



Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 44 "Südlich Wittenweg"
Gemeinde Hambergen

- Abschrift -

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.3	Dorferneuerung.....	6
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
5.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	7
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.4	Mindestgrundstücksgröße	9
6.5	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	9
6.6	Straßenverkehrsflächen.....	9
6.7	Flächenübersicht	9
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	9
7.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	9
7.2	Wasserwirtschaft	10
7.3	Ver- und Entsorgung.....	10
7.4	Landwirtschaft.....	10
7.5	Kinderspielplatz	10
7.6	Denkmalschutz	10
8.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	11
9.	UMWELTBERICHT	11
9.1	Einleitung	11
9.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	11
9.1.2	Ziele des Umweltschutzes.....	11
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	13
9.2.1	Zustand von Natur und Landschaft	13
9.2.2	Zusammenfassende Darstellung.....	17
9.2.3	Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz)	18
9.2.4	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	19
9.2.5	Zusammenfassende Darstellung.....	21
9.2.6	Eingriffsbilanz.....	21
9.2.7	Kompensationsmaßnahmen.....	22
9.2.8	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	23
9.3	Zusätzliche Angaben	23
9.3.1	Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	23
9.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	23
9.3.3	Zusammenfassung	24

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen in seiner Sitzung am 14.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Südlich Wittenweg" beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 0,78 ha große Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Gebietes der Gemeinde Hambergen im Ortsteil Heißenbüttel, südöstlich der B 74.

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind der nachfolgenden Abbildung sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

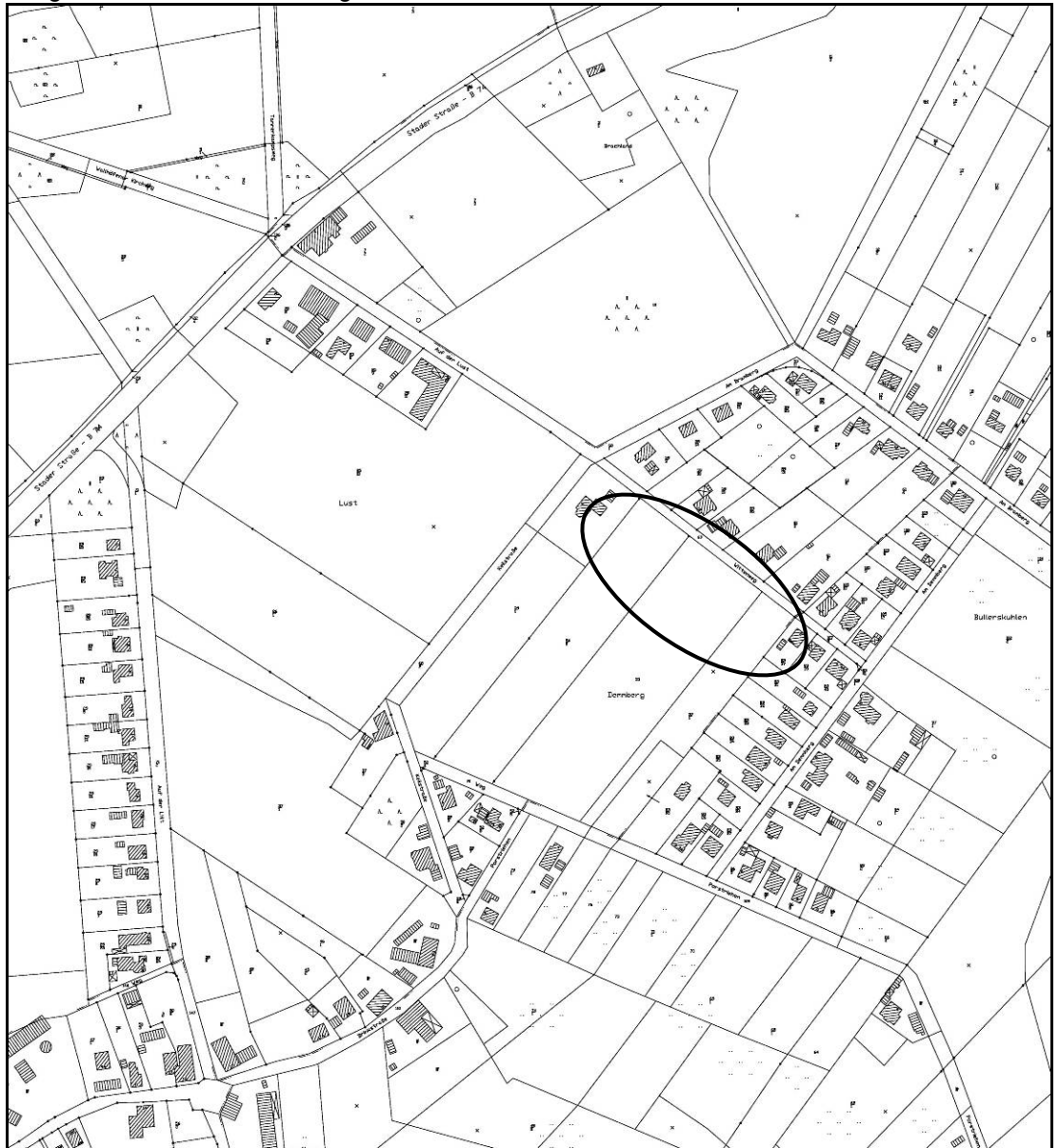


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Das Landesraumordnungsprogramm 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 räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“

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

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

Dabei sollen

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

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

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

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

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

Bei den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken sowie den nördlich, östlich und südwestlich anschließenden Flächen handelt sich um einen locker bebauten Siedlungsbereich, der nach und nach besiedelt wurde und sich so zu einem durch Wohnnutzung geprägten Bereich entwickelte. Aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen sowie der bereits vorhandenen Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eignet sich das Plangebiet besonders gut für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches.

Flächen, die eine hohe Bedeutung für die Freizeitnutzung aufweisen, werden für die vorliegende Planung nicht in Anspruch genommen, so dass mit keiner Einschränkung der Erholungsfunktion zu rechnen ist.

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

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der nebenstehenden Abbildung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1997 ist zu entnehmen, dass der Geltungsbereich sowie die südwestlich gelegenen Flächen zum damaligen Zeitpunkt als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt waren. Die an den Geltungsbereich nördlich und östlich direkt angrenzenden Flächen sind als *Wohnbauflächen* dargestellt. Diese Angaben entsprechen dem Stand vor der 7.1 Flächennutzungsplanänderung.

Im Rahmen der 7.1 Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Hambergen aus dem Jahr 2005 erfolgte eine umfassende Ergänzung und Änderung der Darstellungen im Bereich Heißenbüttel.

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen sind Teil der 7.1 Flächennutzungsplanänderung (siehe Abbildung 3). Die südlich und nordwestlich angrenzenden Teilflächen sind als *gemischte Baufläche* dargestellt. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich *Flächen für die Landwirtschaft* sowie eine kleine *gewerbliche Baufläche*. Nach Norden hin schließt sich mit etwas Abstand eine *Fläche für Wald* an.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird zusammen mit den südlich angrenzenden Bereichen als *Wohnbaufläche* dargestellt. Zudem wurde auf Flächennutzungsplanebene eine Konzeption für die gesamte Fläche entwickelt, die allerdings auch eine abschnittsweise Realisierung ermöglicht. Zudem wurden folgende städtebauliche Ziele für diese Fläche formuliert:

„Die Größe der Kompensations-/Spielplatzfläche [soll] mindestens ein Drittel der Gesamtgröße des Änderungsbereiches 2 umfassen und eine deutliche räumliche Abgrenzung zum südlich angrenzenden "alten" Ortsmittelpunkt beinhalten [...].

Städtebauliche Zielsetzung ist es hier, die unterschiedlichen Charaktere der Siedlungsflächen auch zukünftig erlebbar zu machen. Aufgrund der Siedlungsstrukturen im näheren Um-

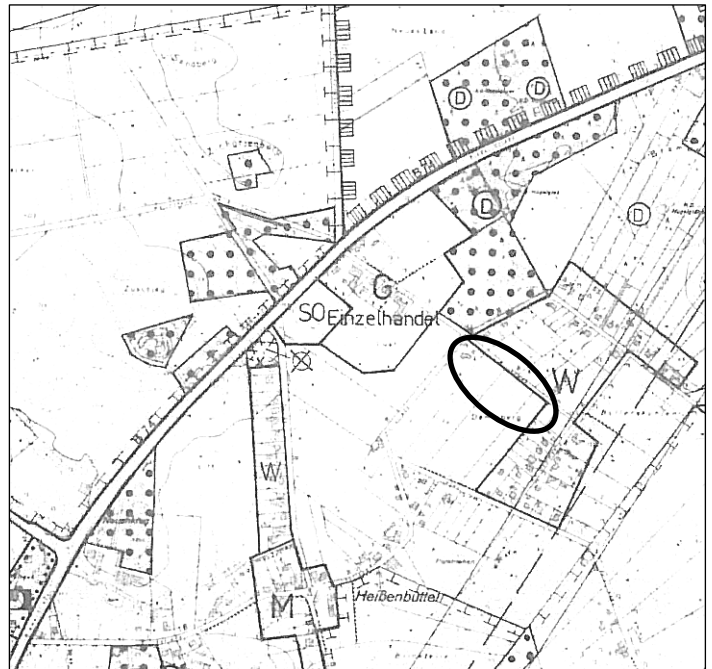


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen (vor der Durchführung der 7.1 Flächennutzungsplanänderung)

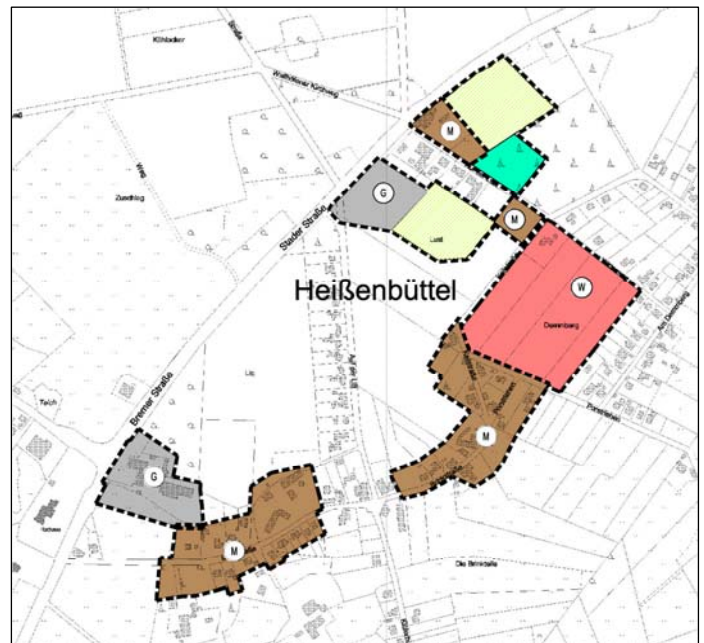


Abb. 3: Ausschnitt aus der 7.1 Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Hambergen. Teilbereiche 1 bis 8

feld des Änderungsbereiches sollten im Bebauungsplan überwiegend nur Einzelhäuser zulässig sein und geregelt werden, dass die Grundstücksgrößen mindestens 800 m² betragen müssen. Ebenfalls wäre eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude mit Blick auf den angrenzenden Bestand festzulegen.“

Die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes formulierten städtebaulichen Ziele werden im vorliegenden Bebauungsplan beachtet und konkretisiert. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

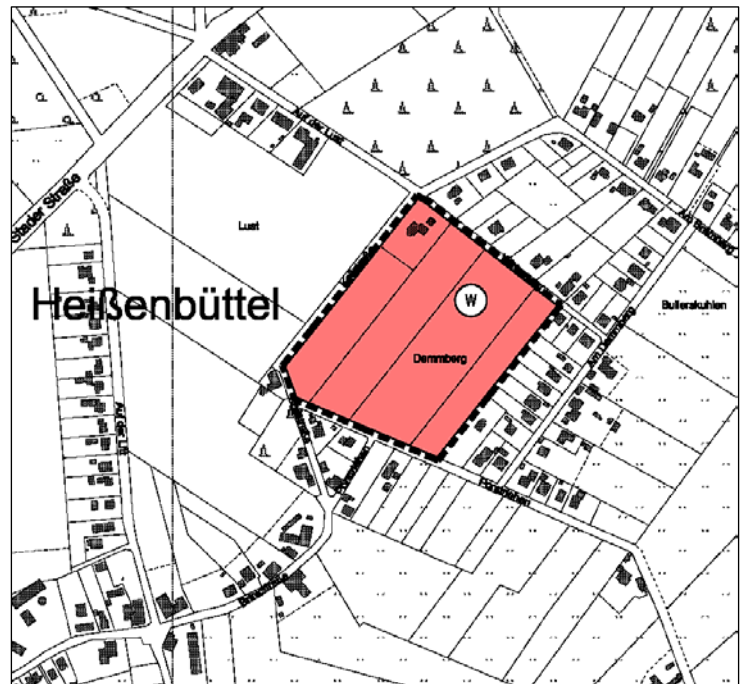


Abb. 4: Ausschnitt aus der 7.1 Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Hambergen, Teilbereich 2 „Demmberg“

3.3

Dorferneuerung

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

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

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

Vollersode (Ortsteile Wallhöfen und Vollersode) in der Gemeinde Vollersode

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 Denkmal 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.

In der graphischen Darstellung zum Dorferneuerungsbericht sind das Plangebiet sowie die südlich angrenzenden Bereiche als „Wohnentwicklungsfläche“ dargestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nun eine Teilfläche für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet werden, so dass die im Rahmen der Dorferneuerungsplanung¹ formulierte längerfristige Zielsetzung zur Siedlungsentwicklung planerisch konkretisiert wird.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem höher gelegenen Geestrücken im Westen und der Hammeniederung im Osten bzw. Südosten mit den angrenzenden Mooregebieten. Es umfasst eine Teilfläche des Wittenweges sowie die südlich angrenzenden Flächen. Diese werden gegenwärtig als Acker genutzt und sind Teil einer zusammenhängenden landwirtschaftlich Nutzfläche, die von der Keilstraße sowie den Straßen Wittenweg und Porstrieen begrenzt wird. Als Strukturgebende Elemente sind lediglich (Wall)heckenrudimente im Randbereich der Straße Porstrieen sowie junge Einzelbäume im Seitenraum der Keilstraße zu nennen. Teilweise sind auch größere Einzelbäume im Bereich der Hausgärten in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches vorhanden.

Das Plangebiet selbst ist bereits an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich dabei überwiegend um freistehende Einzelhäuser² mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Gärten. Richtung Westen, an der Straße Auf der Lust, haben sich kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe aus dem verarbeitenden Gewerbe und dem Dienstleistungssektor angesiedelt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Straße Wittenweg ist die Erschließungssituation als äußerst günstig anzusehen, da keine zusätzlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Für den vorliegenden Bereich wurde im Zusammenhang mit der 7.1 Flächennutzungsplanänderung ein erstes Erschließungskonzept für den gesamten Bereich (Teilbereich 2) entwickelt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 44 wird nun eine verbindlich überplant. Unabhängig davon kann die verbleibende Fläche bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden.

Die Gemeinde Hambergen möchte durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern schaffen und damit den bereits bestehenden Siedlungsbereich ergänzen.

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

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

Es ist vorgesehen, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf den rückwärtigen zukünftigen Baugrundstücksflächen durchzuführen, um zugleich den Siedlungsbereich optisch abzuschirmen.

¹ Stadtlandfluss (2003): Dorferneuerung Ströhe, Spreddig, Heilsdorf, Heißenbüttel

² Zum Teil weisen die Einzelhäuser eine zweite (Einlieger)Wohnung auf.

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Vorgabe des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung, der für das Plangebiet eine *Wohnbaufläche* darstellt, wird in dem vorliegenden Bebauungsplan konkretisiert, indem ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Aufgrund der räumlichen Lage sowie der Entfernung zu den Haupterschließungsstraßen werden Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen, die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und bestimmt damit auch den Versiegelungsgrad des jeweiligen Baugrundstückes. Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,3 in 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 Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen zulässig, wenn diese wasserdurchlässig befestigt sind. Dadurch soll die Versiegelung der Baugrundstücke durch die vorgenannten Nebenanlagen begrenzt werden, um eine „aufgelockerte“ Bebauung zu ermöglichen und das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser „vor Ort“ zu versickern.

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

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert und als zusammenhängende „Bauzone“ in der Planzeichnung festgesetzt. Der Abstand der „Bauzone“ zur Straßenverkehrsfläche beträgt einheitlich 5,0 m und deren Tiefe 25,0 m. Die Abmessungen orientieren sich an der einzeiligen Bebauung entlang der östlich gelegenen Bebauung an der Straße Am Demmberg. Die zukünftige Bebauung wird sich somit in die straßenseitig orientierte Bebauung entlang des Wittenweg einfügen. Zugleich wird dadurch eine Bebauung „in zweiter Reihe“ ausgeschlossen.

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

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung im Anschluss an die bestehenden Siedlungsteile zu schaffen, wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der Umgebung des Plangebietes ist zwar das freistehende Einfamilienhaus der vorherr-

schende Gebäudetyp, doch es sind auch einige Gebäude mit Einliegerwohnung vorhanden, so dass sich durchaus auch Doppelhäuser in die Umgebung einfügen werden.

Ergänzend zu der Bauweise werden in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude für Einzelhäuser maximale Gebäudelängen von 20,0 m für Einzelhäuser und für Doppelhäuser von 25,0 m, d. h. 12,5 m je Doppelhaushälfte, festgesetzt.

Ferner wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten festgesetzt, 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. Zugleich ermöglicht die Festsetzung aber auch den Bau von Einliegerwohnungen in Einzelhäusern, z. B. für Familienangehörige, und die Errichtung von Doppelhäusern.

6.4 Mindestgrundstücksgröße

Im Plangebiet sowie in den angrenzenden Siedlungsbereichen weisen die einzelnen Baugrundstücke sehr unterschiedliche Größen auf. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 800 m² berücksichtigt die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und orientiert sich an den kleineren Baugrundstücken der Umgebung des Plangebietes. Bei Doppelhäusern dürfen die Grundstücke der einzelnen Doppelhaushälften eine Größe von 800 m² je Doppelhaushälfte ebenfalls nicht unterschreiten.

6.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingliederung der zukünftigen Bebauung in die Umgebung und Abgrenzung gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen, ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine 8,5 m breite Baum-Strauchhecke anzupflanzen. Die Bepflanzungen sind in der auf die Innutzungnahme der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen, so dass ein Zusammenhang zwischen den Baumaßnahmen und der Eingrünung des Wohngebietes gegeben ist. Je Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Zugleich können durch die Bepflanzungsmaßnahmen die im Rahmen des Umweltberichtes ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vollständig kompensiert werden.

6.6 Straßenverkehrsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen umfassen ausschließlich das vorhandene Straßenflurstück, zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Als Fahrbahn befestigt ist nur der mittlere Teil, die übrigen Bereiche stellen sich überwiegend als unbefestigter Fahrbahnrand dar

6.7 Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.724 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.050 m ²
Gesamtfläche	ca. 7.774 m²

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Von erheblichen Auswirkungen der Planung wird lediglich das Schutzgut Boden betroffen sein. Aufgrund der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Neuversiegelung innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt.

Der Verlust der Bodenfunktion wird dadurch ausgeglichen, dass eine zusammenhängende Fläche im rückwärtigen Bereich der zukünftigen Baugrundstücke mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

können diese Auswirkungen vollständig kompensiert und zugleich die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden.

Durch die Koppelung des Pflanzgebotes an die Durchführung zukünftiger Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken wird der Zeitpunkt definiert, an dem die Anpflanzungen vorzunehmen sind. Zudem kann die Gemeinde die jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß §178 BauGB per Bescheid verpflichten die Bepflanzungen durchzuführen. Eine ausreichende rechtliche Absicherung ist somit gegeben, zumal der Gesetzgeber ausdrücklich die Möglichkeit der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan vorsieht (§ 1a Abs. 3 BauGB). Auf den Abschluss von städtebaulichen Verträgen zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird daher verzichtet.

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. Da die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den umliegenden Bauflächen bereits problemlos durch eine dezentrale Versickerung „vor Ort“ auf den jeweiligen Grundstücken erfolgt, soll diese auch auf den zukünftigen Baugrundstücken praktiziert werden.

7.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen sichergestellt werden.

7.4 Landwirtschaft

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

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 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind in der näheren Umgebung des Plangebietes in großer Anzahl vorhanden. Auch im Bereich des Plangebietes wurde 1952 ein ca. 10 cm langes Steilbeil an der Ackeroberfläche aufgefunden. Es ist mit der Nr. 91 als archäologischer Bodenfund registriert.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine Bodensondierung vorgenommen. Hinweise auf archäologische Bodenfunde wurden nicht festgestellt.

8. NACHRICHTLICHE HINWEISE

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

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

2. Beseitigung des Niederschlagswassers

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

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. 44 „Südlich Wittenweg“ sind im Folgenden dargestellt.

Entsprechend den städtebaulichen Planungszielen der Gemeinde Hambergen soll eine sinnvolle Erweiterung der Wohnbebauung südlich des Wittenwegs 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 Wittenweg sowie südlich 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 Einzel- und Doppelhäusern.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind Kapitel 3, der Planungsanlass dem Kapitel 6 und die konkreten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Kapitel 7 der Begründung zu entnehmen.

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen (Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Naturschutzgesetz, 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:

Landschaftsrahmenplan

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

Karte Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche	Das Gebiet erfährt keine Einordnung. Angrenzende Bereiche: Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 500 m ein wichtiger Bereich mit landesweiter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Kategorie A, frisches bis nasses Grünland)
Karte Für Vielfalt Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche	Das Gebiet erfährt keine Einordnung. Angrenzende Bereiche: Südöstlich und nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich zwei Bereiche die für die Qualität des Landschaftsbildes bedeutend sind (Kategorie C).
Karte Für Boden, Wasser, Klima/Luft wichtige Bereiche	Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung. Die Grundwasser-Erneuerungsrate liegt bei mehr als 200 mm/a). Angrenzende Bereiche: Südlich des Plangebietes befindet sich ein Bereich mit regional seltenen Böden, hier ein unzerstochenes Moorgebiet mit Gley Anteilen.
Entwicklungs- und Maßnahmenkarte	Das Plangebiet erfährt keine Einordnung. Angrenzende Bereiche: Südlich und östlich des Plangebietes befindet sich ein Bereich der die fachlichen Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebietes von mehr als 3 ha Größe erfüllt.
Konfliktstufen zwischen Siedlungsentwicklung und Naturschutz	Das Plangebiet ist der <i>Konfliktstufe V</i> ³ 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.

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“) ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht

³ „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.“

bekannt und erscheint aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (vgl. Kap. 9.2.1.2) wenig wahrscheinlich.

Gleiches gilt für das Auftreten bestandsgefährdeter⁴ europäischer Vogelarten, welche durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („EU-Vogelschutzrichtlinie“) geschützt sind.

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, die im Juli 2009 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004) 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".

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

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

⁴ entsprechend der „Roten-Listen“ Niedersachsen und Bremens sowie Deutschlands

Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte BREUER-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 anzuwenden.

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

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. 1: Wertstufen nach BREUER

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

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

9.2.1.1 Menschen

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

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung bereits Wohnbebauung. Diese wird durch die vorliegende Planung sinnvoll ergänzt.

Aufgrund der Überprägung der ursprünglichen Strukturen durch moderne Wohnbebauung und der relativ kleinen Ausdehnung des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass dieses keine erhebliche Bedeutung für die aktive Erholungsnutzung besitzt. Vor allem da keine Fuß- und Radwege das Plangebiet queren.

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

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

⁵ 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 geringe Bedeutung zugemessen.

Straße (OVS)

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs wird durch das Straßenflurstück des Wittenweges eingenommen. Die Fahrbahn der Straße ist asphaltiert, die Bankette werden von halbruderalen Gras- und Staudenfluren, sowie Trittrasengesellschaften eingenommen. Da es sich bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 im Bereich des Wittenweges lediglich um eine Bestandüberplanung handelt, wurde das Straßenflurstück zusammenfassend als Biotoptyp Straße (OVS) kartiert.

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

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. 1: Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

Geologischer Profiltyp	Geschiebelehm = Lauenburger Ton
Bodenartlicher Profiltyp	Lehmiger Sand = schluffiger Ton
Reliefform	Talung
Bodentyp	Pseudogley-Gley

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen den Hammemooren und der Garlstedter Sandgeest, ist aber noch der naturräumlichen Untereinheit des Vollersoder Geestrücken zuzurechnen. Der Geltungsbereich wird durch Geschiebelehm, dem Lauenburger Ton charakterisiert. Als Bodentyp hat sich hier, im Übergangsbereich von Moor zur Geest, ein Pseudogley bis Gley entwickelt. Der Boden ist regional häufig und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im ursprünglichen Bodengefüge gestört.

⇒ Zusammenfassend kann den örtlichen Bodenstandorten eine allgemeine Bedeutung zugesprochen werden. Lediglich den bereits versiegelten Standorten 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 Gebie-

tes zur Bildung und/oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Die anstehenden Böden verfügen laut Bodenkarte über lehmige Schichten gleichwohl zählt das Plangebiet zu einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung (Grundwasser-Neubildungsrate höher als 200 mm/a), es befindet sich aber nicht innerhalb eines Vorrang- oder Vorsorgegebietes zur Trinkwassergewinnung.

⇒ 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.

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

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

9.2.1.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes sowie der näheren Umgebung wird durch den Übergangsbereich zwischen Geest und Moor geprägt, wobei das Plangebiet noch zu dem höher gelegenen Geestrücken zählt. Blickbeziehungen in die weite Landschaft werden durch die vorhandene Bebauung sowie den vorhandenen Gehölzbestand unterbrochen. Die Geestkante bildet ein wichtiges Element der naturraumtypischen Eigenart des Landschaftsraums. Der an das Plangebiet angrenzende Bereich wird neben der Wohnbebauung, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in südlicher Richtung geprägt. Im Bereich des Bebauungsplans wird vorwiegend Ackerbau betrieben, so dass durch diese Faktoren die ursprüngliche bäuerliche Kulturlandschaft als deutlich überprägt bewertet wird.

Das Plangebiet ist Teil eines Siedlungsbereiches, der sich entlang des Wittenwegs erstreckt und durch moderne Einzelhausbebauung mit neuzeitlichen Ziergärten gekennzeichnet ist. Die Überprägung der ursprünglichen Kulturlandschaft ist durch die Gebäude und die intensive landwirtschaftliche Nutzung sehr deutlich. Natürlich wirkende Biotoptypen sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Kriterien für die Bewertung des Landschaftsbildes des Plangebiets sind seine „Eigenart“ und „Vielfalt“, daneben das Kriterium „Erlebbarkeit“. Durch das Kriterium „Eigenart“ wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe Eigenart auf. Die „Vielfalt“ des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind. Die „Erlebbarkeit“ eines Gebietes beeinflusst die Nutzbarkeit durch den Menschen. Parameter hierfür sind vor allem Dichte der Erschließungswege und -straßen, deren Breite und Ausgestaltung.

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

9.2.1.7 Biologische Vielfalt

Die relevanten Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen zwei Biotoptypen, von denen der Biotoptyp Acker den Großteil der Fläche einnimmt. Der Biotoptyp Straße mit den angrenzenden Banketten ist durch die Planungen nicht betroffen. Die beiden 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 eine geringe Bedeutung zugeordnet.

9.2.1.8 Sonstige Sach- und Kulturgüter

Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen.

⇒ Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

9.2.1.9 Schutzgebiete und -objekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine Schutzgebiete / besonders geschützten Biotope 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. 2: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Pflanzen und Tiere	Acker (A)	I
	Straße (OVS)	I
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	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

* Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutung
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
 Regenerationsfähigkeit: ++ Biotoptyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit) + Biotoptypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutung
 Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

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 Landespflege 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 abwägend⁶ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

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

⁶ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig betroffenen 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.

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 (Acker und Straße) mit einem geringen Wert für den Naturschutz und die Landschaftspflege.
- Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und Gebäudehöhe getroffen, dadurch werden Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes vermieden.
- Durch die Grundflächenzahl von 0,3 ist nur ein relativ geringer Versiegelungsgrad (37,5 %) zulässig, somit ist ein schonender Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB geregelt.
- Inanspruchnahme eines Bereichs innerhalb des Siedlungszusammenhanges.
- Durch die geplante Eingrünung ergeben sich positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

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 erhöht sich durch die Entstehung weiterer Wohnbebauung die Bedeutung des Plangebietes 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 ist der Biotoptyp Acker von der vorliegenden Planung betroffen. Durch die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes im Bereich des genannten Biotoptyps kommt es durch die Baumaßnahmen, Bodenversiegelungen und Gartengestaltungen zu einem vollständigen Verlust der vorhandenen Lebensräume. Diese Beeinträchtigung des Biotoptyps Acker sind jedoch nicht als erheblich zu bewerten, da der Acker lediglich über eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere verfügt.

⇒ Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere auch weiterhin eine geringe Bedeutung zu.

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 Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 25% überschritten werden. Aus diesem Grund ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung der jeweiligen Baugrundstücke von 37,5 %. Durch die Inanspruchnahme der Bodenstandorte gehen jegliche Bodenfunktionen wie zum

Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung verloren, so dass die Beeinträchtigungen in diesem Bereich als erheblich angesehen werden können.

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

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

9.2.4.5 Klima / Luft

Das Schutzgut Klima / Luft wird durch die vorliegende Planung nur geringfügig beeinträchtigt. Die klimatische Ausgleichsfunktion der Freiflächen wird gemindert, es sind aber in der näheren Umgebung ausreichend Freiflächen vorhanden, um eine hinreichende Durchlüftung der Siedlungsgebiete sicherzustellen. Zudem ist ein relativ geringer Versiegelungsgrad für das Plangebiet vorgesehen, so dass durch die verbleibenden Freiflächen auch weiterhin von einem positiven Kleinklima auszugehen ist.

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

9.2.4.6 Landschaftsbild

Durch die vorliegende Planung wird der Bau von Einzel- und Doppelhäusern 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 am Wittenweg einfügt. Aus diesem Grund kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes der näheren Umgebung, die zu drei Seiten bereits durch die Bebauung des Wittenwegs deutlich überprägt wird, ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzung zur Grundstücksbegrünung im südwestlichen Bereich wird eine deutliche Trennung von der offenen Landschaft zur Bebauung vorgenommen.

Im Plangebiet selbst wird das Landschaftsbild insofern beeinträchtigt, als dass Ackerflächen in eine Wohnbebauung mit den dazugehörigen Nebenanlagen übergeht. Da die benachbarten Flächen bereits 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.

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.

9.2.5

Zusammenfassende Darstellung

Tab. 3: 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)	I	I
	Straße (OVS)	I	I
Boden	Versiegelte Bodenstandorte	1	1
	Unversiegelte Bodenstandorte	2	2
	zukünftig versiegelte Bodenstandorte	2	1
	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	ohne Be- lang	ohne Be- lang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Be- lang	ohne Be- lang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Be- lang	ohne Be- lang

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

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

Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung

Regenerationsfähigkeit: ++Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit) + Biototypen 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“ (§ 7 Abs. 1 NNatG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" von W. BREUER (1994, aktualisiert 2006).

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

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigbar 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, ist von zehn betrachteten Schutzgütern eines von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies ist das Schutzgut Boden.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Schutzgut Boden

Durch die vorliegende Planung wird eine Versiegelung von Bodenstandorten mit allgemeiner Bedeutung planungsrechtlich vorbereitet. Auf den derzeit als Acker genutzten Flächen (6.724 m²) ist, laut Bebauungsplan, eine maximale Versiegelung von 37,5 % der Fläche zulässig. Dies entspricht einer Fläche von 2.522 m². Die Versiegelung von Boden mit einer allgemeinen Bedeutung wird laut BREUER im Verhältnis 1:0,5 ausgeglichen.

⇒ Im Ergebnis errechnet sich ein Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Boden von 1.261 m².

9.2.7 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen ist folgende Maßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

Im südwestlichen Bereich der Grundstücke ist ein Pflanzstreifen mit einer Größe von 1.263 m² (8,50 m breit) vorgesehen. Dieser Streifen ist durch standortgerechte, heimische Gehölze zu bepflanzen (siehe Artenliste), Abgänge sind durch Nachpflanzung mit Pflanzen aus der Artenliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum aus der Artenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Innutzungnahme der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Durch die Bepflanzung wird die derzeit ackerbaulich genutzte Fläche aus der Nutzung genommen, so dass sich insbesondere für den Boden die Möglichkeit einer ungestörten Entwicklung ergibt. Darüber hinaus trägt die Maßnahme zur Eingrünung des Wohngebietes bei und sorgt somit dafür, dass sich die zukünftige Bebauung ins vorhandene Landschaftsbild einfügt. Aufgrund der Breite des Pflanzstreifens und der Wahl der unten aufgeführten Arten wird die geplante Bepflanzung mit der Zeit einigen Tierarten ein attraktives Nahrungs- und Bruthabitat bieten. Durch die Pflanzdichte können insgesamt bereits nach einer relativ kurzen Entwicklungsphase wichtige Funktionen im Naturhaushalt übernommen werden. Insbesondere sind hier die Bodenschutzfunktion und die Rückhaltefunktion sowie die positive Wirkung auf das Landschaftsbild zu nennen.

Tabelle 4: Artenliste

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

⇒ In der **Zusammenfassung** kann davon ausgegangen werden, dass die erheblichen Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden durch die geplante Kompensationsmaßnahme als ausgeglichen gelten können.

9.2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile davon, als auch andere Vorhabensstandorte 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 des Wittenwegs. 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 2004) verwendet.

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

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und intensiv genutzte Biototypen 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 Zwecke erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Hochbaumaßnahmen durch die Gemeinde. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt wer-

den, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus. Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

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

9.3.3

Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 44 „Südlich Wittenweg“ soll die Bereitstellung weitere 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 der Umgebung kann durch die geplante Eingrünung des Wohngebietes vermieden werden. Aufgrund der Eingrünung zur offenen Landschaft fügt sich das Wohngebiet in das bestehende Landschaftsbild ein.

Von erheblichen Auswirkungen der Planung ist lediglich das Schutzgut Boden betroffen. Aufgrund der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigen Neuversiegelung von maximal 37,5 % der Baugrundstücke werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auf einer Fläche von 2.522 m² werden durch den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen vollständig kompensiert. Der Ausgleich wird im Verhältnis 1 : 0,5 durchgeführt, was einer Kompensationsfläche von 1.261 m² entspricht. Der geplante Pflanzstreifen verfügt über eine Größe von 1.263 m², somit kann die Kompensationsmaßnahme vollständig an dieser Stelle durchgeführt werden.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden als vollständig ausgeglichen.

