



**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 38 „Vor dem Schäferberg“,
1. Änderung OT Ströhe**

Gemeinde Hambergen

- Entwurf - (Stand: 27.11.2024)

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | PLANAUFSTELLUNG | 3 |
| 2. | PLANUNTERLAGE..... | 4 |
| 3. | GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG | 4 |
| 4. | STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN | 6 |
| 4.1 | Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung | 6 |
| 4.2 | Vorbereitende Bauleitplanung | 10 |
| 4.3 | Verbindliche Bauleitplanung | 10 |
| 5. | STÄDTEBAULICHE SITUATION | 11 |
| 6. | PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE | 11 |
| 7. | INHALT DER ÄNDERUNG | 11 |
| 8. | FLÄCHENÜBERSICHT | 12 |
| 9. | PLANUNGSRELEVANTE BELANGE..... | 12 |
| 9.1 | Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege..... | 12 |
| 9.2 | Verkehr | 17 |
| 9.3 | Ver- und Entsorgung..... | 17 |
| 10. | NACHRICHTLICHE HINWEISE / HINWEIS..... | 17 |
| 11. | RECHTSFOLGEN | 18 |

1. PLANAUFGSTELLUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 sowie des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen in seiner Sitzung am 20.06.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Vor dem Schäferberg“, beschlossen.

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Vor dem Schäferberg“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom bis zumortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, 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 § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung beträgt ca. 1.609 m². Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4, sodass eine maximale Gesamtversiegelung von 644 m² durch die vorliegende Änderung ermöglicht wird. Dies unterschreitet die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 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 (UVP) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Die vorliegende Planung erfordert keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Dies wird damit begründet, dass die vorliegende Planung lediglich die bestehenden *Baugrenzen* erweitert und die *Bauweise* ändert innerhalb des unverändert beibehaltenen *Allgemeinen Wohngebiets* und der identischen zwei festgesetzten *Wohneinheiten*. Zudem wird die Bauweise von einer *abweichenden* in eine *offene Bauweise* geändert, sodass die Gebäudelänge nun nicht mehr auf maximal 20 m festgelegt ist. Außerdem wird durch die vorliegende Änderung kein Vorhaben ermöglicht, welches einer allgemeinen 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 direkt anliegend 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 ernststen 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 Erweiterung der Baugrenzen innerhalb des unverändert beibehaltenen *Allgemeinen Wohngebiet* und gleichbleibenden zwei *Wohneinheiten*, vorgesehen. Zudem wird die Bauweise von einer *abweichenden* in eine *offene Bauweise* geändert, sodass die Gebäudelänge nun nicht mehr auf maximal 20 m festgelegt ist. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtliche Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a 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 Katastergrundlage im Maßstab 1 : 500 vom öffentlich bestellten Vermessungs-Ingenieur Carsten Bruns, Osterholz-Scharmbeck erstellt worden. Die Quelle der Daten ist die Liegenschaftskarte als Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) der Regionaldirektion Otterndorf.

3. GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

Das Plangebiet (Flurstück 414/10, Flur 18, Gemarkung Hambergen) befindet sich südlich der Gemeinde Hambergen im zentralen Bereich des Ortsteils Ströhe. Es liegt westlich an der Straße Vor dem Schäferberg, welche über die Brautstraße in die Bremer Straße (B 74) mündet und in nördlicher Richtung nach etwa 4 km zum Ortskern Hambergen führt. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von etwa 0,16 ha. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

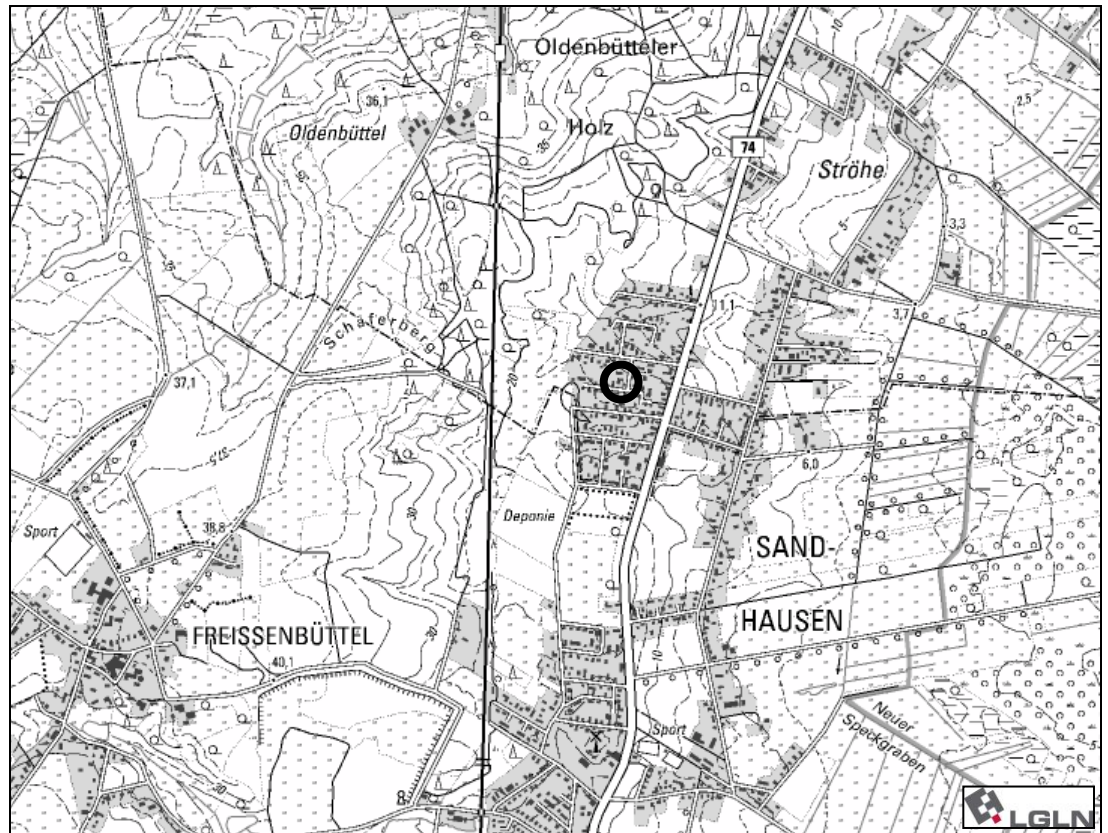


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Kartengrundlage ALK; Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Vorgaben 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 2017, letzte Änderung von 2022) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2011) für den Landkreis Osterholz konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Erweiterung der Baugrenzen und der Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen sowie die Änderung der *Bauweise*. So kann die planungsrechtliche Grundlage zur innerörtlichen Verdichtung geschaffen werden, indem eine weitere straßenseitige Baumöglichkeit geschaffen wird, die sich städtebaulich in die angrenzende Bebauung einfügt.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms (LROP 2022)** ist für das Plangebiet keine Darstellung festgelegt.

Der Textteil des LROP 2022 enthält jedoch folgende raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sowie zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1. Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1.01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.“*

1.1.2 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden*
- *die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden [...]*

Dabei sollen [...] die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“

1.1.07 *„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. [...] Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um [...]*

- *die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten“*

2. Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

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.“

2.1.06 „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.“

⇒ Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Vor dem Schäferberg“ widerspricht keinem der vorstehenden Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen. Hingegen kommt sie den vorstehenden Grundsätzen zugute, indem sie innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs eine weitere Baumöglichkeit generiert, um einen weiteren Bauplatz für eine junge Familie zu schaffen. So können bestehende Infrastrukturen genutzt und gewachsene Siedlungszusammenhänge gestärkt werden. Aufgrund der umgebenden Siedlungsstrukturen fügt sich auch die neue Baumöglichkeit harmonisch in das Siedlungsgefüge ein.

Mit der Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) wurde in das Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz 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.

Im Plangebiet sowie auf den angrenzenden Flurstücken ist bereits Wohnbebauung vorhanden, die auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 38 entstanden ist. Es wird mit der 1. Änderung auf einer privaten Gartenfläche eine weitere Baumöglichkeit zugelassen, die bereits als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt ist. Somit ist die vorliegende Bauleitplanung als Maßnahme zur „Baulückenschließung“ und innerörtlichen Nachverdichtung zu verstehen. Zudem nimmt die neu zulässige Versiegelung lediglich eine Fläche von 644 m² ein, dabei allerdings nicht berücksichtigt, dass bereits Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen grundsätzlich zulässig sind. Damit ist zu konstatieren, dass das Verfahren mit dem Grundsatz vereinbar ist.

Die Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Ströhe beschränkte sich seit den 1990er-Jahren auf die Schaffung von Baurecht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gartenstraße“, welcher 2021 Rechtskraft erhielt. Von den ausgewiesenen 12 Bauplätzen sind etwa die Hälfte bereits bebaut.

Zuvor wurden Baumöglichkeiten durch den Bebauungsplan Nr. 16 „Pennigbütteler Heide“ (1990), dem Bebauungsplan Nr. 30 „Sandhausener Straße“ (1998) sowie dem Bebauungsplan Nr. 4 „Im Dorfe Ströhe“ (1994) und dem Bebauungsplan Nr. 29 „Brautstraße“ (2000) geschaffen. Diese sind zwischenzeitlich bebaut oder werden von den Eigentümern auf absehbare Zeit nicht baulich genutzt. Da in den 2010er-Jahren keine Ausweisungen von Bauplätzen stattfand, kann von einer erhöhten Nachfrage ausgegangen werden. Im vorliegenden Fall besteht die konkrete Absicht einer Bebauung für Familienangehörige, die damit in besonderem Maße der Eigenentwicklung entspricht.

Dem zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramm** des Landkreises Osterholz ist zu entnehmen, dass für das Plangebiet selbst keine Planungsaussage getroffen wurde. Es liegt, so wie die angrenzenden Flächen ebenfalls, innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Ströhe.

Etwa 180 m östlich ist die Bremer Straße (Bundesstraße 74) mit *regional bedeutsamen Busverkehr* abgebildet sowie weiter südwestlich in einer Entfernung von etwa 470 m ist ein *Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“*. Somit ist das Plangebiet im Bestand verkehrlich erschlossen. Südlich ist Stadtgrenze von Osterholz-Scharmbeck bzw. der Ortschaft Sandhausen vorzufinden. Östlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 160 m beginnt jenseits der Bundesstraße 74 (B 74) und außerhalb des Siedlungszusammenhangs ein *Vorranggebiet Natur und Landschaft*. Weiter südlich sowie weiter nördlich wird es zudem von einem *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* überlagert. Weiter westlich in einer Entfernung von 420 m zum Plangebiet liegt eine *Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke* und ein *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* sowie ein *Vorbehaltsgebiet Erholung* an.

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes werden die benannten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete nicht durch die vorliegende Planung tangiert.

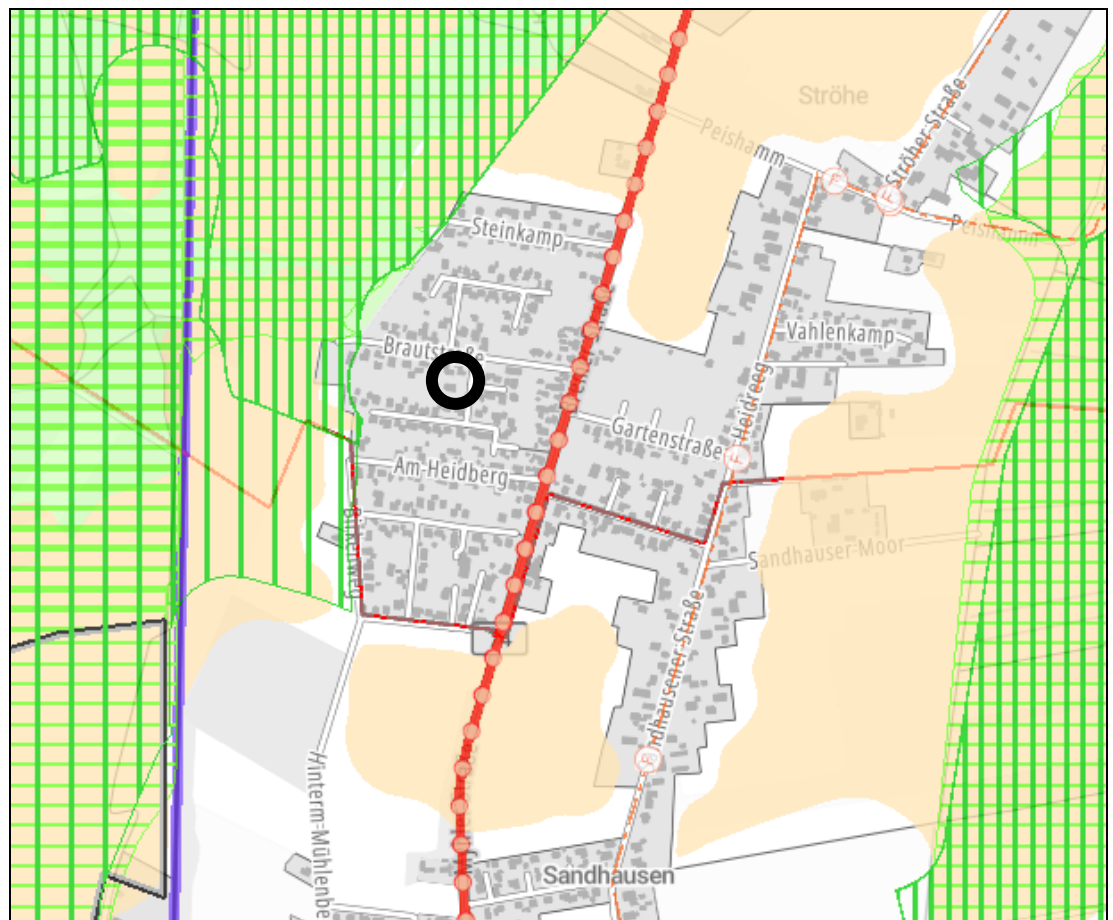


Abb. 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2011 Osterholz (Plangebiet schwarz eingekreist)

Der textliche Teil des RROP 2011 enthält zur räumlichen Entwicklungsstruktur sowie zur Siedlungsentwicklung folgende Vorgaben:

2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

2.3 01 „Die Siedlungsentwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorausschauend zu planen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind bei Änderungen und Neuaufstellungen von Bauleitplänen insbesondere

- *Der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
 - *Der demographische Wandel, [...]“*
- 2.3 05 *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Die Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere die grundzentralen Einrichtungen, sollen möglichst mit dem ÖPNV, dem Fahrrad oder zu Fuß gut erreichbar sein“ (Grundsatz).*
- ⇒ Das Plangebiet liegt in ca. 280 m Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle „Ströhe Gartenstraße“. Von dort ist die Anbindung an das Grundzentrum Hambergen, die Nachbargemeinden sowie die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck und das Oberzentrum Bremen mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge erreichbar.
- 2.3 07 *„Der Freiraumverbrauch und die Zersiedelung der Landschaft durch Siedlungsentwicklung sollen deutlich reduziert werden. Die weitgehend siedlungsfreien Bereiche sollen grundsätzlich von Siedlungsentwicklungen freigehalten und Entstehung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Splittersiedlungen vermieden werden.“*
- 2.3 08 *„Die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) soll Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiräumen haben. Dabei sollen - möglichst auf der Basis eines Flächenkatasters - die Möglichkeiten des Flächenrecycling, die Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen und die Schließung von Baulücken vorrangig genutzt werden“ (Grundsatz).*
- ⇒ Die Gemeinde möchte mit der vorliegenden Änderung die Innenentwicklung im Ortsteil Ströhe auf einer Flächen ermöglichen, die bereits im Bestand als *Allgemeines Wohnen* festgesetzt ist. Somit werden Verdichtungspotenziale ausgeschöpft und dem vorstehenden Grundsatz entsprochen.
- 2.3 10 *„Bei der Siedlungsentwicklung soll auf eine effiziente und somit insgesamt flächensparende Bodennutzung hingewirkt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen dazu Festsetzungen getroffen werden, die eine entsprechend hohe Grundstücksausnutzung sowie eine flächensparende Erschließung bewirken.“*
- ⇒ Die vorliegende Änderung sieht vor, die *Baugrenzen* auszuweiten, die *Bauweise* zu ändern und die *Grundflächenzahl* anzuheben bei gleichbleibend zwei zulässigen *Wohneinheiten*, um eine effektivere Ausnutzung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 38 zu erwirken. Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden genutzt, sodass dafür keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Mit Inkrafttreten des länderübergreifenden (Bundes-)Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz ist auch dieser zu beachten bzw. die diesbezügliche **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)), in welcher Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet festgelegt werden.

Von besonderer Bedeutung für die vorliegende Planung sind folgende dort festgelegte (verbindliche) Ziele:

- 1.1.1 ***„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 liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und - nachweislich der niedersächsischen Umweltkarten - deutlich abseits jedweder Hochwasserrisikogebiete. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet „Beek und Hamme“ liegt über 1,5 km östlich des vorliegenden Änderungsbereichs im Niederungsbereich des Teufelsmoores.

Die Planung ist somit mit dem Ziel vereinbar.

1.2.1 „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.“

Das nächstgelegene Fließgewässer verläuft in einer Entfernung von über 880 m östlich des Änderungsbereiches und außerhalb des Siedlungsgebietes von Ströhe. Es handelt sich um ein Gewässer 3. Ordnung, das zudem etwa 12 m tiefer als das hier gegenständliche Plangebiet liegt. Im Falle eines „Über-die-Ufer-tretens“ sind somit keine Auswirkungen für den vorliegenden Änderungsbereich zu erwarten. Aufgrund der umgebenden Geländehöhen und der baulichen Strukturen ist auch kein unkontrolliertes Eindringen von Niederschlagswasser in das Plangebiet im Falle von Starkregenereignissen zu befürchten.

Die Planung ist mit dem Ziel vereinbar.

In der Zusammenschau ist zu konstatieren, dass die vorliegende Planung den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen ist das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die Fläche erstreckt sich somit über den gesamten Siedlungsbereich des Ortsteils Ströhe. Damit ist die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der **Bebauungsplan Nr. 38 „Vor dem Schäferberg“** aus 2003 setzt für den vorliegenden Änderungsbereich konkret ein *Allgemeines Wohngebiet* fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt anhand der *Grundflächenzahl* von 0,175 und einem Vollgeschoss als Höchstfestsetzung. Der Plan setzt eine *abweichende Bauweise* fest, in der in einer offenen Bauweise nur Gebäudelängen bis maximal 20 m als Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist 2 Wohnungen je Wohngebäude. Zudem legt der Bebauungsplan Nr. 38 fest, dass mindestens 11 % der Fläche zusammenhängend mit standortgerechten und heimischen Gehölzen nach festgelegter Pflanzliste und -Qualitäten bepflanzt werden müssen.

Die weiteren Flächen des Bebauungsplanes Nr. 38 sind ebenfalls als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt, weisen aber höhere Grundflächenzahlen von 0,25 oder 0,3 auf. In ihnen darf je nach Lage eine eingeschossige Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus bzw. nur als Einzelhaus mit Längen von 20 m entstehen dürfen.

Zudem weist der Bebauungsplan Nr. 38 *Straßenverkehrsflächen* sowohl zur Erschließung des Plangebiets, als auch zur inneren Erschließung der einzelnen Baufenster aus. Östlich angrenzend an den vorliegenden Änderungsbereich ist eine *Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes* gekennzeichnet. Hier handelt es sich um einen Bereich, der mit Mager-Rasen bewachsen ist. Im ganz westlichen Bereich des Plangebietes bestehen zwei Flächen als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*. Dort soll Magerrasen als Ausgleich für dieses Biotop bei gleichzeitiger Beibehaltung der Gehölzbestände entwickelt werden. Zwischen den beiden Flächen ist eine *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* „Fuß- und Radweg“ vorhanden.

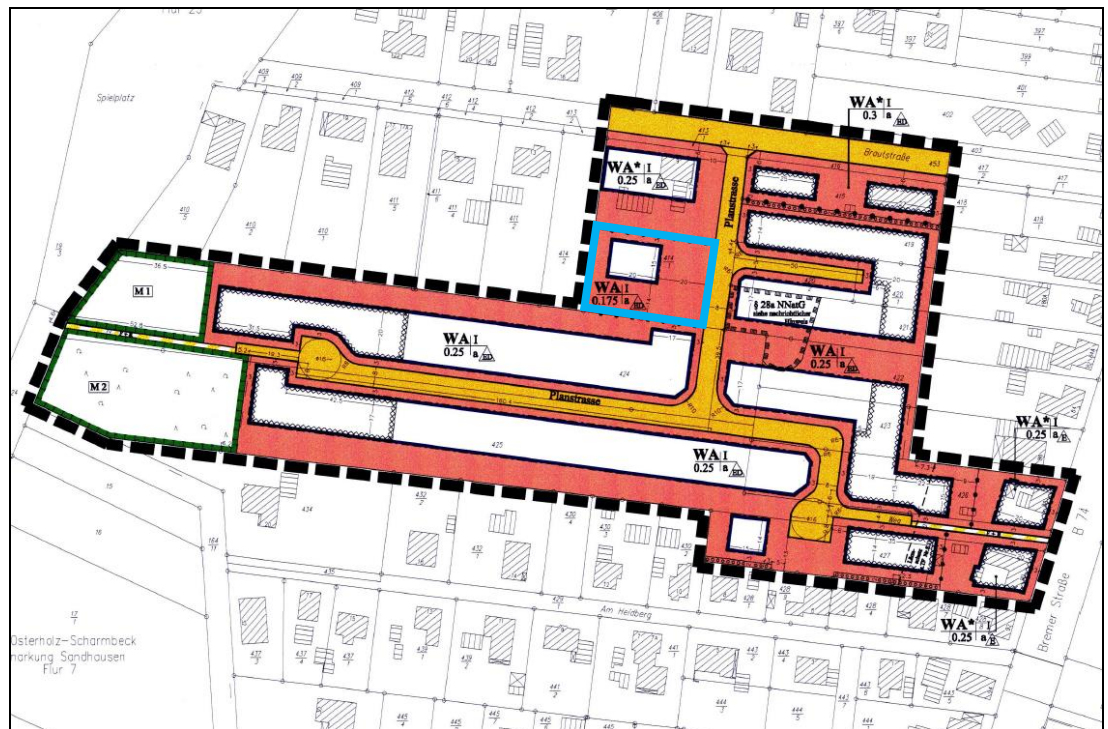


Abb. 3: Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 38 „Vor dem Schäferberg“, Gemeinde Hambergen (Änderungsbereich in türkis markiert)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Ortschaft Ströhe, welcher südlich des Hauptortes Hambergen liegt und dessen Siedlungsbereich sich entlang der Bundesstraße 74 erstreckt. Städtebaulich bildet der Änderungsbereich quasi eine „Baulücke“ im Gartenbereich eines bestehenden Wohnhauses inmitten des Siedlungsbereichs. Der Änderungsbereich liegt direkt westlich angrenzend an die Straße Vor dem Schäferberg, die dementsprechend auch zur Erschließung des Änderungsbereiches im Bestand fungiert. Ebenso wie das Plangebiet, werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 auch die anderen Häuser an der Straße sowie alle weitere Gebäude in der Umgebung, ausschließlich zum Wohnen genutzt. Sie sind überwiegend Einzelhäuser, die in „klassischen“ Gartenflächen stehen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Hambergen möchte mit der vorliegenden Planung die Errichtung eines weiteren Wohnhauses im Gartenbereich eines privaten Wohnhauses ermöglichen. So kann moderat und bedarfsorientiert Wohnraum im Bestand als verdichtende Baumaßnahme erfolgen und die Siedlungsfunktion des Ortsteils Ströhe an der Bundesstraße 74 ressourcensparend im Bestand gestärkt werden.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Die vorliegende Änderung beinhaltet unter Beibehaltung des *Allgemeinen Wohnens* die Erweiterung der Baugrenze sowie die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,175 auf 0,4, um die Errichtung eines weiteren Wohnhauses im Gartenbereich des bestehenden Wohnhauses planungsrechtlich zu ermöglichen. So kann sich die forcierte Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügen und kommt ebenso den modernen Planungsansprüchen überein. Zu-

dem wird die Bauweise von einer abweichenden in eine offene geändert, wobei damit im Wesentlichen die Begrenzung der Gebäudelängen auf 20 m aufgehoben wird. Aufgrund des Zuschnittes der neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wird zudem auf die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser verzichtet, da dies städtebaulich nicht mehr als erforderlich angesehen wird.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

| | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| <i>Allgemeine Wohngebiete</i> | 1.608 m ² |
| Gesamtfläche des Plangebietes | 1.608 m² |

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Der Gesetzgeber hat mit der seit 2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gemäß § 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. Daher kann im vorliegenden Fall gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von einer Umweltprüfung und gem. § 2a BauGB von einem Umweltbericht abgesehen werden. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Daher sind die Auswirkungen der Planung im Folgenden dargestellt.

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 6-stufigen Werteskala (0-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).¹

Schutzgut Mensch

Mit Realisierung des hier vorliegenden Bebauungsplanes bekommt das Gebiet eine höhere Bedeutung für den Menschen, da der Bau eines Wohnhauses vorbereitet wird.

Negative Auswirkungen durch die dichtere Bebauung auf die Gesundheit der zukünftigen Wohnbevölkerung ist nicht zu erwarten. Die Emissionen aus Siedlungs- und Verkehrsflächen halten sich in dem auch für die angrenzende Wohnbebauung geltenden verträglichen Rahmen.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das *Schutzgut Mensch* nach wie vor eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

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

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

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

Die Bewertung der behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 38 „Vor dem Schäferberg“ überplant. Für die Beschreibung der Biotoptypen wird sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans an dessen Festsetzungen orientiert, obgleich im Plangebiet aufgrund der nicht vollständigen Umsetzung derzeit faktisch teilweise auch andere Biotope vorkommen.

Das gesamte Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 38 „Vor dem Schäferberg“ als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festgesetzt. Den versiegelten Flächen des *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) können die Biotoptypen *Einzel- und Reihenhausbebauung* (OE) zugeordnet werden. Die Einzel- und Reihenhausbebauung besitzt eine sehr geringe bis keine Bedeutung (Wertstufe 0) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Zudem wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass 11% der Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* mit standortgerechten/ heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Die Gehölze können den Biotoptypen *Strauchbaumhecke* (HFM) oder *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten* (HS) mit einer mittleren Bedeutung (Wertstufe III) zugeordnet werden. Die restlichen unversiegelten Flächen können dem Biotoptyp *neuzeitlicher Ziergarten* (PHZ) zugeordnet werden. Der *neuzeitliche Ziergarten* (PHZ) besitzt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I) für Pflanzen und Tiere.

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung bleibt das *Allgemeine Wohngebiet* bestehen. Die Grundflächenzahl wird allerdings auf 0,4 angehoben. Das hat zu Folge, dass ein Teil der Fläche, die derzeit als *neuzeitlicher Ziergarten* (PHZ) genutzt wird, zukünftig dem Biotop *Einzel- und Reihenhausbebauung* (OE) angehören wird und somit nur noch eine sehr geringe bis keine Bedeutung (Wertstufe 0) besitzen wird. Da es sich nicht um ein Biotop der Wertstufe III oder höher handelt, kommt es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung für Pflanzen und Tiere.

Durch die Beibehaltung der grünordnerischen Festsetzung zur *Regelung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* wird eine Grünstruktur im Plangebiet anhand von standortgerechten und heimischen Gehölzen weiterhin gewährleistet. Somit behält die *Strauchbaumhecke* (HFM) / *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten* (HS) ihre gegenwärtige Bedeutung.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl an Lebensraumtypen, die Biotoptypen *Einzel- und Reihenhausbebauung* sowie *neuzeitlicher Ziergarten* nehmen den Großteil der Fläche ein.

Vorkommen von besonders und / oder streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind aufgrund der intensiven menschlichen Nutzung und der Störungen durch die nahegelegene Bundesstraße nicht zu erwarten.

Aufgrund der bereits wohnbaulichen Nutzung der Flächen und da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut nach wie vor eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugeordnet.

Schutzgut Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine verdichtende Maßnahme zur Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft Ströhe inmitten des bebauten Siedlungszusammenhangs und ist bereits als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Deshalb erhält das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche. Nach Ausführung der Planung ändert sich die Bedeutung für das *Schutzgut Fläche* nicht.

Der Flächenverlust durch Versiegelung wird näher bei Schutzgut Boden betrachtet.

Schutzgut Boden

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp „*Mittlerer Podsol*“ anzutreffen. Der bodenartige Profiltyp ist Sand, der geologische Profiltyp besteht aus fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen. Es handelt sich dabei um einen häufig anzutreffenden Bodentyp, so dass dem Schutzgut *Boden* bei noch unversiegelten Bereichen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen ist.

Der Boden blieb in Vergangenheit ohne weitere Beeinträchtigungen da lediglich ein Hausgarten mit Rasenfläche und 11 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt wurden. Infolge dessen ist ihm eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzusprechen. Im geltenden Bebauungsplan ist bereits ein *Allgemeines Wohngebiet* mit einer Grundflächenzahl von 0,175 festgesetzt. Zudem ist eine 50% Überschreitung durch Nebenanlagen zulässig, wodurch 26,25 % des Gebietes versiegelt werden können. Das entspricht 422 m² des Änderungsbereiches. Die versiegelten Bereiche besitzen nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für den Boden, wohingegen den unversiegelten Bereiche eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Boden zuzusprechen sind.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden im Bereich des *Allgemeinen Wohngebietes* Abgrabungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Überbauungen der anstehenden Böden ermöglicht. Mit der Inanspruchnahme der Bodenstandorte gehen Bodenfunktionen, wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung vollständig oder teilweise verloren. In den zukünftig versiegelten Bereichen im Plangebiet ist aufgrund der Inanspruchnahme der Bodenstandorte als Wohn- und Siedlungsfläche von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen. Durch die erste Änderung des Bebauungsplans wird zukünftig eine GRZ von 0,4 zulässig sein. Zusammen mit der Überschreitung durch Nebenanlagen können dann 60% der Fläche versiegelt werden. Insgesamt kann es damit im Plangebiet auf 985 m² (1.608 m² x 0,6) zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden kommen. Das entspricht einer Neuversiegelung von 543 m², die im Verhältnis 1 : 0,5 (= 272 m²) auszugleichen wäre. Die bereits versiegelten und zukünftig versiegelten Bodenstandorte erhalten eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Boden, wohingegen die weiterhin unversiegelten Bereiche ihre allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) behalten.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten, vorläufigen Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Der Boden im Plangebiet ist sandig und hat deswegen eine gute Sickerfähigkeit. Im Bereich der neu versiegelten Flächen kommt es zu einer Verringerung der Sickerwasserrate. Auf den restlichen Flächen kann das Wasser normal versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser wird sowohl vor, als auch nach Umsetzung der Planung auf den jeweiligen Grundstücken ordnungsgemäß bewirtschaftet. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser, um das Wasser für Gartenbewässerung oder den häuslichen Bereich zu nutzen.

Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

Dem *Schutzgut Wasser* ist aufgrund der Zuordnung zum Siedlungsbereich sowohl vor, als auch nach Umsetzung der Änderung nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beizumessen.

Schutzgut Klima/ Luft

Das Schutzgut Klima / Luft ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges bereits beeinträchtigt. Die zulässigen Versiegelungen von 422 m² im Plangebiet tragen zu einer Veränderung des Temperaturregimes bei. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze wirken sich dagegen aufgrund der Evapotranspiration und der Luftreinhaltung positiv auf das Klima aus. Dem Plangebiet kommt vor Umsetzung der Planung eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

Nach Umsetzung der Planung sind weitere Versiegelungen vorhanden, die sich in geringem Maße negativ auf das Temperaturregime auswirken werden.

Die Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bleiben bestehen, sodass sie weiterhin positiven Einfluss auf das Klima nehmen.

Dem Plangebiet kommt auch nach Umsetzung der Planung eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das *Schutzgut Klima / Luft* zu.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Siedlungsgebietes von Ströhe. Aufgrund der rundum anschließenden Bestandsbebauung sowie der östlich gelegenen Bundesstraße ist das *Landschafts-* bzw. *Ortsbild* bereits deutlich überprägt. Dem Schutzgut ist daher nur eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen. Durch Festsetzungen zur Höchstmaß der Vollgeschosse ist davon auszugehen, dass sich die Planung in das Ortsbild eingliedert und eine Wertminderung verhindert wird. Darüber hinaus sind Grünstrukturen über die textlichen Festsetzungen weiterhin gewährleistet.

Insgesamt kann dem Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beigemessen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des *Schutzgutes Landschaftsbild* ergeben sich durch die vorliegende Planung somit nicht.

Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter

Da Sach- und Kulturgüter weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

Schutzgut Schutzgebiete und Objekte

Da Schutzgebiete und -objekte weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine bedeutsamen Wechselwirkungen zu erkennen, deshalb bleibt dieses Schutzgut ohne Belang.

Zusammenfassung

In der Summe ergibt sich durch die vorliegende Planung lediglich eine Auswirkung auf das *Schutzgut Boden*. Der dafür errechnete Kompensationsbedarf beläuft sich auf 272 m². Ein Ausgleich ist im Zuge dieses Planverfahrens allerdings nicht erforderlich, da der Gesetzgeber durch die seit 2007 geltende Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen hat, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, zu denen auch der vorliegende Bebauungsplan gehört, ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gemäß § 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.

Zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes ist der Großteil der überbaubaren Grundstücksfläche bereits bebaut durch das vorhandene Wohngebäude mit der Hausnr. 2. Im derzeitigen Hausgarten soll ein weiteres Wohngebäude durch die vorliegende Planung ermöglicht werden. Das Plangebiet ist somit schon als *Allgemeines Wohngebiet* definiert, al-

lerdings ist das neu hinzukommende Baufenster noch gänzlich unversiegelt und besteht derzeit aus einer Rasenfläche, Zier-Beeten und Gehölze. Da zusätzliche Versiegelungen im Rahmen der vorliegenden Änderung auf einer Fläche geplant ist, die jedoch bereits als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt ist, ist von der vorliegende Planung keine nachteilige Auswirkung auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden auszugehen. Gleiches gilt aufgrund der bestehenden hohen Versiegelung in der Umgebung und den vorherrschenden Bodenverhältnisse für die Schutzgüter Wasser und Klima / Luft. Bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind aufgrund der zentralen Lage im Ortskern ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar.

Besonderer Artenschutz

Auf Ebene der Bauleitplanung ist hinsichtlich des besonderen Artenschutzes nachzuweisen, dass keine Unvereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Verboten gegeben ist. Die relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Demnach ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Brutvögel

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Arten sowie andere typische Siedlungsarten, zum Beispiel Spatz (*Passer domesticus*), Kohl- und Blaumeise (*Parus major* und *Cyanistes caeruleus*), Amseln (*Turdus merula*) und Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) zu nennen, die in den benachbarten Hausgärten sowie den Gehölzen im Plangebiet leben und den Geltungsbereich zur Nahrungssuche nutzen.

Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielsweise Wiesenbrütern, ist im Plangebiet aufgrund der Störungen durch die die Wohnnutzung nicht zu erwarten. Insgesamt hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Avifauna.

Im Plangebiet wächst eine Kastanie mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m. Die Kastanie kann durch die vorliegende Planung nicht erhalten bleiben, da der Kronentraufbereich des Baumes in das neue Baufenster hineinragt.

Es sind keine Verbotstatbestände zu erwarten, solange gewährleistet ist, dass Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Setzzeit stattfinden. Falls dies nicht möglich ist, muss durch die Kontrolle einer fachkundigen Person sichergestellt werden, dass sich keine dauerhaft besetzten Nistplätze in den Bäumen befinden.

Fledermäuse

Bezüglich des potentiellen Vorkommens von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls eher mit Arten zu rechnen, die häufiger in Siedlungsbereichen auftreten und somit weniger störungsempfindlich sind. Dazu zählen Arten wie Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwerg-Fledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die Gehölze im Plangebiet können zusammen mit den Gehölzen in den angrenzenden Gärten sowohl ein Leitelement zur Orientierung, als auch ein mögliches Jagdgebiet der Fledermäuse darstellen. Im Plangebiet befindet sich nur ein Großbaum (Kastanie mit Stammdurchmesser von 0,3). Die Kastanie

eignet sich nicht als Sommer-, Winter- oder Balzhabitat für Fledermäuse. Daher besitzt das Plangebiet nur eine unterdurchschnittliche Bedeutung für Fledermäuse.

Da Baumaßnahmen üblicherweise außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden und eine Gehölzbeseitigung außerhalb der Brut- und Setzzeit stattfindet, können Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Vor dem Schäferberg" ist insofern mit den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten vereinbar, wenn die vorstehend grundsätzlich geltenden Artenschutzbestimmungen eingehalten werden.

Die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landschaftspflege werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Vor dem Schäferberg" nicht negativ berührt.

9.2 Verkehr

Mit dem durch die vorliegende Planung zusätzlich geschaffenen Baurecht (eine Baumöglichkeit) wird von einem Mehrverkehr in sehr geringem Maße ausgegangen. Es werden lediglich maximal zwei Wohneinheiten zusätzlich ermöglicht, die problemlos über die Erschließungsstraße vor dem Schäferberg abfließen können. Da es in der Vergangenheit bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Bestandsgebietes nicht zu Problemen gekommen ist, kann auch weiterhin hiervon ausgegangen werden. Dementsprechend werden die Belange des Verkehrs nicht negativ berührt.

9.3 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt, da die bestehenden Gebäude bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen sind und dies auch für die weitere Baumöglichkeit der Fall sein wird.

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE / HINWEIS

Bodendenkmalpflege

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

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.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

11. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

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

Bremen, den 27.11.2024

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

Hambergen, den

(Schünemann)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung zum Bebauungsplan öffentlich ausgelegt.

Hambergen, den

(Schünemann)
Bürgermeisterin