



Begründung zum Bebauungsplan

**Nr. 46 „Am Bramberg“**

**Gemeinde Hambergen**

- Abschrift -

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	9
4.3	Dorferneuerung .....	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	11
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
6.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Anzahl der Wohneinheiten.....	12
6.4	Geh- und Fahrrechte.....	13
6.5	Mindestgrundstücksgröße.....	13
6.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
6.7	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
6.8	Straßenverkehrsflächen.....	14
6.9	Flächenübersicht.....	14
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE .....	14
7.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	14
7.2	Wasserwirtschaft .....	15
7.3	Ver- und Entsorgung .....	15
7.4	Landwirtschaft .....	15
7.5	Kinderspielplatz.....	15
7.6	Wald.....	16
7.7	Denkmalschutz .....	16
7.8	Verkehr .....	16
8.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN.....	17
9.	UMWELTBERICHT .....	18
9.1	Einleitung .....	18
9.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....	18
9.1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	18
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	20
9.2.1	Zustand von Natur und Landschaft.....	20
9.2.2	Zusammenfassende Darstellung .....	27
9.2.3	Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichs- maßnahmen (Eingriffsbilanz).....	27
9.2.4	Voraussichtliche Beeinträchtigungen .....	29
9.2.5	Zusammenfassende Darstellung .....	32
9.2.6	Eingriffsbilanz.....	32
9.2.7	Kompensationsmaßnahmen .....	34
9.2.8	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	35
9.3	Zusätzliche Angaben.....	35

---

9.3.1	Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren .....	35
9.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....	35
9.3.3	Zusammenfassung .....	35

**Anhang:** Biotoptenkarte

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen in seiner Sitzung am 06.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Am Bramberg“ beschlossen.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Thorenz & Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt worden

## 3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 1,73 ha große Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde Hambergen, südöstlich der B 74, im Ortsteil Heißenbüttel.

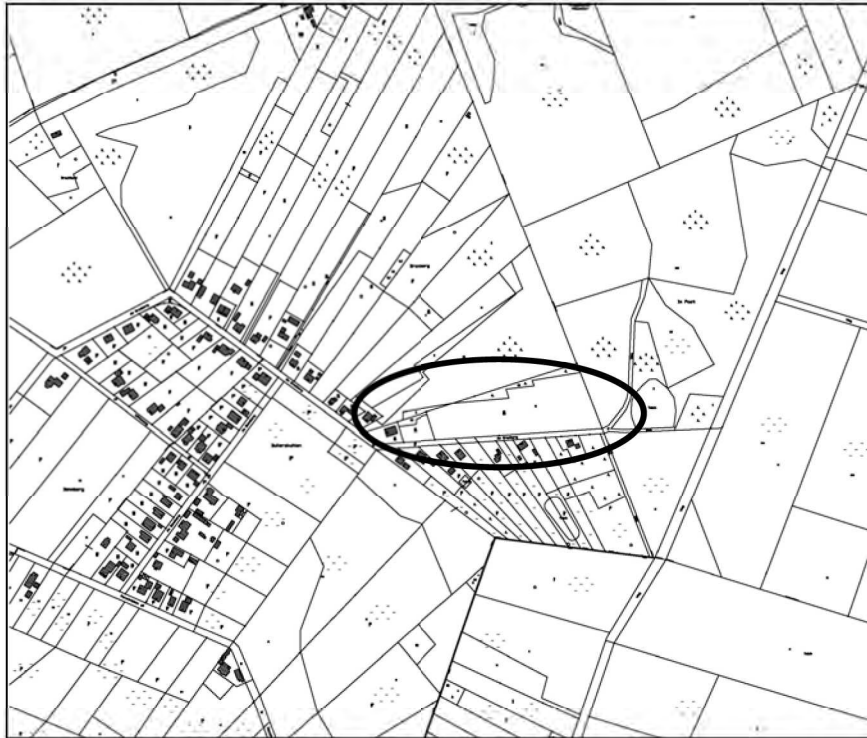


Abb.1: Räumliche Lage des Plangebietes

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (Fortschreibung durch die Änderungsverordnung vom 03.10.2012) enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

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

**1.1 01** „In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige 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 die Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

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

Die Zeichnerische Darstellung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2008 enthält keine Angaben zum Plangebiet.

Die zeichnerische Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz**, welches am 27.10.2011 in Kraft getreten ist, zeigt auf, dass sich im Plangebiet sowie südlich angrenzend ein *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* befindet. Demnach sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen (RROP 3.7.1 03). Die vorliegende Planung sieht die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 vor. Da es sich bei dem in Rede stehenden Plangebiet lediglich um eine relativ kleine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt und nicht zu erwarten ist, dass infolge der vorliegenden Planung die Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes erschwert wird, räumt die Gemeinde Hambergen, als Ergebnis ihrer Abwägung, den Belangen der Wohnbauentwicklung Vorrang vor den landwirtschaftlichen Belangen ein.

Nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein *Vorbehaltsgebiet Wald*. Dazu sagt das RROP 3.7.2 01 aus, dass Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens sowie seiner Bedeutung für die Umwelt und die landschaftsbezogene Erholung nachhaltig gesichert und vermehrt werden soll. (...) Vorhandene Wälder sollen erhalten und gepflegt werden.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Waldbelange insofern, als dass die in das Plangebiet hineinragenden Waldrandbereiche erhalten werden und aufgrund der geplanten lockeren Bebauung weiterhin Blickbeziehungen zum Waldrand gegeben sein werden. Zudem werden die ökologische und die forstwirtschaftliche Funktion sowie die Erholungsfunktion des angrenzenden Waldbestandes nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 7.6).

Nördlich sowie östlich des Plangebietes sind im RROP in der Nähe des Plangebietes des Weiteren zwei Vorranggebiete Rohstoffgewinnung verzeichnet. Da bereits in unmittelbarer Nähe zu diesen Gebieten Wohnbebauung vorhanden ist, können negative Auswirkungen infolge der vorliegenden Planung auf die Belange der Rohstoffgewinnung nicht erkannt werden.

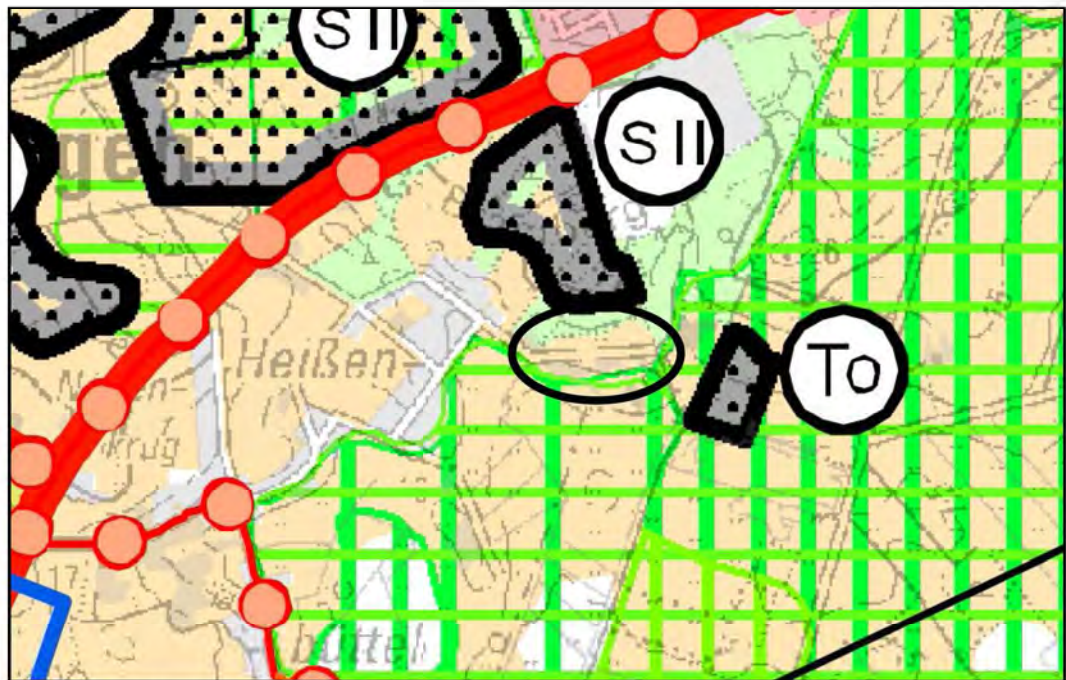


Abb. 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2011

Das Regionale Raumordnungsprogramm enthält darüber hinaus folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele, die für die vorliegende Planung relevant sind:

In der gesamträumlichen Siedlungsstruktur des Landkreises Osterholz ist die Ortschaft Hambergen als Grundzentrums (RROP 2.1 01) ausgewiesen. Daher besteht entsprechend dieser Funktionszuweisung im zentralen Siedlungsgebiet der Ortschaft ein Versorgungsauftrag für den täglichen allgemeinen Grundbedarf der Bevölkerung.

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

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

Das Zentrale Siedlungsgebiet der Samtgemeinde Hambergen umfasst im Wesentlichen den Ortskern Hambergens sowie die Siedlungsbereiche entlang der Hauptstraße und der Bahnhofstraße. „Soweit in der Samtgemeinde Hambergen eine Siedlungsentwicklung im Zentralen Siedlungsgebiet und im für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Ortsteil 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.“ (RROP 2.3 03) Der Bereich Oldenbüttel ist zudem in der Karte 2.3-1 als „Ergänzungsbereich des zentralen Siedlungskerns“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der genannten Bereiche und ist daher dem sonstigen Siedlungsbereich zuzuordnen und wird als „sonstige jüngere Siedlung“ bezeichnet.

Des Weiteren ist „die Siedlungsentwicklung 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 Daseinsversorgung,
- der demografische Wandel

- die Interesse künftiger Generationen
  - die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und
  - die ökologischen Auswirkungen
- zu berücksichtigen.“ (RROP 2.3 01)

Den Gemeinden Schwanewede, Ritterhude, Hambergen und Lilienthal wird als besondere Entwicklungsaufgabe ganz konkret eine herausgehobene Funktion für das Wohnen zugeordnet. (RROP 2.3 02)

Das RROP sagt unter Ziffer 2.3 03 weiterhin aus, dass „außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile die Siedlungsentwicklung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken“ ist.

Die Begründung des RROP zu diesen Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur führt aus, dass „das Siedlungsband entlang der B 74 aufgrund seiner verkehrlichen Anbindung an Bremen und an das Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck vom Grundsatz her für eine Siedlungsentwicklung relativ gut geeignet ist. [...]

Alle übrigen Orte und Ortsteile sind aufgrund des Fehlens eines erforderlichen Mindestmaßes an Infrastruktureinrichtungen oder einer ungünstigen räumlichen Lage für eine umfangreichere Siedlungsentwicklung nicht geeignet. Um aber den Erhalt der Ortslage und des dörflichen Lebens zu sichern, ist eine bauleitplanerische Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig.

Die Eigenentwicklung dient nicht primär der Deckung eines Wohnraumbedarfs von außen. Eine auf Zuzug und Wanderungsgewinne orientierte Siedlungsentwicklung soll vielmehr in den für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Bereichen erfolgen. Die Eigenentwicklung dient vielmehr der Deckung eines inneren Bedarfs. Hierdurch kann beispielsweise den aus den jeweiligen Orten und Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. [...] Dabei soll eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung nur eher kleinflächig erfolgen und im Regelfall nur wenige Baugrundstücke umfassen. Der Umfang einer zulässigen Eigenentwicklung lässt sich abstrakt nicht festlegen, sondern differiert je nach Größe und Ausstattung des jeweiligen Ortes oder Ortsteils.“ (zu Ziffer 03)

In den vergangenen Jahren fand die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Hambergen hauptsächlich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes statt (Bebauungsplan Nr. 39 „Wältenberg“, Bebauungsplan Nr. 41 „Südlich der Hauptstraße“, Bebauungsplan Nr. 42 „Auf dem Kamp“).

Zwei weitere Wohngebiete nahe der B 74 in Richtung Osterholz-Scharmbeck wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Östlich der Mullstraße“, ca. 2,5 km südlich des Ortskerns von Hambergen entfernt, sowie des Bebauungsplanes Nr. 38 „Vor dem Schäferberg“, in ca. 4,3 km Entfernung südlich des Ortskerns von Hambergen, ausgewiesen. Bei Ersterem stehen nunmehr noch drei, bei letzterem sechs bis sieben Bauplätze zu Verfügung, wobei die größere Entfernung zum Hauptort zu berücksichtigen ist.

Die äußerst schnelle Bebauung des darüber hinaus in den vergangenen Jahren ausgewiesenen Bebauungsplangebietes Nr. 44 „Südlich Wittenweg“ innerhalb von 7 Monaten, dessen Geltungsbereich ca. 350 m westlich des vorliegenden Plangebietes in Richtung B 74 gelegen ist, zeigt, dass eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Heißenbüttel besteht. Abweichend von den eher größeren Baugebieten im Ortskern sowie der dichten Bebauung in deren Umfeld weist die Bebauung in Heißenbüttel eine eher aufgelockerte Struktur auf. Zudem haben sowohl das Baugebiet am Wittenweg sowie das mit der vorliegenden Planung vorbereitete Wohngebiet nur eine geringe Größe, so dass sich die überschaubare Anzahl neuer Anwohner leichter in das vorhandene Umfeld einfügt. Die in Kap. 6 beschriebenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglichen bei einer Grundstücksbreite von etwa 20 m lediglich die Entwicklung von 13 Wohneinheiten. Um das Maß der Eigenent-

wicklung nicht zu überschreiten, wurde auf die ursprünglich vorgesehene Zulassung von Doppelhäusern sowie von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude verzichtet.

Die moderate Entfernung zum Ortskern Hambergen (ca. 2,4 km Luftlinie) und damit zu den grundzentralen Infrastruktureinrichtungen sowie zum Bahnhof Oldenbüttel (ca. 4,3 km Luftlinie) tragen zur Attraktivität der Lage des Plangebietes bei.

Bedingt durch die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen ist der Erschließungsaufwand für das Plangebiet vergleichsweise gering, so dass die einzelnen Baugrundstücke in Abhängigkeit von der Nachfrage abschnittsweise veräußert werden können.

Den konkreten Bedarf quantitativ zu erfassen ist kaum möglich, da neben der demographischen Entwicklung auch wirtschaftliche Parameter, wie z. B. die regionale Wirtschaftsentwicklung und die Zinsentwicklung am Kapitalmarkt, eine wesentliche Rolle spielen.

Zusammenfassend spricht die geringe Entfernung des Plangebietes zum Ortskern und damit die räumliche Nähe zu den zentralen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Hambergen, die erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde Hambergen sowie die Nähe zu der B74 und damit die Anbindung an Bremen und das Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck für die Entwicklung weiterer Bauplätze am vorgesehenen Standort, auch wenn dieser nicht dem Siedlungskern und dessen Ergänzungsbereich zuzuordnen ist und damit nicht zu den Bereichen der primären Siedlungsentwicklung gehört.

Da das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes die moderate Ergänzung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches mit einer dem städtebaulichen Umfeld entsprechenden Bebauung (Einzelhäuser) im Rahmen der Eigenentwicklung ist, ist diese mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Des Weiteren sind die im Folgenden benannten Grundsätze des RROP für die vorliegende Planung relevant:

Gem. Kap. 2.3. Ziffer 06 RROP soll die Siedlungsentwicklung derart gestaltet werden, „dass sie Mobilitätsanforderungen möglichst entgegenwirkt und verkehrsmindernd wirkt“. Wie bereits erläutert, weist der Ortskern von Hambergen eine Entfernung von ca. 2,4 km zum Plangebiet auf, so dass dieser gut mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Die nächste Haltestelle des ÖPNV, Schulbushaltestellen ausgenommen, befindet sich im Kreuzungsbereich B 74 / Auf der Lust in einer Entfernung von ca. 800 m zum Plangebiet. Damit ist das Plangebiet in das ÖPNV-System eingebunden.

Gem. Kap. 2. 3, Ziffer 07 RROP sollen der Freiraumverbrauch und die Zersiedelung der Landschaft durch Siedlungsentwicklung deutlich reduziert werden. „Die weitgehend siedlungsfreien Bereiche sollen grundsätzlich von Siedlungsentwicklungen freigehalten und die Entstehung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Splittersiedlungen vermieden werden.“ Bedingt durch die befestigte Fahrbahn der Straße Am Bramberg sowie die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist der Erschließungsaufwand für das Plangebiet relativ gering, da auf bestehende Einrichtungen zurückgegriffen werden kann. Der Anteil der Erschließungsflächen in gänzlich neuen Baugebieten beträgt etwa 15 % der Gesamtfläche eines Plangebietes. Insofern trägt die Entwicklung des Standortes zu einer Minderung des Flächenverbrauches für die Siedlungsentwicklung bei. Zudem ist bereits eine einseitige Bebauung vorhanden, so dass kein „weitgehend siedlungsfreier Bereich“ weiterentwickelt werden soll.

„Zwischen Waldrändern und Bebauung sowie anderen störenden Nutzungen soll ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden. Die Entwicklung eines arten- und strukturreichen Waldrandes soll gefördert werden.“ (RROP 3.7.2 05). Diese Vorgabe ist als Grundsatz formuliert und unterliegt damit der Abwägung. So sind gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sowie bei Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Nördlich und östlich des Plangebietes erstrecken sich größere Waldbereiche. Wie bereits dargestellt, reichen die Waldränder teilweise geringfügig in das Plangebiet hinein. Bei den bestehenden Waldrändern handelt es sich bereits um wertvolle Bestände, so dass diesbezüglich kein Handlungsbedarf besteht.

Negative Auswirkungen auf die Waldbestände durch das Unterschreiten des empfohlenen Abstandes können ebenfalls nicht erkannt werden. Die Waldbewirtschaftung der Bestände wird durch die geplante Wohnbauentwicklung nicht behindert, da die Waldflächen weiterhin erreichbar sind und bereits derzeit auf ein Wohngebäude am Waldrand Rücksicht genommen werden muss. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden zudem nicht als erheblich eingestuft, da der Waldrand ohnehin lediglich von der Straße Am Bramberg aus wahrzunehmen ist, die bereits durch Wohnbebauung gekennzeichnet wird. Aufgrund der vorgesehenen sehr lockern Bebauung und des Geländeanstiegs wird der Waldrand zudem zukünftig weiterhin teilweise sichtbar sein. Da es sich um einen Kiefern- und Fichtenforst und damit einen Waldtyp mit einer geringeren Bedeutung als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen handelt und Wohnbebauung bereits direkt an den Waldbestand angrenzt, können zudem negative Auswirkungen auf die Waldökologie ausgeschlossen werden. Dies gilt ebenso für die Klimaschutzfunktion. Für die Erholung hat der Wald insofern Bedeutung, als dass bestehende Trampelpfade möglicherweise für Spaziergänge genutzt werden. Da dies weiterhin möglich bleibt, wird die Erholungsfunktion nicht negativ beeinflusst. Konflikte mit Wohnbebauung und Schattenwurf können aufgrund der Lage der Wohnbebauung südlich des Waldes ebenfalls ausgeschlossen.

Die vorliegende Planung ist aus den o. g. Gründen mit den Vorgaben der Raumordnung zum Waldabstand vereinbar. Der Landkreis Osterholz hat diesbezüglich in seiner Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls keine Bedenken geäußert.

#### 4.2

#### Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen von 1997 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche. Im Norden und Osten an den Geltungsbereich angrenzend sind Flächen für Wald dargestellt.

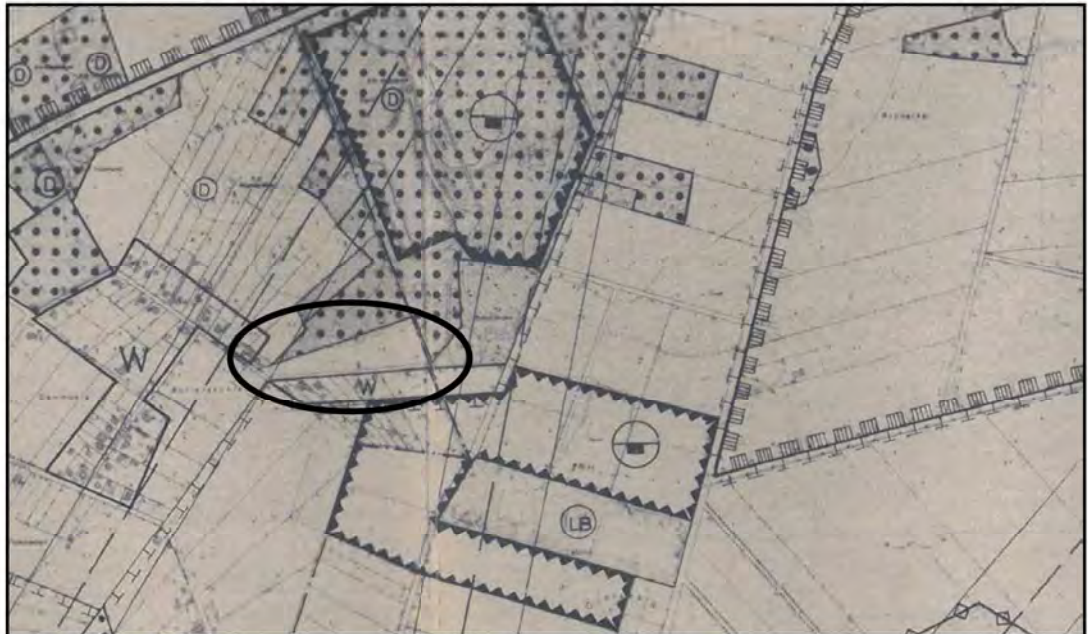


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen (vor der Durchführung der 7.1 Flächennutzungsplanänderung)

Im Rahmen der 7.1 Flächennutzungsplanänderungen der Samtgemeinde Hambergen aus dem Jahr 2005 erfolgte eine umfassende Ergänzung und Änderung der Darstellung im Be-

reich Heißenbüttel. Der südliche Teil des Plangebietes ist Teil dieser Flächennutzungsplanänderung und wird nach dieser Änderung als Wohnbaufläche dargestellt.

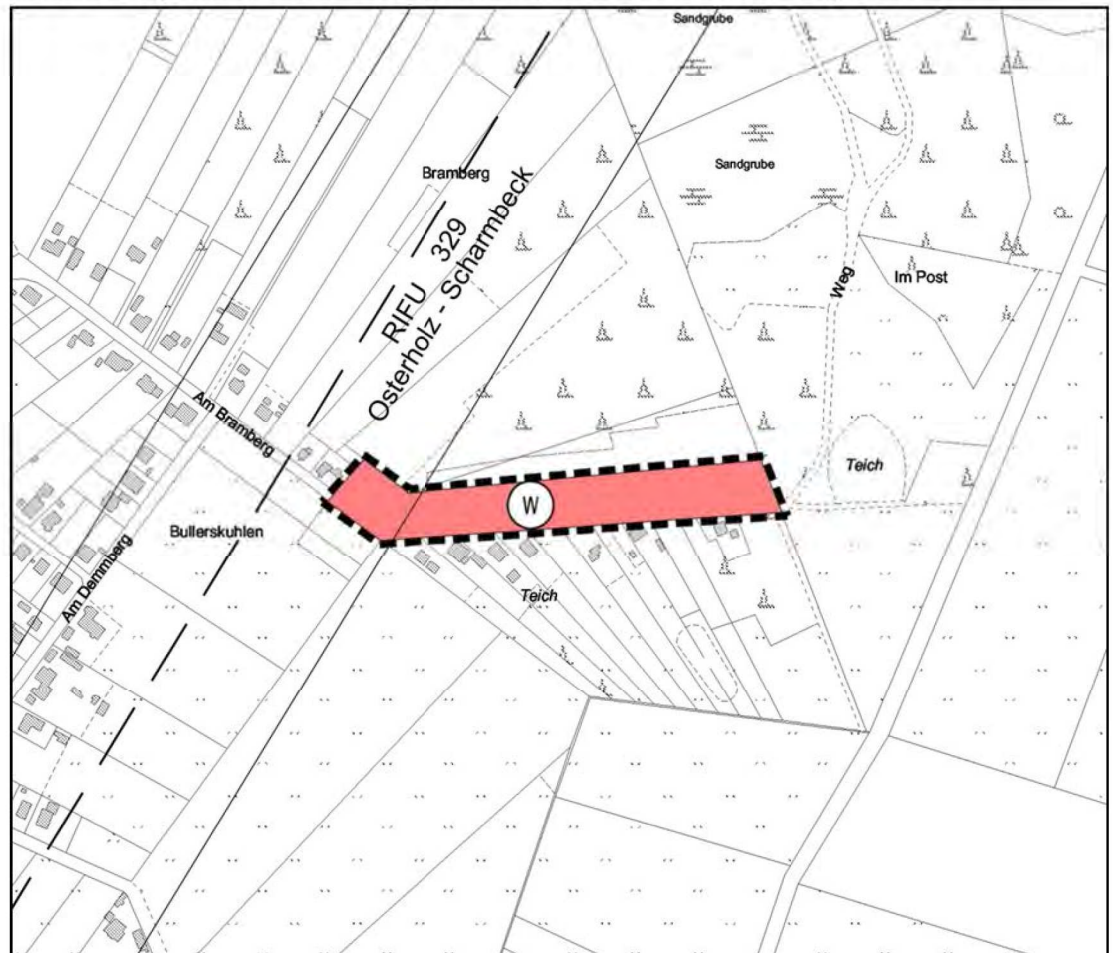


Abb. 4: Ausschnitt aus der 7.1 Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Hambergen, Teilbereich 1

#### 4.3

##### Dorferneuerung

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

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

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

**Ostersode** (Ortsteile Ostersode, Nordsode und Meinershagen) in der Gemeinde Worpsswede

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

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

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

Zur Siedlungsentwicklung Heißenbüttels ist dem Dorferneuerungsbericht zu entnehmen, dass es zur Zeit der Kurhannoverschen Landesaufnahme aus einer lockeren Gehöftansammlung auf der Geestkante mit einzelnen weiter außerhalb liegenden Gehöften bestand. Zur Zeit der Preußischen Landesaufnahme dann hatte sich der Dorfkern am heutigen Denk-

mal entwickelt. Die Besiedlung erstreckte sich schließlich weiter nach Süden bis zum Heißenbüttler Damm und zum Bramberg. Bis heute ist die Besiedlung besonders entlang der Straßen Am Demmberg und Auf der Litt verdichtet worden.

Weiterhin sagt der Dorferneuerungsbericht aus, dass neben dem Erhalt der bestehenden Einzelhofanlagen die Ortskernbereiche besonderer Aufmerksamkeit bedürfen, da sich die Landwirtschaft aus diesen immer mehr zurückzieht. So kann dort ländliches Wohnen realisiert werden.

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Heißenbüttel an der Straße „Am Bramberg“ und ist ca. 800 m vom alten Ortskern Heißenbüttel sowie ca. 2,3 km vom Ortskern Hambergen entfernt. Es befindet sich zwischen dem höher gelegenen Geestrücken im Westen und der Hammeniederung im Osten bzw. Südosten mit den angrenzenden Moorebenen. Entlang der Zufahrtstraßen zum Geltungsbereich hat sich im Laufe der Zeit Wohnbebauung entwickelt. Das Plangebiet liegt südlich von einem Waldstück und südwestlich eines Gebietes, das früher der Gewinnung von Bodenschätzen diente. Dies ist jedoch heute nicht mehr der Fall. Westlich im Anschluss an den Geltungsbereich sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite (südlich) befindet sich bereits ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und zum Teil sehr großen Gärten. Das Plangebiet selbst wird derzeit als Ackerland genutzt.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Hambergen möchte durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Bebauung mit Einzelhäusern im Rahmen der Eigenentwicklung schaffen und damit den bereits bestehenden Siedlungsbereich kleinteilig ergänzen. Diese Bebauung soll entlang der Straße „Am Bramberg“ realisiert werden.

Das Plangebiet ist zurzeit ein als Acker genutztes Gebiet, welches bereits durch die Straße „Am Bramberg“ erschlossen ist, so dass die Erschließung der Erweiterung bzw. Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung gesichert ist.

Das vorliegende Plangebiet befindet sich ca. 550 m südlich der B 74 und ist damit aufgrund seiner verkehrlichen Anbindung an Bremen und an das Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Eine auf Zuzug und Wanderungsgewinne orientierte Siedlungsentwicklung ist auf Grund der Entfernung zu der Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck jedoch nicht zu befürchten. Vielmehr soll den Ortsansässigen, und dabei im Speziellen deren Kindern, die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. Des Weiteren ist eine moderate Siedlungsentwicklung von wenigen Bauplätzen vorgesehen, um eine Eingliederung der vorgesehenen Neubauten in den Siedlungsbestand zu erzielen.

Innerhalb des Plangebietes soll durch entsprechende Festsetzung eine Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern, deren Gebäudevolumen durch Regelung zur maximalen Gebäudehöhe und -länge bestimmt wird, planerisch vorbereitet werden.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Vorgabe des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung, der für den südlichen Teil des Plangebietes eine Wohnfläche darstellt, wird in dem vorliegenden Bebauungsplan konkretisiert, indem ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Aufgrund der räumlichen Lage sowie der Entfernung zu den HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSEN werden Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen, welche gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

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

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und bestimmt damit auch den Versiegelungsgrad des jeweiligen Baugrundstückes. Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,3 in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt, die sich an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Plangebietes orientiert.

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

Damit sich die zukünftigen Gebäude in die nähere Umgebung einfügen, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 9,0 m begrenzt, da die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss alleine nicht ausreichend ist, um eine Höhenbeschränkung verbindlich zu erreichen. Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Art um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Schornsteine, können zugelassen werden, da diese aus technischen Gründen i. d. R. über den eigentlichen Gebäudekörper hinausragen und nur geringe Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild eines Gebäudes haben.

Auf Grund der Lage des Plangebietes am Hang wird des Weiteren die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe) auf maximal 0,3 m Höhe festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt dabei als Bezugshöhe die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Mit dieser Festsetzung sollen zu starke Geländeaufhöhungen vermieden werden, so dass das anfallende Oberflächenwasser nicht von den Privatgrundstücken auf die vorgelagerte Straße laufen kann.

## 6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Anzahl der Wohneinheiten

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert und als zusammenhängende „Bauzone“ in der Planzeichnung festgesetzt. Die Abgrenzung der „Bauzone“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Zur Straßenverkehrsfläche beträgt der Abstand einheitlich 5,0 m, die Tiefe beträgt 25,0 m. Die Abmessungen orientieren sich an der einzeiligen Bebauung auf der südlichen Seite der Straße Am Bramberg. Die zukünftige Bebauung im Geltungsbereich wird sich somit in die straßenseitig orientierte Bebauung in der Umgebung einfügen. Zugleich wird dadurch eine Bebauung „in zweiter Reihe“ ausgeschlossen.

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

In der Planzeichnung ist eine gesonderte Fläche entlang der zum Erhalt festgesetzten Gehölze im Westen des Plangebietes gekennzeichnet. Zum Schutz der angrenzenden Gehölze sind in diesem Bereich Abgrabungen über 30 cm nicht zulässig. Zudem sind Bodenauffüllungen nur mit wasser- und Luftdurchlässigen Materialien bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Ergänzung des Siedlungsbereiches zu schaffen, wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der die Errichtung von Einzelhäusern mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,0 m zulässig ist. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der Umgebung des Plangebietes ist das freistehende Einfamilienhaus der vorherrschende Gebäudetyp, so dass sich die geplanten Häuser in die Umgebung einfügen werden.

Ferner wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt, um zu vermeiden, dass Gebäude mit mehreren Wohnungen, die baurechtlich als Einzelhaus zu beurteilen wären, errichtet werden. Derartige Gebäude entsprechen weder den Planungszielen der Gemeinde noch der ortsüblichen Siedlungsstruktur.

#### **6.4 Geh- und Fahrrechte**

Zwischen der am Ende der Straße Am Bramberg zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzten Wendeanlage sowie der geplanten Kompensationsfläche im Norden des Geltungsbereiches ist eine 3,5 m breite, mit Geh- und Fahrrechten, zu belastende Fläche festgesetzt. Diese dient dazu, dass die Kompensationsfläche unabhängig von einer möglichen Zugänglichkeit über andere private Flächen im geplanten allgemeinen Wohngebiet für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erreicht werden kann. Eine zusätzliche rechtliche Absicherung dieses Wegerechtes durch einen Grundbucheintrag ist erforderlich.

#### **6.5 Mindestgrundstücksgröße**

Im Plangebiet sowie in den angrenzenden Siedlungsbereichen weisen die einzelnen Baugrundstücke sehr unterschiedliche Größen auf. Die für das Plangebiet festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> berücksichtigt die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und orientiert sich an den kleineren Baugrundstücken der Umgebung des Plangebietes.

#### **6.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Es ist Ziel der Planung, die im Plangebiet sowie angrenzend vorhandenen Gehölze zu erhalten. Der Großteil der im Plangebiet stockenden Gehölze befindet sich im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Außerhalb dieser Fläche stocken einige Gehölze am östlichen Geltungsbereichsrand sowie im Nordwesten des Plangebietes. Darüber hinaus sind im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche drei Straßenbäume vorhanden.

Im Osten des Plangebietes stocken die Gehölze einer ehemaligen Wallhecke, die nunmehr den Waldrand des angrenzenden Waldbestandes bildet, genau auf der Grundstücksgrenze oder unmittelbar neben dieser. Um den Erhalt der Gehölze sowie des Walls sicherzustellen, wird entlang der Grundstücksgrenze eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Um darüber hinaus die Kronentraufbereiche der Gehölze vor Beeinträchtigungen zu schützen und dennoch eine zukünftige Gartennutzung zu ermöglichen, wird in den Kronentraufbereichen eine gesondert gekennzeichnete Fläche festgesetzt, innerhalb derer Bodenversiegelungen nicht sowie -auffüllungen und -abgrabungen lediglich in sehr geringem Umfang zulässig sind.

Die im Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Bäume werden mit ihren Kronentraufbereichen sowie den Kronentraufbereichen der in den angrenzenden Flächen stockenden Bäume ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

Der Umgang mit den Straßenbäumen sowie den Waldrandgehölzen im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird in Kap. 6.6 und 6.7 erläutert.

#### **6.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Eingliederung der zukünftigen Bebauung in die Umgebung ist der entlang der nördlichen Grenze der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestehende Waldrand zu erhalten.

Die verbleibende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, welche den Übergang der zukünftigen Wohnbebauung zu der angrenzenden Landschaft darstellt, ist in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

## 6.8 Straßenverkehrsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst das bestehende Straßenflurstück sowie teilweise eine nördlich an dieses Flurstück angrenzende Fläche, um dort die Einrichtung weiterer Erschließungsanlagen zu ermöglichen. Die befestigte Fahrbahn weist eine Breite von ca. 3,0 m auf und bietet bisher am östlichen Ende keine Wendemöglichkeit. Aufgrund der zusätzlichen Baugrundstücke soll die vorhandene Erschließungssituation verbessert und daher eine Wendemöglichkeit geschaffen werden. Die Wendeanlage soll so dimensioniert werden, dass PKW in einem Zug wenden können. Für Müllfahrzeuge und andere 3-achsige Fahrzeuge besteht eine Wendemöglichkeit durch einfaches zurücksetzen. Dies stellt eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand, auch für die Altanlieger, dar.

Um Begegnungsverkehr zu ermöglichen, ohne dass der unbefestigte Seitenstreifen benutzt werden muss, ist die Anlage von zwei etwa 8,0 m bzw. 10,0 m langen Ausweibuchten vorgesehen. Gegenwärtig steht noch nicht fest ob diese einseitig auf der nördlichen Straßenseite oder wechselseitig angeordnet werden sollen.

Im nördlichen Bankettbereich soll zudem eine etwa 0,15 m tiefe Sickermulde angelegt werden, die das auf der nördlichen Hälfte der Fahrbahn anfallende Niederschlagswasser aufnehmen soll.

Bei der Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass die im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche stockenden Straßenbäume nicht beschädigt werden.

## 6.9 Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet <i>davon: gesondert gekennzeichnet</i> <i>davon: mit Geh- und Fahrrechten zu belasten</i>	ca. 9.251 m <sup>2</sup> ca. 43 m <sup>2</sup> ca. ???
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	ca. 248 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.034 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 5.744 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 17.277 m<sup>2</sup></b>

## 7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 7.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bebauungsplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Des Weiteren wird in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ausgeführt: *"Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."* Dies bedeutet, dass bei Durchführung der vorliegenden Planung nur jene Eingriffe auszugleichen sind, welche bauplanungsrechtlich erstmals ermöglicht werden.

Im Ergebnis kommt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die vorliegende Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere verursacht bzw. ermöglicht werden, welche einen Kompensationsflächenbedarf von 2.617 m<sup>2</sup> auslösen. Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen wird nördlich des geplanten Wohngebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die derzeit als Acker genutzten Bereiche der Fläche sind als extensives Grünland zu entwickeln.

Es ist vorgesehen, für die Kompensationsfläche insgesamt ein Flurstück zu bilden, das dann ideell anteilig an die Käufer der Baugrundstücke (mit)veräußert werden kann. Das Areal könnte dann einheitlich bewirtschaftet werden. Alternativ ist jedoch auch eine Veräußerung an einen Käufer denkbar, der die Bewirtschaftung übernimmt.

Mit Durchführung der Kompensationsmaßnahmen können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten. Es ergibt sich sogar ein Kompensationsüberschuss von 1.410 m<sup>2</sup>.

## **7.2 Wasserwirtschaft**

Entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind die Grundstückseigentümer für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers verantwortlich, sofern die Gemeinde nicht den Anschluss an einen öffentlichen Kanal vorschreibt oder nachbarliche Belange berührt werden.

Es ist vorgesehen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken versickert wird. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt vor.

Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser versickert gegenwärtig auf dem unbefestigten Seitenrand. Zukünftig soll am nördlichen Rand der Straßenverkehrsfläche eine ca. 1,5 m breite und ca. 0,15 m tiefe Sickermulde angelegt werden, die das auf der nördlichen Hälfte der Fahrbahn anfallende Niederschlagswasser aufnehmen soll.

Bei der Anlage privater Grundstückszufahrten ist darauf zu achten, dass kein Wasser vom privaten Grundstück auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen läuft.

## **7.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Samtgemeinde, Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Plangebietes können an die bereits vorhandenen Einrichtungen angeschlossen werden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat in ihrer Stellungnahme zum Scopingverfahren daraufhin gewiesen, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich ist.

## **7.4 Landwirtschaft**

Landwirtschaftliche Belange werden insofern berührt, als dass eine bisher als Acker genutzte Fläche für die Siedlungsentwicklung beansprucht wird. Aufgrund der geringen Größe der Fläche, ist davon auszugehen, dass sich keine erheblichen Erschwernisse für einen landwirtschaftlichen Betrieb ergeben. Zudem stellt sich die Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der isolierten Lage zwischen Wohnbebauung und Waldflächen, die teilweise gegebene Beschattung durch die angrenzenden Gehölzbestände sowie durch die für die Bewirtschaftung ungünstige dreieckige Form eher unattraktiv dar. Da weitere Wohnbauflächen in der Ortschaft Heißenbüttel benötigt werden, erfolgt eine Abwägung zu Gunsten der geplanten Siedlungsentwicklung.

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

## **7.5 Kinderspielplatz**

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

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

## 7.6

### Wald

Nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Waldfläche. Teilweise ragen die strukturreichen Waldränder (Einreihige Baumreihe überwiegend aus Sieleichen und ehemalige Wallhecke) der Bestände in das Plangebiet hinein.

Um den Belangen des Waldes gerecht zu werden, werden die im Plangebiet stockenden Waldrandgehölze erhalten. Zudem wird als Übergang zwischen Wald und der Wohnbaufläche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der bisher als Acker genutzte Teil der Fläche wird als Extensivgrünland entwickelt.

Des Weiteren ist anzumerken, dass im vorliegenden Fall die Waldbewirtschaftung der Bestände nicht behindert wird, da die Waldflächen weiterhin erreichbar sind und bereits derzeit auf ein Wohngebäude am Waldrand Rücksicht genommen werden muss. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden zudem nicht als erheblich eingestuft, da der Waldrand ohnehin lediglich von der Straße Am Bramberg aus wahrzunehmen ist, die bereits durch Wohnbebauung gekennzeichnet wird. Aufgrund der vorgesehenen sehr lockern Bebauung und des Geländeanstiegs wird der Waldrand zudem zukünftig weiterhin teilweise sichtbar sein. Da es sich um einen Kiefern- und Fichtenforst und damit einen Waldtyp mit einer geringeren Bedeutung als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen handelt und Wohnbebauung bereits direkt an den Waldbestand angrenzt, können zudem negative Auswirkungen auf die Waldökologie ausgeschlossen werden. Dies gilt ebenso für die Klimaschutzfunktion. Für die Erholung hat der Wald insofern Bedeutung, als dass bestehende Trampelpfade möglicherweise für Spaziergänge genutzt werden. Da dies weiterhin möglich bleibt, wird die Erholungsfunktion nicht negativ beeinflusst. Konflikte mit Wohnbebauung und Schattenwurf können aufgrund der Lage der Wohnbebauung südlich des Waldes ebenfalls ausgeschlossen.

Um potentielle Gefahrensituationen möglichst zu vermeiden, wurde der ursprünglich vorgesehene Abstand zwischen Waldrand und überbaubarer Grundstücksfläche im Westen des Plangebietes vergrößert. Da die Gemeinde das allgemeine Wohngebiet effektiv nutzen möchte, wird allerdings auf die Einhaltung einer „Knicklänge“ verzichtet.

Diese Entscheidung wird vor dem Hintergrund getroffen, dass bereits ein Wohngebäude westlich des Plangebietes mit einem Abstand von 5 m zum Waldrand errichtet wurde. Aufgrund der vorherrschende Windrichtung Süd / Südwest werden zudem Baumstürze nicht in Richtung des Plangebietes erfolgen.

## 7.7

### Denkmalschutz

Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind nach Angaben der unteren Denkmalschutzbehörde vielfach Bodenfunde zu Tage getreten. In direkter Umgebung wurde ein Bodenfund festgestellt. Die topographische Lage legt die Vermutung nahe, dass das Plangebiet ein potentielles Gebiet für archäologische Funde ist. Die Entdeckung von Bodendenkmalen (archäologischen Funden) kann daher nicht ausgeschlossen werden. Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden Hinweis, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mögliche Bodenfunde angezeigt werden. Eine telefonische Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde am 12.04.2013 ergab, dass eine vorgezogene Prospektion des Plangebietes nicht erforderlich ist.

## 7.8

### Verkehr

In einer Entfernung von ca. 500 m nordwestlich des Plangebietes mündet die Straße Am Bramberg in die Straße Auf der Lust, die wiederum nach etwa 280 m weiter in die B 74 mündet, welche in diesem Abschnitt eine Verbindung in Richtung Norden nach Gnarrenburg und Bremervörde sowie in Richtung Süden nach Osterholz-Scharmbeck darstellt. Eine Einbindung in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gegeben. Es ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Straßen den zusätzlichen Verkehr, der durch die Siedlungser-

gänzung initiiert wird, aufnehmen können, da nur mit einem marginalen Anstieg der Verkehrszahlen zu rechnen ist.

Da die Straße am Bramberg lediglich eine 3 m breite Fahrbahn aufweist, sind zudem die unter 6.8 beschriebenen Maßnahmen vorgesehen, um die Ausweich- und Wendemöglichkeiten zu verbessern. Auch in anderen Bereichen des Gemeindegebietes weisen die Fahrbahnen eine ähnliche Breite auf, wie im Plangebiet. Zudem ist es in Hambergen durchaus üblich, dass die Straßenseitenstreifen häufig unbefestigt sind und kein separater Fuß- oder Radweg vorhanden ist. Bedingt durch das geringe zu erwartende Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes ist kein separater Gehweg erforderlich, sondern die Straße kann als Mischverkehrsfläche von allen Verkehrsteilnehmern genutzt werden.

Grundsätzlich müssen die gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) erforderlichen Stellplätze im Rahmen des Bauantrages / der Bauanzeige für ein zukünftiges Bauvorhaben auf dem jeweiligen Baugrundstück nachgewiesen werden. Aufgrund der geringen Anzahl der Baugrundstücke, die über die Straße Am Bramberg erschlossen werden, sind keine förmlich ausgewiesenen Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

Ein ÖPNV-Anschluss ist durch die Bushaltestelle „Heißenbüttel“, die sich in etwa 800 m Entfernung zum Plangebiet im Bereich der Kreuzung Auf der Lust / B 74 befindet, gegeben.

## 8. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen die für das Verständnis des Bebauungsplanes oder die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendigen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen werden. Dies betrifft in diesem Fall die archäologische Denkmalpflege sowie die Beseitigung des Niederschlagswassers.

### 1. Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale in großer Anzahl. Daher sind weitere Bodenfunde im Plangebiet zu vermuten. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten spätestens 20 Tage vor dem geplanten Baubeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Osterholz) anzuzeigen, so dass die Erdarbeiten ggf. durch qualifizierte Personen begleitet bzw. beobachtet werden können, um eventuelle Funde zu sichern.

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. Kampfmittel-/Gefährdungssituation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Minen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.

## 9. UMWELTBERICHT

### 9.1 Einleitung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Natur- und Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 46 „Am Bramberg“ sind im Folgenden dargestellt.

Entsprechend den städtebaulichen Planungszielen der Gemeinde Hambergen soll eine Erweiterung der Wohnbebauung nördlich der Straße Am Bramberg erfolgen. Dazu ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Ein gültiger Flächennutzungsplan liegt bereits vor und bedarf für die vorliegende Planung keiner Änderung.

#### 9.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Hambergen, Ortsteil Heißenbüttel. Das Plangebiet umfasst die Straße Am Bramberg sowie nördlich angrenzende und bisher unbebaute Flächen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine moderate Siedlungsergänzung planerisch vorbereitet werden. Städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Einzelhäusern.

Die Lage des Plangebietes ist Kapitel 3, der Planungsanlass dem Kapitel 6 und die konkreten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ebenfalls dem Kapitel 6 der Begründung zu entnehmen.

#### 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen (Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.) dargelegt.

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

##### Landschaftsrahmenplan

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

Tab. 1: Aussagen des Landschaftsrahmenplanes zum Plangebiet

<b>Karte Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche</b>	<p>Das Gebiet erfährt keine Einordnung.</p> <p>Angrenzende Bereiche: Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 500 m ein wichtiger Bereich mit regionaler, möglicherweise landesweiter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Kategorie B, frisches bis nasses Grünland). An diesen Bereich grenzt östlich ein wichtiger Bereich mit landesweiter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Kategorie A, frisches bis nasses Grünland).</p>
<b>Karte Für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche</b>	<p>Das Gebiet erfährt keine Einordnung.</p> <p>Angrenzende Bereiche: Östlich angrenzend an das Plangebiet sowie südlich der vorhandenen Bebauung an der Straße Am Bramberg befinden sich zwei Bereiche mit bedeutender und sehr hoher Qualität des Landschaftsbildes (Kategorie C und A).</p>

<b>Karte Für Boden, Wasser, Klima/Luft wichtige Bereiche</b>	Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung. Die Grundwasser-Erneuerungsrate liegt bei mehr als 200 mm/a).  Angrenzende Bereiche: Südwestlich des Plangebietes befindet sich in etwa 1 km Entfernung ein Bereich mit regional seltenen Böden, hier ein unzerstochenes Mooregebiet mit Gleyanteilen.
<b>Entwicklungs- und Maßnahmenkarte</b>	Das Plangebiet erfährt keine Einordnung.  Angrenzende Bereiche: Östlich angrenzend an das Plangebiet sowie südlich der vorhandenen Bebauung an der Straße Am Bramberg befindet sich angrenzend an das Plangebiet ein Bereich der die fachlichen Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebietes von mehr als 3 ha Größe erfüllt. 200 m südwestlich liegen zudem durch Tonabbau entstandene Teiche mit umgebenden Gehölzbeständen, die als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt sind. Südlich des Plangebietes erstrecken sich des Weiteren in etwa 2 km Entfernung das FFH-Gebiet 33 „Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet V35 „Hammeniederung“. Die Landschaftsschutzgebiete OHZ 9 "Giehler Bach" sowie OHZ 10 „Findorffschanze“ befinden sich ebenfalls in der Nähe des Plangebietes.
<b>Konfliktstufen zwischen Siedlungsentwicklung und Naturschutz</b>	Das Plangebiet ist der <i>Konfliktstufe V</i> <sup>1</sup> zuzuordnen. (vgl. hierzu auch LRP, S. 465, Tab. 48)

### Landschaftsplan

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

### Schutzgebiete und –objekte

Schutzgebiete bzw. –objekte innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden.

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes ist anzumerken, dass das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten nach

- Anhang A und B der Verordnung Nr. 338/97 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels („EG-Artenschutzverordnung“),
- Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („EU- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“),
- bestandsgefährdeter<sup>2</sup> europäischer Vogelarten nach Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („EU-Vogelschutzrichtlinie“) sowie

<sup>1</sup> „Die Konflikte nehmen von Stufe I in Richtung Stufe V ab. Bei der Stufe I stehen einer Bebauung geltende Schutzvorschriften entgegen [z. B. EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete].

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

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

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

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

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

- Anlage 1 Spalte 2 und 3 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt ist. Es erscheint zudem aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (vgl. Kap. 9.2.1) wenig wahrscheinlich.

### **Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**

Zur Beachtung der vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des durch den Bauleitplan beregelten Gebietes durchgeführt.

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

## **9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **9.2.1 Zustand von Natur und Landschaft**

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

#### Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung der durch den Bebauungsplan beregelten Fläche bildet eine Biotoptypenkartierung. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011) angewendet.

Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

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

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

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

#### Bewertung

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

---

<sup>2</sup> Entsprechend der „Roten-Listen“ Niedersachsen und Bremens sowie Deutschlands.

Die Reduktion auf bestandsgefährdete Vogelarten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen von BREUER, die in dem Beitrag zur Tagung der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung am 30.08.2005 unter dem Titel „Besonders und streng geschützte Arten, Konsequenzen für die Zulassung von Eingriffen“ veröffentlicht wurden.

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

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

Hierbei gilt:

Tab. 2: Wertstufen nach BREUER

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

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

#### 9.2.1.1 Menschen

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Diese Flächen dienen damit der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse für die menschliche Nutzung. Eine „gute fachliche Praxis“ in der Bewirtschaftung der Flächen vorausgesetzt, kann nicht erkannt werden, dass von dieser Nutzung Gefährdungen für die menschliche Gesundheit ausgehen.

Aufgrund der Überprägung der ursprünglichen Strukturen durch die sich südlich der Straße Am Bramberg befindliche moderne Wohnbebauung und der relativ kleinen Ausdehnung des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass dieses für die aktive Erholungsnutzung keine besondere Rolle spielt. Die Straße Am Bramberg sowie ein Trampelpfad im Waldbestand am Rand des Plangebietes werden jedoch sicherlich für Spaziergänge genutzt. Das Plangebiet ist somit ein Bestandteil des Landschaftsbildes, das die Erholungssuchenden vom Weg aus wahrnehmen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt dem Plangebiet diesbezüglich jedoch keine besondere Bedeutung zu. Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, sind zudem nicht vorhanden.

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

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

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

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

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

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

### 9.2.1.2 Pflanzen und Tiere

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

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

#### **Acker (A)**

Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus einer ackerbaulich genutzten landwirtschaftlichen Fläche. Hinsichtlich der Bedeutung des Ackers als Lebensraum ist davon auszugehen, dass dieser lediglich von allgemein häufigen Arten genutzt wird, überdies ist aufgrund der anzunehmenden Nutzungsintensität des Ackers von einer ausgesprochen dünnen Besiedlung der Fläche durch natürlich vorkommende Pflanzen und Tiere auszugehen.

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

#### **Straße (OVS)**

Die asphaltierte Fahrbahn der im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufenden Straße Am Bramberg ist dem Biotoptyp Straße (OVS) zugeordnet. Da es sich bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 im Bereich der Fahrbahn sowie im südlichen Bankettbereiche überwiegend lediglich um eine Bestandüberplanung handelt, wurden diese Bereiche zusammenfassend als Biotoptyp Straße (OVS) kartiert.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der Straße mit ihren dazugehörigen Banketten eine geringe Bedeutung zugewiesen.

#### **Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)**

Der nördliche Bankettbereich der Straße Am Bramberg ist aufgrund der vorhandenen Vegetation dem Biotoptyp Halbruderale Gras- und Staudenflur zuzuordnen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der Gras- und Staudenflur eine allgemeine Bedeutung zugewiesen.

#### **Waldrand mittlerer Standorte (WRM)**

Das Flurstück nördlich des Plangebietes ist mit einem Kiefernforst bestanden. Der Waldrand des Forstes besteht aus einer Reihe älterer Stieleichen (*Quercus robur*) sowie einzelnen Sandbirken (*Betula pendula*) und Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) und ist daher dem Biotoptyp Waldrand mittlerer Standorte zuzuordnen. Einige dieser Waldrandbäume stocken im Plangebiet. Es handelt sich dabei überwiegend um Gehölze der Art Stieleiche (*Quercus robur*). Der außerhalb des Plangebietes gelegene Teil des Waldbestandes wird durch die Waldkiefer dominiert und ist dem Biotoptyp Kiefernforst (WZK) zuzuordnen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Waldrand eine besondere bis allgemeine Bedeutung zugewiesen.

#### **Waldrand mit Wallhecke (WRW)**

Das Flurstück östlich des Plangebietes ist mit einem Fichtenforst bestanden. Am Waldrand im Bereich der Plangebietsgrenze verläuft ein Wall, der mit Gehölzen der Arten Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Gemeine Fichte (*Picea abies*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) sowie Lorbeer- oder Schlehdorn (*Prunus laurocerasus*) bestanden ist. Der Wall befindet sich etwa zur Hälfte im Plangebiet. Es handelt sich hier vermutlich um die Relikte einer alten Wallhecke. In der preußischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1897 ist allerdings lediglich ein Wall verzeichnet. Daher ist davon auszugehen, dass ursprünglich lediglich ein Wall, möglicherweise zur Grenzmarkierung, angelegt wurde, der erst im Laufe der Zeit mit Gehölzen bepflanzt wurde.

Gemäß § 22 NAGBNatSchG sind Wallhecken, die Teil eines Waldes im Sinne des Landeswaldgesetzes sind, vom Schutz gemäß § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsbestandteile) ausgenommen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Waldrand mit Wallhecke eine besondere bis allgemeine Bedeutung zugewiesen.

#### Sonstiger Einzelbaum (HB)

An der Straße Am Bramberg stocken drei Einzelbäume der Arten Stieleiche (*Quercus robur*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*).

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

### 9.2.1.3

#### Boden

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

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

<b>Bodentyp</b>	nördlicher Bereich: Podsol südlicher Bereich: Pseudogley-Gley
<b>Bodenartlicher Profiltyp</b>	nördlicher Bereich: Sand südlicher Bereich: lehmiger Sand über schluffigem Ton
<b>Geologischer Profiltyp</b>	nördlicher Bereich: glazifluviale Ablagerung südlicher Bereich: Geschiebelehm über Lauenburger Ton
<b>Reliefform</b>	nördlicher Bereich: Platte / Kuppe südlicher Bereich: Talung

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen den Hammemooren und der Garlstedter Sandgeest, ist aber noch der naturräumlichen Untereinheit des Vollersoder Geestrückens zuzurechnen. Das Relief fällt dementsprechend Richtung Süden zur Niederung hin ab. Der Übergang zwischen den Naturräumen wird auch bei der näheren Betrachtung der Böden im Plangebiet deutlich. Der Norden des Plangebietes wird durch die sandigen Böden der Geest dominiert. Die Bodenbildung hat hier den Bodentyp Podsol hervorgebracht. Im Süden schließen sich im Übergang zu den moorigen Böden der Niederung lehmig, tonige Böden an. Aufgrund von Stau- bzw. Grundwassereinfluss hat sich hier der Bodentyp Pseudogley-Gley entwickelt. Es handelt sich nicht um seltene Bodentypen oder Extremstandorte. Die im Rahmen der vorliegenden Planung erarbeitete Baugrunduntersuchung bestätigt die Aussagen der Bodenkarte. Bei den durchgeführten Bohrungen wurden überwiegend feinsandige, schluffige Böden angetroffen. Eine Bohrung zeigt jedoch auch in einer Tiefe von 1,7 m eine schluffig, tonige Schicht.

Die anstehenden Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im ursprünglichen Bodengefüge gestört und weisen somit eine geringere Natürlichkeit auf. Eine kulturhistorische Bedeutung ist nicht gegeben.

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) gibt für das Plangebiet ein geringes bis sehr geringes standortbezogenes, ackerbauliches Ertragspotential an.

Ausgelöst durch Bautätigkeit ist für die versiegelten Böden des Straßenflurstücks eine erhebliche Überprägung anzunehmen. Damit weisen sie nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf.

⇒ Zusammenfassend kann den örtlichen Bodenstandorten eine allgemeine Bedeutung zugesprochen werden. Lediglich den bereits versiegelten Standorten im Bereich des Straßenflurstücks kommt eine geringe Bedeutung zu.

#### 9.2.1.4 Wasser

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

Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Somit fließt in Bezug auf das Schutzgut Wasser lediglich das Grundwasser in die Bewertung ein.

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

Die anstehenden Böden verfügen laut Bodenkarte über lehmig-tonige als auch sandige Bereiche. Die sandigen Böden besitzen im Vergleich zu den lehmig-tonigen Böden erhöhte Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen. Demgegenüber stehen verminderte Fähigkeiten in Bezug auf die Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines im Landschaftsrahmenplan gekennzeichneten Bereichs mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung. Aus diesem Grund ist anzunehmen, dass die sandigen Bereiche überwiegen.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist laut NIBIS im Großteil des Plangebietes hoch, lediglich im Osten ist ein geringes Schutzpotential verzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Vorrang- oder Vorsorgegebiets für die Trinkwassergewinnung noch innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Daher ist davon auszugehen, dass es derzeit keine Bedeutung für die Trinkwassergewinnung besitzt.

⇒ Bezogen auf das Schutzgut Wasser kann dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zugewiesen werden.

#### 9.2.1.5 Klima / Luft

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

Vor diesem Hintergrund, sowie in Anbetracht der ländlichen Prägung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung ist hinsichtlich der Qualität der örtlichen Luft von einer weitestgehenden Schadstofffreiheit auszugehen.

Durch die landwirtschaftliche Tätigkeiten im Plangebiet sowie die Bewirtschaftung der nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind Geruchsimmissionen in einem Maß zu erwarten, wie sie im ländlichen Raum üblicherweise vorkommen.

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

#### 9.2.1.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von störenden Objekten

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden. Das charakteristischste Element des Naturraums im Plangebiet sowie der näheren Umgebung ist der Übergang von der höher gelegenen Geest hin zu den flachen Moorgebieten. Typisch für die Geestbereiche um den nördlich des Plangebietes gelegenen Bramberg waren ursprünglich ausgedehnte Heideflächen, die durch kleinere Waldflächen strukturiert wurden. Für die Moorgebiete südlich des Plangebietes ist eine Grünlandnutzung in historisch gewachsenen Dimensionen charakteristisch. Typische Landschaftselemente dieses Naturraums sind vor allem Entwässerungsgräben und Handtorfstiche. Für die Geest- als auch die Moorbereiche ist eine relativ geringe Vielfalt typisch.

Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Das Landschaftsbild des Plangebietes sowie der näheren Umgebung wird auch heute noch durch den Übergangsbereich zwischen Geest und Moor geprägt, wobei das Plangebiet noch zu dem höher gelegenen Geestrücken zählt. Blickbeziehungen in die Niederung werden jedoch durch die vorhandene Bebauung sowie die Gehölzbestände südlich des Plangebietes behindert. Die Geestlandschaft nördlich des Plangebietes wird durch einen kleinteiligen Wechsel von Acker und Grünlandflächen sowie von kleinen Waldbereichen und Feldgehölzen gekennzeichnet. Nordwestlich des Plangebietes erstrecken sich hingegen größere Waldbestände sowie Sukzessionsflächen im Bereich ehemaliger Abbaustätten. Die Niederung, die sich südlich und südwestlich des Plangebietes erstreckt, wird von weitläufigen Grünlandflächen dominiert, die teilweise von linearen Gehölzstrukturen gegliedert werden. An der Straße Am Bramberg erstreckt sich eine einzeilige Wohnbebauung, die durch eine moderne Gestaltung geprägt ist. Typische, dörfliche Strukturen sind im Siedlungsbereich nicht zu erkennen. Das Plangebiet selbst wird in erster Linie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, den nördlich angrenzenden Waldbestand sowie die südlich gelegene moderne Wohnbebauung geprägt. Aufgrund der umgebenden Gehölzbestände sowie der bestehenden Bebauung ist eine Eingrünung bzw. Abgrenzung zur freien Landschaft hin bereits gegeben.

Aufgrund der intensiven Nutzung sind im Plangebiet keine nahturnahen Biotope mehr vorhanden. Die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft ist somit nicht

gegeben. Dem Plangebiet kommt daher hinsichtlich des Kriteriums Natürlichkeit eine geringe Bedeutung zu. Dies gilt jedoch nicht für die angrenzenden Gehölzbestände der näheren Umgebung, die eine gewisse Eigendynamik aufweisen. Diesen Bereichen ist eine allgemeine Bedeutung bezogen auf das Kriterium Natürlichkeit zuzuordnen.

Die Moorflächen südlich des Plangebietes weisen eine relativ typische Vielfalt auf, die lediglich durch die vorherrschende intensive Nutzung der Flächen überprägt wird. Diesen Bereich kommt daher hinsichtlich des Kriteriums Vielfalt eine allgemeine Bedeutung zu. Die nördlich und nordöstlich des Plangebietes gelegenen Bereiche weisen eine für den Naturraumtyp relativ hohe Vielfalt auf. Ihnen ist daher bezogen auf das Kriterium ein allgemeine bis hohe Bedeutung zuzuordnen. Aufgrund der intensiven Ackernutzung des Plangebietes weist dieses lediglich eine geringe Vielfalt auf.

Hinsichtlich des Kriteriums historische Kontinuität kommt den Niederungsbereichen südlich des Plangebietes aufgrund der noch deutlich erkennbaren Elemente Grünland, Gräben und lineare Gehölzstrukturen eine hohe Bedeutung zu. Dies gilt jedoch nicht für das Plangebiet sowie die nördlich und nordwestlich angrenzenden Bereiche. Die ursprüngliche Heide Landschaft wurde hier durch Ackernutzung, Wohnbaumaßnahmen sowie Aufforstungs- und Bodenabbaumaßnahmen überprägt, so dass lediglich noch eine geringe Bedeutung gegeben ist. Lediglich dem Wall an der östlichen Geltungsbereichsgrenze kommt als historisches Landschaftselement eine allgemeine Bedeutung zu.

Erheblich das Landschaftsbild störende Objekte, Geräusche und Gerüche sind im Plangebiet sowie der näheren Umgebung nicht vorhanden.

⇒ Werden diese Kriterien zur Bewertung herangezogen, ergibt sich für das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild eine geringe Bedeutung, für die nähere Umgebung hingegen eine allgemeine bis hohe Bedeutung.

#### 9.2.1.7 Biologische Vielfalt

Die relevanten Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen vier Biotoptypen, von denen der Biotoptyp Acker den Großteil der Fläche einnimmt. Die Biotoptypen sind in der Umgebung häufig vorhanden. Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen ist zudem nicht davon auszugehen, dass die Biotope mit einer Vielzahl von Arten besiedelt sind.

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

#### 9.2.1.8 Sonstige Sach- und Kulturgüter

Von Bedeutung für das Schutzgut sonstige Sach- und Kulturgüter, ist der an der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Wall, der sich etwa zur Hälfte im Plangebiet befindet. Dieser stellt ein historisches Landschaftselement dar, das möglicherweise einmal zur Grenzmarkierung errichtet wurde.

⇒ In Bezug auf das Schutzgut sonstige Sach- und Kulturgüter wird dem Plangebiet daher eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

#### 9.2.1.9 Schutzgebiete und -objekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine Schutzgebiete / geschützte Objekte im Sinne des Naturschutzrechtes. Darüber hinaus ist das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten aufgrund der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

⇒ Insofern bleibt das Gebiet in Bezug auf dieses Schutzgut ohne Belang.

### 9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

### 9.2.2 Zusammenfassende Darstellung

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

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Pflanzen und Tiere	Acker (A)	II
	Straße (OVS)	I
	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	III
	Waldrand mittlerer Standorte (WRM)	IV
	Waldrand mit Wallhecke (WRW)	IV
	Sonstiger Einzelbaum (HB)	3 Bäume
Boden	versiegelte Bodenstandorte	1
	Sonstige Bodenstandorte	2
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	2
Klima / Luft	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	2
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

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

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

Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.

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

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

#### 9.2.3.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

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

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend<sup>4</sup> darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Endwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen.

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

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

### 9.2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung

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

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

- Inanspruchnahme von Biotoptypen mit einem überwiegend geringen Wert für den Naturschutz und die Landschaftspflege.
- Im Bebauungsplan werden die zulässige Grundfläche und die Gebäudehöhe beschränkt, dadurch werden Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes vermieden.
- Inanspruchnahme eines Bereichs, der bereits verkehrlich erschlossen ist, somit werden zusätzliche Versiegelungen für Erschließungsmaßnahmen weitgehend vermieden.

<sup>4</sup> In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

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

- Vermeidung von Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorhandenen Waldrandgehölze und Straßenbäume (die zur Vermeidung festgelegten Maßnahmen sind Kap. 9.2.4.2 beschrieben).

## 9.2.4 Voraussichtliche Beeinträchtigungen

### 9.2.4.1 Menschen

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

Im Gegenzug erhält das Plangebiet durch die Ermöglichung einer wohnbaulichen Nutzung eine Bedeutung als Wohnstandort.

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

### 9.2.4.2 Pflanzen und Tiere

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind lediglich die Biotoptypen Acker sowie Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte von der vorliegenden Planung betroffen. Durch die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Biotoptyps Acker kommt es durch Baumaßnahmen, Bodenversiegelungen und Gartengestaltungen zu einem vollständigen Verlust des Biotoptyps. Dies gilt ebenso für den Biotoptyp Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, da davon auszugehen ist, dass dieser Biotoptyp durch die Anlage der Sickermulde sowie der Ausweich- und Wendemöglichkeiten vollständig zerstört wird. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch lediglich im Falle der Halbruderale Gras- und Staudenflur als erheblich zu bewerten, da der Acker nur über eine allgemeine bis geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere verfügt.

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Waldrandgehölze wird durch folgende Maßnahmen verhindert:

- Die im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen umfassen u. a. eine Erhaltung der innerhalb der Fläche stockenden Waldrandgehölze der Biotoptypen Waldrand mit Wallhecke (WRW) und Waldrand mittlerer Standorte (WRM).
- Zur Erhaltung der Gehölze des Biotoptyps Waldrand mit Wallhecke (WRW), die außerhalb der Fläche für Maßnahmen stocken, wird entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Um darüber hinaus die Kronentraufbereiche der Gehölze vor Beeinträchtigungen zu schützen und dennoch eine zukünftige Gartennutzung zu ermöglichen, wird in den Kronentraufbereichen eine gesondert gekennzeichnete Fläche festgesetzt, innerhalb derer Bodenversiegelungen nicht sowie -auffüllungen und -abgrabungen lediglich in sehr geringem Umfang zulässig sind.
- Die im Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Bäume des Biotoptyps Waldrand mittlerer Standorte (WRM) werden mit ihren Kronentraufbereichen sowie den Kronentraufbereichen der in den angrenzenden Flächen stockenden Bäume ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

Zur Erschließung des geplanten Wohngebietes ist eine Fällung der vorhandenen Straßenbäume (Biotoptyp Sonstiger Einzelbaum (HB)) nicht erforderlich. Dies gilt ebenso für die Anlage der erforderlichen Sickermulde. Da die Sickermulde zudem lediglich eine Tiefe von 0,15 m aufweisen wird, können Beeinträchtigungen durch Abgrabungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Die derzeitige naturschutzfachliche Situation der Straßenbäume ändert sich somit aufgrund der vorliegenden Planung nicht. Erhebliche Beeinträchtigungen können somit ausgeschlossen werden.

Da es sich bei den angrenzenden Waldbeständen, mit Ausnahme der Waldränder, um Kiefern- und Fichtenforste und damit Waldtypen mit einer geringeren Bedeutung als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen handelt und Wohnbebauung bereits direkt an den Waldbestand angrenzt, können zudem negative Auswirkungen auf die Waldökologie der angrenzenden Bestände ausgeschlossen werden.

⇒ Den betroffenen Bereichen kommt in Zukunft eine geringe Bedeutung zu. Im übrigen Bereich des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die derzeitige Bedeutung erhalten bleibt.

#### 9.2.4.3 Boden

Durch die Festsetzungen des Wohngebietes wird eine Versiegelung des anstehenden Bodens planungsrechtlich ermöglicht. Für den Bereich der zukünftigen Baugrundstücke, der derzeit als Acker genutzt wird, ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, bis zu 25% überschritten werden. Aus diesem Grund ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung der jeweiligen Baugrundstücke von 37,5 %. 7,5 % hiervon müssen wasserdurchlässig befestigt werden. Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist zudem die Anlage eines Wendeplatzes am Ende der Straße Am Bramberg sowie von zwei Ausweichbuchten vorgesehen. Hierdurch ergeben sich weitere zusätzliche Versiegelungen. Des Weiteren ergeben sich Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Anlage der Sickermulde

Mit der Inanspruchnahme der Bodenstandorte durch eine vollständige Bodenversiegelung gehen jegliche Bodenfunktionen wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung verloren, so dass die Beeinträchtigungen in diesem Bereich als erheblich angesehen werden können. Bei einer wasserdurchlässigen Befestigung sowie bei der Anlage der Mulde bleibt hingegen die Wasserspeicherfähigkeit weitgehend erhalten. Dennoch werden Funktionen wie beispielsweise die Lebensraumfunktion erheblich beeinträchtigt. Daher ist auch für die diese Bereiche von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

⇒ Im Ergebnis ist den versiegelten Flächen zukünftig eine geringe Bedeutung zuzuordnen. Für alle nicht überbaubaren Bodenstandorte kann davon ausgegangen werden, dass deren derzeitige allgemeine Bedeutung bestehen bleibt.

#### 9.2.4.4 Wasser

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

Da es sich aber um relativ kleinflächige, teilweise wasserdurchlässige Versiegelungen handelt und das anfallende Niederschlagswasser zukünftig vor Ort versickert werden soll, handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser.

⇒ Dem betrachteten Gebiet ist somit auch in Zukunft in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser eine allgemeine Bedeutung beizumessen.

#### 9.2.4.5 Klima / Luft

Mit Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben kommt es zur Errichtung von Gebäuden sowie zur Versiegelung von Boden.

Im Allgemeinen führen neu bebaute Flächen zu einer örtlichen Veränderung der klimatischen Situation. Insbesondere ist auf neu bebauten Flächen mit einer verringerten Luftfeuchte, verstärkter Wärmestrahlung sowie einem vergrößerten und beschleunigten Temperaturgang zu rechnen.

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch lediglich um sehr kleinflächige Bereiche handelt, deren Bebauung bzw. Versiegelung ermöglicht wird, und da durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand von einer ausreichenden Durchlüftung auszugehen ist, kann eine erhebliche

Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft nicht erkannt werden. Negative Auswirkungen auf die Klimaschutzfunktion der angrenzenden Waldbestände können zudem ebenfalls nicht erkannt werden, da das Frischluftproduktionspotential der Bestände durch die vorliegende Planung nicht gemindert wird.

⇒ Daher kommt dem benannten Schutzgut auch nach Durchführung der mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereiteten Bauvorhaben eine allgemeine Bedeutung zu.

#### 9.2.4.6 Landschaftsbild

Durch die vorliegende Planung wird der Bau von Einzelhäusern mit einer maximalen Höhe von 9,00 m ermöglicht. Durch weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in den Siedlungsbereich an der Straße Am Bramberg einfügt. Zur freien Landschaft hin ist zudem bereits eine ausreichende Eingrünung durch die vorhandenen Gehölzbestände gegeben. Aus diesem Grund kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes der näheren Umgebung, ausgeschlossen werden.

Dies gilt auch für das Landschaftsbild der Waldränder im Plangebiet, da diese ohnehin lediglich von der Straße Am Bramberg aus wahrzunehmen sind, die bereits durch Wohnbebauung gekennzeichnet wird. Aufgrund der vorgesehenen sehr lockern Bebauung und des Geländeanstiegs werden die Waldränder zudem zukünftig weiterhin teilweise sichtbar sein.

Im Plangebiet selbst wird das Landschaftsbild insofern beeinträchtigt, als dass Ackerflächen in eine Wohnbebauung mit den dazugehörigen Nebenanlagen übergehen. Da die benachbarten Flächen bereits teilweise eine moderne Wohnbebauung aufweisen, ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild zu rechnen.

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

#### 9.2.4.7 Biologische Vielfalt

Durch den vorliegenden Bebauungsplan kommt es teilweise im Bereich der Ackerflächen zu einer vollständigen Veränderung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Zudem ist die Beseitigung des Einzelbaumes sowie einiger Gehölze im Randbereich des Wohngebietes künftig zulässig.

Da die zuvor beschriebenen Biotoptypen in den vorliegenden Ausprägungen keine allgemein seltenen Arten mit einem hohen Spezialisierungsgrad erwarten lassen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ In Bezug auf das Schutzgut biologische Vielfalt kommt dem Geltungsbereich daher auch weiterhin eine geringe Bedeutung zu.

#### 9.2.4.8 Sonstige Sach- und Kulturgüter

Infolge der vorliegenden Planung wird die Beseitigung lediglich einer Hälfte des Walls auf einer Länge von etwa 45 m ermöglicht. Da der Wall weiterhin wahrnehmbar bleibt, handelt es sich bezogen auf das Schutzgut sonstige Sach- und Kulturgüter um geringfügige Auswirkungen, zumal eine solche Beseitigung bereits derzeit zulässig ist.

⇒ Dem Schutzgut sonstige Sach- und Kulturgüter ist daher auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

## 9.2.5 Zusammenfassende Darstellung

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

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Pflanzen und Tiere	Acker (A)	II	I/IV
	Straße (OVS)	I	I
	<b>Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)</b>	<b>III</b>	<b>I</b>
	Waldrand mittlerer Standorte (WRM)	IV	IV
	Waldrand mit Wallhecke (WRW)	IV	IV
	Sonstiger Einzelbaum (HB)	3 Baum	3 Bäume
Boden	Versiegelte Bodenstandorte	1	1
	Unversiegelte Bodenstandorte	2	2
	<b>Zukünftig zusätzlich versiegelte / durch Abgrabungen beeinträchtigte Bodenstandorte</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
	übrige Bodenstandorte	2	2
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	2	2
Klima / Luft	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	2	2
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

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

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

Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.

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

Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche sind im Fettdruck dargestellt.

## 9.2.6

### Eingriffsbilanz

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" von W. BREUER (1994, aktualisiert 2006).

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

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigt im Sinne der Eingriffsregelung des § 7 NNatG sind Schutzgüter ab einer "allgemeinen" Bedeutung" (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter Landschaftsbild und Biologische Vielfalt ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima / Luft).
- Biototypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biototypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit "besonderer Bedeutung" und 1:0,5 bei den "übrigen Böden", unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop, Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von BREUER den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

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

**Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Schutzgut Boden

Durch die vorliegende Planung wird eine Versiegelung von Bodenstandorten mit allgemeiner Bedeutung planungsrechtlich vorbereitet.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (9.251 m<sup>2</sup>) ist, laut Bebauungsplan, eine maximale Versiegelung von 37,5 % der Fläche zulässig. Dies entspricht einer Fläche von 3.469 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus wird im bisher unbefestigten Bereich zwischen der Fahrbahn der Straße Am Bramberg sowie der nördlichen Grenze der festgesetzten Straßenverkehrsfläche von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Anlage der geplanten Sickersmulde sowie die Versiegelungen für die Ausweich-, Zufahrts- und Wendeanlagen ausgegangen. Im Bereich der geplanten Wendeanlage wird zudem auch im Bereich der unbefestigten Flächen südlich der Fahrbahn eine erhebliche Beeinträchtigung durch die geplante Befestigung angenommen. Insgesamt ist somit innerhalb der Straßenverkehrsfläche von einer erheblich beeinträchtigten Fläche von 701 m<sup>2</sup> auszugehen.

Die Versiegelung von Boden mit einer allgemeinen Bedeutung ist gemäß dem angewendeten Kompensationsmodell im Verhältnis 1 : 0,5 ausgeglichen.

- ⇒ Im Ergebnis errechnet sich ein Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Boden von 2.085 m<sup>2</sup>.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Anlage der geplanten Sickermulde sowie die Versiegelungen für die Ausweich-, Zufahrts- und Wendeanlagen wird im Bereich des Biotoptyps Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen- und Tiere ausgegangen. Zusätzlich wird im unbefestigten Bereich südlich der geplanten Wendeanlage eine vollständige Zerstörung der vorhandenen Gras- und Staudenflur und damit eine erhebliche Beeinträchtigung angenommen. Betroffen von erheblichen Beeinträchtigungen ist insgesamt eine 532 m<sup>2</sup> große Fläche.

Die Zerstörung von III-wertigen Biotoptypen ist im Verhältnis 1 : 1 zu kompensieren.

- ⇒ Somit ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tier ein Kompensationsflächenbedarf von 532 m<sup>2</sup>.

#### Ergebnis

Im Ergebnis ergibt sich somit ein Kompensationsflächenbedarf für den Bebauungsplan Nr. 46 von 2.617 m<sup>2</sup>.

### 9.2.7

#### **Kompensationsmaßnahmen**

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (5.743 m<sup>2</sup>) nördlich des geplanten Wohngebiets festgesetzt. Als Kompensationsfläche werden die derzeit als Acker genutzten Bereiche dieser Fläche mit einer Größe von etwa 4.027 m<sup>2</sup> herangezogen. Diese sind in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Diese Maßnahme dient der Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern Boden sowie Pflanzen und Tiere. Die vorhandenen Waldrandgehölze sind zu erhalten. Zur Minderung des Nährstoffangebotes, ist auf eine Düngung der Fläche dauerhaft zu verzichten. Zudem sind in den ersten zwei Jahren drei Mahden pro Jahr, ab dem dritten Jahr maximal zwei Mahden pro Jahr durchzuführen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni durchgeführt werden darf. Das Mahdgut ist nach jeder Mahd abzufahren. Alternativ kann eine extensive Pflegebeweidung (1 - 2 GVE / ha) durchgeführt werden. Vor der Beweidung ist eine Mahd (nicht vor dem 15. Juni) durchzuführen. Anschließend ist ausschließlich eine Nutzung als Standweide maximal bis zum 15.10. zulässig. Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen und Schleppen) sind in der Zeit vom 01. März bis 15. Juni nicht zulässig. Zur Markierung der Fläche ist diese zum allgemeinen Wohngebiet hin einzuzäunen. Verschießbare Durchgänge im Zaun sind zulässig.

Aufgrund der nördlichen Lage des vorhandenen Waldrandes wird die Fläche, die als Extensivgrünland entwickelt werden soll, hierfür ausreichend besonnt, zumal davon auszugehen ist, dass die zukünftigen Wohngebäude eher straßenorientiert gebaut werden.

Durch die Entwicklung des Extensivgrünlandes wird die derzeit ackerbaulich genutzte Fläche aus der Nutzung genommen bzw. die Nutzung extensiviert, so dass sich insbesondere für den Boden die Möglichkeit einer ungestörten Entwicklung ergibt. Zudem wird die Fläche mit der Zeit einigen Tierarten als Lebensraum dienen. Durch die Extensivierungsmaßnahmen können insgesamt bereits nach einer relativ kurzen Entwicklungsphase wichtige Funktionen im Naturhaushalt übernommen werden. Insbesondere sind hier die Bodenschutzfunktion, die Habitatfunktion und die Rückhaltefunktion zu nennen.

- ⇒ In der **Zusammenfassung** kann davon ausgegangen werden, dass die erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern Boden sowie Pflanzen und Tiere durch die geplante Kompensationsmaßnahme als ausgeglichen gelten können. Es ergibt sich sogar ein Kompensationsüberschuss von 1.410 m<sup>2</sup>.

### 9.2.8 **Alternative Planungsmöglichkeiten**

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

Bei einem Verzicht auf die gesamte Planung würde die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Heißenbüttel weiterhin bestehen. Um dieser Nachfrage zu entsprechen, müsste die Gemeinde andere Flächen als Bauland ausweisen, die voraussichtlich nicht die unten genannten Vorteile des gewählten Standortes bieten. Daher wäre in diesem Fall mit erheblich größeren Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu rechnen. Die vorhandene Ackerfläche im Plangebiet würde bei einem Verzicht auf die Planung voraussichtlich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft würde sich somit nicht ändern.

Für den konkret gewählten Standort spricht die Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges entlang Straße Am Bramberg. Zudem wird auf Flächen mit einer geringen ökologischen Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zurückgegriffen. Zusätzlich ist die Fläche bereits im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

### 9.3 **Zusätzliche Angaben**

#### 9.3.1 **Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren**

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2011) verwendet.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, , Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz, das Niedersächsische Bodeninformationssystem und die digitale Bodenkarte Niedersachsens (1: 50.000) zurückgegriffen.

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

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

#### 9.3.2 **Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde.

Zu diesem Zweck wird zwei Jahre nach Beginn der Hochbaumaßnahmen eine Geländebegehung durch zuständige Behördenvertreter der Gemeinde vorgenommen.

Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus. Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

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

#### 9.3.3 **Zusammenfassung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 46 „Am Bramberg“ soll die Bereitstellung weiterer Wohnbaugrundstücke planerisch vorbereitet werden.

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

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der bereits gegebenen Eingrünung vermieden werden. Hierdurch fügt sich das geplante Wohngebiet in das bestehende Landschaftsbild ein.

Von erheblichen Auswirkungen der Planung sind lediglich das Schutzgut Boden sowie Pflanzen und Tiere betroffen. Aufgrund der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigen Versiegelungen werden die Bodenstandorte in einer Größenordnung von 2.617 m<sup>2</sup> erheblich beeinträchtigt.

Der Kompensationsbedarf kann durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig gedeckt werden. Als Kompensationsmaßnahmen ist im Bereich der derzeit als Acker genutzten Flächen ein Extensivgrünland zu entwickeln.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden als vollständig ausgeglichen. Es ergibt sich sogar ein Kompensationsüberschuss von 1.410 m<sup>2</sup>.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Hambergen ausgearbeitet:

Bremen, den 29.10.2012 / 19.09.2013 / 15.10.2014

**instara**

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

gez. B. Lichtblau

Hambergen, den 28.11.2014

L. S. gez. Brauns  
(Brauns)  
Bürgermeister

**Verfahrenshinweise:**

1. Die frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 18.04.2013 in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.11.2012 bis 31.12.2012.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.05.2014 bis 23.06.2014 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Hambergen, den 28.11.2014

L. S. gez. Brauns  
(Brauns)  
Bürgermeister

---

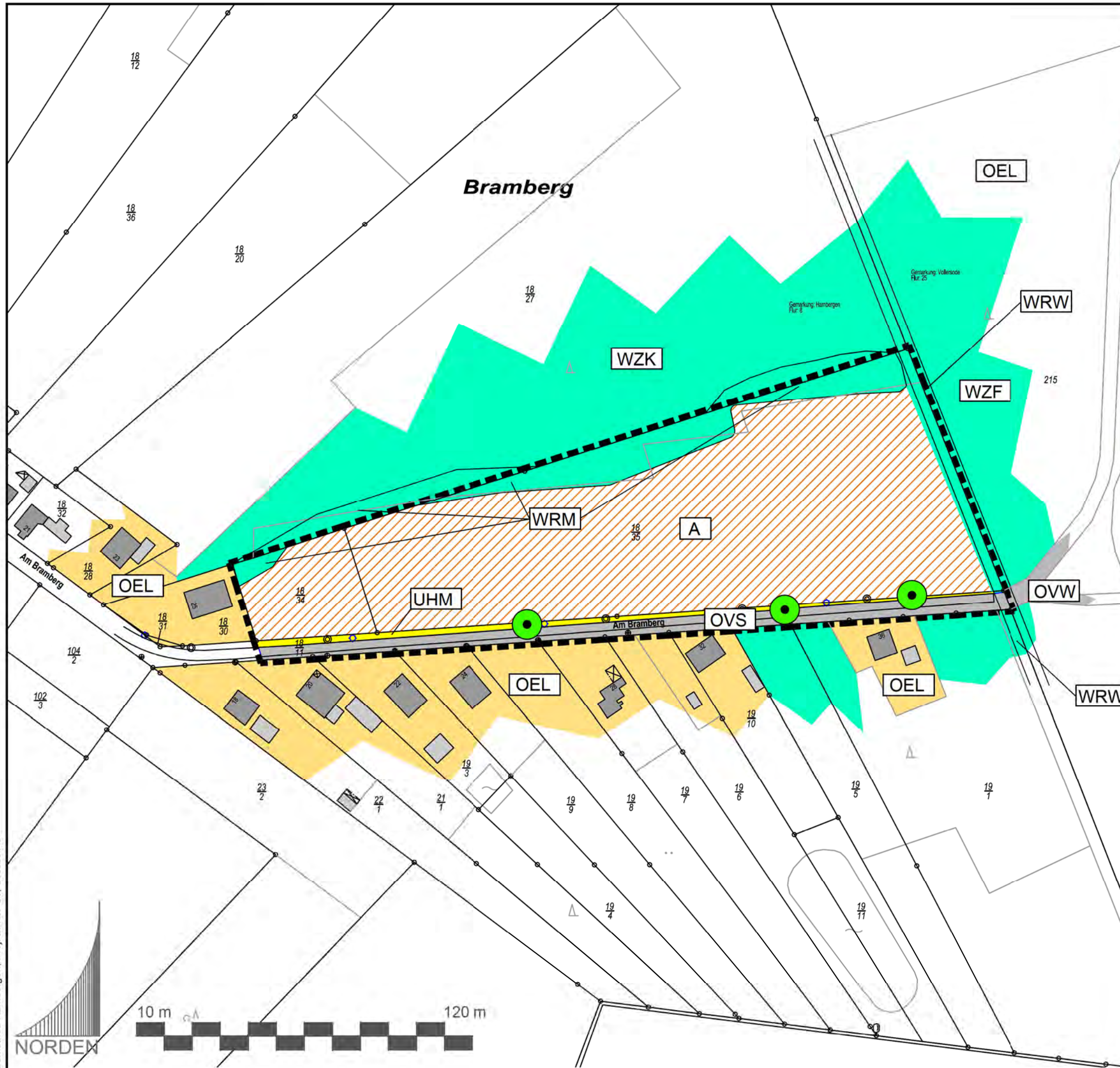
**Anhang:** Biotypenkarte

Biotoptypenkartierung  
zum Bebauungsplan Nr. 46 "Am Bramberg"  
Gemeinde Hambergen



Legende

- Wälder**
- WZK Kiefernforst
- WZF Fichtenforst
- WRW Waldrand mit Wallhecke
- WRM Waldrand mittlerer Standorte
- Gebüsch und Kleingehölze**
- Einzelbaum
- Nutzungstypen der bebauten Bereiche**
- OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet
- OVS Straße
- OVW Befestigter Weg
- Brache / Ruderaluren**
- UHM Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- Acker- und Gartenbaubiotope**
- A Acker
- Grenze des Bebauungsplan



Gemeinde Hambergen, Proj. 27729-93, Grösse A3

