem wurden Festsetzungen zur Grundrissgestaltung sowie zur Anordnung der schutzbedürftigen Außenwohnbereiche in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Dementsprechend ist im WA1 und WA2* für Schlafräume und Kinderzimmer an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von 50 dB(A) der Einbau von Fenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen vorzusehen.

Außerdem sind in den vorgenannten Bereichen WA1 und WA2* hausnahe Außenwohnbereiche in Form von Balkonen ab einer Höhe von 3,0 m über dem Geländeniveau auf der von der B 74 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ ist ein Wintergarten oder eine verglaste Loggia vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz können zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises belegt werden kann, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringer Lärmpegel im Bereich des geplanten Bauvorhabens vorliegt.

Im Rahmen des Erschließungsvertrages wird festgelegt, dass der Lärmschutzwall vor Errichtung der Gebäude im Plangebiet realisiert wird.

Durch die zuvor beschriebenen Festsetzungen kann ein ausreichender Schallschutz im Sinne der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet nachgewiesen werden.

7.9

Sickermulde

Die im Bebauungsplan zeichnerisch gesondert festgesetzte Sickermulde dient als Notüberlauf für die Entwässerungsanlagen im Bereich der neu anzulegenden Stichwege. Sie hat eine Breite von ca. 2,00 m und soll entsprechend der Fachplanung zur Entwässerung eine Tiefe von ca. 0,20 bis 0,50 m aufweisen. Sie wird auf Grund der Hanglage des Geländes kaskadenförmig mit ebenen Sohlen in den jeweiligen Muldenabschnitte angelegt. Zusätzlich findet unterhalb der Notüberlaufmulden ein Bodenaustausch bis zum Mittelsand (ca. 1 m unter Geländeoberkante) statt, so dass sickerfähige Bodenschichten erreicht werden. Die Notüberlaufmulde wird durch den Investor erstmalig angelegt und wird zukünftig auf den privaten Grundstücksflächen liegen. Der Erhalt und die Pflege sind somit von den jeweiligen Grundstückseigentümern sicherzustellen. Entsprechende Regelungen werden in den Erschließungsvertrag und die Grundstückskaufverträge aufgenommen sowie durch eine Eintragung im Grundbuch abgesichert.

7.10 Flächenübersicht

Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 12.810 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.168 m ²
Fläche zum Anpflanzen incl. Lärmschutzwall	ca. 872 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft (Sickermulde)	ca. 286 m ²
Gesamtfläche	ca. 16.136 m ²

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13b BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 33 „Gartenstraße“ kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Mit dem folgenden Text wird sichergestellt, dass das für eine Beurteilung der Belange notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Grundsätzlich wird durch die Standortwahl dem Vermeidungsgrundsatz gem. § 1a Abs.2 BauGB in einem hohen Maße entsprochen.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden:

- Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Siedlungszusammenhang mit dem Ziel der Errichtung von Wohngebäuden.
- Nutzung eines Standorts in einer deutlich anthropogen geprägten Umwelt.
- Ausnutzung bestehender Infrastruktur, insbesondere der Hauptverkehrsstraße B 74 (Bremer Straße) sowie der Gartenstraße. Dadurch wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für Erschließungsanlagen vermieden.
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen auf eine maximale Firsthöhe von 9,0 m, wobei eine Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile um 1,0 m zulässig ist. Durch diese Festsetzung sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude vermieden werden.
- Festsetzung von drei Einzelbäumen zum Erhalt.

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit agrarisch zur Erzeugung von Futter- bzw. Nahrungsmitteln genutzt und befindet sich derzeit in einer Grünlandnutzung. Es liegt im Ortsteil Ströhe der Gemeinde Hambergen.

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Gartenstraße“ setzt drei im Plangebiet befindliche Bäume (1 x Eiche, 1 x Linde, 1 x Ahorn) zum Erhalt fest. Alle drei Bäume befinden sich im Süden des Plangebiets entlang der Gartenstraße.

Die Bundesstraße B 74 durchzieht den Ortsteil Ströhe und grenzt an das Plangebiet an. Südlich wird das Plangebiet von der Gartenstraße zu der dahinter befindlichen Wohnbebauung abgegrenzt. Östlich des Plangebiets befinden sich drei bebaute Wohngrundstücke, nordwestlich ist an der Bundesstraße 74 ebenfalls eine Wohnbebauung vorhanden. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine *private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Dauerkleingärten*“, auf welcher kleinräumige Versiegelungen der Bodenoberfläche durch Unterstände und Schuppen vorhanden sind. Im westlichen Bereich dieser Fläche wird auf etwa 1.000 m² Gemüse angebaut. Der zentrale und östliche Bereich der *privaten Grünfläche* mit Zweckbestimmung „*Dauerkleingärten*“ wird als Weide- und Grünlandfläche und landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt. Zudem wird er durch Gebäude bestanden. Der innerhalb des Bebauungsplans

Nr. 33 gelegene Bereich der *privaten Grünfläche* wird derzeit nicht von Dauerkleingärten genutzt, stattdessen findet eine Grünlandnutzung statt.

Für das Plangebiet wurde bisher kein rechtsgültiger Bebauungsplan erstellt.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Im vorliegenden Planungsfall erfolgt die Bewertung anhand des so genannten Breuer-Modells¹ von 1994 in seiner aktualisierten Version aus dem Jahr 2006.

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

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

Tab. 1: Wertstufen nach Breuer (2006)

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

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Hambergen im Ortsteil Ströhe und hier angrenzend an den zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich. Die innerörtliche, landwirtschaftlich genutzte Fläche lockert das Erscheinungsbild der Siedlung in ländlicher Umgebung auf. Die Umgebung des Ortsteils wird von Grünland und ackerbaulich genutzten Flächen geprägt.

Dem Plangebiet können aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung keine Erholungsfunktionen oder der Gesundheit des Menschen zuträgliche Eigenschaften zugewiesen werden. In der Vergangenheit erfolgte eine Beweidung von Teilbereichen des Plangebiets, was dem ländlichen Erscheinungsbild der Siedlung zu Gute kam. Spaziergänge sind im und entlang des Plangebiets kaum möglich. Östlich des Plangebiets verläuft entlang der Straße Heidreeg gemäß des RROP ein Vorbehaltsgebiet *Regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren)*. Das Plangebiet hat jedoch aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung an der Straße Heidreeg keinen direkten Bezug zum genannten Vorbehaltsgebiet. Die Gartenstraße besitzt zudem keinen Fußweg auf der Seite des Plangebiets. Die im Westen an das Plangebiet angrenzende B 74 emittiert Schall, was bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalls von 3,0 m Höhe berücksichtigt wurde. Neben den Schallemissionen verursacht der Kraftfahrzeugverkehr auf der Straße B74 Luftschadstoffemissionen, welche bei entsprechenden Windverhältnissen in das Plangebiet eingebracht werden können. Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die Gesundheit der Menschen.

¹ Breuer, W., 2006. Ergänzung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2006, S.72). Hannover. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

Die im Plangebiet befindlichen Straßenbäume sind einem harmonischen Gesamtbild des Landschaftsausschnitts zuträglich. Das Plangebiet eignet sich nicht für die Beobachtung wildlebender Tierarten. Das allgemeine Wohlbefinden der lokalen Bevölkerung wird durch die Fläche des Plangebiets nicht in einer erwähnenswerten Weise beeinflusst, da sich eine Vielzahl ähnlicher Grünlandbereiche in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden.

In der Preussischen Landesaufnahme von 1900 wird das Plangebiet als unbebaut dargestellt. Eventuell vorhandene Heimatgefühle könnten sich auf die landwirtschaftliche Nutzung des Standorts beziehen, jedoch sind in der näheren Umgebung des Plangebiets ähnliche Flächen vorhanden, wodurch sich keine besondere Bedeutung für das Heimatgefühl der ortsansässigen Bevölkerung ergibt.

Das Plangebiet besitzt keine sonstigen sozial- bzw. gemeinschaftsstiftende Funktion. Nach der Umsetzung der Planung kommt dem Gebiet eine Bedeutung als Wohnstandort zu.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden sich Schall- und Geruchsemissionen im gesetzlich festgelegten Rahmen bewegen. Der Verkehr auf der B74 (Bremer Straße) und der Gartenstraße wird sich durch die geschaffene Wohnbebauung voraussichtlich leicht erhöhen. Durch die Anlage eines Lärmschutzwalls werden sich die durch die B 74 verursachten Schallemissionen im Plangebiet verringern. Durch die erfolgende Wohnbebauung fallen zukünftig zusätzliche Lärmemissionen an, welche als verträgliche, siedlungstypische Geräusche zu bewerten sind.

⇒ Werden Parameter herangezogen, welche das Wohlbefinden, die Gesundheit, Heimatgefühle und die Schallemissionssituation berücksichtigen, kann dem Plangebiet vor und nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr.33 eine *allgemeine Bedeutung* (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

Schutzgut Fläche

Die Fläche des Plangebiets umfasst neben den landwirtschaftlich genutzten Bereichen große Teile der vollversiegelten Gartenstraße. Ausschließlich des Bereichs der Gartenstraße bestehen im Plangebiet keine weiteren Versiegelungen. Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 33 wird eine Versiegelung durch Wohngebäude, deren Nebenanlagen und Zufahrtsstraßen, die Änderung des Reliefs durch die Aufschüttung eines 3,0 m hohen Lärmschutzwalls sowie die Anlage einer Notsickermulde im Bereich einer *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* hervorrufen.

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung wird eine an den zusammenhängenden Siedlungsbereich angrenzende landwirtschaftliche Fläche zum Zweck der Errichtung moderner Wohngebäude (Einzelhäuser und Doppelhäuser) überplant. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 33 kommt es zu Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

⇒ Den bereits versiegelten und den zukünftig versiegelten Flächen des Plangebiets kommt nach der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 33 lediglich eine *geringe Bedeutung* (Wertstufe 1) zu.

⇒ Die nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 33 unversiegelten Flächen besitzen weiterhin eine *allgemeine Bedeutung* (Wertstufe 2).

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Großteil des Plangebiets wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen eingenommen. In der Vergangenheit wurden diese Flächen ackerbaulich, zur Weidenutzung und als Grünlandstandort genutzt. Im Juni 2020 bestand eine Grünlandnutzung. Die Fläche ist dem Biotoptyp *Artenarmes Intensivgrünland (GI)* zuzuordnen. In den bewirtschafteten Grünlandbereichen ist aufgrund der wiederkehrenden Störungen durch Mahd nicht von einer erhöhten Artenvielfalt auszugehen. Auf diesen Flächen können sich neben den vorherrschenden Süßgräsern (*Poaceae*) lediglich weit verbreitete, robuste und stresstolerante Arten, wie beispielsweise *Taraxacum spec.*, *Plantago ssp.* oder *Urtica dioica*, etablieren.

Eine durch den Landkreis Osterholz als untere Naturschutzbehörde veranlasste Untersuchung des Plangebiets hinsichtlich eventuell vorhandener gesetzlich geschützter Biotope (gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGBNatSchG) ergab, dass sich innerhalb des Plangebiets kein gesetzlich geschütztes Biotop befindet und dass es sich bei dem im Plangebiet vorkommenden Grünland um den Biotoptyp *Intensivgrünland trockener Mineralböden (GITw)*, *beweidet* mit einer Tendenz zum *Sonstigem mesophilen Grünland (GMS)* handelt. Auf der Fläche kommen Arten des mesophilen Grünlands vor, jedoch besitzen sie keine ausreichende Dichte damit der Bestand einem mesophilen Grünland oder einem Extensivgrünland zugeordnet werden kann.

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 33 geht mit der Überplanung des im Plangebiet gelegenen Grünlandbiotops einher. An dessen Stelle tritt die Wohnbebauung sowie Hausgärten, Rasenflächen und Straßenverkehrsflächen. Durch die Anlage von Hausgärten kann eine Erhöhung der Artanzahl erfolgen.

Die innerhalb des Plangebiets befindliche Gartenstraße wird durch sieben Straßenbäume begrünt, von denen drei im Bebauungsplan Nr. 33 zum Erhalt festgesetzt werden. Zudem sind zwei Neupflanzungen von Jungbäumen im Westen der Gartenstraße vorhanden. Die Straßenbäume besitzen unterschiedliche Alter, ihre Stammdurchmesser (BHD) variieren von 0,2 m bis 0,8 m. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume bieten auch zukünftig einen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten an. Die Überplanung einzelner Bäume des Biotoptyps *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* geht mit einem Lebensraumverlust für dort ansässige Tier- und Pflanzenarten einher. Der Biotoptyp *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* wird nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 33 dem Biotoptyp *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* zuzuordnen sein.

Der Flächenanteil des Biotoptyps *Straße (OVS)* wird sich bei Realisierung des Bebauungsplans Nr. 33 durch die Anlage von Zufahrtsstraßen zu den Wohngebäuden erhöhen. Dieser Biotoptyp stellt auch in Zukunft einen extrem lebensfeindlichen Lebensraum dar.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets ist eine Eingrünung auf einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* vorgesehen. Bei fachgerechter Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 33 getroffenen Festsetzungen bezüglich der zu erfolgenden Pflanzungen, wird sich auf der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* der Biotoptyp *Strauchhecke (HFS)* entwickeln. Die *Strauchhecke (HFS)* bietet Heckenbrütern sowie anderen typischen Siedlungsarten ein potentielles Habitat. Durch die Schaffung des Biotoptyps *Strauchhecke (HFS)* findet eine Aufwertung der Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere statt. Die Gehölze bilden eine Lebensgrundlage für viele Tierarten und bieten kleinräumig Freiräume zur Ansiedelung natürlicher Vegetation.

- ⇒ Das Grünlandbiotop (*Intensivgrünland trockener Mineralböden (GITw)*, *beweidet* mit einer Tendenz zu *Sonstigem mesophilen Grünland (GMS)*) besitzt aufgrund seiner Überplanung zugunsten eines *Allgemeinen Wohngebiets (WA)*, Stichwegen und einer *Fläche für die Wasserwirtschaft* zukünftig eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.
- ⇒ Das an die Stelle der landwirtschaftlichen Flächen tretende *Locker bebaute Einzelhausgebiet (OEL)* mit den als Biotoptyp *Straße (OVS)* anzusprechenden Stichwegen besitzt, ebenso wie der ursprünglich vorhandene Biotoptyp, lediglich eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Durch die Anlage von Hausgärten und Rasenflächen ergibt sich im Einzelhausgebiet die Möglichkeit einer Attraktivitätssteigerung für diverse Tierarten.
- ⇒ Den im Bebauungsplan Nr. 33 zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen kommt nach Umsetzung des Planvorhabens auch weiterhin eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Die nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume können im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 33, aber auch schon nach aktueller Rechtslage, entfernt werden, wobei ein vollständiger Verlust ihrer Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen eintreten würde. Gemäß den Vorgaben der Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen wäre

ein Verlust des Biotoptyps durch Ersatzpflanzungen (E) in unmittelbarer Umgebung des Ursprungsstandortes zu leisten.

⇒ Der *Straße (OVS)* kommt auch nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 33 eine *geringe Bedeutung* (Wertstufe I) zu.

Schutzgut Boden

Die Fläche des Plangebiets befindet sich in der Bodenregion einer Geest und hier in einer Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Im Plangebiet sind die Bodentypen *Mittlerer Podsol* sowie *Mittlerer Gley-Podsol* vertreten, wobei der erstgenannte der Bodenlandschaft Fluviale und glazifluviale Ablagerungen und der zweitgenannte der Bodenlandschaft Talsandniederungen zugehörig ist.²

Durch die agrarische Nutzung des Plangebiets ist es bereits zu einschneidenden Veränderungen innerhalb der Bodenmatrix gekommen. Insbesondere die Bearbeitung der oberen Bodenhorizonte mit landwirtschaftlichen Maschinen störte die natürliche Pedogenese erheblich.

Die Umsetzung des Planvorhabens geht mit Abgrabungen und Aufschüttungen sowie mit Verdichtungen und Versiegelungen von Boden durch Bebauung und den Baubetrieb auf der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Fläche einher.

Die gut mit Nährstoffen versorgten Hausgärten und Rasenflächen können zur Anreicherung des Bodens mit organischem Material führen und somit zur Verbesserung bodenkundlicher Parameter beitragen, wohingegen in den versiegelten und überbauten Bereichen des Plangebiets keine Verbesserung der Bodenverhältnisse erfolgen wird.

Der Bebauungsplan Nr. 33 setzt *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* mit einer Gesamtfläche von ca. 784 m² fest. Auf dieser Fläche kann zukünftig eine ungestörte Bodenentwicklung erfolgen.

Die restlichen Böden des Plangebiets unterliegen auch weiterhin einer nicht natürlichen Bodenentwicklung.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 16.136 m².

Der Bebauungsplan Nr. 33 sieht eine mögliche Versiegelung der Flächen des zu schaffenden *Allgemeinen Wohngebiets (WA)* bis zu einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 im WA1 und WA2 sowie eine GRZ von 0,3 im WA3 zuzüglich einer Überschreitung der GRZ um 50 % durch Nebenanlagen vor.

Für die im Plangebiet befindlichen Verkehrsflächen ist von einer vollständigen Versiegelung der Bodenoberfläche auszugehen. Der Boden unter der bereits bestehenden Gartenstraße wird durch die Straße vollständig versiegelt und gilt daher als irreversibel geschädigt.

Die Anlage der Flächen für die Wasserwirtschaft zieht eine Zerstörung der oberen Bodenhorizonte durch Abgrabungen und ähnliche Baumaßnahmen nach sich.

Der theoretische Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Produkt der zukünftig versiegelbaren Fläche mit dem Kompensationsfaktor. Der Kompensationsfaktor beträgt entsprechend des Breuer-Modells (2006) 0,5 für die nicht in besonderer Weise schutzwürdigen Böden des Plangebiets.

² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, NIBIS Kartenserver 2020. Abgerufen am 05. Mai 2020 unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Tab. 2: Berechnung des theoretischen Kompensationsbedarfs

	Flächen- größe	GRZ + Zusätzlich zuläs- sige Überschreitung um 50 % der GRZ	Zulässige Versiegelung	Kompen- sations- verhältnis	Theoretischer Kompensations- bedarf
Verkehrsfläche (neu)	630 m ²	-	630 m ²	1 : 0,5	315 m ²
Fläche für Was- serwirtschaft	286 m ²	-	286 m ²	1 : 0,5	143 m ²
Lärmschutz- wall	680 m ²	-	874 m ²	1 : 0,5	437 m ²
Allgemeines Wohngebiet	12.810 m ²	WA1 und WA2: (11.030 m ²) GRZ 0,4 + 0,2 = 0,6	6.618 m ²	1 : 0,5	3.309 m ²
		WA3 (1.780 m ²) GRZ 0,3 + 0,15 = 0,45	801 m ²	1 : 0,5	401 m ²
Summe	²		9.209 m ²		4.605 m²

In der Summe ergibt sich ein theoretischer Kompensationsflächenbedarf von **4.605 m²**.

- ⇒ Das Schutzgut Boden besitzt nach Umsetzung der Planung in seinen nicht beeinträchtigten Bereichen eine *allgemeine Bedeutung* (Wertstufe 2).
- ⇒ Den Böden bereits oder zukünftig versiegelter bzw. abgegrabener oder aufgeschütteter Bereiche kann lediglich eine *geringe Bedeutung* (Wertstufe 1) zugemessen werden.

Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung. Gemäß den Umweltkarten von Niedersachsen³ besteht keine erhöhte Gefahr von Überschwemmungen oder Hochwassern.

Der natürliche Wasserhaushalt wurde durch anthropogen verursachte Bodenveränderungen im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets bereits in der Vergangenheit erheblich beeinträchtigt. Der Wasserhaushalt des Plangebiets unterliegt durch die erfolgende Bebauung einer geringfügigen Änderung. In den versiegelten Bereichen ist zukünftig die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers nicht mehr gegeben. Davon betroffen sind die Wohngebäude mit ihren Nebenanlagen sowie die Straßenbereiche. Das auf den Flächen der Privatgrundstücke anfallende Niederschlagswasser wird direkt vor Ort versickert. Das Wasser der Zufahrtsstraßen soll durch Rigolen versickert werden, im Norden des Plangebiets befindet sich zudem eine Notsickermulde falls das zehnjährige Regenereignis einmal überschritten werden sollte. Die Menge des versickerten Niederschlagswassers im Plangebiet entspricht nach der Umsetzung der Planung in etwa dem des bisherigen Zustands.

- ⇒ Dem Schutzgut Wasser kann vor und nach der Umsetzung der Planung eine *allgemeine Bedeutung* (Wertstufe 2) zugemessen werden.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die Bebauung des Plangebiets mit Einzel- und Doppelhäusern wird sich das herrschende Mikroklima leicht verändern. Bodennahe Luftströme werden umgelenkt und die zusätzliche Wohnbebauung wird mit einer erhöhten Wärmeabstrahlung durch Bebauung einhergehen. Der Luftschadstoffeintrag ist derzeit gering und wird sich durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 33 nur geringfügig durch die zusätzlichen Anwohner erhöhen.

³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2020. Umweltkarten Niedersachsen. Hannover. Abrufbar: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

Luftschadstoffe werden durch die herrschenden Luftströme und die vergleichsweise offene Bebauung des Ortsteils Ströhe sowie der Nähe zur offenen Landschaft zügig abtransportiert.

Aufgrund der Vielzahl von Grünland- und Ackerflächen in der direkten Umgebung des Plangebiets kommt diesem nur eine geringe Bedeutung als Ort der Frischluftentstehung zu.

⇒ Das Schutzgut Klima / Luft besitzt sowohl vor als auch nach der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung eine *allgemeine Bedeutung* (Wertstufe 2).

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild lässt sich durch die Betrachtung der drei Faktoren Natürlichkeit, Historische Kontinuität und Vielfalt beschreiben ⁴.

Der Faktor Natürlichkeit ist im Plangebiet stark eingeschränkt, jedoch in den Bereichen des Biotoptyps *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* erkennbar. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang, besteht ein hoher anthropogener Störungsdruck, wodurch sich natürliche Lebensgemeinschaften nur schwer etablieren können. Die Einzelbäume stellen eine Nahrungsquelle sowie einen allgemeinen Lebensraum für natürlicherweise vorkommende Tier- und Pflanzenarten dar. Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche können sich vereinzelt Arten der Ruderalgesellschaften und des mesophilen Grünlands (*Taraxacum spec.*, *Plantago ssp.*, *Urtica dioica* u. a.) etablieren. Auf der als Grünland genutzten Fläche ist der freie Wuchs und eine Spontanität der Pflanzenwelt kaum erlebbar. Die vorkommende Spontanvegetation kann ihren jahreszeitlichen Zyklus aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung in lediglich sehr kleinen Bereichen durchleben. Wildlebende Tiere bzw. ihre Lautäußerungen sind im Plangebiet kaum erlebbar, jedoch bieten die Bereiche der Einzelbäume Tieren ein Refugium in einer stark anthropogen geprägten Umwelt an. Das Vorkommen an Tieren im Plangebiet wird sehr stark durch den Menschen bedingt, daher ist nicht von einer natürlichen Dichte der Tierbestände auszugehen.

Das Plangebiet besitzt insofern eine Historische Kontinuität, als dass bereits in der Preussischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1900 eine landwirtschaftliche Nutzung verzeichnet ist. In diesem Kartenwerk wird das Plangebiet als frei von Bebauungen dargestellt. Mit der Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Fläche verliert diese ihre historische Kontinuität. Die im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind aufgrund ihres geringen Alters nicht als Element mit historischer Kontinuität zu betrachten.

Die Vielfalt als Faktor für die Bewertung des Landschaftsbildes wird durch die Realisierung der vorliegenden Planung erhöht. An Stelle der monotonen landwirtschaftlichen Fläche tritt eine Wohnbebauung mit Hausgärten und Zierbepflanzungen auf den zukünftig unversiegelten Bereichen. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume stellen Bereiche einer erhöhten faunistischen Vielfalt dar. Ein jahreszeitlicher Wechsel ist durch den Laubfall der Bäume beobachtbar, jedoch in den Bereichen des Grünlands kaum vorhanden. Naturraumtypische Arten sind im kompletten Plangebiet vertreten, weisen jedoch nicht ihre natürliche Vielfalt bzw. ein natürliches Artenspektrum auf.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung wird sich die Vielfalt an Landschaftselementen leicht erhöhen, wobei diese jedoch eine stark anthropogene Ausprägung besitzen werden.

⇒ Zusammenfassend und unter Berücksichtigung der Faktoren Natürlichkeit, Historische Kontinuität und Vielfalt wird dem Landschaftsbild als Schutzgut für das Plangebiet vor und nach Umsetzung des Planungsvorhabens eine *geringe Bedeutung* (Wertstufe 1) zugewiesen.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt wird durch die Umsetzung der Planung geringfügig durch die Anlage von Hausgärten und Zierbepflanzungen in den unversiegelten Bereichen des Plangebiets

⁴ Köhler und Preiß, 2000. Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 20. Jg. Nr. 1 S.1-60, Hildesheim.

erhöht. Zudem ist auf den zu entwickelnden *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* von einer steigenden biologischen Vielfalt auszugehen.

Die im Bebauungsplan Nr. 33 zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie die zu entwickelnde *Strauchhecke (HFS)*, tragen zu der biologischen Vielfalt des Plangebiets bei.

⇒ Zusammenfassend ist der Biologischen Vielfalt als Schutzgut vor und nach Durchführung der Baumaßnahmen auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche (*Intensivgrünland trockener Minaralböden (GITw), beweidet*) lediglich eine *geringe Bedeutung* (Wertstufe 1) zuzumessen.

⇒ Im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume bleibt die biologische Vielfalt gleich.

⇒ Die zu entwickelnde *Strauchhecke (HFS)* ist der biologischen Vielfalt zuträglich und besitzt nach Realisierung des Bebauungsplan Nr. 33 eine *allgemeine Bedeutung* (Wertstufe 2).

Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine sonstigen Sach- und Kulturgüter bekannt.

⇒ Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 33 keine Sonstigen Sach- und Kulturgüter festzustellen sein, bleibt dieses Schutzgut auch zukünftig *ohne Belang*.

Schutzgut Schutzgebiete und -objekte

Für den Geltungsbereich des Plangebiets ist das Vorhandensein von Schutzgebieten und / oder -objekten nicht bekannt.

⇒ Schutzgebiete und -objekte bleiben daher in der weiteren Betrachtung *ohne Belang*, da eine zukünftige Änderung des jetzigen Zustand als unwahrscheinlich erscheint.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine atypischen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander bekannt oder im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 33 „Gartenstraße“ erwartbar.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung *ohne Belang*, da eine zukünftige Änderung des jetzigen Zustand als nicht annehmbar zu betrachten ist.

Besonderer Artenschutz

Bedingt durch den Baumbestand kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden, ist jedoch aufgrund des bereits bestehenden anthropogen verursachten Störungsdrucks als sehr unwahrscheinlich zu bewerten.

Die im Bebauungsplan Nr. 33 zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume stellen zudem für Vögel, Fledermäuse und eine Vielzahl von Spinnen und Insekten einen Lebensraum dar. Insgesamt ergibt sich ein stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, welches die Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang, die eingeschränkte biologische Vielfalt sowie die durch die anthropogene Nutzung gegebene hohe Störungsfrequenz widerspiegelt.

Die Beseitigung nicht zum Erhalt festgesetzter Bäume (Eiche, Linde, Ahorn) zieht einen Verlust von Lebensräumen diverser Tier- und Pflanzenarten nach sich. Ein Teil des Verlusts kann durch drei zum Erhalt festgesetzte Bäume (Eiche, Linde, Ahorn) verringert werden. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume besitzen jedoch geringere Stammdurchmesser als die nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume.

Tab. 3: Stammdurchmesser (BHD) zum Erhalt und nicht zum Erhalt festgesetzter Bäume des Plangebiets

	Eiche	Ahorn	Linde
Stammdurchmesser zum Erhalt festgesetzter Gehölze (BHD)	60 cm	60 cm	20 cm
Stammdurchmesser nicht zum Erhalt festgesetzter Gehölze (BHD)	30 cm, 60 cm, 80 cm	50 cm, 60 cm	40 cm

In der Umgebung des Plangebiets sind zudem eine Vielzahl von Einzelbäumen mit entsprechenden Stammdurchmessern vorhanden, welche als Ersatzhabitat von den durch die Beseitigung von Einzelbäumen betroffenen Tierarten genutzt werden können. Aufgrund der Festsetzung dreier Bäume zum Erhalt sowie einer Vielzahl geeigneter Ersatzhabitats in der näheren Umgebung des Plangebiets, kann davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig Habitate in ausreichender Menge und Qualität für die in den Bäumen angesiedelten Tierarten vorhanden sind.

Zusammenfassung

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter erleiden, mit Ausnahme der Schutzgüter Fläche und Boden, durch die vorliegende Planung voraussichtlich keinen Werteverlust bezüglich ihrer Bedeutung für Natur und Umwelt. Die *biologische Vielfalt* wird in den Bereichen der zu entwickelnden *Strauchhecke (HFS)* auf einer im Bebauungsplan festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* voraussichtlich eine Wertstufenerhöhung hin zu einer allgemeinen Bedeutung erfahren.

Die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* werden durch die im Bebauungsplan Nr. 33 ermöglichten Flächenversiegelungen tangiert und erfahren in den betroffenen Bereichen einen Wertverlust von einer *allgemeinen Bedeutung* (Wertstufe 2) hin zu einer *geringen Bedeutung* (Wertstufe 1). Für das Schutzgut Boden errechnet sich ein theoretischer Kompensationsflächenbedarf von **4.605 m²**. Das Schutzgut Fläche kann zusammen mit dem Schutzgut Boden kompensiert werden, wodurch sich kein zusätzlicher (theoretischer) Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Fläche ergibt.

Im Bebauungsplan Nr. 33 werden drei Einzelbäume des Biotoptyps *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* zum Erhalt festgesetzt. Diese stellen zukünftig den Biotoptyp *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* dar, da durch die Überplanung weiterer Bäume des Biotoptyps eine linienhafte Ausprägung nicht mehr gegeben ist.

Im Norden des Plangebiets wird zum Zwecke der Eingrünung und der Steigerung der biologischen Vielfalt des Plangebiets der Biotoptyp *Strauchhecke (HFS)* auf einer im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (ca. 592 m²) entwickelt.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen sowie die zu entwickelnde *Strauchhecke (HFS)* werden die Lebensgrundlage für eine Vielzahl von Lebewesen bilden.

Das Vorkommen von besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten ist im Plangebiet aufgrund des bereits bestehenden menschlichen Störungsdrucks und der innerörtlichen Lage des Plangebiets als unwahrscheinlich einzustufen.

Erhebliche nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden ist gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

8.2 Wasserwirtschaft

Für den Bereich des Plangebietes liegt eine Bodenuntersuchung (siehe Anlage II) vor, die unter anderem Grundlage für die Konzeption zur Entwässerung des Plangebietes war.

Die vorgenommenen Bohrungen ergaben, dass unterhalb des humosen Oberbodens Feinsande mit variierenden Schluffanteilen und einer Mächtigkeit zwischen 0,5 und 1,0 m vorliegen. Darunter wurde bis zur Endteufe (4,0 m) mit Ausnahme des Bohrloches 6 trockener feinsandiger Mittelsand angetroffen. Am Bohrloch 6 trat schluffiger Ton auf. Das Grundwasser wurde bei den Bohrungen bis zu einer Tiefe von 4,0 m nicht erreicht.

Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurde auch die Durchlässigkeit des Bodens ermittelt. Demnach ist der Boden, unterhalb der oberflächennahen schluffigen Feinsande sickerfähig.

Es ist vorgesehen, das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

Für die drei kurzen Stichwege ist die Anordnung eines seitlichen Rohr-Rigolensystems vorgesehen, das für ein 10-Jähriges Regenereignis bemessen werden soll. Grundsätzlich benötigen solche Systeme einen Überlauf. Dieser ist in Form einer kurzen Leitung, die in die in der Planzeichnung förmlich festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft (Sickermulde) anschließt, vorgesehen.

Die Notüberlaufmulde wird voraussichtlich eine Tiefe von ca. 0,20 bis 0,50 m aufweisen und soll aufgrund des Geländereiefs kaskadenförmig angelegt werden. Sie wird durch den Investor erstmalig angelegt und zukünftig auf den privaten Grundstücksflächen liegen. Der Erhalt und die Pflege sind somit von den jeweiligen Grundstückseigentümern sicherzustellen. Entsprechende Regelungen werden in den Erschließungsvertrag und die Grundstückskaufverträge aufgenommen sowie durch eine Eintragung im Grundbuch abgesichert. Ergänzend erfolgt eine Eintragung ins Baulastenverzeichnis.

8.3 Verkehr

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, ist ein worst-case Szenario. Es wird daher angenommen, dass im Bereich des Plangebietes bis zu 12 Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten, d. h. insgesamt 32 Wohneinheiten (WE) entstehen können. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 65 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff⁵ in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 227 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch die Annahme, dass viele Wege mit dem PKW zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 85 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 161 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherfahrten) sowie 3 LKW (Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner), die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 181 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenszene im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 14 Pkw innerhalb einer Stunde.

⁵ Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: www.dietmar-bosserhoff.de

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen würde.

Zur an das Plangebiet angrenzenden B 74 wird die Bauverbotszone eingehalten. Der Abstand von 20,0 m zum Fahrbahnrand verläuft entlang der östlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche. Die Anlage eines Lärmschutzwalles wurde im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit der zuständigen Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vorabgestimmt.

8.4 Freizeit / Erholung / Tourismus

Das Plangebiet selbst hat keine besondere Bedeutung für Freizeit und Erholung. Es verläuft jedoch östlich des Bebauungsplangebietes im Bereich der Straße Heidreeg ein Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) im Regionalen Raumordnungsprogramm. Da die Sicht von der Straße Heidreeg in Richtung Plangebiet durch die vorhandene Bebauung verdeckt wird und davon auszugehen ist, dass sich die zukünftigen Gebäude in den Siedlungskontext einfügen werden, ist keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ersichtlich.

8.5 Immissionsschutz

Durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sowie die Errichtung eines 3,0 m hohen Lärmschutzwalles werden Festsetzungen getroffen, um Immissionsschutzkonflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Straßenverkehr zu vermeiden (siehe auch Kapitel 7.8).

Im Rahmen des Schallgutachtens wurde auch die Verkehrslärmwirkung bezogen auf den zusätzlichen Verkehr, der durch eine Bebauung initiiert werden würde, exemplarisch für drei Immissionsorte untersucht.

„Die Berechnungen zeigen damit, dass keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt. Am IO 2 wird der Grenzwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten und die Erhöhung beträgt weniger als 3 dB. Aus Sachverständiger Sicht sind damit an diesem Immissionsort keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“

Kritischer sind hingegen die Immissionsorte IO 1 und IO 3 zu bewerten. Zwar erfolgt keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB, jedoch wird tagsüber und auch nachts an diesen Immissionsorten die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bereits im Prognose-Nullfall überschritten. Es findet an den Immissionsorten IO 1 und IO 3 jedoch keine rechnerische Erhöhung der Beurteilungspegel durch die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet auf der maßgeblichen Lärmquelle, der B 74, statt. Daher sind aus sachverständiger Sicht auch an diesen Immissionsorten keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“

Die Gemeinde schließt sich der Einschätzung des Gutachters an.

8.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern angeschlossen.

Die Telekom wies darauf hin, dass zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebiets erforderlich ist.

8.7 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Belange werden insofern berührt, als dass bisher als Acker genutzte Flächen beansprucht werden. Aufgrund der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer

sind Konflikte durch die Bodennutzung nicht zu erwarten. Die Belange der Landwirtschaft stehen der Planung nicht entgegen.

8.8 Richtfunktrasse

Das Plangebiet liegt im Bereich der Richtfunktrasse 329 Osterholz-Scharmbeck-Wallhöfen. Bedingt durch die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 9,0 m, zzgl. einer Überschreitung durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,0 m, bezogen auf die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte, können Beeinträchtigungen der Richtfunktrasse ausgeschlossen werden.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

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 § 96 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. Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 79 NBauO dar, die geahndet werden kann.

4. Baubeschränkungszone entlang der B 74

Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der B74 „Bremer Straße“ dürfen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
- nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

5. Militärische Altlasten

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. 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.

10. SONSTIGE HINWEISE

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Hambergen eingesehen werden.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Hambergen ausgearbeitet:

Bremen, den 27.08.2020 / 24.06.2021

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Hambergen, den

.....
(Brauns)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Hambergen, den

.....
(Brauns)
Bürgermeister

Anlage I: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ in der Gemeinde Hambergen (Stand: 26.11.2019, T&H Ingenieure GmbH, Bremen)

Anlage II: Geplantes Neubaugebiet B-Plan-Gebiet 22“Gartenstraße“ in 27729 Hambergen-Ströhe, Geotechnische Erkundungen (Stand: 21.10.2019, Dipl.-Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck)

Anlage III: Lageplan Schmutz- und Regenwasserentsorgung (Stand: 16.04.2020, IWU – Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik, Zeven)

Anlage IV: Erläuterungsbericht (Stand: Mai 2020, IWU – Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik, Zeven)