



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 26
„Östlich der Vollersoder Straße“
(mit örtlicher Bauvorschrift)
Gemeinde Vollersode

- Entwurf (Stand: 07.02.2020) -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	11
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	12
4.4	Dorferneuerung.....	12
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	12
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	13
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten	14
7.4	Verkehrsflächen / Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht / Ein- und Ausfahrten	15
7.5	Erhalt von Einzelbäumen / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	15
7.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	15
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
7.8	Graben	16
7.9	Umgrenzung von Schutzobjekten.....	16
7.10	Zuwegung Regenrückhaltebecken	16
7.11	Flächenübersicht.....	16
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	16
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	16
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	16
9.2	Verkehr	22
9.3	Ver- und Entsorgung.....	23
9.4	Landwirtschaft / Immissionsschutz	23
9.5	Wald.....	24
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	25

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Östlich der Vollersoder Straße“ beschlossen.

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

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

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

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

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 2.051 m² (6.836 m² Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,3) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 10.000 m² deutlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PLANUNTERLAGE

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

3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 8.641 m² große Plangebiet befindet sich östlich der Vollersoder Straße und südlich der Straße Am Grashof.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Die vorliegende Planung beinhaltet die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes und der Entwässerungsgräben.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms** werden für das Plangebiet keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sowie zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

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

Der Bereich des Plangebietes ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hambergen bereits als *gemischte Baufläche* dargestellt und somit für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Vollersode soll nun eine Lücke im Bereich der einzeiligen, straßenseitig orientierten Bebauung entlang der Vollersoder Straße durch die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* geschlossen werden. Eine Bushaltestelle befindet sich im mittleren Abschnitt des Plangebietes, am Rand der Vollersoder Straße, so dass eine Anbindung an das Netz des ÖPNV gegeben ist. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen linearen Heckenstrukturen werden erhalten, so dass dieses identitätsstiftende Element auch zukünftig Teil des Ortsbildes sein wird.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den vorgenannten Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz** aus dem Jahr 2011 weist für den Bereich des Plangebietes folgende zeichnerische Darstellungen auf:

- Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr,
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und
- Vorbehaltsgebiet Erholung.

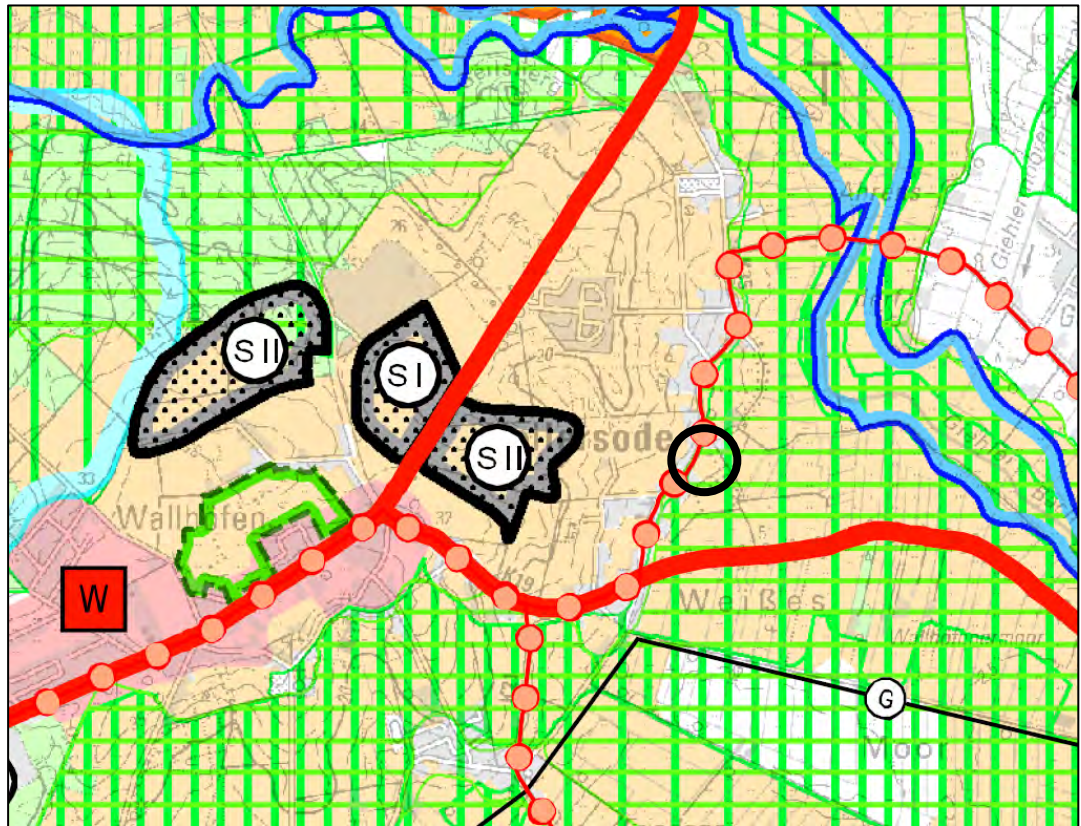


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz (Bereich des Plangebietes ist mit einem schwarzen Kreis gekennzeichnet)

Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr

4.1.2 04 „Für regional bedeutsame Busverbindungen werden Vorranggebiete Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr festgelegt. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen mit den Streckenverbindungen abgestimmt werden.“

Im Randbereich der Vollersoder Straße, der Teil des Plangebietes ist, befindet sich die ÖPNV-Bushaltestelle Vollersoder Straße 15 der Buslinie 686. Sie ist vorrangig auf den Schülertransport ausgelegt, kann jedoch auch von anderen Personen genutzt werden. Sie verbindet Vollersode mit Hambergen und der Stadt Osterholz-Scharmbeck.

Die vorhandene Haltestelle wird bei der Festlegung der Grundstückszufahrten dahingehend berücksichtigt, dass ein möglichst großer Abstand vorgesehen wird, um eine Gefährdung der wartenden Personen zu vermeiden. Auch durch den zusätzlichen Verkehr, der durch die Entwicklung des *Allgemeinen Wohngebietes* initiiert wird, sind aufgrund der geringen Menge (siehe auch Kap. 9.2) keine Beeinträchtigungen des Busverkehrs ersichtlich. Insofern sind keine negativen Auswirkungen auf das Vorranggebiet im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erkennbar.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

3.7.1 03 „Bereiche,

- die aufgrund einer hohen natürlichen Ertragskraft für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind,
- in denen die Landwirtschaft die räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit vorfindet,
- in denen die Landwirtschaft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft besonders prägt oder

- *in denen die Landwirtschaft einen besonders positiven Einfluss auf Arten und Lebensgemeinschaften hat,*

sollen für die Landwirtschaft besonders gesichert und bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. Sie werden dazu als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. [...]

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünland bzw. als Privatgarten genutzt. Eine Überprüfung der Beikarten zum RROP ergab, dass das „*landwirtschaftliche standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial*“ des Gebietes überwiegend als „*äußerst gering oder keine Eignung*“ eingestuft wird.

Das „*standortbezogene natürliche Grünlandertragspotenzial*“ wird im Bereich des Plangebietes als „*mittel*“ eingestuft. Insofern ist die wirtschaftliche Bedeutung der Flächen als eher gering einzustufen und negative Auswirkungen auf einzelne landwirtschaftliche Betriebe können ausgeschlossen werden, zumal der südwestliche Teil des Plangebietes bereits als Privatgarten genutzt wird.

Das Plangebiet liegt vielmehr in einem Bereich, der aufgrund der „*hohen wirtschaftlichen Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit*“ bedeutsam für die Landwirtschaft ist. Zudem wird er auf Ebene der Regionalplanung als Bereich eingestuft, „*in dem die Landwirtschaft einen besonders positiven Einfluss auf das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft*“ hat. Grundlage für diese Einstufung ist die Kennzeichnung als „*wichtiger Bereich mit hoher Qualität des Landschaftsbildes*“ im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz.

Da sich das Plangebiet innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes* „*Landwirtschaft*“ befindet, sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen (vgl. RROP 3.7.1 03). Beeinträchtigungen durch die Planung bzw. durch die vergleichsweise kleinflächige wohnbauliche Nutzung auf das *Vorbehaltsgebiet* „*Landwirtschaft*“ sind nicht zu erwarten, da es sich um eine Siedlungsarrondierung eines durch die vorhandene Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes geprägten Bereich handelt. Der südwestliche Teil des Plangebietes wird bereits als Hausgarten genutzt und steht somit faktisch nicht der Landwirtschaft zur Verfügung. Der übrige Bereich ist bereits von zwei Seiten von Bebauung umgeben. Zudem befindet sich südlich angrenzend ein im Zusammenhang mit dem Ausbau der Vollersoder Straße für die Straßenentwässerung neu angelegtes Regenrückhaltebecken, so dass hier eine Überprägung der Kulturlandschaft vorliegt.

Außerdem äußerte die Landwirtschaftskammer im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine Bedenken bezüglich der Inanspruchnahme des Plangebietes für eine bauliche Nutzung.

Aus den vorgenannten Gründen wird der Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.

Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

3.5.2 03 „*In den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen den Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzfachlichen Programme und Pläne besonderes Gewicht beigemessen werden.*“

Gemäß Beikarte 3.5.2-7 zum RROP weist der Bereich des Plangebietes folgende überlagernde Kennzeichnungen auf:

- Schwerpunktraum zur Fortführung des Nds. Fischotterprogramms (räumlich konkretisiert sowie eine Überlagerung mit [...]. Gebieten oder Objekten, die gem. LRP 2000 die entsprechenden fachlichen Voraussetzungen erfüllen, stattfindet),
- Für Vielfalt, Eigenart und Schönheit wichtiger Bereich (Kategorie B) gemäß Landschaftsrahmenplan,
- Schwerpunktraum Wallheckengebiet und
- Fachliche Voraussetzung für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung östlich der Vollersoder Straße ist im RROP ebenfalls als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft aus den gleichen Gründen dargestellt, so dass eine moderate Bebauung den vorgenannten naturschutzfachlichen Programmen und Plänen nicht grundsätzlich entgegensteht. Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Vollersode soll eine aufgelockerte einzeilige wohnbauliche Nutzung unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes ermöglicht werden, die sich auf einen straßennahen Bereich beschränkt.

Vorbehaltsgebiet Erholung 3.9 07

3.9 01 *„Die Voraussetzungen für eine landschaftsgebundene Erholung in Natur und Landschaft, d.h. sowohl die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie die Ruhe und Luftreinheit der Erholungslandschaft als auch deren Erschließung und Ausstattung mit Erholungseinrichtungen, sollen gesichert und erforderlichenfalls verbessert werden.“*

3.9 02 *„Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Erholungslandschaft sollen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere durch Landschaftsschutzgebiete und konsequente Anwendung der Eingriffsregelung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Vermeidung und ggf. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gesichert werden.“*

3.9 07 *„In Vorbehaltsgebieten Erholung soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen der besonderen Funktion der Gebiete besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

Gemäß Beikarte 3.9 – 1 zum RROP sind der Bereich des Plangebietes sowie die nördlich, südlich und östlich angrenzenden Bereiche im Landschaftsrahmenplan als Bereiche mit einer hohen Qualität des Landschaftsbildes (Kategorie B) gekennzeichnet. Besondere touristische Einrichtungen oder regional bedeutsame Wander- oder Radwanderwege sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden, so dass dieses am Rande eines Gebietes für landschaftsgebundene Erholung liegt und somit nur von allgemeiner Bedeutung ist. Die räumliche Ergänzung der einzeiligen straßenseitigen Bebauung ist daher an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Entsprechend den Bestimmungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) sind *„Zentrale Orte [...] als Zentrale Siedlungsgebiete festzulegen [...]“*. Dies erfolgte im RROP.

Dieses führt dazu aus:

„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).

*„In den als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orten soll die für die Grundversorgung bzw. für die gehobene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen erforderliche Infrastruktur gesichert und entwickelt werden. Hierzu ist eine besondere Stärkung der Bevölkerungsentwicklung an diesen Standorten erforderlich. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kommt es darauf an, Infrastruktureinrichtungen und Siedlungsentwicklung zunehmend zusammenzuführen. Dies bewirkt einerseits eine bessere Auslastung und damit einen effizienteren Betrieb der Infrastruktureinrichtungen und andererseits eine bessere Erreichbarkeit für die Bevölkerung. Die Siedlungsentwicklung ist daher zum einen vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orte zu konzentrieren. [...] Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile ist die Siedlungsentwicklung auf eine **Eigenentwicklung** zu beschränken.“* (Kap. 2.3. 03).

Wie der Abb. 2 entnommen werden kann, befindet sich das Plangebiet außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Samtgemeinde Hambergen sowie außerhalb eines für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Ortes oder Ortsteiles bzw. eines sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Ortes oder Ortsteiles. Gemäß den raumordnerischen Vorgaben ist somit die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung zu beschränken.

Die Begründung des RROP zu den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur führt zum Aspekt der Eigenentwicklung folgendes aus:

„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)

Grundsätzlich sind die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Hambergen bestrebt, vorrangig solche Flächen zu entwickeln, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als „zentraler Siedlungsbereich“ oder als „weiterer für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneter Ort oder Ortsteil“ vorgesehen sind. Die Gemeinde Vollersode ist jedoch auch bestrebt, außerhalb der vorgenannten Bereiche durch behutsame Nachverdichtung oder Ergänzung vorhandener Siedlungsstrukturen diese bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

In der Gemeinde Vollersode sind in den letzten Jahren zur Entwicklung von Wohngebieten die Bebauungspläne Nr. 23 „Vollersoder Straße Nord“ (Rechtskraft: 30.06.2014) Nr. 24 „Nördlich Thorner Straße“ (Rechtskraft: 10.07.2018) aufgestellt worden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 können ca. 5 Baugrundstücke realisiert werden. Bisher wurde ein Grundstück bebaut. Es liegen jedoch Anfragen für weitere Baugrundstücke vor.

In dem von der Gemeinde Vollersode entwickelten Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 wurden insgesamt 13 Baugrundstücke parzelliert. Die Hälfte der Grundstücke, d. h. 7, sind bereits verkauft. Auch für diesen Bereich liegen der Gemeinde weitere Anfragen vor.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung möchte die Gemeinde Vollersode in einem Bereich, der grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung gut geeignet ist und bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hambergen als *gemischte Baufläche* dargestellt ist, ein Angebot an Baugrundstücken schaffen. Einrichtungen zur Nahversorgung sind in einer Entfernung von ca. 1,2 km (Wegeentfernung) vom Plangebiet vorhanden. Auch eine Schule, ein Kindergarten / Kinderkrippe sowie Sportanlagen sind gut zu erreichen und weisen eine Wegeentfernung von ca. 2,5 km auf.

Das RROP enthält keine Vorgabe, wie der Begriff der Eigenentwicklung zu definieren ist. In der Begründung wird zu diesem Thema ausgeführt:

„Um aber den Erhalt der Ortslage und des dörflichen Lebens zu sichern, ist eine bauleitplanerische Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig. [...]“

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“ (RROP LK Osterholz, Seite 74).

Die vorliegende Bauleitplanung umfasst eine Baulücke im Siedlungsbestand und soll eine Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur, die durch eine einzeilige Straßenrandbebauung geprägt ist, ermöglichen. Insofern umfasst das Plangebiet nur wenige Baugrundstücke, die der Eigenentwicklung dienen.

Eine detaillierte argumentative Auseinandersetzung mit dem Thema Eigenentwicklung anhand der von quantitativen und qualitativen Kriterien ist aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht zielführend, da der Umfang der geplanten baulichen Entwicklung deutlich der Eigenentwicklung entspricht.

Im Übrigen darf zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit die Siedlungsentwicklung nicht völlig unmöglich gemacht werden, zumindest eine Eigenentwicklung muss immer möglich sein. Daraus leitet sich ab, dass die Eigenentwicklung nicht auf einen bestimmten Zeitraum beschränkt werden kann, denn daraus würde resultieren, dass das der Umfang der Eigenentwicklung zu einem Zeitpunkt ausgeschöpft sein könnte. Die gemeindliche Planungshoheit wäre eingeschränkt.

Bezüglich der Abstandsempfehlung zu Waldrändern enthält das RROP im Teil B folgende Ausführungen:

„Eine Bebauung an Waldrändern verursacht Gefährdungen durch umstürzende Bäume insbesondere bei Stürmen. Sie behindert die Waldbewirtschaftung, beeinträchtigt das Landschaftsbild und die Waldökologie sowie die Erholungs- und Klimaschutzfunktion und erhöht die Waldbrandgefahr. Oft ergeben sich auch Konflikte mit Wohnbebauung aufgrund von Schattenwurf. Daher soll von Gebäuden oder sonstigen störenden Nutzungen ein Mindestabstand von 100 m zum Waldrand eingehalten werden. Dieses gilt insbesondere auch für neu zu errichtende Gebäude.“

Zu Gefährdungen durch Windwurf: Da es sich bei den vorhandenen Baumarten vorwiegend um Nadelbäume handelt und sehr dicht stehen, kann davon ausgegangen werden, dass die Bäume im Vergleich zu anderen Standorten insgesamt eine geringere Höhe als die durchschnittliche Wuchshöhe erreichen. Die Einhaltung eines Abstandes von 35,0 m zwischen dem Waldrand und der Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet wird daher als ausreichend erachtet, um Gefährdungen durch Windwurf zu vermeiden.

Zu Behinderung der Waldbewirtschaftung: Der kleine Wald wird nicht unter finanziellen Aspekten bewirtschaftet, sondern nur bei Bedarf bearbeitet. Insofern ergeben sich in Bezug auf die Waldbewirtschaftung keine Veränderungen.

Zu Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Waldökologie sowie der Erholungs- und Klimaschutzfunktion:

Die nun für eine Bebauung vorgesehene Fläche ist bereits in der Vergangenheit als Hausgarten genutzt worden, so dass davon auszugehen ist, dass die ökologischen Funktionen in diesem Bereich bereits gegenwärtig gestört werden.

Auch wenn durch die vorliegende Bauleitplanung zukünftig die Bebauung an die nordwestliche Seite des Waldes heranrückt, grenzen noch zwei Seiten an die offene Landschaft. Eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung der waldökologischen Funktionen oder des Landschaftsbildes durch die vorliegende Bauleitplanung ist daher nicht erkennbar.

Bezüglich der Erholungsfunktion ist auszuführen, dass die Waldfläche für die Allgemeinheit nicht direkt zugänglich ist. Im Umfeld des Plangebietes kann der Wald daher nur als Teil des Landschaftsbildes wahrgenommen werden, der jedoch von linearen Gehölzstrukturen kam zu unterscheiden ist. Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Auch die Klimaschutzfunktion bleibt erhalten.

Zu Erhöhung der Waldbrandgefahr: Gegenseitige Rücksichtnahme vorausgesetzt, wird die Waldbrandgefahr als gering eingeschätzt, zumal die an den Wald angrenzende und nur für

eine Bebauung vorgesehene Fläche bereits als Hausgarten genutzt wird. Eine Verschlechterung der Situation gegenüber dem Ist-Zustand ist daher nicht ersichtlich.

Zu Konflikten mit Wohnbebauung durch Schattenwurf: Die Waldfläche liegt südöstlich des Plangebietes. Insofern können zeitweise Verschattungen bei tief stehender Sonne auftreten, wie dies auch in anderen Teilen des Siedlungsgebietes der Gemeinde Vollersode der Fall ist. Ein grundsätzlicher städtebaulicher Konflikt ist daher nicht ersichtlich.

Wie den vorangegangenen Ausführungen zu entnehmen ist, trägt die vorliegende Bauleitplanung den Vorgaben der Raumordnung Rechnung. Der Bebauungsplan ist daher mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

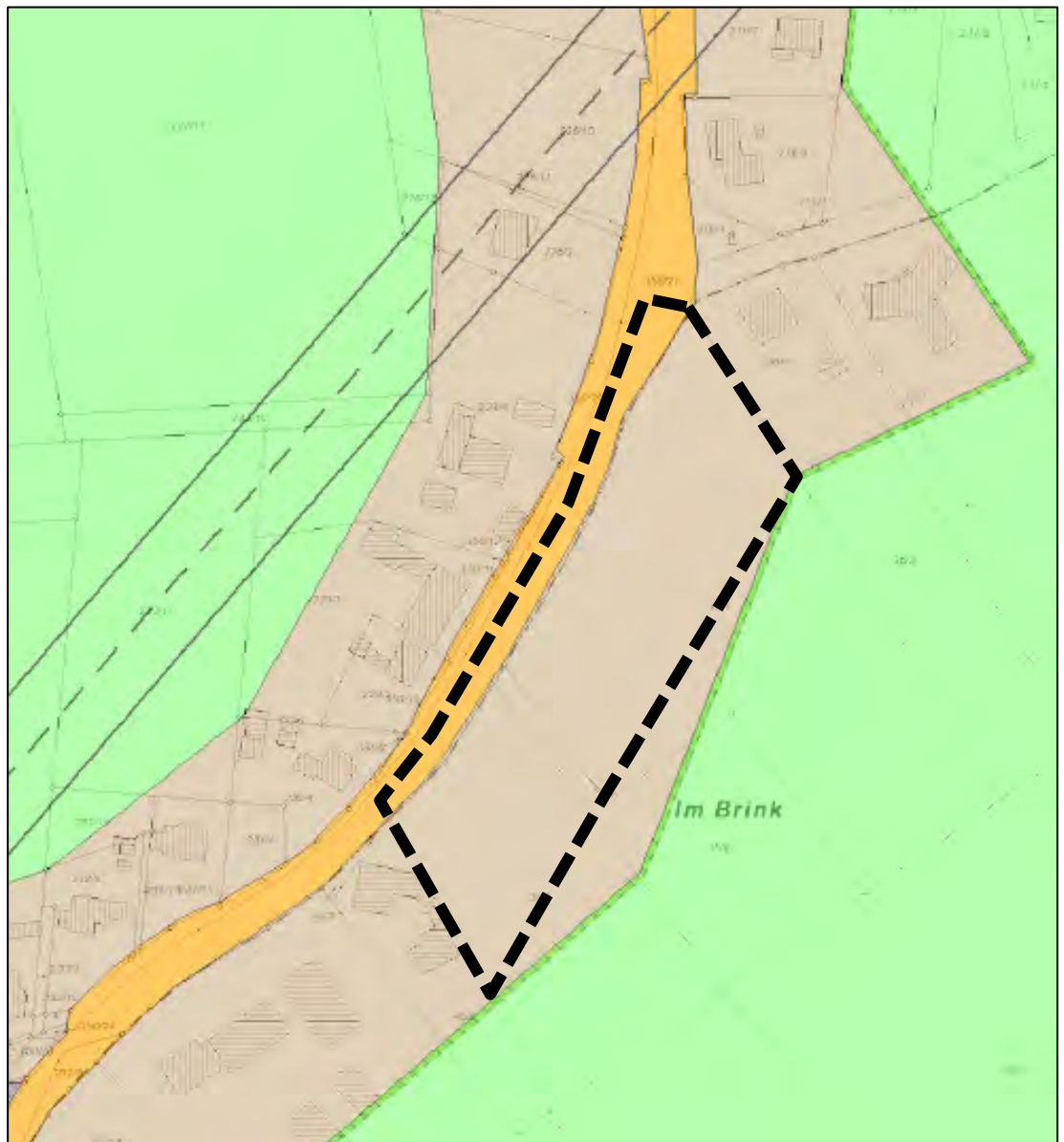


Abb. 3: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen (Plangebiet ist durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen sind der überwiegende Teil des Plangebietes sowie die angrenzenden bebauten Bereiche als *gemischte Baufläche*

dargestellt. Die übrigen Flächen des Plangebietes weisen entsprechend ihrer Nutzung eine Darstellung als *Straßenverkehrsfläche* auf.

Gemäß der Konzeption des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hambergen beschränken sich die Bauflächen in diesem Bereich Vollersodes auf einen einzeiligen Bereich entlang der Vollersoder Straße. Jeweils westlich bzw. östlich dieser Bereiche schließen sich *Flächen für die Landwirtschaft* an. Diese sind östlich des Plangebietes von einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft* überlagert.

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

Aufgrund der vorhandenen Darstellung des überwiegenden Teils des Plangebietes sowie der nördlich und südlich angrenzenden Bereiche als *gemischte Baufläche* fügt sich das geplante *Allgemeine Wohngebiet* in die Konzeption des Flächennutzungsplanes ein.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung durch die Darstellung einer *Wohnbaufläche* angepasst. Bedingt durch den Maßstab des Flächennutzungsplanes sind dessen Darstellungen allerdings nicht „parzellenscharf“, so dass zukünftig die Fläche für die Landwirtschaft unmittelbar an die Wohnbaufläche angrenzen wird.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen keine rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne an.

4.4 Dorferneuerung

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

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

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

Laut Dorferneuerungsbericht ist die Siedlungsstruktur in der Gemeinde Vollersode stark differenziert. Auf der Geest weisen Wallhöfen als Hafendorf, Vollersode als Straßendorf entlang der Geestkante und Giehle als Waldweiler unterschiedliche Strukturen auf.

Im Dorferneuerungsbericht werden keine konkreten Ziele für das Plangebiet formuliert.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich südöstlich der Vollersoder Straße. Der nördliche Teil des Plangebietes wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der südliche Bereich ist hingegen Teil eines großen Hausgartens.

Im Norden und Süden schließt sich eine einzeilige straßenseitig orientierte Bebauung beiderseits der Vollersoder Straße an das Plangebiet an. Die vorhandene Bebauung ist dörflich strukturiert und wird geprägt durch teilweise recht großvolumige Gebäude. Auf der gegenüberliegenden Seite der Vollersoder Straße befindet sich eine ehemalige Gaststätte und etwa 200 m südlich des Plangebietes ein Landtechnikbetrieb.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im direkten Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Betriebe weisen einen Abstand von ca. 500 m zum Geltungsbereich auf und liegen nördlich des Plangebietes.

Entlang der Flurstücksgrenzen sind lineare Gehölzbestände und im Bereich des Privatgartens im südlichen Teil des Plangebietes zusammenhängende Gehölzbestände sowie eine kleine Baumgruppe vorhanden.

Die Vollersoder Straße wurde vor kurzem saniert und mit einem kombinierten Fuß- und Radweg auf der westlichen Seite sowie einem Graben auf der östlichen Seite versehen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Bushaltestelle im mittleren Abschnitt des Plangebietes erneuert und ein Regenrückhaltebecken zur Beseitigung des auf der Fahrbahn anfallenden Niederschlagswassers auf dem Flurstück 35/8 angelegt. Das Regenrückhaltebecken ist über einen unbefestigten Weg an die Vollersoder Straße angeschlossen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Vollersode. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll daher die Entwicklung eines Wohngebietes planerisch vorbereitet werden, um der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, in direktem Anschluss an bereits vorhandene Bebauung, ist der Geltungsbereich aus städtebaulicher Sicht für eine Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches sehr gut geeignet, zumal bereits eine Darstellung als *gemischte Baufläche* im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen vorhanden ist. Planungsziel ist daher die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes*, in dem Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können. Zur Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das Ortsbild soll eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan integriert werden, die Regelungen zur Dachfarbe sowie Materialien zur Dacheindeckung enthält.

Im Vorfeld der Planung hat sich die Gemeinde Vollersode damit auseinandergesetzt, ob es gem. § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) sowie gem. § 1a Abs. 2 des BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) Flächen in der Gemeinde Vollersode gibt, die statt des Plangebietes als Wohngebiet entwickelt werden können, so dass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche vermieden werden kann. Wie bereits dargestellt, schließt das Plangebiet eine Lücke im Siedlungsbereich. Dadurch kann eine Zerschneidung bislang unzerschnittener Naturräume vermieden werden. Zudem ist eine Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke direkt über die Vollersoder Straße möglich, so dass keine neuen Straßen gebaut werden müssen.

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

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

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. In diesem werden die ausnahmsweise in *Allgemeinen Wohngebieten* zulässigen Nutzungen, wie Anlagen von Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen baulichen Strukturen im direkten Umfeld würden sich derartige Nutzungen aus städtebaulicher Sicht nicht gut in die Umgebung einfügen. Vielmehr wird durch den Ausschluss der o. g. Nutzungen der Charakter der umgebenden Siedlungsstruktur fortgeführt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da aufgrund der Lage des Plangebietes einerseits eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden soll, andererseits der dörflich geprägten Siedlungsstruktur Rechnung getragen werden soll, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt und somit die Obergrenze der Bodenversiegelung für *Allgemeine Wohngebiete* von 0,4 gemäß § 17 BauNVO unterschritten. Damit verbleiben zugleich ausreichend Freiflächen, die für die innere Durchgrünung des Gebietes zur Verfügung stehen.

Eine **Überschreitung** der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf im *allgemeinen Wohngebiet* bis zu 25 % betragen, wenn die Oberflächen wasserdurchlässig befestigt sind.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung im direkten Umfeld des Plangebietes, die durch überwiegend eingeschossige Gebäude geprägt wird, wird im Plangebiet ebenfalls eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Da die tatsächliche Höhe der zukünftigen Gebäude nicht abschließend durch die festgesetzte **Anzahl der Vollgeschosse** bestimmt werden kann, wird zusätzlich die **Höhe baulicher Anlagen** auf maximal 9,0 m begrenzt. Geringfügige Überschreitungen der zulässigen Höhe sind lediglich durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,5 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Höhe des nächstgelegenen Höhenfestpunktes im Bereich der Vollersoder Straße. Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, dass die neue Bebauung sich in die vorhandenen Strukturen einfügt. Die Entstehung von ortstypischen, besonders hohen, Gebäuden ist somit ausgeschlossen.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten

Aufgrund der Lage des Plangebietes, welches im Westen und Süden an weitere Wohnbebauung angrenzt sowie der überwiegenden örtlichen Nachfrage, ist für das *Allgemeine Wohngebiet* eine klassische Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Daher wird im Plangebiet eine **abweichende Bauweise** (a) wie folgt festgesetzt:

Für das *allgemeine Wohngebiet* ist eine abweichende **Bauweise** festgesetzt, innerhalb derer Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die zulässige Gebäudelänge beträgt für Einzelhäuser maximal 20 m und für Doppelhäuser maximal 25 m. Die Begrenzung der Länge baulicher Anlagen erfolgt, um den Charakter des dörflich strukturierten Siedlungsbereiches zu erhalten.

Zudem sind im geplanten *allgemeinen Wohngebiet* maximal zwei **Wohneinheiten** je Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig. Diese Regelung zur

Ausnutzung der vorgesehenen baulichen Anlagen ist entsprechend auf die vorrangige Bedarf in der Gemeinde Vollersode abgestimmt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im Bebauungsplan durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen definiert. Diese weisen einen ausreichenden Abstand zu den im Plangebiet vorhandenen Gehölzbeständen auf.

7.4 **Verkehrsflächen / Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht / Ein- und Ausfahrten**

Eine Teilfläche der Vollersoder Straße wurde als Bestand in die Planzeichnung aufgenommen, da im Randbereich des Straßenflurstückes teilweise ein Graben verläuft und zudem im mittleren Abschnitt des Plangebietes direkt im Grenzbereich Bäume vorhanden sind, die weitestgehend erhalten werden sollen. Die Erschließung des Plangebietes kann direkt über die Vollersoder Straße erfolgen. Die genauen Zufahrtsbereiche werden jedoch verbindlich in der Planzeichnung festgesetzt, um den vorhandenen Gehölzbestand und den Graben zu schützen. Es ist jedoch zur Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke erforderlich an zwei Stellen den vorhandenen Graben zu verrohren und insgesamt etwa 4 Bäume zu entfernen.

Die Zuwegung zum außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken erfolgt über einen unbefestigten Weg, der gegenwärtig an seinem nordwestlichen Ende mit einem Tor verschlossen ist.

Eine mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde (GL) wird entlang der rückwärtigen Grundstücksflächen im nördlichen und mittleren Teil des Plangebietes festgesetzt, um die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zum Regenrückhaltebecken sicherzustellen.

7.5 **Erhalt von Einzelbäumen / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Bezüglich des zu erhaltenden Gehölzbestandes sowie der Entwässerungsgräben wurden differenzierte Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der zusammenhängende Gehölzbestand entlang der Grundstücksgrenzen einschließlich des Straßengrabens wird als zusammenhängende **Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** festgesetzt, um deren geschlossenen Charakter und die linearen Strukturen zu erhalten. Die vorhandenen Gräben wurden in diese Flächen mit einbezogen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden die beiden, noch jungen Eichen, die im Zusammenhang mit der Straßenerneuerung im Seitenraum des Straßenflurstückes angepflanzt wurden, zum Erhalt festgesetzt. Wegen der Aufweitung des Straßentrichters im Einmündungsbereich der Straße im Grashof in die Vollersoder Straße stehen die beiden Bäume inmitten einer kleinen Grünfläche. Aufgrund ihres Standortes werden sie in Zukunft eine Bedeutung für das Ortsbild entwickeln können und werden daher zum Erhalt festgesetzt.

7.6 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zur Ortsrandeingrünung werden entlang der südöstlich Geltungsbereichsgrenze *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt, die als einreihige mindestens 1,5 m hohe Laubgehölzhecke zu entwickeln ist. Im Bereich des Flurstückes 35/5 wurde auf eine derartige Festsetzung verzichtet, da auf dem südöstlichen Teil des Flurstückes, der nicht mehr im Geltungsbereich liegt, bereits umfangreicher Gehölzbestand vorhanden ist.

7.7 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz der zusammenhängenden Gehölzbestände wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die für den gesondert gekennzeichneten Kronentraufbereich jegliche Bodenversiegelung ausschließt und Bodenauffüllungen und -abgrabungen auf maximal 20 cm beschränkt. Zudem dürfen Bodenauffüllungen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien vorgenommen werden.

7.8 Graben

Entlang Zuwegung zum Regenrückhalten verläuft ein Grenzgraben. Dieser soll auch zukünftig in seiner Funktion erhalten bleiben und wird daher entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

7.9 Umgrenzung von Schutzobjekten

Die im Plangebiet verbleibende Wallhecke im Norden des Plangebietes wird nachrichtlich in der Planzeichnung als Schutzobjekt gekennzeichnet.

7.10 Zuwegung Regenrückhaltebecken

Die Zuwegung zum außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken wird als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

7.11 Flächenübersicht

Flächenart	Größe in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.836 m ²	79,11 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.430 m ²	16,55 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca. 231 m ²	2,67 %
Graben	ca. 108 m ²	1,25 %
Wallhecke	ca. 36 m ²	0,42 %
Gesamtfläche	ca. 8.641 m²	100 %

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand wird eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, welche Regelungen bezüglich der zulässigen Farben für die Dacheindeckung beinhaltet. Insbesondere wegen der Fernwirkung von Dächern (Höhe und Gesamtflächenanteil an der Gebäudefassade) wurde die Farbgebung für die Dacheindeckungen auf die ortsüblichen Farbspektren (rot/rotbraun sowie grau/schwarz) beschränkt. Dadurch werden extreme Farbgebungen, wie z. B. grüne oder blaue Dächer, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken würden, ausgeschlossen. Ferner werden glänzende Oberflächen ausgeschlossen, welche besonders stark das Licht reflektieren, daher weithin sichtbar sind und somit ebenfalls negative Auswirkungen haben können.

Ausgenommen von den Bauvorschriften zur Dachgestaltung sind Solaranlagen und Wintergärten, da diese aus energietechnischen Gründen privilegiert werden sollen. Ebenfalls ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Dachgauben oder Vordächer, da diese in der Regel aufgrund ihres geringen Umfanges nur eine untergeordnete Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild eines Gebäudes haben.

Auch die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätze sowie Nebenanlagen können frei gestaltet werden, da diese sich in der Regel aufgrund des geringeren Gebäudevolumens den Hauptgebäuden unterordnen. Gleichzeitig können dadurch die genannten Anlagen, auch aufgrund geringerer bautechnischer Anforderungen, mit günstigeren Materialien eingedeckt werden.

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Entsprechend den Regelungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

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

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Biologische Vielfalt, sonstige Sach- und Kulturgüter, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und 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)

Aktuell stellt sich das vorliegende Plangebiet überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Es handelt sich um intensiv genutzte Weideflächen, die durch lineare Gehölzstrukturen stark gegliedert sind. Der südliche Teil des Plangebietes wird zudem von einem Hausgarten eingenommen, der neben Rasenflächen und Beeten größere Gehölzbestände aufweist. Der Garten ist dem außerhalb des Plangebietes gelegenen Gebäude Vollersoder Straße Nr. 40 zugeordnet. Das Straßenflurstück der Vollersoder Straße befindet sich teilweise im Plangebiet. Die Fahrbahn der Straße ist asphaltiert und die Bankette werden durch Scherrasenflächen und halbrunderale Gras- und Staudenfluren eingenommen. Zudem liegt eine befestigte Bushaltestelle im Plangebiet. Der Geh- und Radweg der Straße befindet sich außerhalb des Plangebietes an der nordwestlichen Seite der Fahrbahn. Der Straßenseitengraben liegt hingegen innerhalb des Plangebietes. Südöstlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Grünlandflächen ein Regenrückhaltebecken, das der Entwässerung der Vollersoder Straße dient. Die Zufahrt des Beckens sowie die Einzäunung befinden sich ebenfalls teilweise innerhalb des Plangebietes.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und damit für die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln zu. Zudem ist aufgrund der Gartenflächen eine Bedeutung für Freizeit und Erholung gegeben. Ortsbildprägende Strukturen mit einer Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner sind im Bereich des Plangebietes in Form von älteren Baumreihen überwiegend aus Eichen und Buchen vorhanden. Eine besondere Bedeutung für die Erholung kann hingegen nicht erkannt werden, da die angrenzenden Straßen und Wege keine bevorzugten Erholungsrouten darstellen.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen des Verkehrs auf der Vollersoder Straße bereits vorbelastet. Aufgrund der Lage im ländlichen Gebiet ist zudem zweitweise mit Geruchsimmissionen durch die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Diese bewegen sich allerdings in einem Maß, das gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegensteht. Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Menschen derzeit eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* kommt dem Plangebiet zukünftig eine Bedeutung als Wohnstandort zu. Eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Produkten ist hingegen nicht länger gegeben. Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Menschen erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Unter dem Schutzgut **Fläche** ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Die Grünlandflächen des Plangebietes mit den linearen Gehölzstrukturen zählen zur freien Landschaft und sind damit in Bezug auf das Schutzgut Fläche als unbelastet einzustufen. Diesen Bereichen kommt eine besondere Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Fläche zu. Das Straßenflurstück sowie die Gartenflächen zählen hingegen nicht zur freien Landschaft und unterliegen somit bereits einer Vorbelastung. Diesen Flächen ist daher eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Da Freiflächen für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden, handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche. Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut Fläche zukünftig lediglich noch eine geringe Bedeutung zu.

Bezogen auf das Schutzgut **Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt** zeigt das Plangebiet durch die intensive, landwirtschaftliche Nutzung der Fläche (Biotoptyp: Artenarmes Intensivgrünland (GI), Wertstufe II) überwiegend eine allgemeine bis geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere. Dies gilt ebenfalls für die vorhandenen Gartenflächen (Biotoptyp: Hausgarten mit Großbäumen (PHG), Wertstufe II) sowie die Scherrasenflächen (Biotoptyp: Artenreicher Scherrasen (GRR), Wertstufe II) und den Straßenseitengraben (Biotoptyp: Nährstoffreicher Graben (FGR), Wertstufe II) im Straßenflurstück. Der Fahrbahn der Vollersoder Straße, der Bushaltestelle (Biotoptyp: Straße (OVS), Wertstufe I) und der Zufahrt zum Regenrückhaltebecken (Biotoptyp: Weg (OVW), Wertstufe I) ist zudem eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zuzuordnen. Lediglich den Baumreihen (Biotoptyp: Baumreihe (HBA)), den Einzelbäumen (Biotoptyp: Einzelbaum (HBE)), einer Hecke (Biotoptyp: Strauch-Baumhecke (HFM), Wertstufe III) an der Vollersoder Straße sowie den halbruderalen Gras- und Staudenfluren im Straßenflurstück (Biotoptyp: Halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standort (UHM), Wertstufe III) ist eine allgemeine Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zuzuordnen. Bei einer der Baumreihen handelt es sich zudem möglicherweise um eine geschützte Wallhecke. Sofern dies der Fall ist, ist sie dem Biotoptyp Baumwallhecke (Wertstufe IV) zuzuordnen. Gemäß dem angewendeten Kompensationsmodell wird bei den Biotoptypen Baumreihe und Einzelbaum auf die Zuordnung einer Wertstufe verzichtet.

In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Die vorhandenen Gehölzbestände werden überwiegend zum Erhalt festgesetzt. Es ist allerdings die Beseitigung einer Baumreihe, bei der es sich um eine geschützte Wallhecke handelt, vorgesehen. Für die Anlage der Zufahrten ist es des Weiteren erforderlich, vier Bäume der Baumreihe an der Vollersoder Straße zu fällen. Im Bereich der Gartenfläche wird ein größerer Gehölzbestand, der sich überwiegend aus nicht heimischen Arten zusammensetzt, ebenfalls nicht erhalten. Bei der Beseitigung der Baumreihe sowie der Einzelbäume handelt es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung mit einem Umfang von vier Bäumen sowie einer etwa 50 m langen Wallhecke. Aufgrund der geringen Bedeutung des Gehölzbestandes im Bereich der Gartenflächen stellt die Beseitigung dieses Bestandes keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Von einer vollständigen bzw. teilweisen Beseitigung sind des Weiteren überwiegend die Biotoptypen mit geringer sowie allgemeiner bis geringer Bedeutung betroffen: Artenarmes Intensivgrünland (GI), Hausgarten mit Großbäumen (PHG), Artenreicher Scherrasen (GRR), Nährstoffreicher Graben (FGR), Weg (OVW). Bei den Biotoptypen mit einer allgemeinen bis geringen und geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und

Tiere handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung. Für die festgesetzten Zufahrten ist jedoch u. a. auch eine Beseitigung des Biototyps Halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standort (UHM) in einem Umfang von etwa 40 m² erforderlich. Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine erhebliche Beeinträchtigung. Somit ergibt sich insgesamt für das Schutzgut Pflanzen und Tiere eine erhebliche Beeinträchtigung mit einem Flächenumfang von 40 m² zuzüglich einer 50 m langen Baumreihe sowie von vier Einzelbäumen.

Zur Beurteilung der Belange des **Besonderen Artenschutzes** wurde auf Grundlage einer Begehung des Plangebietes das Potential der Fläche als Lebensstätte für besonderes geschützte Arten eingeschätzt. Aufgrund der Gehölzbestände ist von einem Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen auszugehen. Bei dem angrenzend vorhandenen Regenrückhaltebecken handelt es sich um ein Trockenbecken, das als Laichgewässer für Amphibien nicht geeignet ist. Daher kann das Vorkommen wichtiger Amphibienlebensräume ausgeschlossen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände stellen ein potentielles Bruthabitat für zahlreiche Vogelarten dar. Aufgrund des bereits vorhandenen Störungspotentials durch die angrenzende Straße sowie die Siedlungsbereiche, ist davon auszugehen, dass überwiegend störungstolerante Arten vorkommen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen, dürfen die zu fällenden Bäume lediglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar beseitigt werden. Da die übrigen Gehölze erhalten bleiben und weiterhin ein geeignetes Bruthabitat darstellen, können Verbotstatbestände nicht erkannt werden. Da sich mögliche Störungen während der Bauphase auf einen kurzen Zeitraum beschränken und ggf. in dieser Zeit alternative Bruthabitate gewählt werden, können Störungen, die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken, ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse sind die Baumreihen sowie deren direkte Umgebung in erster Linie als Nahrungshabitat von Bedeutung. Die Baumreihen dienen zudem sicherlich als Leitstrukturen. Aufgrund des Alters der Bäume kann jedoch auch nicht ausgeschlossen werden, dass als Fledermausquartiere geeignete Höhlen in den Kronen vorhanden sind. Aufgrund des bestehenden Störungspotentials ist davon auszugehen, dass lediglich störungstolerante Arten vorkommen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden sind die zu fällenden Bäume im Vorfeld genauer auf Höhlen zu untersuchen. Sollten Höhlen vorhanden sein, ist zu prüfen, ob diese von Fledermäusen genutzt werden. Ist dies der Fall, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen. Des Weiteren ist im Vorfeld der Baumaßnahmen zu prüfen, ob sich Wochenstuben im Plangebiet befinden. Sollte dies der Fall sein, sind stark lärmende Baumaßnahmen während der Wochenstubenzeit in der Zeit von Mitte April bis Ende Juli zu vermeiden. Da die verbleibenden Baumreihen weiterhin ein geeignetes Nahrungshabitat darstellen und auch weiterhin als Leitstruktur fungieren und durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung von Individuen ausgeschlossen werden können, sind keine Verbotstatbestände gegeben.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der umgebenden Bebauung bereits überprägt. Die Ortschaft Vollersode weist zwar teilweise noch ortsbildprägende Gebäude und eine landwirtschaftliche Prägung auf, es überwiegt jedoch eine neuzeitliche Wohnbebauung. Gekennzeichnet wird das Landschaftsbild der Ortschaft sowie der näheren Umgebung zudem durch die Lage im Übergangsbereich von der nordwestlich gelegenen Wesermünder Geest zur südöstlich verlaufenden Hamme-Oste-Niederung. Die (ursprüngliche) Grünlandnutzung des Plangebietes sowie der südöstlich anschließenden Flächen weist bereits auf feuchtere Bodenverhältnisse hin. Die Baumreihen im Plangebiet stellen zudem eine typische Struktur dieses Übergangsbereiches dar. Ihnen kommt auch aufgrund des Alters der Gehölze eine hohe Bedeutung für das Ort- und Landschaftsbild zu. Den Garten- und Verkehrsflächen im Plangebiet ist hingegen eine geringe Bedeutung zuzuordnen. Insgesamt befindet sich das Plangebiet nach

Angaben des Landschaftsrahmenplanes in einer wallheckenreichen Landschaft sowie in einer Landschaftsbildeinheit, die die fachlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt. Daher kommt dem Schutzgut Landschaftsbild im Plangebiet eine allgemeine bis besondere Bedeutung zu. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird die Errichtung von wohnbaulich genutzten Gebäuden im Plangebiet sowie die Beseitigung einer der Baumreihen ermöglicht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die örtliche Bauvorschrift wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Bild der umgebenden Siedlungsbereiche einfügen. Zur freien Landschaft hin wird das Plangebiet zudem durch eine Gehölzpflanzung eingegrünt. Da zudem die Baumreihen überwiegend erhalten werden, können Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes der näheren Umgebung ausgeschlossen werden. Im Bereich des Plangebietes ist allerdings aufgrund der bestehenden Bedeutung von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild zukünftig eine allgemeine bis geringe Bedeutung zu.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand eines Siedlungsbereiches sowie den bereits teilweise bestehenden Befestigungen eine allgemeine bis geringe Bedeutung beizumessen. Da zudem das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten bzw. versickert wird, sind die genannten Schutzgüter von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der grund- und stauwasserbeeinflusste Bodentyp Pseudogley-Gley anzutreffen. Es handelt sich nicht um einen seltenen Boden sowie weder um einen naturnahen Boden, noch um einen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung, so dass dem Schutzgut **Boden** eine allgemeine Bedeutung beizumessen ist. Im Bereich der bereits befestigten Flächen ist allerdings von einer deutlichen Überprägung der Bodenstandorte auszugehen. Diesen Bereichen kommt lediglich eine allgemeine bis geringe Bedeutung zu.

Im vorliegenden Plangebiet wird ein *Allgemeines Wohngebiet* mit einer *Grundflächenzahl* von 0,3 festgesetzt und geregelt, dass die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 25 % betragen darf. Infolgedessen werden mit der vorliegenden Bauleitplanung Versiegelungen in einem Umfang von etwa 2.564 m² (30 % durch Hauptgebäude + 7,5 % durch Nebenanlagen etc. = 37,5 % des *Allgemeinen Wohngebietes*) innerhalb der *Allgemeinen Wohngebiete* ermöglicht. Die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken wurde aufgrund der lediglich gegebenen Schotterbefestigung nicht als bestehende Versiegelung berücksichtigt. Im Straßenflurstück ergibt sich durch die zukünftigen Zufahrten des Weiteren eine zusätzliche Versiegelung von etwa 90 m². Bei den zusätzlichen Versiegelungen handelt es sich um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Den versiegelten Bereichen kommt zukünftig lediglich noch eine geringe Bedeutung zu.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sieht das angewendete Kompensationsmodell für Böden mit allgemeiner Bedeutung einen Ausgleich im Verhältnis von 1:0,5 vor. Demzufolge würde sich ein Kompensationsbedarf von 1.327 m² ergeben.

Das Plangebiet liegt des Weiteren nicht innerhalb oder in direkter Nähe eines Schutzgebietes. Es befinden sich jedoch zwei Schutzobjekte in Form von zwei geschützten Wallhecken im Plangebiet. Daher kommt dem Gebiet in Bezug auf das Schutzgut **Schutzgebiete und -objekte** eine allgemeine Bedeutung zu. Da eine der beiden Wallhecken nicht erhalten bleibt, ist eine erhebliche Beeinträchtigung gegeben. Zur Beseitigung der Wallhecke ist eine Genehmigung erforderlich. Zudem ist eine Ersatzanpflanzung vorzusehen.

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Damit ist das Schutzgut **Sonstige Sach- und Kulturgüter** in der vorliegenden Planung ohne Belang.

Dies gilt ebenso für das Schutzgut **Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern**, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Infolge der vorliegenden Planung ergeben sich somit erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Boden. Insgesamt würde sich ein Kompensationsbedarf von 1.452 m² zuzüglich der Pflanzung einer Wallhecke sowie von vier Einzelbäumen ergeben. Im Plangebiet werden *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* mit einer Größe von 278 m² festgesetzt. Diese wären auf den Kompensationsbedarf anzurechnen. Es würde somit ein Kompensationsdefizit von 1.174 m² sowie die Neuanlage einer Wallhecke verbleiben.

Erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j sind infolge der Planung, wie bereits in Kap. 1 erläutert, nicht zu erwarten.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Pflanzen und Tiere, Fläche sowie Boden ist gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

Die besonders geschützte Wallhecke ist unabhängig von der oben genannten Regelung gesondert zu kompensieren. Für die Beseitigung ist zudem eine Genehmigung erforderlich.

Als Ersatz für den ca. 50 m langen Wallheckenabschnitt im Plangebiet ist die Anlage einer ca. 75 m langen neuen Wallhecke südöstlich des Plangebietes vorgesehen.

Der nordwestliche Abschnitt soll eine Länge von ca. 45,0 m und der südöstliche eine Länge ca. 30,0 m aufweisen.



Abb. 4: Lage der neuen Wallhecke

Folgende Maßnahmen sind in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen:

1. Anlage eines Walles: Es ist ein ca. 75 m langer Wall anzulegen. Der erforderliche Erdwall ist mit einer Höhe von etwa 0,6 m, einem Wallfuß von etwa 2,5 m sowie einer Kopfbreite von etwa 0,5 m herzustellen. Es ist ein ausreichender Abstand zum angrenzenden Graben einzuhalten.

2. Bepflanzung: Es ist eine einreihige Baum-Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 4 bis 6 Pflanzen gleicher Art mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in den Reihen zu pflanzen.

Innerhalb der Hecke sind zudem auf dem Wallkopf Stieleichen (*Quercus robur*) in einem Abstand von 10 m bis 12 m zu pflanzen.

Artenliste

Bäume		Sträucher	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
		Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Qualität: Stieleichen: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm Übrige Baumarten: Heister, Höhe 125-200 cm Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm Es sind gebietsheimische Arten zu verwenden.			

3. Pflegemaßnahmen: Die Wallheckenstruktur ist in einem Turnus von mindestens 10 und maximal 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Hierbei ist die Wallhecke so zurückzuschneiden, dass Äste bis zu einem Durchmesser von 10 cm auf einer Höhe von maximal 20 cm über dem Boden und Äste mit einer Stärke von mehr als 10 cm Durchmesser auf einer Höhe von 60 – 80 cm über dem Boden abgeschnitten werden. Die Hochstämme (Stieleichen) sind als Überhälter zu entwickeln und zu erhalten, sie werden somit nicht zurückgeschnitten. Die Pflegemaßnahme wiederholt sich alle 10 bis 15 Jahre.

Die Wallhecke ist zum Schutz gegen Wildverbiss oder Beschädigung durch Weidetiere einzuzäunen.

9.2

Verkehr

Aufgrund der Größe des festgesetzten *Allgemeinen Wohngebietes* und der durch die Lage der Grundstückszufahrten sowie der zu erhaltenden Gehölzbestände möglichen Grundstücksaufteilung ist von bis zu 6 Baugrundstücken auszugehen. In den textlichen Festsetzungen wird für das Plangebiet zum einen die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern verbindlich festgesetzt, zum anderen wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt, so dass insgesamt maximal 12 Wohneinheiten errichtet werden könnten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die tatsächlich realisierte Anzahl der Wohneinheiten niedriger sein wird.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Vollersoder Straße. Diese ist für den öffentlichen Verkehr gewidmet und dient bereits heute der Erschließung der ihr umliegenden Grundstücke. Der Anschluss der zukünftigen Baugrundstücke an die Fahrbahn der Vollersode erfolgt über den bisher unbefestigten Straßenseitenstreifen, der jedoch zum Straßenflurstück gehört. Daher ist die genaue Gestaltung der Grundstückszufahrten auf öffentlichem Grund mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, ist die Annahme, dass 6 Baugrundstücke entstehen, auf denen

jeweils bis zu zwei Wohneinheiten zulässig sind, so dass bis zu 12 Wohneinheiten (WE) realisiert werden könnten. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Es wird eine Anzahl von durchschnittlich 2,0 Personen pro Wohneinheit der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 24 ergibt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von einer idealen Ausnutzung des Plangebiets ausgeht. Die später tatsächlich realisierte Anzahl der Wohneinheiten kann davon abweichen, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen würde.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff¹ in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 85 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch die periphere Lage und der Annahme, dass viele Wege mit dem PKW zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 85 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre zum und aus dem Plangebiet bei 60 Fahrten pro Tag liegt. Neben dem Quell- und Zielverkehr der Einwohner sind noch ca. 10 % Fremdverkehre (6 Fahrten pro Tag) sowie LKW-Verkehr (0,05 LKW je Einwohner), d. h. 1 Fahrt, zu berücksichtigen.

Somit beträgt das voraussichtliche durchschnittliche Verkehrsaufkommen insgesamt 67 Fahrten je Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % Prozent der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 5 Pkw innerhalb einer Stunde.

Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes sowie der moderaten Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten (maximal 12) ist nur mit einem unwesentlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine Überlastung der Vollersoder Straße ist dadurch nicht zu erwarten. Es ist daher davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen angrenzender Bereiche verursacht werden.

9.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern angeschlossen werden. Die erforderliche Ergänzung der vorhandenen Leitungen erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern und unter Berücksichtigung der einschlägigen Regeln der Technik.

Die Beseitigung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers soll durch Ableitung in das vorhandene Regenrückhaltebecken erfolgen. Für den nördlichen und mittleren Teil des Plangebiet ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt, innerhalb derer eine Leitung verlegt werden kann. Für den südlichen Teil des Plangebietes könnte ein Anschluss an den vorhandenen Grenzgraben erfolgen, der entlang der Zuwegung zum Regenrückhaltebecken verläuft.

Alternativ wäre im nördlichen und mittleren Teil des Plangebietes auch die Anlage eines Grabens an Stelle der Verlegung einer Leitung denkbar, der ggf. auch für die Versickerung des Niederschlagswasser genutzt werden könnte.

9.4 Landwirtschaft / Immissionsschutz

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt.

Es sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft durch die vorliegende Planung zu erwarten, da es sich nur um eine eher kleine Fläche handelt, die zudem durch die Vollersoder Straße im Westen sowie die vorhandene Bebauung im Norden und Süden

¹ Programm Ver_Bau: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung mit Excel-Tabellen am PC (Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff)

begrenzt ist. Damit werden keine landwirtschaftlich genutzten bzw. gut nutzbaren Flächen „zerschnitten“. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist eher niedrig und die wirtschaftliche Bedeutung der Flächen daher als gering einzustufen.

Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich etwa 470 m bzw. 520 m nördlich des Plangebietes, d. h. außerhalb der Hauptwindrichtung. Zudem befindet sich unmittelbar südwestlich des Plangebietes ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb.

Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Wohngebäudes zwischen den Gebäuden Volleröder Straße 30 und 36 wurde ein Geruchsgutachten erarbeitet. Die Gemeinde konnte Einsicht in das Gutachten nehmen und zieht dieses für die Beurteilung der Geruchssituation im Plangebiet heran. Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Geruchsausbreitungskarte erarbeitet in der die Häufigkeit der Geruchsstunden bezogen auf die Jahresstunden dargestellt sind.

Aufgrund der teils erheblichen Überschreitung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) genannten Immissionswerte für *Allgemeine Wohngebiet* von 0,10 wird das Plangebiet im Südwesten verkleinert. Es verbleibt jedoch ein kleiner Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, in dem die Immissionswerte um durchschnittlich 1 bis 2 Prozentpunkte, teilweise bis zu 4 Prozentpunkte überschritten wird. Dies wird aus städtebaulicher Sicht als vertretbar angesehen, denn die GIRL führt folgendes aus:

„Nur diejenigen Geruchsbelästigungen sind als schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des § 3 Abs. 1 BImSchG zu werten, die erheblich sind. Die Erheblichkeit ist keine absolut festliegende Größe, sie kann in Einzelfällen nur durch Abwägung der dann bedeutsamen Umstände festgestellt werden“ (GIRL 2009, Fundstelle Nds. MBI. 2009, 794)

Außerdem sind gemäß der Begründung zur GIRL die dort genannten Immissionswerte nicht schablonenhaft auf die Baugebietskategorien gemäß Baunutzungsverordnung anzuwenden. Vielmehr ist es möglich im Einzelfall auch „Zwischenwerte“ zuzulassen.

Diese Einzelfallbewertung ist auch auf den vorliegenden Planungsfall anzuwenden, da durch die ursprünglich dörflich geprägte Umgebung des Plangebietes eine gewisse Geruchsbelastung als ortsüblich zu bezeichnen ist. In den vergangenen Jahrzehnten haben die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu einem Strukturwandel in der Landwirtschaft geführt, der mit der Reduzierung der Anzahl der Höfe und einem Flächenzuwachs der einzelnen Betriebe einherging. Im direkten Umfeld des Plangebietes ist nur noch ein südöstlich des Plangebietes gelegener Betrieb vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung in dessen unmittelbarer Umgebung ist eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung an diesem Standort kaum möglich. Insofern ergibt sich der limitierende Faktor bereits aus der Bestandsituation. Negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle durch das „Heranrücken“ der Wohnbebauung sind nicht erkennbar.

Zudem ist aus Sicht der Gemeinde der hinzukommenden Wohnbebauung eine gewisse Überschreitung der Immissionswerte auf Teilflächen des Plangebietes zuzumuten.

Mit der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu weiteren landwirtschaftlichen Flächen, können Staub- und Geruchsemissionen in das Plangebiet einwirken. 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.

9.5 Wald

Das Forstamt Harsefeld teilte im Rahmen der Beteiligung mit, dass es sich bei dem südlich des Plangebietes gelegenen kleinen Gehölzbestand um eine Waldfläche im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt.

Aufgrund der Verkleinerung des Plangebietes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Bereich des Flurstückes 35/5 wegen landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen vergrößert sich der Abstand zum angrenzenden Wald. Um einen Abstand von 35,0 m

(Knicklänge) zwischen Waldrand und Baugrenze einhalten zu können, wurde das verbleibende „Baufenster“ auf dem Flurstück 35/5 in Richtung Vollersoder Straße verschoben. Es ist somit davon auszugehen, dass die Belange des Waldes nicht beeinträchtigt werden.

10.

Nachrichtliche Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege

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

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. Besonderer Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind

- a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.

- b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4. Wallhecken

Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen - nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.

5. Altablagerungen

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw.-Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Osterholz) sofort zu benachrichtigen.

6. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenerkundung nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

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

Bremen, den 28.08.2019 / 07.02.2020

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

.....

Vollersode, den

.....
(Angela Greff)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Vollersode, den

.....
(Angela Greff)
Bürgermeisterin