



Begründung zur
31. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Bereich Bebauungsplan Nr. 22 „Im Dorfe“,
Gemeinde Vollersode)

Samtgemeinde Hambergen

- Vorentwurf (Stand: 08.01.2024) -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFGSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	ÄNDERUNGSBEREICH.....	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
4.4	Dorferneuerung.....	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	11
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	11
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	11
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	11
8.2	Verkehr	11
8.3	Ver- und Entsorgung.....	12
8.4	Landwirtschaft.....	13
8.5	Klimaschutz.....	13
9.	UMWELTBERICHT.....	14

1. PLANAUFGSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Im Dorfe“ sollte ursprünglich im Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden. Planungsziel des Bebauungsplanes ist eine Siedlungsarrondierung durch die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes*.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 geurteilt, dass der § 13b BauGB nicht mit EU-Recht konform ist, so dass die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes nun in das „Regelverfahren“ überführt werden soll. Damit entfällt auch die Möglichkeit den Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung anzupassen. Es ist daher erforderlich, die vorliegende Flächennutzungsplanänderung durchzuführen, um dem Entwicklungsgebot, d. h. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem geltenden Flächennutzungsplanes, zu erfüllen.

Planungsziel ist daher die Darstellung einer *Wohnbaufläche* für den Bereich des geplanten *Allgemeinen Wohngebietes*.

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Hambergen in seiner Sitzung am die Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung für die vorliegende 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Bruns Vermessung, zur Verfügung gestellten digitalen amtlichen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 5.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich der Dorfstraße im Ortsteil Wallhöfen der Gemeinde Vollersode.

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

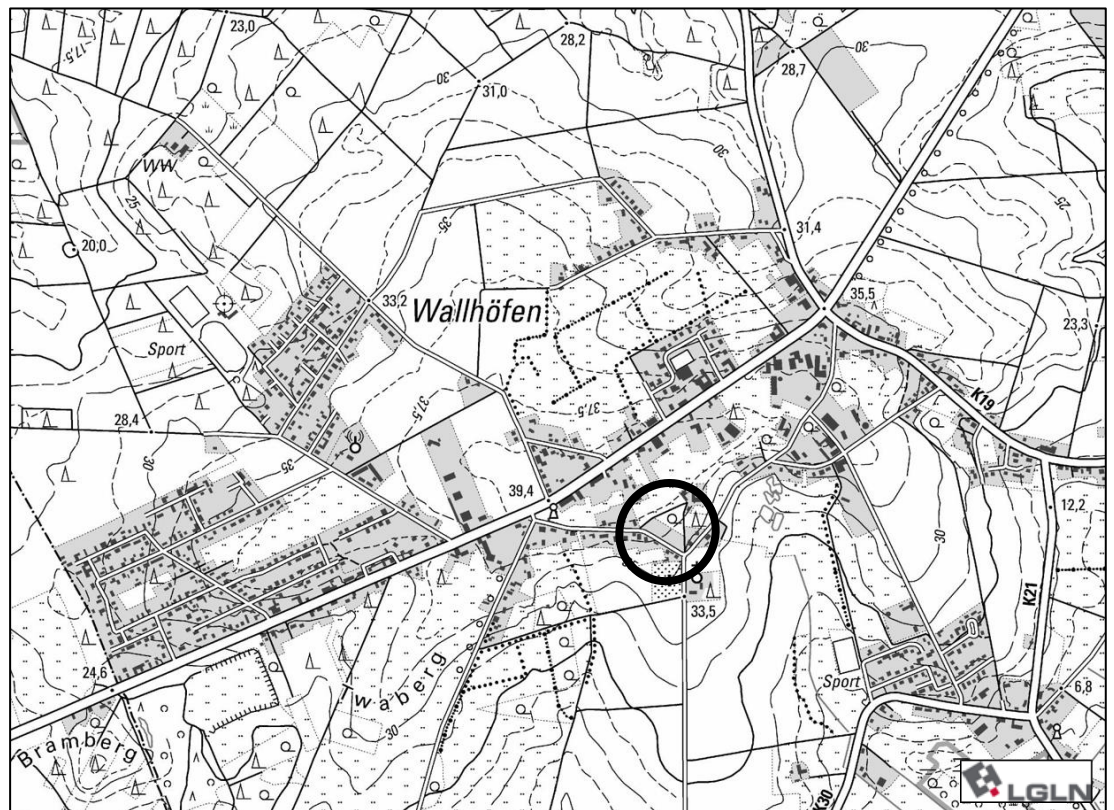


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

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)** aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)** konkretisiert. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und **Kursiv**schrift) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind **Grundsätze** (nur **Kursiv**schrift) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

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

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen enthält im textlichen Teil 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. **Für kulturelle Sachgüter innerhalb der Siedlungsstrukturen gelten die Festlegungen in Abschnitt 3.1.5 Kulturelles Sachgut, Kulturlandschaften.**“

Der Bereich des Plangebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen bereits als *gemischte Baufläche* dargestellt und somit bereits grundsätzlich für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Vollersode soll nun die vorhandene einzeilige, straßenseitig orientierte Bebauung entlang der Dorfstraße durch die Entwicklung eines Wohngebietes ergänzt werden. Dafür bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes in eine Wohnbaufläche. Die für das Ortsbild bedeutsamen Gehölzstrukturen, überwiegend bestehend aus Eichen, werden auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes erhalten, so dass diese identitätsstiftenden Elemente auch zukünftig Teil des Ortsbildes sein werden.

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Kraft. **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: „Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“ Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Da im vorliegenden Planungsfall eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden soll und dafür weder Brach- noch Konversionsflächen zur Verfügung stehen, wird auf eine Fläche im Siedlungsbereich zurückgegriffen, die bereits im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen als *gemischte Baufläche* dargestellt ist. Durch die bereits vorhandene Erschließung kann das Plangebiet flächensparend entwickelt werden, so dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem vorgenannten Grundsatz vereinbar ist.

Weiterhin ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Auch bei Extremereignissen ist eine Betroffenheit aufgrund der Höhenlage von ca. 37 m über NHN sowohl in Bezug auf Gefahren durch Binnengewässer als auch Küstengewässer sehr unwahrscheinlich. Damit besteht kein Zielkonflikt.

1.2.1 (Z) „Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Auswirkungen durch den Klimawandel sind ebenfalls nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass es auch bei Starkregenereignissen aufgrund des Geländereiefs nicht zu Überflutungen kommt.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist für das Plangebiet sowie die nördlich und nordöstlich angrenzenden Bereiche eine zeichnerische Darstellungen als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* auf. Westlich schließen sich Flächen an, die als *Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten - mit räumlicher Abgrenzung* ausgewiesen sind. Die Flächen südöstlich des Plangebietes weisen eine Darstellung als *Vorranggebiet Natur und Landschaft* sowie *Vorbehaltsgebiet Erholung* auf.

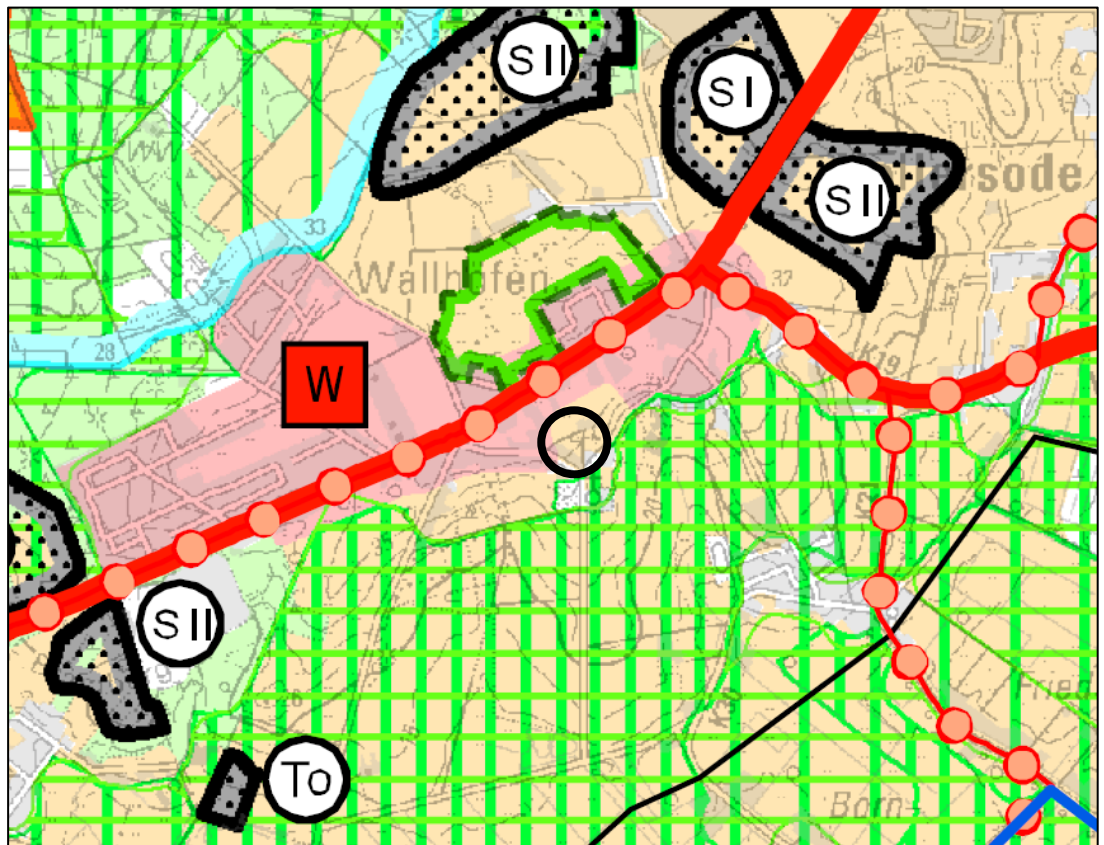


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz (Bereich des Plangebietes ist mit einem schwarzen Kreis gekennzeichnet)

3.7.1 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 genutzt. Eine Überprüfung der Beikarten zum RROP ergab, dass das standortbezogene natürliche Grünlandertragspotenzial als „gut“ und das standortbezogene natürliche Ertragspotenzial für Acker als „hoch“ eingestuft wird. Insofern ist die (land-) wirtschaftliche Bedeutung der Flächen des Plangebietes als eher hoch einzustufen.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Bereich, der aufgrund *der hohen wirtschaftlichen Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit* bedeutsam für die Landwirtschaft ist. Da sich das Plangebiet im *Vorbehaltsgebiet 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 Bereiches handelt. Zudem ist die landwirtschaftliche Nutzung durch den vorhandenen Gehölzbestand eingeschränkt.

Beeinträchtigungen in Bezug auf das *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* sind durch die vergleichsweise kleinflächige wohnbauliche Nutzung nicht zu erwarten. Die Belange der Landwirtschaft werden an dieser Stelle zu Gunsten der Entwicklung eines Wohngebietes an dem gewählten Standort zurückgestellt.

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standort der gewerblichen Wirtschaft

Gemäß 2.3. 03 RROP ist **„die Siedlungsentwicklung [...] im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten. [...] Soweit in der Samtgemeinde Hambergen eine Siedlungsentwicklung im Zentralen Siedlungsgebiet und im für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Ortsteil Kiebitzsegen nicht mehr möglich ist, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die räumlich näher festgelegten und für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Ortsteile Wallhöfen, Axstedt und Lübbestedt zu konzentrieren.**

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

Im Textteil wird dazu ausgeführt, dass *„die Siedlungsentwicklung [...] im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten [ist]. [...]“*

Für einen darüber hinausgehenden, nicht in den Zentralen Siedlungsgebieten und in den für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orten oder Ortsteilen realisierbaren die örtliche Eigenentwicklung übersteigenden Siedlungsbedarf werden sonstige für eine Siedlungsentwicklung geeignete Orte oder Ortsteile festgelegt, und zwar in Scharmbeckstotel, Axstedt, Lübbestedt und Wallhöfen (vgl. Karte. 2.3 – 2). Sie kommen für eine Siedlungsentwicklung in

Frage, wenn die Potentiale der Zentralen Siedlungsgebiete und der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile ausgeschöpft sind. Gründe für die Ausschöpfung des Potentials können neben einer vollständigen Bebauung auch aus einer mangelnden Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer resultieren.

Darüber hinaus können Immissionsbelastungen sowie naturschutzrechtliche oder naturschutzfachliche Belange einer Bebauung ansonsten geeigneter Grundstücke entgegenstehen wie z.B. der gesetzliche Biotopschutz, ein Landschaftsschutzgebiet oder sonstige wertvolle innerörtliche Freiflächen. Ferner ist denkbar, dass geeignete Grundstücke z.B. aufgrund einer schwierigen Erschließungssituation nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand erschlossen werden können, oder dass andere Belange einer Bebauung entgegenstehen, wie z.B. der vorbeugende Hochwasserschutz. [...]"

Die Siedlungsentwicklung innerhalb der Samtgemeinde Hambergen wird zwar vorrangig auf den in der Gemeinde Hambergen gelegenen zentralen Siedlungsbereich konzentriert, ergänzend soll jedoch auch in den einzelnen Mitgliedsgemeinden eine den städtebaulichen Erfordernissen angepasste bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Die Gemeinde Vollersode greift daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auf einen bereits erschlossenen Bereich zurück, der unmittelbar an einen *Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* in Wallhöfen angrenzt und an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist. Insofern kann der Bereich des Plangebietes als für die wohnbauliche Siedlungsentwicklung geeignet eingestuft werden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung möchte die Samtgemeinde Hambergen in einem Bereich, der grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung gut geeignet und bereits auf Ebene des gültigen Flächennutzungsplanes als *gemischte Baufläche* langfristig für eine Bebauung vorgesehen ist, ein Angebot an Wohnbaugrundstücken schaffen. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes konkretisiert demnach die langfristige Planungsabsicht hinsichtlich der Siedlungsentwicklung. 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. 1,0 km auf. Insofern ist das Plangebiet für eine wohnbauliche Entwicklung sehr gut geeignet.

3.5.2 Vorranggebiet Natur und Landschaft

3.5.2 03 „In den Vorranggebieten Natur und Landschaft und Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur zulässig, soweit sie mit den Schutzzwecken bzw. Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzrechtlichen Festlegungen und -fachlichen Programmen und Plänen vereinbar sind. Unberührt bleiben die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung im Rahmen der guten fachlichen Praxis sowie die ordnungsgemäße Forstwirtschaft, soweit nicht durch besondere naturschutzrechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Verträge Einschränkungen erfolgen.“

Gemäß Beikarte 3.5.2-7 zum RROP ist die fachliche Grundlage für das *Vorranggebiet Natur und Landschaft* die bestehende Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet (LSG OHZ Nr. 10 Findorffschanze).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des *Vorranggebietes Natur und Landschaft*. Entsprechend den städtebaulichen Zielen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 22 „Im Dorfe“ der Gemeinde Vollersode, soll eine aufgelockerte, einzeilige, wohnbauliche Nutzung unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes ermöglicht werden, die sich auf einen straßennahen Bereich beschränkt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet oder das Vorranggebiet sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu erwarten.

3.9 Vorbehaltsgebiet Erholung

- 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 die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen im Landschaftsrahmenplan als Bereiche mit einer sehr hohen Qualität des Landschaftsbildes (Kategorie A) gekennzeichnet. Besondere touristische Einrichtungen oder regional bedeutende 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 einzelnen straßenseitigen Bebauung ist daher an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Wie den vorangegangenen Ausführungen zu entnehmen ist, trägt die vorliegende Bauleitplanung den Vorgaben der Raumordnung Rechnung. Sie 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 einen gestrichelten Kreis gekennzeichnet)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen sind das Plangebiet sowie die nördlich, südlich und westlich angrenzenden Bereiche als *gemischte Baufläche* (M) dargestellt und werden durch eine Kennzeichnung als alte Ortslage überlagert. Gemäß textlicher Darstellung Nr. 1 haben „in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen der alten Ortslagen [...] die Belange des Orts- und Landschaftsbildes eine besondere Wertigkeit. Insbesondere sind die vorfindlichen Bau- und Hofstrukturen, die Altbaumbestände und Hecken, die Grundstückseinfriedungen sowie die Verzahnung von bebauten Grundstücken mit innerörtlichen Freiflächen zu erhalten und fortzuentwickeln.“

Die östlich des Plangebietes gelegenen Bereiche weisen entsprechend ihrer Nutzung eine Darstellung als *Flächen für die Landwirtschaft* auf. Diese ist überlagert von der Kennzeichnung des östlich der Dorfstraße gelegenen Landschaftsschutzgebietes.

Aufgrund der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes von einer *gemischten Baufläche* im Bereich der alten Ortslage in eine *Wohnbaufläche*, fügt sich die vorliegende Bauleitplanung in die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes ein. So kann anhand der vorliegenden Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet werden.

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 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

Laut Dorferneuerungsbericht ist die Siedlungsstruktur in der Gemeinde Vollersode stark differenziert. Auf der Geest weisen Wallhöfen als Haufendorf, 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 der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich nordöstlich der Dorfstraße im Ortsteil Wallhöfen und wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine Baumgruppe, bestehend aus mehreren Einzelbäumen (Eichen), ist im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorhanden. Weitere Einzelbäume, ebenfalls Eichen, befinden sich am südwestlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Zufahrt zu der nördlich des Plangebietes gelegenen ehemaligen Hofstelle begrenzt. Die verkehrliche Erschließung kann durch die Anlage von Grundstückszufahrten direkt über die Dorfstraße erfolgen. Diese mündet in einer Entfernung von ca. 0,5 km westlich des Plangebietes in die B 74 und weist somit eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz auf.

Das Umfeld des Plangebietes als Teil eines Haufendorfes weist eine locker strukturierte und überwiegend dörflich geprägte straßenseitig orientierte Bebauung auf.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ist die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Vollersode, sodass die Entwicklung eines Wohngebietes bauleitplanerisch vorbereitet wird anhand der Ausweisung einer *Wohnbaufläche*. Dadurch kann der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken ein entsprechendes moderates Angebot gegenübergestellt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, in direktem Anschluss an bereits vorhandene Bebauung, ist der Änderungsbereich aus städtebaulicher Sicht für eine Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches sehr gut geeignet. Zudem war die Fläche bereits langfristig durch die Darstellung als *gemischte Baufläche* im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen zur baulichen Entwicklung vorgesehen. Planungsziel ist daher die Entwicklung einer *Wohnbaufläche*, um die langfristigen Absichten mit den modernen Wohnansprüchen zu vereinen.

Im Vorfeld der Planung hat sich die Samtgemeinde Hambergen damit auseinandergesetzt, ob es gem. § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) sowie gem. § 1a Abs. 2 des BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) Flächen in der Gemeinde Vollersode gibt, die statt des Plangebietes als Wohnbauflächen 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 Dorfstraße möglich, so dass keine neuen Straßen gebaut werden müssen und gleichsam Flächenversiegelung und Ressourcenverbrauch möglichst minimal gehalten werden kann.

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

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

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hambergen soll eine Änderung der Darstellung von einer *gemischten Baufläche* (0,6 ha) in eine *Wohnbaufläche* (0,6 ha) erfolgen.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist geregelt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Im noch zu erarbeitenden Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

8.2 Verkehr

Aufgrund der Größe der *Wohnbaufläche* und der Planungsabsicht der Samtgemeinde Hambergen, sollen durch die vorliegende Bauleitplanung bis zu 4 Baugrundstücke planungsrechtlich vorbereitet werden. In den textlichen Festsetzungen des parallel aufgestellten

Bebauungsplanes 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 8 Wohneinheiten errichtet werden können. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die tatsächlich realisierte Anzahl der Wohneinheiten niedriger sein wird.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße. Diese ist für den öffentlichen Verkehr gewidmet und dient bereits heute der Erschließung der umliegenden Grundstücke.

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet wird, ist die Annahme, dass 4 Baugrundstücke entstehen, auf denen jeweils bis zu zwei Wohneinheiten zulässig sind, so dass bis zu 8 Wohneinheiten (WE) realisiert werden könnten. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Es wird eine Anzahl von durchschnittlich 1,99 Personen pro Wohneinheit der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 16 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 Person beträgt nach Bosserhoff¹ in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 56 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch die Lage und der Annahme, dass viele Wege mit dem PKW zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 75 % 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 35 Fahrten pro Tag liegt. Neben dem Quell- und Zielverkehr der Personen sind noch ca. 10 % Fremdverkehre (3 Fahrten pro Tag) sowie LKW-Verkehr (0,8 LKW je Einwohner), d. h. 1 Fahrt, zu berücksichtigen.

Somit beträgt das voraussichtliche durchschnittliche Verkehrsaufkommen insgesamt 39 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 3 Pkw innerhalb einer Stunde.

Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes sowie der moderaten Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten (maximal 8) ist nur mit einem unwesentlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine Überlastung der Dorfstraße ist dadurch nicht zu erwarten. Es ist daher davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen angrenzender Bereiche verursacht werden.

Eine Bushaltestelle (Wallhöfen Dorfstraße) befindet sich in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet im Kreuzungsbereich B 74 / Dorfstraße. Die Haltestelle wird von den Buslinien 680, 885 und 886 angefahren und ermöglichen Verbindungen nach Hambergen, Osterholz-Scharmbeck, Ritterhude, Worpswede und Bremen Gröpelingen. Insofern ist die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV als gut zu bezeichnen.

8.3 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.

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

Die Beseitigung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers soll durch Ableitung in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken östlich des Plangebietes erfolgen.

8.4 Landwirtschaft

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum von Investoren und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Es sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft durch die vorliegende Planung zu erwarten. Es handelt sich nur um eine eher kleine Fläche, die zudem durch die Dorfstraße im Süden, die vorhandene Bebauung im Plangebiet sowie den schützenswerten Gehölzstrukturen begrenzt ist. Damit werden keine landwirtschaftlich genutzten bzw. gut nutzbaren Flächen „zerschnitten“.

Die beiden nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich etwa 500 m nordöstlich des Plangebietes, d. h. außerhalb der Hauptwindrichtung. Der Betrieb an der Wallhöfener Straße betreibt seit Jahrzehnten nur hobbymäßige Pferdehaltung. Der andere landwirtschaftliche Betrieb hat seine Ställe verpachtet. Es wird dort Rinderhaltung betrieben. Bedingt durch die Entfernung des Betriebes zum Plangebiet und seine räumliche Lage außerhalb der Hauptwindrichtung sind keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu befürchten.

Mit der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, können Staub- und Geruchsemissionen auf 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.

8.5 Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen wider. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der Neuerrichtung und / oder Modernisierung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Regelungen erforderlich sind.

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, [...] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.“* Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024.

Für Wohngebäude, für die ein Bauantrag oder eine Baumitteilung nach dem 31. Dezember 2022 eingereicht wird, muss zumindest die Tragkonstruktion so beschaffen sein, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können, so dass diese auch nachträglich installiert werden können.

Die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

In Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung sind insbesondere folgende Vorgaben des Baugesetzbuches relevant:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu

entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ (§1a Abs. 5 BauGB)

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Klimaschutzaspekte berücksichtigt:

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die vorbereitende Bauleitplanung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 22 „Im Dorfe“ der Gemeinde Vollersode dar. Es soll eine einzeilige Bebauung entlang der vorhandenen Dorfstraße ermöglicht werden, so dass der Flächenverbrauch gering ist. Zudem ist vorgesehen den vorhandenen Einzelbaumbestand im Plangebiet zu erhalten, so dass das dort gebundene CO₂ weiterhin im Pflanzenmaterial gespeichert bleibt und das Kleinklima positiv beeinflusst wird.

9. UMWELTBERICHT

Ein Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

