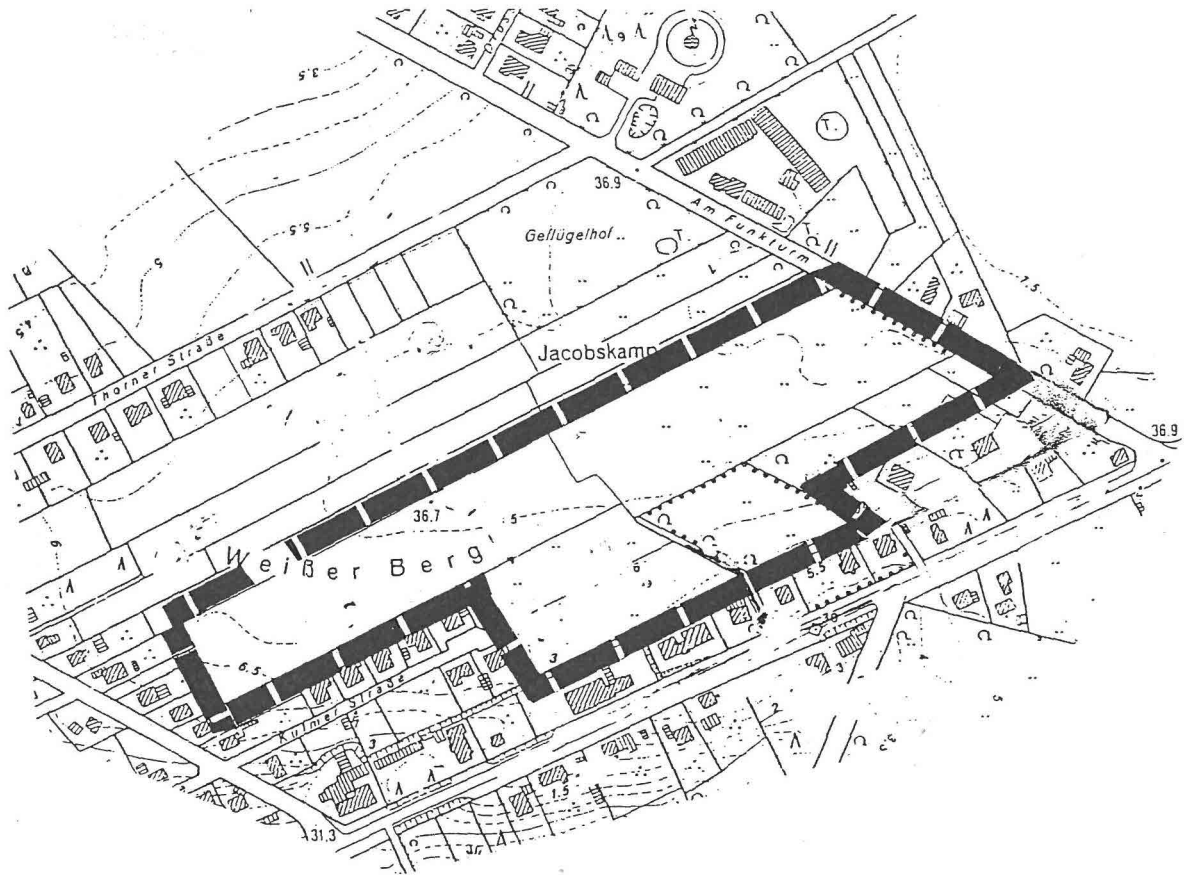


03.02.2000

- 1 -

Ausfertigung

BEGRÜNDUNG



zum

Bebauungsplan Nr.18 "Weißer Berg"



**27729 Gemeinde Vollersode
Landkreis Osterholz**

BPL 18

Inhaltsverzeichnis

1.0 . Beschlußfassung	Seite 3
2.0. Beschreibung des Geltungsbereiches	Seite 3
2.1. Lage,	
2.2. Abgrenzung, jetzige Nutzung	
3.0. Stand der Räumlichen Planung	Seite 5
3.1. Flächennutzungsplan	
3.2. Angrenzender Bebauungsplan	
4.0. Städtebau, Natur und Landschaft	Seite 8
4.1. Städtebauliche Einordnung	
4.2. Erschließung	
5.0. Erläuterung der Planung	Seite 11
5.1. Planungsanlaß / Planungsziel	
5.2. Art der baulichen Nutzung	
5.3. Maß der baulichen Nutzung	
5.4. Höhe der baulichen Anlagen	
5.5. Größe der Baugrundstücke	
5.6. Begründung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	
5.7. Überbaubare Grundstücksflächen	
5.8. Grünordnung auf öffentlichen Flächen	
5.9. Grünordnung auf privaten Flächen	
5.10. Flächenübersicht	
6.0. Städtbauliche Belange	Seite 23
6.1. Vermeidung von Eingriffen	
6.2. Eingriffsregelung	
<i>A/ Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</i>	
<i>B/ Schutzgut Boden</i>	
<i>C/ Schutzgut Wasser</i>	
<i>D/ Schutzgut Klima und Luft</i>	
<i>E/ Schutzgut Landschaftsbild</i>	
<i>F/ Bemessung des Kompensationsumfanges</i>	
<i>mit Tabelle</i>	
6.3. Landwirtschaft	
6.4. Spielplatzbemessung	
6.5. Ver- und Entsorgung	
7.0. Durchführung des Bebauungsplanes	Seite 46
7.1. Bodenordnende Maßnahmen	
7.2. Als bald durchzuführende Maßnahmen	
7.3. Kompensationsmaßnahmen	
8.0. Unterschriften	Seite 48

BEGRÜNDUNG zum Entwurf B-Plan Nr. 18 „Weißer Berg“ in Vollersode-Wallhöfen

1.0. Beschlußfassung

Die Gemeinde Vollersode beabsichtigt, entsprechend dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan, der von der Bezirksregierung genehmigt und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Osterholz vom 10.12.1997 Nr. 45 als F-Plan wirksam geworden ist, nördlich der Bundesstraße 74 (Wallhöfener Straße) Ortsteil Wallhöfen, Bauland auszuweisen gem. § 3 (WR), § 4 (WA) und § 6 (MI) BauNVO.

Der Beschluß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Weißer Berg“ erfolgte seitens des Rates der Gemeinde Vollersode gem. § 1 (3) BauGB am 21. Juli 1998. Es erfaßt die Flurstücke, 49/4, und 48/5, 48/4, 43/6, 43/7, 37/1 der Flur 20. Nach dem Beschluß werden auch die Randbereiche der Flurstücke 28/4, 28/5 und 35/2 mit einbezogen.

2.0. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1. Lage

Das betreffende Gebiet befindet sich im westlichen Teil des Ortsteils Wallhöfen der Gemeinde Vollersode. Es wird im Westen von einer in den Jahren zwischen 1950 und 1980 entstandenen geschlossenen Wohnbebauung begrenzt. Es kann von zwei von der Wallhöfener Straße (Bundesstraße 74) nach Norden abzweigenden Gemeindestraßen jeweils von Osten (Breslauer Straße bzw. Kulmer Straße) und Westen (Straße Am Funkturm) erschlossen werden.

2.2. Abgrenzung, jetzige Nutzung

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- ◆ im Süden von der Randbebauung an der „Wallhöfener Straße“ (Bundesstraße 74)
- ◆ im Osten von der Straße „Am Funkturm“
- ◆ im Westen von der beidseitigen Wohnbebauung an der „Kulmer Straße“ / Breßlauer Straße
- ◆ im Norden von den noch freien Flurstücken 55/2, 57/1, 58/5, 64/13 und 64/18

Die Flächen werden gegenwärtig zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland).

In einem Teilbereich (Flurstück48/4) befindet sich eine „Strauch-Baumhecke“.

2.3. Größe der Flächen (Flur 20)

Flurstück 43/8	=	8.727 qm
Flurstück 43/9	=	801 qm
Flurstück 43/10	=	338 qm
Flurstück 43/11	=	118 qm
Flurstück 43/12	=	800 qm
Flurstück 49/4, 48/5	=	31561 qm
Flurstück 37/1	=	5.986 qm
Flurstück 48/4 (Teil-)	=	355 qm
Flurstück 35/2 (Teil-)	=	2.242 qm
Flurstück 28/4 (Teil-)	=	2.260 qm
Flurstück 28/5 (Teil-)	=	1.449 qm
zusammen	=	54.637 qm

2.4. Anlaß der Planung

In der Gemeinde Vollersode besteht eine starke Nachfrage nach Flächen für den privaten Wohnungsbau. Ziel der Gemeinde Vollersode ist es, entsprechend dem Bedarf, weitere, in der Nähe des Ortszentrums gelegene Wohnbauflächen zu schaffen.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes Nr. 18 ist die Realisierung einer in verschiedener Hinsicht ökologischen und umweltverträglichen Planung, u.A. mit folgenden Kriterien:

- Entwicklung von erhöhten Wohn- und Wohnumfeldqualitäten
- Entwicklung von Gebietsteilen (z. B. östlicher - und westlicher Teil)
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft
- Entwicklung von Grünbereichen
- Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen
- Oberflächenentwässerung über Versickerungsmulden
- Fuß- und Radwegverbindungen
- Verkehrsberuhigung
- Entwicklung eines Siedlungsrandes

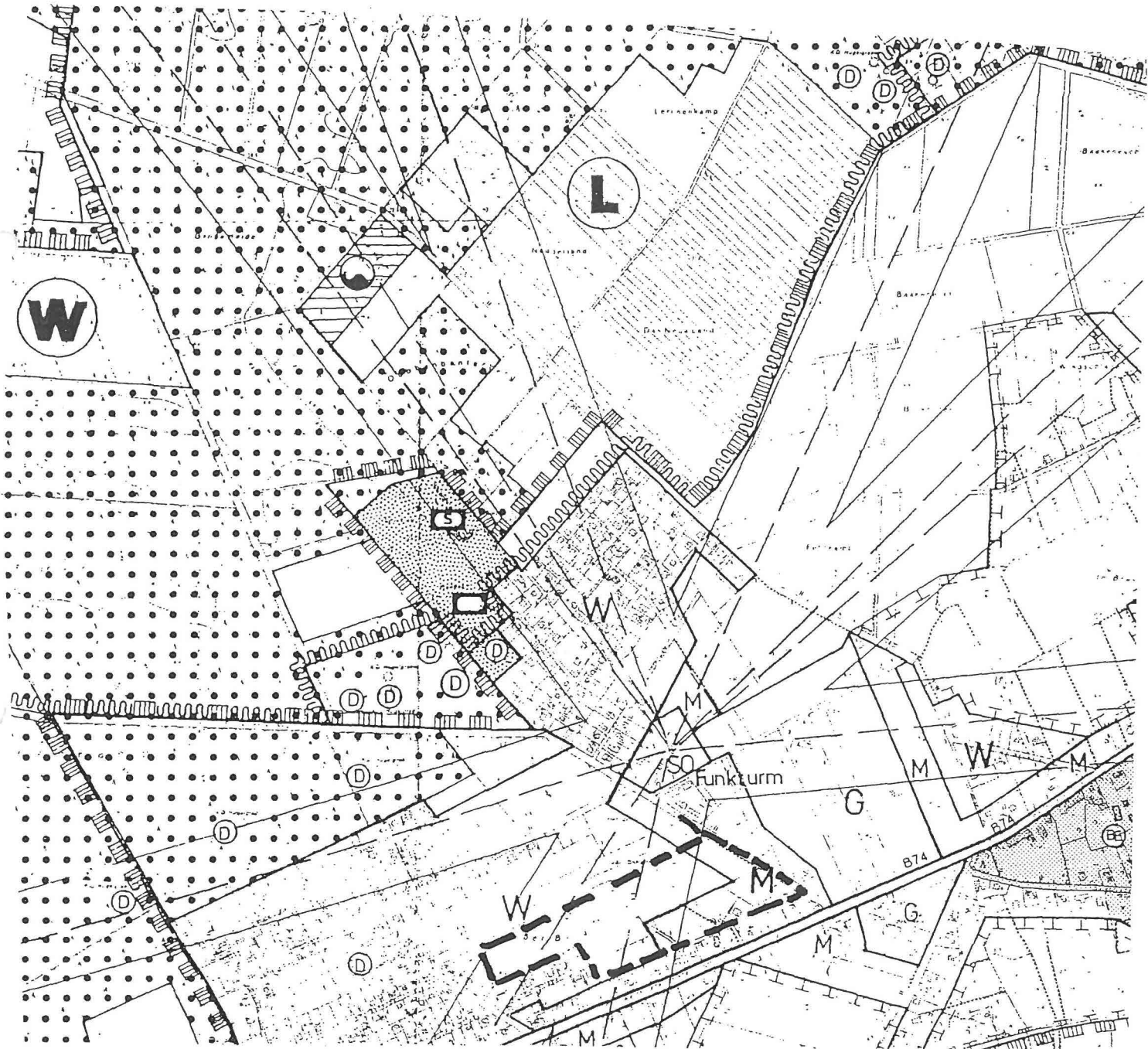
3.0. Stand der Räumlichen Planung

3.1. Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan hat dieses Gebiet im Wesentlichen als Wohnbaufläche (W), lediglich ein Randbereich in einer Tiefe von ca. 40 m entlang der Straße „Am Funkturm“ sowie Teilbereiche aus den Flurstücken 28/4 und 35/2 werden als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Der BPlan entspricht den Darstellungen des F-Planes und ist aus ihm entwickelt worden.

Ausschnitt aus dem F-Plan



3.2. Angrenzender Bebauungsplan

Es besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 6 „Jakobskamp“ beidseitig der Kulmer Straße“. Er endet vor den Flurstücken 43/6 und 43/7. An die übrigen Randbereiche des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 18 grenzen keine bisher erstellten Bebauungspläne.

3.3 Räumliches Umfeld

Infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich an der Wallhöfener Straße (B 74) in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (südlich) wie Apotheke, Lebensmittelladen, Fleischerei, Bäckerei, Gaststätte usw. Die Grundversorgung für den täglichen Bedarf ist somit gesichert. Die darüber hinausgehende Versorgung wird in den unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden (Hambergen) gedeckt. Das gleiche gilt für die ärztliche und schulische Versorgung.

Ebenfalls an der Bundesstraße 74 (Wallhöfener Straße) verläuft der öffentliche Nahverkehr (ÖPNV) und hat die dafür notwendigen Haltestellen eingerichtet.

An der Straße „Am Funkturm“ in nordöstlicher Richtung, in einer Entfernung von 100 m vom nordöstlichsten Punkt des Geltungsbereiches, ist schon schon seit Jahren ein Geflügelhof ansässig. Es handelt sich hier um eine landwirtschaftliche Einrichtung, von der bisher keine Belästigungen ausgegangen sind. Beanstandungen wurden seitens der in der Nähe seßhaften Anwohner östlich der Straße „Am Funkturm“ nicht erhoben.

Im Übrigen befindet sich das Plangebiet in der Nachbarschaft zu weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen (nördlich) in einem ländlich strukturierten Raum, von dem zeitweise unvermeidbare Emissionen ausgehen, die auf das Plangebiet einwirken

können. Unter Berücksichtigung dieses Prinzips der gegenseitigen Rücksichtnahme können aber Konflikte ausgeschlossen werden.

4.0. Städtebau, Natur und Landschaft

4.1. Städtebauliche Einordnung

Der Geltungsbereich orientiert sich in eine **östliche Hälfte** (zur Straße am „Funkturn“) und in eine **westliche Hälfte** (zur Breslauer Straße). Der mittlere Bereich, bestehend aus einem ehemaligen Feldweg mit angrenzendem Hecken und Baumbestand, trennt die beiden Wohnbereiche voneinander, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und soll sich später bis an die Thorner Straße fortsetzen. Dieser „grüne Mittelbereich“ soll Wanderwege (Fußwegverbindung zwischen beiden Baubereichen), Versickerungs- und Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie einen Spielplatz aufnehmen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 18 zeigt auf, wie auf den genannten Flurstücken in Fortsetzung der Kulmer Straße (westliche Hälfte) sich die bereits vorhandene Bebauung sinnvoll fortsetzen kann. Damit wird auch eine städtebauliche Abrundung in Angrenzung an die Wohnbebauung östlich der Breslauer Straße erzielt.

In Anlehnung an die nördliche Randbebauung der Wallhöfener Straße (Bundesstraße 74) wird mit dem Bebauungsplanvorschlag für die östliche Hälfte ein städtebauliches Gleichgewicht zur westlichen Seite hergestellt. Es wird aber mit dem Mittleren Bereich (Grünzone), in Verbindung mit vorhandenem Strauch- und Baumbestand, eine räumliche

Gliederung erzielt, die gleichzeitig auch ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet.

4.2. Erschließung

Der westliche Bereich wird in der Verlängerung der Kulmer Straße mittig der ehemaligen Flurstücke 43/6 und 43/7 erschlossen bis zur dargestellten Grünzone. Die Planstraße A schwenkt dann in Richtung Norden und wird mittig des Flurstücks 49/4 mit der Planstraße B wieder zur Breslauer Straße zurückgeführt.

Ansätze für eine evtl. spätere Erweiterung des Baugebietes in Richtung Norden wird im B-Plan festgesetzt (Verlängerung der Planstraße B bis an den jetzigen Geltungsbereich).

Das gleiche trifft auch auf eine Fuß- und Radwegverbindung zu (westlicher Bereich des Geltungsbereiches am Rand der ausgewiesenen Grünfläche = Ausgleichsfläche).

Beidseitig dieser Planstraßen, die mit einer Verkehrsraumbreite von 8,00 m vorgesehen ist, werden Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der östliche Bereich, nördlicher Teil, wird mittig der Flurstücke 49/4 und 48/5, mittels einer Stichstraße von der Straße „Am Funkturm“ erschlossen und endet mit einem Wendeplatz vor der Grünzone. Die Bebauung wird sich beidseitig anschließen.

Der östliche Bereich, südlicher Teil (östlicher Teilbereich) der Flurstücke 28/5, 28,4 wird an der Nordgrenze mittels eines Stichweges von der Straße „Am Funkturm“ erschlossen. Auf diese Weise besteht die Möglichkeit, daß auf den Restflurstücken 28/5, 28/4 noch Bauplätze in entsprechender Größe entstehen und so Baulücken in sinnvoller Weise geschlossen werden können.

Der östliche Bereich, südlicher Teil (westlicher Bereich) der Flurstücke 37/1 und 35/2 grenzt direkt an den Mittleren Bereich (Grünzone) und wird von Süden (vom vorhandenen Gemeindeweg Flurstück 219) erschlossen mittels eines privates Stichweges. Dieser mündet im Süden direkt an die Wallhöfener Straße, desgleichen auch über das Flurstück 21/16 (Gemeindeweg).

Die Planstraße A, B und C weisen Brutto eine Breite von 8,00 m auf. Die eigentliche befestigte (versiegelte) Straßenfläche sollte jedoch nur bis 5,00 m Breite ausgebaut werden. Für den Begegnungsverkehr (und ruhenden Verkehr) kann der nicht versiegelte Seitenbereich benutzt werden (beidseitig der Fahrbahn je 0,50 m breiter Schotterrassen auf entsprechendem Unterbau). Der sonstige, nicht ausgebaute Seitenraum ist für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für Standorte von Straßenbäumen zu nutzen (siehe entsprechende Festsetzung).

Die verkehrsberuhigten und eingeeengten Straßen sind so zu gestalten und auszubauen, daß Rettungs-, Feuerwehr- und sonstige Bau- und Versorgungsfahrzeuge nicht behindert werden.

Entsprechend der Erschließungsabschnitte ist auch eine Realisierung der Bebauung in Abschnitten möglich.

5.0. Erläuterung der Planung

5.1. Planungsanlaß / Planungsziel

Um im Plangebiet die beabsichtigte Wohnnutzung zu ermöglichen, wird **der größte Teil des Baugebietes als Reines Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO) festgesetzt**. Diese Festsetzung entspricht auch der bisherigen Entwicklung in den angrenzenden Wohnbereichen, weil eine Nachfrage in dieser bevorzugten Lage besteht. Diese Darstellung hat auch der F-Plan zum Inhalt.

Da im Flächennutzungsplan der westliche Randbereich an der Straße „Am Funkturm“ in 40 m Tiefe sowie der südliche Randbereich des Geltungsbereiches in 40 m Tiefe und 250 m Breite als gemischte Baufläche (M lt. § 6 BauNVO) ausgewiesen wurde, wird ebenfalls ein Teil dieses dargestellten Bereiches als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Ein Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche wird als WA festgesetzt, um dem Wohnen in diesem Gebiet den Vorzug zu geben (Übergang vom Reinen Wohngebiet - WR- zum Mischgebiet -MI-).

5.2. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung aus dem F-Plan ist der B-Plan als Wohnbaugebiete (WR, WA) und als Mischgebiet (MI) unterteilt.

Folgende Festsetzungen wird getroffen:

- *Beidseitig der Planstraße A (westlicher Teil)* = **WR (Reines Wohngebiet)**, hier erfolgt eine Anpassung an die vorh. Wohnbebauung beidseitig der Kulmer Straße (B-Plan Nr. 6) und in Richtung Breslauer Straße.

- *Beidseitig der Planstraße C (östlicher Teil)* = **WA (Allgem. Wohngebiet).**

Damit erfolgt ein allmählicher Übergang zum festgesetzten MI (Mischgebiet) entlang der Straße „Am Funkturm“

- *Südlich Planstraße C (Anliegerstraße)* = **WR (Reines Wohngebiet).** Es

bietet sich hier an, ein Reines Wohngebiet festzusetzen, weil sich eine Erschließung durch die rückwärtige Lage der Baugrundstücke nur durch Anliegerstraßen sinnvoll ermöglichen läßt.

- *Straße „Am Funkturm“ (Teilbereich Flurstück 49/4)* = **MI (Mischgebiet).** Dadurch

wird der Darstellung des F-Planes teilweise Rechnung getragen, zumal die Nähe des Geflügelhofes im Nordosten (Luftlinie im Mittel ca. 150 m) und auch der unmittelbare Anschluß an die vorhandene Straße einer solchen Festsetzung entgegenkommt.

- Gemäß Bauplanungsrechtlicher Festsetzung (Art der baulichen Nutzung) sind Garagen und Nebenanlagen **außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen.** Diese Nebenanlagen sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (lt. § 14 (1) BauNVO).

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Reinen Wohngebietes (WR) mit 0,4 festgesetzt**, d.h. auf 40% der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks können Wohngebäude errichtet werden. **Im Geltungsbereich des Mischgebietes (MI) wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.** Es können somit 40 % der Grundstücksfläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen überbaut werden. Damit wird hier deutlich die innerörtliche Struktur des

Orsteiles Wallhöfen städtebaulich zum Ausdruck gebracht. In der GRZ 0,4 enthalten sind auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19, Abs. 4, Ziffer 1 und 2, sie sind auf die GRZ anzuwenden.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind befestigte Freiflächen dieser Art mit einem Abflußbeiwert von 0-0,5 von dieser Berechnung ausgenommen (Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc).

5.4. Höhe baulicher Anlagen

Um sicherzustellen, daß Gebäude entstehen, die sich der östlichen wie südlich und südwestlichen angrenzenden Wohnbebauung anpassen, ohne daß die innere Ausnutzbarkeit zu stark eingeschränkt wird, wird Folgendes nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt:

- Im Plangebiet **WR und WA** wird die Obergrenze der Vollgeschosse mit = I festgesetzt. Damit wird sichergestellt, daß sich das Plangebiet der städtebaulichen Umgebung anpassen wird.
- Im Plangebiet **MI** wird die Obergrenze der Vollgeschosse mit = II festgesetzt. Begründung: Es können ein oder zwei Vollgeschosse errichtet werden. Damit wird eine städtebauliche Akzentuierung in Richtung der Straße „Am Funkturm“ erzielt (Nachbarschaft im Osten der Funkturm, die mehrgeschossigen Betriebsgebäude der Fa. Brünjes). Die spätere Erweiterung des Baugebietes nach Norden entlang der Straße „Am Funkturm“ würde diese Festsetzung in dem jetzt noch eingeschränkten Bereich unterstützen und rechtfertigen. Außerdem wird einer Gleichförmigkeit der in den übrigen Bereichen zwingenden eingeschossigen Bebauung mit dieser Festsetzung entgegengehalten.

5.5. Größe der Baugrundstücke

Mit der Entwicklung des neuen Baugebietes verfolgt die Gemeinde das Ziel, die bisherigen Siedlungsstrukturen fortzuführen. Aus diesem Grunde wird auch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Größe der Baugrundstücke zu regeln.

Die maximale Größe der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB in den Bereichen mit der Art der baulichen Nutzung **WR** (Reines Wohngebiet) und **WA** (Allgemeines Wohngebiet) **auf 1.200 qm festgesetzt.**

Begründung: Die maximal festgesetzte Grundstücksgröße entspricht den nachbarschaftlichen Strukturen.

Die maximale Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB in den Bereichen mit der Art der baulichen Nutzung **MI** (Mischgebiet) **auf 1.700 qm festgesetzt.**

Begründung dazu: Die maximal festgesetzte Grundstücksgröße errechnet sich aus der planerisch und rechnerisch zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche beidseitig der Planstraße C.

Im Plangebiet wird eine **offene Bauweise festgesetzt** lt. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zu errichten sind (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Länge aller zulässigen Hausformen (Einzelhäuser und Doppelhäuser) darf höchstens 20 m betragen.

5.6. Begründung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 der NBauO werden **Dachneigung und Dachmaterialien** wie folgt festgesetzt:

5.6.1. Dachneigung: Die Anpassung an die vorhandene Bebauung im Süden und Westen bzw. auch an das ortsübliche Erscheinungsbild erfordert eine symmetrische

Dachneigung (mit Ausnahme von Dachaufbauten, Erkern und Krüppelwalmen). Bei den Hauptgebäuden muß diese Dachneigung mindestens 35 ° und höchsten 50 ° betragen; sie sind als Sattel-, Walmdächer auszubilden. Begrünte Dächer an Hauptgebäuden müssen eine Neigung von mindestens 25 ° aufweisen. Garagen gem. § 12 BauNVO, sonstige Gebäude gem. § 14 BauNVO und eingeschossige Anbauten mit nicht mehr als 50 cbm umbauten Raummüssen eine Dachneigung von mindestens 10° haben.

5.6.2. Dachmaterialien: Um das regionstypische Erscheinungsbild zu erhalten, ist die Dacheindeckung der Hauptgebäude mit roten, rotbraunen, braunen und schwarzen unglasierten Dachziegeln (DIN 105) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen (gem. RAL-Farben: 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3016, 8002-8004,), das sind rötliche und braune Farben. Glasierte und andere reflektierende Dachziegel bzw. -pfannen sind nicht zulässig. Darüber hinaus ist die Ausführung der Dächer als begrünte Dächer zulässig (siehe 5.6.1).

Zusammenfassung der Begründung (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen):

- Mit den Festsetzungen zur Dachform, -neigung, -farbe und -eindeckung der Hauptbaukörper wird an die regionstypische Bautradition angeknüpft.

Obwohl diese Festsetzungen einen fest umrissenen Rahmen vorgeben, bleibt den Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum erhalten, dessen Ausnutzung zu einer angenehmen Vielfalt in der Einheit der Siedlung führen wird.

- Die festgesetzte Farbpalette für die Dacheindeckung orientiert sich an den regionsüblichen Dachfarben. Die zulässigen braunen Farbtöne sind bezogen auf die ortsüblichen Rottöne als noch verträglich zu bewerten. Insgesamt wird so ein größerer Gestaltungsfreiraum zugelassen.

5.7. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der Baugrenzen wurde so gewählt, daß zusammenhängend überbaubare Flächen entstehen, die relativ frei parzelliert werden können und keine Einschränkungen hinsichtlich der Gebäudestellung beinhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche (Bauteppich) wird auf 16,00 m bzw. 20,00, der Abstand zur Straßenbegrenzung mit 3,00 m im B-Plan festgesetzt. Im Mischgebiet (MI) beträgt die überbaubare Tiefe 20,00 m.

5.8. Grünordnung auf öffentlichen Flächen

5.8.1. Das Grünflächenkonzept

Die Mitte des Geltungsbereiches gliedert ein naturnaher Grünzug die Bauflächen. Um eine hohe fuß- und raddurchläufige Qualität zu erreichen sind in Nord-Süd und Ost-Westrichtung Fuß- und Radwege vorgesehen.

Die wohnungsnaher Grünfläche bietet Sitzflächen zum Verweilen sowie einen Spielplatz für Kinder an. Vorhandener Grünbestand (Einzelbäume und Baumgruppen) sind bei der Gestaltung einzubeziehen und bestimmen die Art und Lage der künftigen Grünzone.

Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind hier zu beachten; ihm ist der größte Stellenwert einzuräumen: Innerhalb der Grünflächen sind großflächige Versickerungsmulden zu schaffen. Diese Sickermulden und Feuchtsenken kommen besonders den Amphibien zugute, die durch den Wegfall des Biotopes Nr. 2 „Sonstiges feuchtes Grünland“ besonders von den Eingriffen betroffen wird. Eine zeitnahe Wiederherstellen ihrer Lebensraumsansprüche ist durch die Neuanlage von diesen Feuchtbiotopen gegeben. Die Ausgleichsflächen werden artenreicher und strukturierter sein als bisher. Gepflegt werden diese extensiven Feuchtgrünflächen durch eine einschürige Mahd, in

anderen Bereichen sollen sich ohne menschliche Einwirkung Sukzessionsflächen entwickeln und damit den Wegfall der bisherigen Brach/Ruderalflächen kompensieren.

Im Bereich der zukünftigen Grünfläche ist es untersagt, während der Bau- und Erschließungsmaßnahme diese als Lagerstätten in Anspruch zu nehmen, sie sind daher entsprechend zu sichern und zu schützen. Es soll verhindert werden, daß die Lebensstätten während der Bauzeit verdrängt oder bedroht werden (siehe entsprechende textliche Festsetzung).

5.8.2. Umgang mit Niederschlagswasser im öffentlichen Bereich.

Im Bereich der künftigen Grünfläche befindet sich ein relativer Geländetiefpunkt. Aus wasserwirtschaftlichen Überlegungen sollte hier das anfallende Regenwasser aus dem öffentlichen Bereich (Straßenflächen) gesammelt und wieder dem Grundwasser zugeführt werden.

5.8.3. Muldenversickerung

Die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind als Versickerungsmulden vorgesehen. Diese Flächen sind nicht „Flächen für die Wasserwirtschaft“.

Als Beispiel für das geplante Entwässerungskonzept wird der westliche Teil beispielhaft nach dem ATV-Arbeitsblatt A 136 überschlägig berechnet. Bei der Berechnung der Niederschlagsmengen werden nur die öffentlichen Straßenverkehrsflächen herangezogen. Die Planstraße A und die Planstraße B haben eine Straßenraumbreite von 8,00 m. Seitens der Gemeinde ist vorgesehen, eine Straße mit 4,00 m bis 5,00 m Breite auszubauen.

Planstraße A: Länge 240 m

Planstraße B: Länge 180 m

Gesamtlänge der öffentlichen Straßen ca. 420 m: Für eine erste überschlägige hydraulische Berechnung nach ATV-Arbeitsblatt A 138 wurde eine vollständig versiegelte Straße von 6,13 m angenommen. Daraus ergibt sich eine versiegelte Fläche von ca. $420 \text{ m} \times 6,13 \text{ m} = 2.575 \text{ qm}$.

Der Berechnung ist zu entnehmen, daß bei einer Muldentiefe von 15 cm ein Flächenbedarf von 1.050 qm ($120 \times 8,75$) erforderlich ist. Die Berechnung basiert auf die extremsten Rahmenbedingungen, d.h. Boden mit ungünstigsten Versickerungsverhältnissen. Bei einer Muldentiefe von 30 cm ist eine Versickerungsfläche von 525 qm notwendig. (Bemessung der Versickerungsmulde - überschlägige Ermittlung siehe ANLAGE auf der folgenden Seite.

Aufgrund der vorherrschenden Höhenverhältnisse ist vorgesehen, das Niederschlagswasser der Straße in einer Rinne zu sammeln und im Freigefälle zur Versickerungszone zu bringen.

Die westlichen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ betragen zusammen: 4.704 qm. Wie oben ausgeführt werden von den 4.704 qm für eine 15 cm tiefe Mulde eine Versickerungsfläche von 1.050 qm benötigt. Die Gemeinde Vollersode wird die öffentlichen Flächen extensiv pflegen. Das heißt: Allein für den westlichen Teil entstehen Brach- und Ruderalflächen von 4.704 qm. Weitere 830 qm Brach- und Ruderalflächen kommen auf der östlichen Seite hinzu. Die Gesamtflächen an Brach- und Ruderalflächen betragen 5.534 qm.

Die dezentrale Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist deshalb erforderlich, weil andere Ableitungsmöglichkeiten nicht vorhanden oder nur unter großem Aufwand geschaffen werden müßten. Gleichzeitig wird so der natürliche Wasserhaushalt erhalten. Der Versickerung ist dort, wo die Bodenverhältnisse es zulassen, Vorzug zu geben.

Eine abschließende Berechnung im Zusammenhang mit dem Umgang mit Niederschlagswasser ist nicht Aufgabe des B-Planes. Jedoch zeigt das Berechnungsbeispiel, daß eine Kombination aus Versickerungsmulden und Brachflächen möglich ist. Dies ist als Planungsziel ein wesentlicher Teil des aufgestellten Bebauungsplanes.

5.8.4. Gestaltung der Muldenversickerung

Die Mulden in den vorgenannten Bereichen sollen so gestaltet sein, daß abwechslungsreiche, vielfältige Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen. Dazu sollen möglichst langgezogene Uferlinien mit vielen Buchten, Vorsprüngen und wechselnden Neigungsverhältnissen beitragen. Die Randflächen sind vereinzelt mit standortangepaßten Baum- und Straucharten zu besetzen. Die Pflege und Unterhaltung erfolgt extensiv. Die Vegetation wird sich im Laufe der Zeit durch Sukzession einstellen. Die spontan sich entwickelnden Pflanzen sollen, soweit sie Tieren Nahrungs-, Lebensraum oder Winterquartier bieten, so behandelt werden, daß sie diese Funktion erfüllen können.

Es entstehen damit „**Flächen für Maßnahmen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**“ und werden in die notwendigen Kompensationsflächen eingerechnet.

Die Gemeinde hat sicherzustellen, daß die privaten Grundstückseigentümer durch privatrechtliche Verträge an der Realisierung der öffentlichen Ausgleichsmaßnahmen beteiligt werden (entsprechende Erschließungsverträge).

Anlage

Bemessung von Versickerungsmulden

- nach ATV - Arbeitsblatt A 138 -

Projekt: Muldenberechnung:
 kf-Wert = 5×10^{-6} m/s
- das ist der ungünstigste, gerade für Versickerungsanlagen noch zulässige Wert!

Vorbemerkungen:

Die dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser dient neben der Entlastung der Vorflutsysteme der Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Grundwasserreserven. Daher ist dort, wo die Bodenverhältnisse es zulassen, der Versickerung vor der Ableitung der Vorzug einzuräumen. Voraussetzung für eine Versickerung ist, daß die anstehenden Bodenverhältnisse - von der Durchlässigkeit her betrachtet - hierfür geeignet sind. Die Untergrenze ist gegeben, wenn der kf-Wert $0,000005$ m/s unterschreitet. Danach sind die Bodenarten ab Schluff bis zum Ton für die Versickerung ungeeignet. Sandiger Schluff stellt hier die absolut untere Grenze dar.

VORGABEN:

Regenhäufigkeit $n = 0,2/\text{Jahr}$

Einzugsgebietsgröße		5.152	m ²
Mittlerer Abflußbeiwert		0,50	—
Berechnungsregen	$r_{15,1}$	Konstante!	108,00 U/(s*ha)
Regenhäufigkeit	n	0,200	1/a
Angeschlossene Fläche (Ared)		2.575,00	m ²
kf-Wert		0,000005	m/s

Gewählte Größe der Versickerungsfläche:

Länge	120,00	m	Breite	8,75	m
-------	--------	---	--------	------	---

ERGEBNISSE:

Zuflußwassermenge zur Mulde	Qzu	49,60	l/s
Zeitbeiwert		1,7634	—
Verfügbare Versickerungsfläche	As =	1.050,24	m ²
Maßgebende Regendauer	Tm =	66,77	Min.
Erforderlicher Speicherraum	V _{Speicher} =	78,09	m ³
Versickerungsrate	Sr =	2,710	l/s
Entleerungszeit	T _E =	8,900	h
Erforderliche Mulden-Mindesttiefe	t _{erforderlich} =	0,074	m
Gewählte Muldentiefe	t _{gewählt} =	0,160	m
Freibord	t _{Freibord} =	0,076	m

Erläuterungen:

- a) Der kf-Wert des Bodens liegt bei o. g. Berechnung an der unteren Grenze der Zulässigkeit.
 b) Die nach ATV max. zulässige Entleerungszeit von 8 Stunden wird gerade noch eingehalten!

Hier sind also die extremsten Rahmenbedingungen berücksichtigt worden.

5.8.5. Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen

Gem. Textlicher Festsetzung erfolgt ein Pflanzgebot in den Straßenräumen mit einem Regelabstand von 7,00 m (ca. 540 m Planstraßen = ca. 70 Bäume STU 14-16 3 x v. in den in der Festsetzung genannten Arten). Diese Baumstreifen sollen durch diesen Regelabstand einen schnelleren Kronenschluß und eine durchgängige Beschattung erreichen. Sie tragen bei zur Verhaltenssicherheit von Fußgängern und Kraftfahrern, weil sich dadurch die Fahrgeschwindigkeit zwangsläufig verringert. Gleichzeitig wird eine wahrnehmbare Grenze zwischen Gehweg und Fahrbahn gebildet. Die optische Wirkung der dichten Baumreihen führt wegen der durchgehenden Beschattung zu einem günstigeren Kleinklima. Diese Pflanzgebote in den Straßenräumen sind **ebenfalls zwingende Kompensationsmaßnahmen** und mit dem Ausbau der Erschließungsstraßen bzw. innerhalb der auf die Innutzungnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Sie werden nach Beendigung aller Erschließungs- und Straßenbaumaßnahmen von der Gemeinde Vollersode übernommen (Öffentliche Widmung). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5.8.6. Sonstige Grünflächen

Im Zusammenhang mit der künftigen Erschließung einer möglichen Erweiterung des Entwicklungsgebietes nach Norden ist in **der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches** ein Rad- und Fußweg geplant. Die Restfläche kann als Bauland nicht mehr genutzt werden (ca. 400 qm); sie ist daher als Pflanzgebot festzusetzen, d.h. mit standortgerechten strauch- und baumartigen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Pflanzschema). Gleichzeitig wird diese Fläche als **Kompensationsmaßnahme** berechnet, d.h. ebenfalls ist eine Ausgleichsfläche für die durch die Bebauung

entstehenden Versiegelungen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5.9. Grünordnung auf privaten Flächen

Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes Bepflanzungen mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen und als Ausgleichsflächen festzusetzen. Es wird ein dreireihiger Pflanzstreifen entstehen, der entlang der Grenze des nördlichen und südlichen Geltungsbereiches in westlicher und östlicher Richtung verläuft. Diese Gehölzpflanzungen dienen der Eingliederung des neuen Baugebietes in die Landschaft, sie sind gleichzeitig entsprechende und zwingende Ausgleichsmaßnahmen und entsprechend festgesetzt lt. § 9 (1a) BauGB. (siehe auch Pflanzschema). Es werden pro 50 qm Pflanzgebot zusätzlich 1 Baum **festgesetzt**.

Für die Schaffung solcher Ersatzmaßnahmen eines bepflanzten Grünstreifens auf den Baugrundstücken sind die jeweiligen Grundstückseigentümern zuständig und verantwortlich. Diese haben die Kompensationsmaßnahmen innerhalb der auf die Innutzungsmaßnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auch zu erhalten.

Durch die Festsetzung von zusammenhängenden Pflanzstreifen (aus standortheimischen Gehölzen) werden diese Maßnahmen zu einer Aufwertung und Vernetzung der naturhaushaltlichen Funktionen des Plangebietes führen, da sie einheimischen Pflanzen und Tieren Lebensraum und Nahrungsquelle bieten, die Bodenfunktionen verbessern und sich auf Mikroklima und Hydrologie auswirken. Somit übernehmen sie Kompensationsmaßnahmen für die durch die Bebauung verursachten Eingriffe im Plangebiet. Damit

nicht nur Sträucher, sondern auch die für das Bild des Baugebietes wichtige Bäume gepflanzt werden, sind auf pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter großkroniger Laubbaum bzw. eine lokale Obstsorte anzupflanzen und wird in den Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen **festgesetzt**.

5.10. Flächenübersicht

● Baugrundstücksflächen (ohne Straßenverkehrsfläche)	40.634 qm
● Grünfläche mit Spielplatz	7.500 qm
● Straßenflächen (incl. Anliegerstraßenfläche)	4.303 qm
<hr/>	
SUMME (siehe auch Kapitel 2.3.)	54.637 qm

6.0. STÄDTEBAULICHE BELANGE

6.1. Vermeidung von Eingriffen

Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen (§ 8 NNatG). Diesem Vermeidungsgrundsatz wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanes im wesentlichen durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Ackerfläche hat der Geltungsbereich insgesamt nur eine geringe Wertigkeit für Natur und Landschaft, so daß keine für den Naturhaushalt wertvollen Bereiche verloren gehen.
- Die Anbindung an ein bereits bestehendes Wohngebiet erleichtert die Eingliederung in das Ortsbild
- Die Obergrenze der Vollgeschosse im **Reinen Wohngebiet (WR)** beträgt I (ein Geschoß); im **Mischgebiet (MI)** II (zwei Geschosse). Damit wird eine Anpassung an die vorhandene Geschoßhöhe erreicht.

- Die zulässige Grundfläche wird begrenzt, so daß über 50% des jeweiligen Baugrundstückes unversiegelt bleiben und negative Auswirkungen auf die naturhaushaltlichen Funktionen gering gehalten werden.
- Das anfallende Oberflächenwasser soll im Baugebiet versickern, so daß die hydrologischen Verhältnisse möglichst wenig verändert werden.
 - Die Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete stellen die Ein- und Durchgrünung sicher, so daß erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Trotz dieser Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, daß die bei einer Umsetzung der Planung zu erwartende Bodenversiegelung zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts - Eingriffe i.S.d. § 8 BNatSchG - führen wird. Auch das Landschaftsbild wird durch die Bebauung verändert. Andererseits führen jedoch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen zu einem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe.

6.2. Eingriffsregelung

Die Biotoptypenkartierung wurde vom Büro BIOLAGU auf der Basis der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, *Niedersächsischer Städtetag (1996)* durchgeführt. Die Planverfasser haben eine „Umrechnung“ in das Modell nach **BREUER, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie** vorgenommen.

Um zunächst herauszustellen, in welchem Umfang Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ist es erforderlich, die ökologische Wertigkeit der betroffenen Bereiche vor und nach dem zu erwartenden Eingriff darzustellen. Nur so lassen sich - abhängig von der

Eingriffsschwere bzw. dem zu erwartenden Wertverlust der vorhandenen Lebesräume - Art und Umfang der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entwickeln. Entsprechend dem Bilanzierungsmodell nach BREUER erfolgt eine nach den Schutzgütern - welche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ausschlaggebend sind - getrennte Bewertung von Natur und Landschaft in dem vom Eingriff betroffenen Raum.

Biototypenerfassung und botanische Einschätzung

der Fläche für den Bebauungsplan Nr. 18 „Weißer Berg“

bearbeitet von Dr. Olaf Buck und Dr. Christian Plate

Kastanienweg 3 21354 Bleckede/Elbe Telef. 05852/2859, Fax 05852/3706

September 1998

Biototypenkartierung

Die Biototypen wurden im September 1998 nach "DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (1994): Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und §28b NNatG geschützten Biotope, Stand September 1994. Naturschutz Landschaftspflege. Niedersachsen, Heft A/4, 1-192, Hannover" erfaßt.

Zusätzlich zu den Biototypen wurden Pflanzenlisten erstellt, die nicht den Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Die zum Zeitpunkt der Kartierung blühenden Pflanzen stehen hierbei im Vordergrund. Die Nomenklatur der Artnamen erfolgt nach „GARVE, E. & D. LETSCHERT, Liste der wildwachsenden Farn- und Blütenpflanzen Niedersachsens, Naturschutz und Landschaftspflege Niedersachsen Heft 24, Hannover 1990“.

Ein Teil der hier genannten Bäume sind in dem Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Auf der Basis der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag (1996) wird der Wertfaktor der einzelnen Biotope aufgeführt. Dabei stellt der Wertfaktor 0 den niedrigsten Wert und 5 den höchsten Wert dar.

Ergebnisse

Biotop Nr. 1 (normal Wertfaktor 3. Aufgrund der sehr lückigen Ausprägung Abwertung auf 2-3):

„Strauchhecke“ (HFS)

Die Strauchhecke ist sehr lückig ausgeprägt. Im westlichen Bereich verlief ehemals ein Graben, der durch die angrenzende Landwirtschaft verschüttet wurde.

Pflanzenarten:

- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn).

BioLaGu - B - Plan Nr. 18 „Weißer berg“

- *Pyrus communis* (Kultur-Birne)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Salix spec.* (Weide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

Biotop Nr. 2 (Wertfaktor 2):

„Sonstiges feuchtes Intensivgrünland“ (GIF)

Das Grünland wird als Mähwiese genutzt. Es beinhaltet feuchte Senken und hat in Teilbereichen eine leichte Beetstruktur. Durch die Nutzung als Wiese und die umliegend offene Struktur steht sie potentiellen Wiesenbrütern zur Verfügung. Die feuchten Senken bieten möglicherweise Amphibien wie z.B. Grasfrosch Lebensraum.

Pflanzenarten:

- *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel)
- *Elymus repens* (Gemeine Quecke)
- *Holcus lanatus* (Honiggras)
- *Lamium album* (Weiße Taubnessel)
- *Plantago spec.* (Wegerich)
- *Ranunculus acris* (Scharfer Hahnenfuß)
- *Rumex crispus* (Krauser Ampfer)
- *Taraxacum spec.* (Löwenzahn)
- *Urtica dioica* (Große Brennnessel)

Biotop Nr. 3 (Wertfaktor 3):

„Strauch-Baumhecke“ (HFM)

Innerhalb der Hecke verläuft ein trockener Graben. Die Hecke ist 4-6 m hoch und dient der angrenzenden Wiese als Windschutz.

BioLaGu - B - Plan Nr. 18 „Weißer berg“

Durch die Breite der Hecke und die Verschiedenartigkeit der sie beherbergenden Pflanzen hat sie eine wichtige Funktion für Vögel. Sie bietet nicht nur Heckenbrütern Deckung, auch die hohe Anzahl beerentragender Sträucher dient den Vögeln als Nahrungsquelle. Auch Säugetieren bietet die Hecke Schutz und Rückzugsmöglichkeiten. Der Heckenabschnitt beherbergt eine Birke als Überhälter (10 m).

Pflanzenarten:

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Betula pendula* (Hänge-Birke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Hedera helix* (Efeu)
- *Lonicera periclymenum* (Geißblatt)
- *Populus tremula* (Zitter-Pappel)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Rubus idaeus* (Himbeere)
- *Rubus spec.* (Brombeere)
- *Salix spec.* (Weide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Urtica dioica* (Große Brennnessel)

Biotop-Nr. 4 (Wertfaktor 3)

„Strauchhecke“ HFS

Hierbei handelt es sich um eine einreihige Strauchhecke mit einer Höhe von 4 bis 6 m.

Pflanzenarten:

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)

BioLaGu - B - Plan Nr. 18 „Weißer Berg“

- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Biotop-Nr. 5 (Wertfaktor 2):

„Artenarmes Intensivgrünland“ (GI)

Die Artenzusammensetzung des Grünlandes entspricht dem des Biotops Nr. 2. Lediglich die feuchten Senken fehlen. Durch die Nutzung des Intensivgrünlandes als Pony-Pferdeweide herrschen hier Stickstoffanzeiger, wie z.B. Acker-Kratzdistel (Cirsium arvense) vor. Eine weitere Regulierung der Pflanzenarten wird durch die Futterwahl der Pony-Pferde bestimmt.

Biotop-Nr. 6 (Wertfaktor 2-3)

Ehemaliges „Artenarmes Intensivgrünland“ (GI)

Die Fläche grenzt an die Pferdeweide und wird nicht benutzt. Dadurch hat sie sich zur Brache entwickelt und enthält Aufwuchs aus Anfluggehölzen (Eiche und Weidengebüsch). Die Gehölze sind bis zu 3 m hoch und zerstreut verteilt. Ein großes Brombeergbüsch (Rubus spec.) liegt in der Mitte der Fläche. Die floristische Bedeutung dieser Fläche ist mäßig. Der faunistische Wert sollte z. B. für die Vögel, Kleinsäuger und Schmetterlinge nicht unterschätzt werden.

Die Brache wird von nahrungssuchenden Vögeln genutzt. Durch ihre „inselartige“ Lage zwischen Siedlung und Ackerfläche ist sie als Rückzugsgebiet von Bedeutung.

Pflanzenarten:

- Cirsium arvense (Acker-Kratzdistel)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)

• BioLaGu - B - Plan Nr. 18 „Weißer berg“

- *Epilobium spec.* (Weidenröschen)
- *Hypericum perforatum* (Echtes Johanniskraut)
- *Lysimachia vulgaris* (Gewöhnlicher Gilbweiderich)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Rubus idaeus* (Himbeere)
- *Rubus spec.* (Brombeere)
- *Salix spec.* (Weide)
- *Tanacetum vulgare* (Rainfarn)

Biotop-Nr. 7 (Wertfaktor 2):

„Einzelbaum / Baumbestand“ (HB)

Die jungen Einzelbäume sind mit großem Abstand neu angepflanzt.

Biotop-Nr. 8 (Wertfaktor 3):

„Strauch-Baumhecke“ (HFM)

Diese Strauch-Baumhecke wird von sehr hohen alten Eichen dominiert, deren Stammdurchmesser bis zu 80 cm beträgt (siehe Karte).

Pflanzenarten:

- *Hedera helix* (Efeu)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Rubus spec.* (Brombeere)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Urtica dioica* (Große Brennnessel)

Biotop-Nr. 9 (Wertfaktor 1):

„Schotterfläche“ (TWK), „Scherrasen“ (GRA)

BioLaGu - B - Plan Nr. 18 „Weißer berg“

Der Weg ist mit kleinkörnigen Schotter befestigt. Die westliche Zuwegung ist im hinteren (östlichen) Teil als Scherrasen ausgeprägt.

Biotop-Nr. 10 (Wertfaktor 1):

„Acker“ (A)

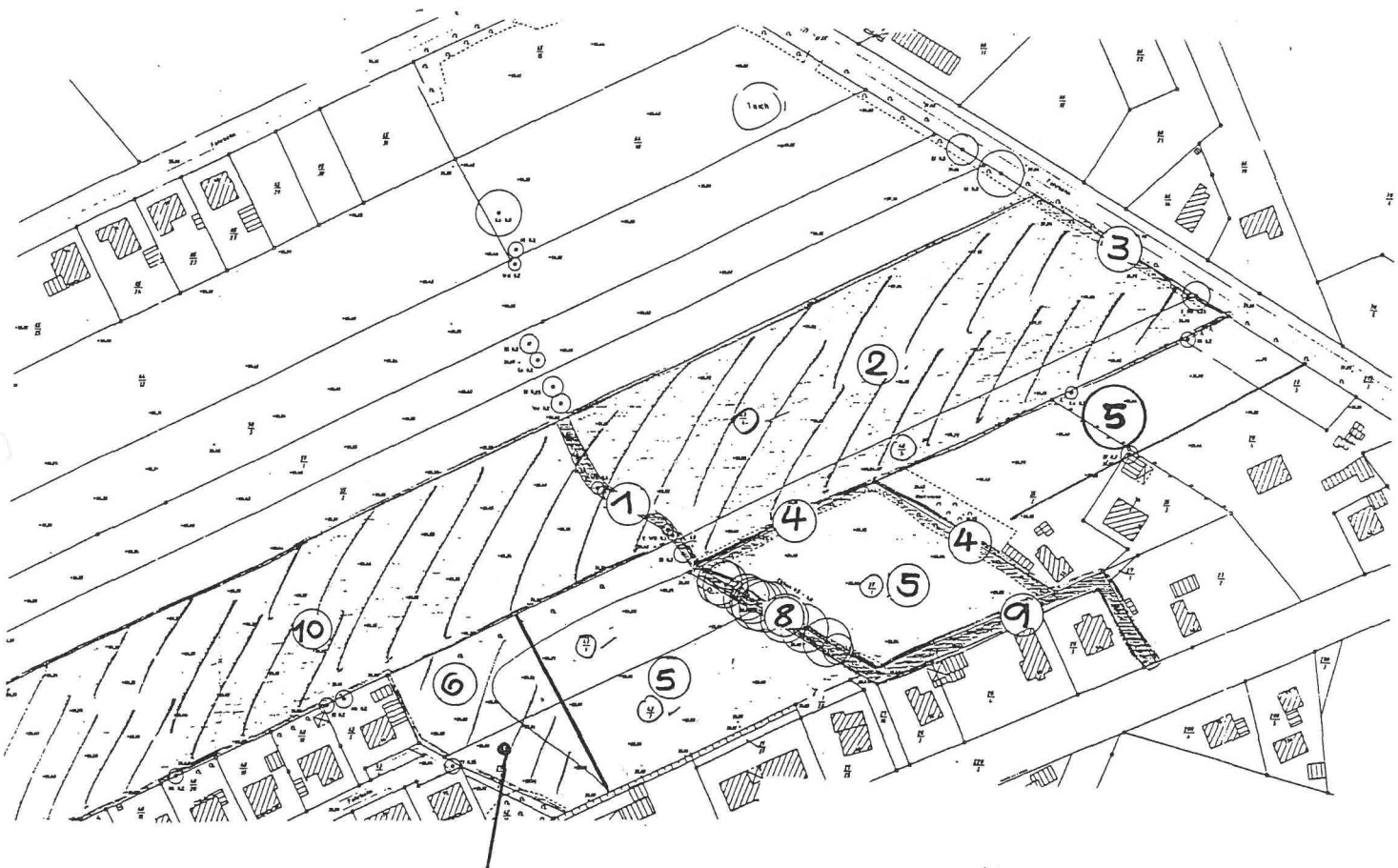
Die Ackerfläche war zum Zeitpunkt der Kartierung gepflügt.

Bewertung

Die Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes „Weißer Berg“ sind als häufig anzutreffende Biotoptypen zu bezeichnen. Eine Ausnahme machen die großen Eichen im Südosten des Gebietes. Der Pflanzenbestand aller Biotope ist als typisch und durchschnittlich für den jeweiligen Biototyp anzusehen. Die Pflanzenarten sind durchweg als gemein und häufig einzustufen. Arten der „Roten Liste“ sind nicht gefunden worden. Ihr Vorkommen in derartigen allgemeinen Biotopen ist unwahrscheinlich.

Die meisten Flächen haben, wie oben angedeutet, bezüglich des Naturschutzes eine eher geringe Bedeutung. Der alte Baumbestand und die Strauch- und Heckenstrukturen sollten erhalten bleiben. Im Falle von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes würde sich das „Sonstiges feuchtes Intensivgrünland“ anbieten. Es könnte in Teilbereichen durch geeignete Pflegemaßnahmen in ein höherwertiges Biotop entwickelt werden. Sollte das feuchte Intensivgrünland im Rahmen der Bebauung entfernt werden, so wäre im vorweg eine avifaunistische und herpetologische Erfassung ratsam.

Sollte die Baumaßnahme eine Entfernung der Brache (Biotop Nr. 6) zur Folge haben, so wird vorgeschlagen den avifaunistischen Bestand dieser Fläche im vorweg zwecks Beurteilung zu erfassen oder zumindest auf einer nahegelegenen Fläche Ersatz zu schaffen, möglichst im Verbund mit Wegrainen.



GELTUNGSBEREICH
 B-PLAN NR. 6

Biotop Nr. 1	„Strauchhecke“ (HFS)	100 qm
Biotop Nr. 2	„Sonstiges feuchtes Intensivgrünland“ (GIF)	15.500 qm
Biotop Nr. 3	„Strauch-Baumhecke“ (HFM)	440 qm
Biotop Nr. 4	„Strauchhecke „ (HFS)	770 qm
Biotop Nr. 5	„Artenarmes Intensivgrünland“ (GI)	15.750 qm
Biotop Nr. 6	„Artenarmes Intensivgrünland „ (GI)	1.900 qm
Biotop Nr. 8	„Strauch-Baumhecke“ (HFM)	1.000 qm
Biotop Nr. 9	„Schotterfläche“ (TWK), „Scherrasen“ (GRA)	520 qm
Biotop Nr. 10	„Acker“	16.994 qm

Gesamtfläche

52.974 qm

A/ Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der bisher intensiven Acker- und Wiesennutzung hat das Plangebiet lediglich eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Von Bedeutung sind folgende Bereiche (siehe auch nachstehende „Biotopenerfassung und botanische Einschätzung“):

- ◆ das Teilflurstück 219 mit dem ihn begleitenden Gehölzbestand (siehe Biotop Nr. 8 „Strauch-Baumhecke“).
- ◆ die Verlängerung des Flurstücks nach Norden (Biotop Nr. 1, „Strauchhecke“). Bei diesem Teil handelt es sich um eine Wallhecke, die nach § 33 NNatG geschützt ist und wird nachrichtlich im B-Plan übernommen und gekennzeichnet.
- ◆ der vorhandene Pflanzstreifen nördlich und östlich des Flurstücks 37/1 (Biotop Nr. 4) „Strauchhecke“ in Verbindung mit der bestehenden Obstwiese.
- ◆ der vorhandene Pflanzstreifen am östlichen Ende des Flurstücke 94/4 (Biotop-Nr. 3 „Strauch-Baumhecke“)

Bei den genannten Pflanzstreifen handelt es sich um „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25-b BauGB.. Sie werden als solche festgesetzt. Sie sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Als solche sind sie im B-Plan gekennzeichnet.

B/ Schutzgut Boden

Durch die teilweise intensive ackerbauliche Nutzung ist die natürliche Bodenentwicklung unterbrochen. Folglich ist der Boden als „stark überprägter Naturboden“ von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Versiegelung durch Gebäude, aber auch durch den Bereich wasserdurchlässig befestigter Wege, zerstören bzw. verändern den Boden, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit

des Naturhaushalts darstellt. In den festgesetzten zusammenhängenden Pflanzstreifen fördert die dauerhafte Bepflanzung die Bodenfunktion (Durchwurzelung, Bodengefüge, Bodenlebewesen etc.), so daß diese Bereiche eine Aufwertung erfahren.

C/ Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet vorhanden (teilweise nicht mehr funktionierende oder zugeschüttete Gräben). Die Ackerbauflächen sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser. Durch die vorgesehene Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet wird die Versickerungsrate nicht vermindert, so daß großräumig keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sind. Eine Grundwassergefährdung durch Schadstoffeintrag ist bei der geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten. Überdies beeinflußt die Wasserrückhaltung der Wurzeln der anzupflanzenden Gehölze die hydrologische Situation positiv. Nach dem Vorentwurf des Landschaftsrahmenplanes wird die Grundwasserbildungsrate für das Gebiet mit über 100 - 200 mm /a als mittel eingestuft.

D/ Schutzgut Klima und Luft

Durch die geplante Nutzungsänderung sind nur geringe Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten. Auf den bebauten Flächen entfällt der Abkühlungseffekt durch die Pflanzen, die Gebäude geben Wärme ab, so daß es zu einer Erwärmung des Kleinklimas kommen kann, was jedoch durch die Siedlungsgehölze, insbesondere durch deren Verdunstungsrate wieder ausgeglichen wird.

E/ Schutzgut Landschaftsbild

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung, durch die Freihaltung des mittleren Bereiches für jegliche Bebauung („Grünzone“), durch die Schaffung eines durchgehenden Pflanzstreifens (Pflanzgebot) in west-östlicher Richtung, durch die Erhaltung und Pflege vorhandener Hecken- und Baumstrukturen (siehe Kapitel 6) kann eine für den Ortsteil Wallhöfen wohltuende Ortstruktur entstehen und sich auch künftig in dieser Form weiter entwickeln.

F/ Bemessung des Kompensationsumfanges

Beim Biotop Nr. 1 und voraussichtlich auch bei dem **Biotop Nr. 8** handelt es sich nach der Einschätzung des Landkreises um eine gemäß § 33 NNatG geschützte Wallhecke. Daß dieser Biotop einen Schutzstatus nach § 33 NNatG erfüllt ist dem Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan nicht zu entnehmen. Die Strauchhecke ist aber elementarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes und soll in ihrer Struktur erhalten bleiben. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen erhalten bleiben bzw. weiter entwickelt werden. Da die Ausprägung der Hecke sehr lückig ist, sollen zwischen den Lücken die zukünftigen Rad- und Fußwege verlaufen.

Aufgrund eines Luftbildes aus dem Jahre 1997 kommt der Landkreis zu der Einschätzung, daß durch die Bebauung ca. 2.000 qm Brach-/Ruderalfläche verloren gehen. Von dem **Biotop Nr. 6** befindet sich nur ein geringer Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 18. Von der ca. 2.000 qm großen Biotopfläche liegen aber ca. 1.500 qm im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 „Jacobskamp“. Diese Fläche ist als Biotop irrtümlich aufgenommen worden. Es verbleiben somit ca. 500 qm Ruderalfläche, die ausgeglichen werden müssen. Bei der Ruderal-/Brachfläche für die Arten und

Lebensgemeinschaften wird der Eingriff mit 5.534 qm neu geschaffenen Brach- und Ruderalflächen kompensiert.

Für die Anbindung der Planstraße A an die Straße „Am Funkturm“ wird der **Biotop Nr. 3** durchbrochen. Die „vorh. Strauch-Baumhecke“ wird auf einer Länge von ca. 8,00 m entfernt, da sich hier die zukünftige Einmündung der Erschließungsstraße geschaffen werden muß. Entlang der „Strauch- und Baumhecke“ befindet sich ein Graben, der in diesem Abschnitt verrohrt wird. Bisher bestanden hier zwei landwirtschaftliche Überquerungen, die künftig nicht mehr benötigt werden. Der Ausgleich des Eingriffes (neue Verrohrung) ist somit kompensiert.

Durch das Büro BIOLAGU wurde aufgrund der Kartierung eine Bewertung der Biotoptypen vorgenommen. Diese Bewertung erfolgte auf der Basis der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages“ (1996).

Die Kompensationsberechnung erfolgt nach *BREUER*.

Für das Schutzgut „**Arten- und Lebensgemeinschaften**“ der Biotope 2, 5 und 10 ist, gemäß der „*Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie*“, keine Kompensationsmaßnahme erforderlich. Die Gesamtflächen der drei Biotope beträgt 51.217 qm.

Die Biotope 1, 4, 7, 8 und 9 bleiben ebenfalls unverändert und bedürfen keiner Kompensationsmaßnahmen im Schutzgut „**Arten- und Lebensgemeinschaften**“.

Lediglich durch den Wegfall von 500 qm Ruderal/Brachfläche des Biotops Nr. 6 bedarf es eines Ausgleichs. Diese werden ausreichend in der zentralen Grünfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 9.700 qm (einschl. der Spielplatzfläche) kompensiert. Hier sind im Zusammenhang damit umfangreiche Versickerungsflächen ausgewiesen, mit denen neue Sukzessionsbereiche entstehen = „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ = ca. 5.535 qm.

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen sowie Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Arten und Lebensgemeinschaften Biotop-typen, gefährdete Pflanzen und Tierarten	<u>Biotop Nr. 1</u> Strauchhecke (HFS) F =100 m ² Wallhecke § 33 NNatG	Die Strauchhecke bleibt erhalten vorher Wertstufe 3, nachher Wertstufe 3	Erhaltung vorhandener Gehölzbestände und Lebensräume im Baugebiet Abstand zur Bebauung	nicht erforderlich
	<u>Biotop Nr. 2</u> Sonstiges feuchtes Intensivgrünl. (GIF) ca. 1,55 ha von allgemeiner Bedeutung	Beseitigung von Vegetation vorher Wertstufe 3, nachher Wertstufe 3		nicht erforderlich
	<u>Biotop Nr. 3</u> Strauch-Baumhecke (HFM) ca.440 m ² , von allgemeiner Bedeutung	Die Strauch-Baumhecke bleibt erhalten vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 2	Erhaltung vorhandener Gehölzbestände und Lebensräume im Baugebiet Abstand zur Bebauung	nicht erforderlich
	<u>Biotop Nr. 4</u> Strauchhecke (HFS) ca. 770 m ² von allgemeiner Bedeutung	Die Strauchhecke bleibt erhalten vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 2	Erhaltung vorhandener Gehölzbestände und Lebensräume im Baugebiet Abstand zur Bebauung	nicht erforderlich
	<u>Biotop Nr. 5</u> Artenarmes Intensivgrünland (GI) ca. 1,72 ha von allgemeiner Bedeutung	Beseitigung von Vegetation vorher Wertstufe 3, nachher Wertstufe 3		nicht erforderlich

	<p><u>Biotop Nr. 6</u> Artenarmes Intensivgrün- land (GI) Brache-Ruderal ca. 500 m² von allgemeiner Bedeutung</p>	<p>Beseitigung von Vegetation vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 3</p>		<p>Entwicklung von ca. 5.534 m² Brachflächen Keine erheblichen Beeinträchtigung (Konkretisierung auf der B-Planebene)</p>
	<p><u>Biotop Nr. 7</u> Einzelbaum (HB) ca. 100 m² von allgemeiner Bedeutung</p>	<p>Die Strauchhecke bleibt erhalten vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 2</p>	<p>Erhaltung vorhandener Gehölzbestände und Lebensräume im Baugebiet Abstand zur Bebauung</p>	<p>nicht erforderlich</p>
	<p><u>Biotop Nr. 8</u> Strauch – Baumhecke (HFM) ha 0,1 ha von allgemeiner Bedeutung</p>	<p>Die Strauch- hecke bleibt erhalten, vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 2</p>	<p>Erhaltung vorhandener Gehölzbestände und Lebensräume im Baugebiet Abstand zur Bebauung</p>	<p>nicht erforderlich</p>
	<p><u>Biotop Nr. 9</u> Schotterfläche (TWK), Scherrasen (GRA) von geringer Bedeutung</p>	<p>vorher Wertstufe 3, nachher Wertstufe 3</p>		<p>nicht erforderlich</p>
	<p><u>Biotop Nr. 10</u> ca. 1,84 ha Acker (A) Wertstufe 3. von geringer Bedeutung</p>	<p>Beseitigung und von Umnutzung von landwirtschaft- licher Nutzfläche vorher Wertstufe 3, nachher Wertstufe 3</p>	<p>Standortauswahl: Fläche mit insgesamt geringer Lebens- raumbedeutung</p>	<p>nicht erforderlich</p>

<p>Boden</p>	<p>ca. 1,84 ha offene Ackerfläche (A) von geringer Bedeutung</p> <p>ca. 3,27 ha Grünlandfläche von allgemeiner Bedeutung</p>	<p>Bodenversiegelung durch Gebäudeflächen vorher Wertstufe 3, nachher Wertstufe 3</p> <p>erhebliche Beeinträchtigung</p>	<p>Begrenzung der baulichen Ausnutzbarkeit im Mischgebiet</p> <p>unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen.</p> <p>Keine Düngung der Ausgleichsflächen.</p> <p>(Konkretisierung auf der B-Planebene)</p>	<p>Entwicklung einer standortheimischen Pflanzung; Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch vollständige Bodenversiegelung</p> <p>Baufläche: $40.634 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ GRZ} = 16.253 \text{ m}^2$.</p> <p>Straße: Straßenlänge max. $520 \text{ m} \times 4,50 \text{ m} = 2.340 \text{ m}^2$</p> <p>Summe der Ausgleichspflanzung für die Bodenversiegelung: $16.253 \text{ m}^2 + 2.340 \text{ m}^2 = 18.593 \text{ m}^2 \times 0,3 = 5.577 \text{ m}^2$ gerundet: 5.600 m^2</p> <p>Als Pflanzstreifen sind 2.485 m^2 ausgewiesen.</p> <p>Zusätzlich sind pro angefangene 500 m^2 Grundstücksfläche ein standortheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bei $4,31 \text{ ha}$ Baufläche ergeben sich min. 87 Stk Bäume.</p> <p>Weiterhin sind zur Straßenraumgestaltung, alle 10 m ein Baum vorgesehen. Bei einer maximalen Straßenlänge (aller Planstraßen) von 520 m, werden ca. 52 Stück Bäume gepflanzt.</p> <p>Keine erheblichen Beeinträchtigung</p>
<p>Wasser</p>	<p>ca. 5,46 ha von allgemeiner Bedeutung</p>	<p>Bodenversiegelung, vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 2</p> <p>keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	<p>Privates- und öffentliches Niederschlagswasser soll im Plangebiet dem Grundwasser wieder zugeführt werden.</p> <p>(Konkretisierung auf der B-Planebene).</p>	<p>Kompensation wird mit Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ erreicht.</p> <p>Schaffung von Versickerungsflächen.</p> <p>keine erhebliche Beeinträchtigung</p>

Klima Luft	5,46 ha wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	voraussichtliche Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Bodenversiegelung und Bebauung. Vorher Wertstufe 2 Nachher Wertstufe 2 Keine erhebl. Beeinträchtigung	gleiche Vorkehrungen zur Vermeidung wie beim Schutzgut „Boden“	nicht erforderlich Kompensation wird mit Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut „Boden“ erreicht
Land- schafts- bild	5,46 ha von geringer Bedeutung	Veränderung des Siedlungsrandes. vorher Wertstufe 2 nachher Wertstufe 2 Keine erhebliche Beeinträchtigung	Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit standortheimischen Laubbäumen	Neuanlage eines 3m bis 5m breiten Pflanzstreifens aus standortheimischen Gehölzen.

Die tabellarische Zusammenstellung zeigt, daß durch den Bebauungsplan mögliche Beeinträchtigungen mit Hilfe der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen entgegenwirkt werden kann. Lediglich das Schutzgut „Boden“ erfährt eine erhebliche Beeinträchtigung durch die zulässigen Versiegelungen.

Bei einer Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sind gemäß BREUER für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,3 durchzuführen, für wasserdurchlässige Oberflächen im Verhältnis 1 : 0,2.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann erreicht werden, daß die von der Versiegelung ausgehende Beeinträchtigung des Boden-Wasserhaushalts im Bereich der Bepflanzungen durch die Wasserrückhaltung der Wurzeln und die Humifizierung des Oberbodens verbessert wird. Im unmittelbaren Wurzelbereich der Gehölze werden die Lebensbedingungen für zahlreiche Kleinlebewesen (Wurzelpilze, humusbildende Organismen) aufgewertet und das Bodenleben aktiviert. Durch die mit der Bepflanzung einhergehende Erhöhung der Verdunstungsrate wird außerdem eine Kompensation der negativen Auswirkung der Bebauung auf das Kleinklima erreicht.

Die in der Artenliste aufgeführten Bäume und Sträucher sind landschaftsgerecht und bieten einheimischen Pflanzen (Flechten, Moose, Pilze) und Tieren (v.a. Insekten, Spinnentiere, Vögel) Lebensraum und Nahrungsquelle, so daß sie auch für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ von Bedeutung sind. Infolge ihrer Standorteignung sind sie gegen Witterungseinflüsse und Krankheiten nicht so anfällig wie die üblichen

Garten-Ziergehölze, so daß für die Pflege kein Erfordernis für Düngemittel- und Pestizideinsatz besteht.

6.3. Landwirtschaft

Der Geltungsbereich wird nördlich von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Die im Rahmen einer ordnungsgemäß geführten Landwirtschaft von diesen Flächen zeitweise ausgehenden Immisionen sind als zumutbar einzustufen und von künftigen Bewohnern des Gebietes (im Sinne des Prinzips der gegenseitigen Rücksichtnahme) hinzunehmen, so daß Konflikte auszuschließen sind.

6.4. Spielplatzbemessung

In allen Baugebieten, in den Wohnen allgemein zulässig ist, müssen nach dem Nds. Spielplatzgesetz (NSpPG9) Spielplätze für Kinder angelegt werden. Die Größe muß mindestens 2 v.H. der zulässigen Geschoßfläche, wenigsten jedoch 300 qm betragen und im Einzugsgebiet von 400 m Wegestrecke liegen.

Berechnung:

● Bauland WR und WA	=	37.060,00 qm	
● Bauland MI	=	3.574,00 qm	
● anrechenbare Geschoßfläche (GRZ=0,4)			
37.060 qm x 0,4 x 1 x 2/3 (1,67)	=	24.756,08 qm	
3.574 qm x 0,4 x 2 x 2/3 (2,67)	=	<u>3.817,03 qm</u>	
Summe	=	<u>28.573,11 qm</u>	
● errechnete Spielplatzfläche			
28.573,11 qm x 0,02 (2 %)	=	571,46 qm	
● erforderliche Spielplatzfläche abgerundet		<u>600,00 qm</u>	=

Die „Nutzbare Fläche“ im Sinne von § 3 Abs. 1 und 2 NSpPG umfaßt 580 qm. Hinzu kommen nochmals 356 qm für Zugänge, Wege, Pflanzungen und sonstige nicht beispielbare „Nebenflächen“. Die gesamte Spielplatzfläche beträgt gem. B-Plan 36 m x 26 m = 936 qm. Die festgesetzte Fläche ist somit ausreichend.

6.5. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

1/ Das Schmutzwasser wird von den einzelnen Grundstücken an den bauseits herzustellenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Der Anschluß wird vom WAV Osterholz veranlaßt.

2/ Das Niederschlagswasser von den Grundstücken und Dachflächen (ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen (Zisternen, Rigolen) und darf nicht auf die Straßenflächen abfließen.

Erste überschlägige wasserwirtschaftliche Berechnungen haben ergeben, daß diese Versickerung bei den anstehenden Bodenverhältnissen möglich ist. Demnach sind bei einer versiegelten Grundstücksfläche von z.B. 320 qm eine DN 300 Rigole mit 16 m Länge und mit einem Grabenquerschnitt von 1,00 x 1,00 m erforderlich.

3/ Das Niederschlagswasser von den versiegelten Straßenflächen wird in die (Textliche Festsetzung) Versickerungsmulden (Maßnahmen auf „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ eingeleitet. Die entsprechenden Maßnahmen sind nach einschlägigen Berechnungen auf den dafür festgesetzten Flächen innerhalb der auf die Innutzungsmaßnahme der Baumaßnahme folgenden Periode vom Erschließungsträger durchzuführen.

Bei dem vorhandene Graben entlang der Straße „Am Funkturm“ (im B-Plan gekennzeichnet) handelt es sich um einen Entwässerungsgraben, der in seiner Funktion aufrecht erhalten werden muß. Die betreffenden Eigentümer sind verpflichtet, für Verrohrungen, Umgestaltungen oder Befestigungen des Gewässers oder seiner Ufer ein Plangenehmigungs- oder Planfeststellungsverfahren gem. 119 NWG einzuleiten bzw. zu beantragen. Verrohrungen bis 6,00 m bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 91 NWG.

4/ **Die Wasserversorgung** wird im Geltungsbereich von der zentralen Wasserversorgung übernommen (WAV Osterholz).

5/ **Sonstige Versorgungsleitungen** wie Gas und Strom werden von der EWE AG übernommen.

6/ **Die Abfallentsorgung** erfolgt über die öffentliche Abfallentsorgung.

7/ **Der Brandschutz:** Die Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach § 42 NBauO und § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (Techn. Regeln. Arbeitsblatt W 331 und W 405) sicherzustellen.

7.0. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1. Bodenordnende Maßnahmen

1/ Der für die Bebauung betreffende Geltungsbereich befindet sich im Privat- und Gemeindebesitz (siehe Kapitel 2.3). Die Baugrundstücke werden von entsprechenden Interessenten erworben.

2/ Die verbindlichen Pflanzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) sind von den Grundstückseigentümern durchzuführen bzw. von ihnen zu veranlassen und zwar innerhalb der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.

3/ Alle sonstigen Erschließungsmaßnahmen einschl. des Straßenbaus außerhalb der Baugrundstücke sowie die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen sind von den Eigentümern zu veranlassen bzw. durchzuführen und sind die Voraussetzung für die Inangriffnahme der Wohnbaumaßnahmen. Die Straßenflächen und Kompensationsmaßnahmen („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft“, sonstige Pflanzungen,

Baumpflanzungen entlang der Planstraßen) werden von der Gemeinde Vollersode nach Fertigstellung übernommen (Öffentliche Widmung).

5/ Alle Bau- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Privatgrundstücken wie auch in den öffentlichen in Beachtung der entsprechenden Festsetzungen vorzunehmen.

7.2. Als bald durchzuführende Maßnahmen

Es besteht die Absicht, sobald der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, die entsprechenden Maßnahmen einzuleiten und durchzuführen.

7.3. Kompensationsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen.

Die Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücksflächen sind innerhalb der auf die Innutzungsmaßnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Zuständig und verantwortlich für die Kompensationsmaßnahmen ist der jeweilige Grundstückseigentümer (siehe entsprechende planungsrechtliche Festsetzung). Dieser ist auch verpflichtet, die Pflanzmaßnahme zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzubessern bzw. zu ersetzen.

Festgesetzt werden auch der Schutz und die Erhaltung (nach DIN 18 920) der vorhandenen Gehölze und Bäume während der Baumaßnahmen (Text der Festsetzung): „Innerhalb des Kronenbereiches von Bäumen sind Garagen, Stellplätze, Nebengebäude, Zufahrten in versiegelter Form nicht zugelassen. Stellplätze und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig. Innerhalb der Kronenbereiche sind die vorhandenen Bäume zu schützen und zu erhalten“.

8.0. Unterschriften

LS.

Gemeinde
27729 Vollersode
Landkreis Osterholz

Der Bürgermeister

Vollersode 14.02.2000 gez. Jaschkowske