



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 61 „Bahnhofstraße 21“

Gemeinde Hambergen

- Entwurf -

(Stand: 24.01.2025)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben.....	5
4.2	Informelle Rahmenplanung der Gemeinde Hambergen.....	9
4.3	Vorbereitende Bauleitplanung	10
4.4	Verbindliche Bauleitplanung	11
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	14
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	15
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	16
7.4	Anzahl der Wohnungen	16
7.5	Grünordnung.....	17
7.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	17
7.7	Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze.....	17
7.8	Immissionsschutz.....	17
7.9	Flächenübersicht.....	18
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	18
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	18
8.2	Immissionsschutz.....	23
8.3	Wasserwirtschaft.....	24
8.4	Ver- und Entsorgung.....	25
8.5	Landwirtschaft.....	25
8.6	Verkehr	25
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	25

Anhang: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Bahnhofstraße 21“ der Gemeinde Hambergen, Dipl. – Ing. Markus Tetens, Osterholz-Scharmbeck (20.01.2025)

1. PLANAUFGSTELLUNG

Die Aufstellung 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.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 2.093 m² (5.233 m² Fläche des Allgemeinen Wohngebietes x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich. Außerdem befinden sich im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung.

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.

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

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan im geschlossenen Siedlungszusammenhang der Ortschaft Hambergen ein Allgemeines Wohngebiet planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG): § 2 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

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 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 Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes im geschlossenen Siedlungszusammenhang des Kernortes Hambergen 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 § 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 vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Bruns Vermessung, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1 : 500 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 0,53 ha große Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des zentralen Siedlungsbereiches von Hambergen, östlich anliegend der Bahnhofstraße (K 24). Es liegt zwischen der Bahnhofstraße in westlicher Richtung und dem Parkplatz der Schule bzw. dem Friedhof Hambergen in östlicher Richtung.

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

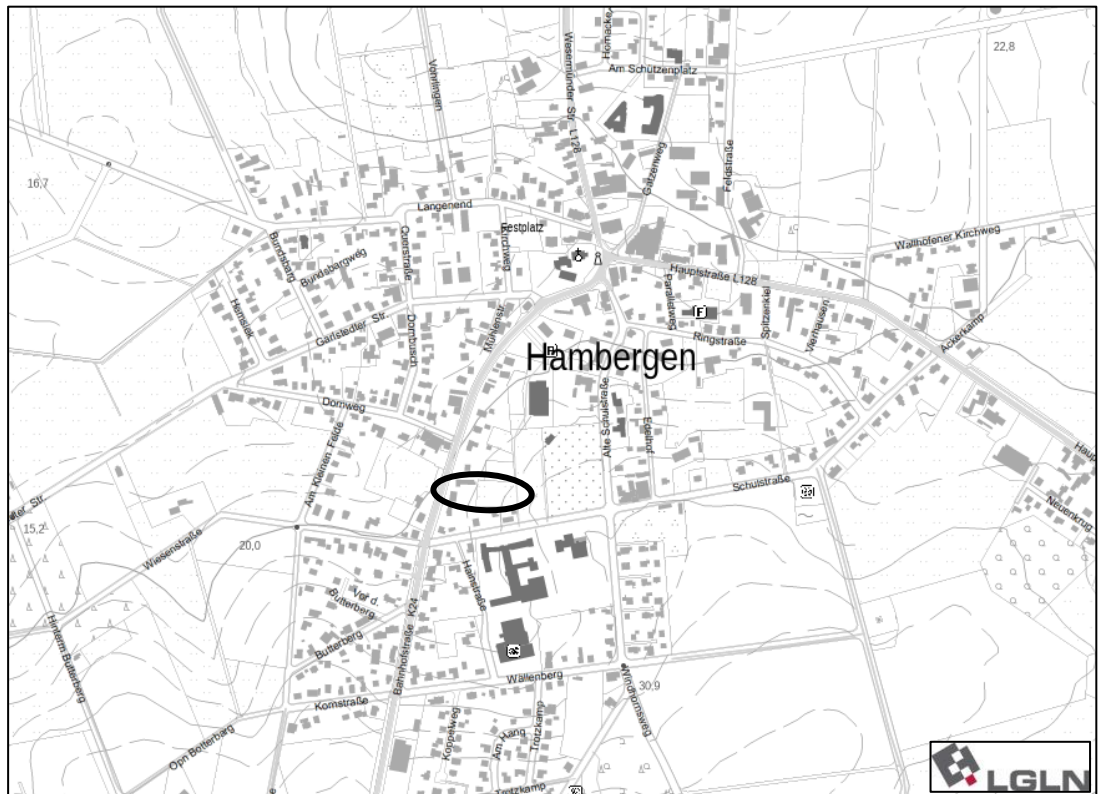


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (schwarz umrandet)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

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.

Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung sieht die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) auf einer Fläche vor, auf der sich vormals eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Gartenfläche befand. Eine aktive landwirtschaftliche Nutzung wurde jedoch schon längerfristig nicht mehr betrieben. Die Hofstelle diente zuletzt ausschließlich der Wohnnutzung.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms** werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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:

„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen (LROP 1.1).

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 (LROP 2.1 – 01).

Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2.1 – 02).

Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. (LROP 2.1 – 04).

Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. (LROP 2.1 – 05).“

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

„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.“ (I.1.1 (Z))

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Das nächstgelegene Risikogebiet liegt etwa 3 km südöstlich des Plangebietes im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Beek und Hamme. Auch bei Extremereignissen ist eine Betroffenheit aufgrund der großen Distanz, aber auch der Differenz der Höhenlage von ca. 20 m über NHN unwahrscheinlich. Auch in Bezug auf Gefahren durch Binnen- und Küstengewässer besteht infolge dessen kein Zielkonflikt.

„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.“ (I.2.1 (Z))

Das nächstgelegene oberirdische Gewässer ist der nordwestlich liegende und etwa 500 m entfernte Streekgraben. Er liegt auf einer Geländehöhe von etwa 13 m über NHN, wohingegen das vorliegende Plangebiet an niedrigster Stelle etwa auf 20 m über NHN liegt und somit keine Gefahr vom Streekgraben ausgeht. Innerhalb des Plangebietes weist die Geländetopographie ein Gefälle in westlicher Richtung auf, sodass im Falle eines Starkregenereignisses das Oberflächenwasser zur Bahnhofstraße abläuft und sich nicht im Plangebiet stauen kann. Die Personen im Plangebiet hätten sodann die Chance im östlichen Bereich durch den Durchgang für den Fuß- und Radverkehr das Plangebiet zu verlassen. Es besteht somit keine Gefahr für Leib und Leben. Alle weiteren Gewässer liegen in zu weiter Entfernung als, dass eine Gefahr von ihnen für das vorliegende Plangebiet ausgehen kann.

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz**, welches am 27.10.2011 in Kraft getreten ist, zeigt das RROP auf, dass das Plangebiet und angrenzende Bereiche sich innerhalb des *Zentralen Siedlungsgebietes* befinden, zu dem im RROP unter den Ziffern 2.3 – 03 folgende Aussagen getroffen werden: *„Die Siedlungsentwicklung ist 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.“*

In der gesamträumlichen Siedlungsstruktur des Landkreises Osterholz wird der Gemeinde Hambergen die Funktion eines Grundzentrums (RROP 2.1 – 01) zugewiesen. *„Die Funktionen und die Leistungsfähigkeit der Mittel- und der Grundzentren im Landkreis Osterholz sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln“* (RROP 2.1 –04). Weiter wird unter 2.3 – 08 darauf hingewiesen, dass *„die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiflächen haben soll. 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.“*

Aufgrund der Lage des Plangebietes im zentralen Siedlungsgebiet entspricht der vorliegende Bebauungsplan der raumordnerischen Vorgabe zum *Zentralen Siedlungsgebiet*.

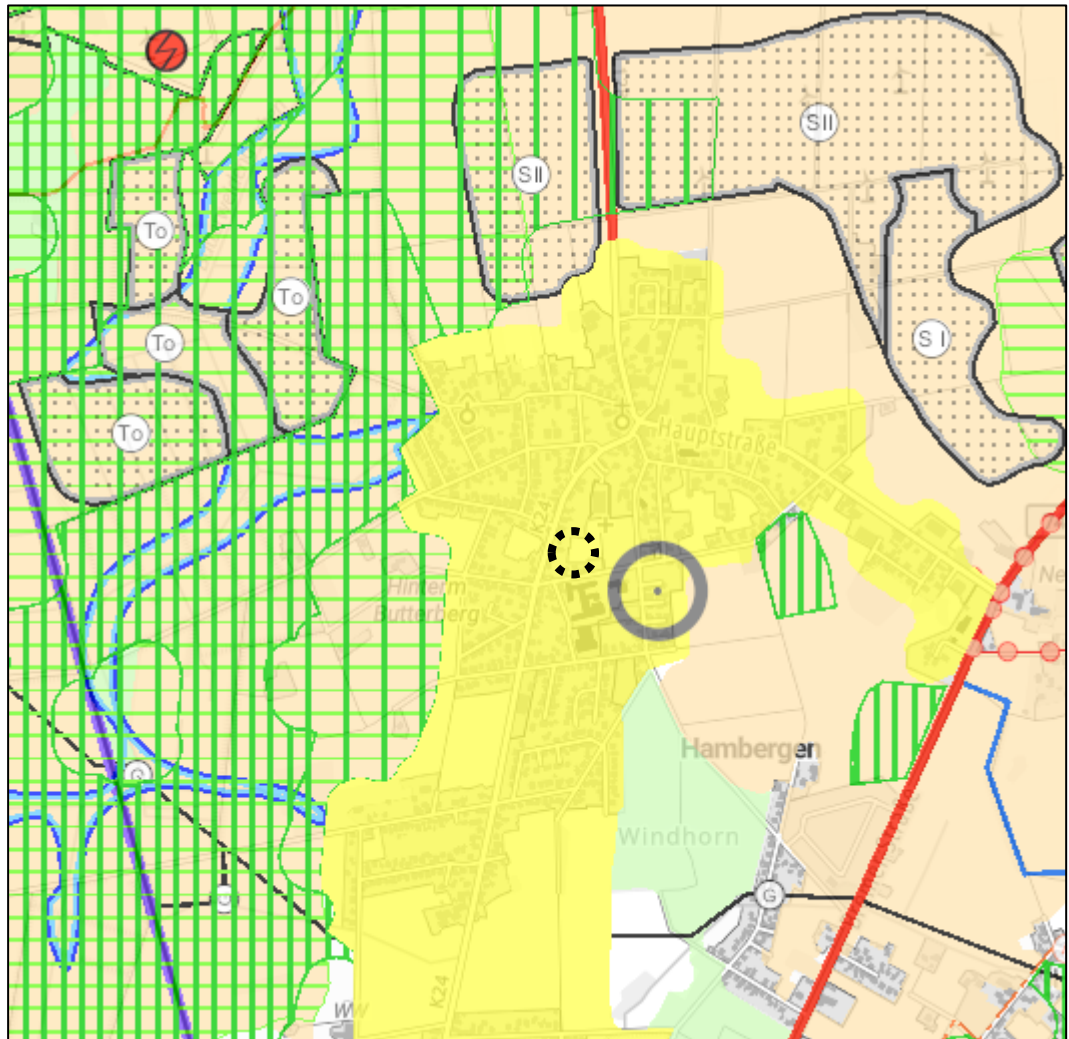


Abb. 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2011 (Plangebiet ist gestrichelt eingekreist)

Dem Textteil des RROP sind die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind. Dabei sind Ziele **fett** gekennzeichnet.

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

2.3 – 01 „Die Gemeinden Schwanewede, Ritterhude, Hambergen und Lilienthal haben als besondere Entwicklungsaufgabe eine herausgehobene Funktion für das Wohnen“.

2.3 – 03 „Die Siedlungsentwicklung ist 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.“

⇒ Anlass und Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, im Gebiet der Gemeinde Hambergen der hohen Nachfrage an Bauplätzen nachzukommen. Die Gemeinde verfolgt bei der Entwicklung von Wohnbauland vorrangig das Ziel, auf Flächen im Hauptort zurückzugreifen. Aufgrund des hohen lokalen Bedarfs in der Gemeinde Hambergen besteht gegenwärtig die Situation, dass ein eklatanter Mangel an Bauplätzen gegeben ist. Daher hat die Gemeinde eine Prüfung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen im Hinblick auf deren faktische Umsetzung vorgenommen. In dem Zusammenhang

hat sich der Eigentümer der landwirtschaftlichen Fläche des vorliegenden Plangebietes dazu bereit erklärt, seine Fläche kurzfristig für eine Bebauung bereit zu stellen. Da es sich im vorliegenden Fall um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, wird im Wege der Berichtigung die im wirksamen Flächennutzungsplan noch als *Gemischte Baufläche (M)* (s. Abb. 4) dargestellte Fläche im Nachgang zum vorliegenden Planverfahren als *Wohnbaufläche (W)* angepasst.

Mit der vorliegenden Planung soll daher auf ein eher kleinflächiges Potential im Hauptort zurückgegriffen werden, das aufgrund seiner zentralen Lage, seiner guten Anbindung an den ÖPNV sowie durch die bereits vorhandene Erschließung, ein sehr gutes Potential für eine Wohnbauentwicklung bietet. Dabei kann die Gemeinde Hambergen modernen Wohnansprüchen gerecht werden, anhand von verschiedenen großen, barrierearmen sowie innerörtlichen Wohnungen für Ein- und Mehr-Personen-Haushalten.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht ebenso den Wohnansprüchen aufgrund des demographischen Wandels. Vor dem Hintergrund der aktuell ermittelten Situation (vgl. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung für die Region Bremen, Stand: 09/2018, Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V.), dass gerade die (Samt-)Gemeinde Hambergen ein überwiegend großflächiges Wohnraumangebot bei steigender Überalterung aufweist und damit dringend kleinräumigere und vielfältigere Wohnformen anbieten muss, besteht ein dringendes Erfordernis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Gemeinde Hambergen sieht sonst die akute Gefahr, dass Personen aufgrund von einem nicht adäquatem Wohnraumangebot in Nachbargemeinden abwandern müssen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Gemeinde als Wohnstandort in ihrer Funktion gestärkt.

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. Angesichts einer möglichen rückläufigen Entwicklung von Nutzerzahlen im Zuge des demografischen Wandels sollen die Gemeinden eine gemeinsame Bereitstellung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zur Erzielung besserer Auslastungsquoten prüfen und ggf. realisieren. In kleineren Ortschaften mit schwindendem Versorgungsangebot sollen Konzepte zur Koppelung von Versorgungsangeboten und neuen Formen kooperativer, mobiler und auf neue Medien setzende Versorgungsangebote erprobt werden.“*

2.3 – 06 *„Die Siedlungsentwicklung soll derart gestaltet werden, dass sie Mobilitätsanforderungen möglichst entgegenwirkt und verkehrsmindernd wirkt. [...]*

Ferner sollen die Erfordernisse des ÖPNV, insbesondere die Zielsetzungen des Nahverkehrsplans, berücksichtigt werden“.

⇒ Mit der vorliegenden Planung wird – wie bereits dargelegt – für eine bauliche Entwicklung eine innerörtliche Fläche in Anspruch genommen, die barrierearm und in Geh-Entfernung zu den Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schule, Schwimmbad, Friedhof) der Gemeinde Hambergen liegt. Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV ist die Bushaltestelle „Hambergen, Schulstraße“. Sie liegt etwa 100 m südlich an der Bahnhofstraße und wird von verschiedenen Buslinien angefahren. Damit ist eine gute Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV gegeben.

Zudem sind die grundzentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der Ortschaft Hambergen sehr gut erreichbar, sodass den vorstehenden Grundsätzen entsprochen wird.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.2 Informelle Rahmenplanung der Gemeinde Hambergen

Die Gemeinde Hambergen hat in 2023 für drei Bereiche städtebaulichen Ideenskizzen für den Ortskern Hambergen ausgearbeitet. Sie sollen die vorhandenen Flächenressourcen gemäß den aktuellen Nutzungsbedarfen zukunftsorientiert strukturieren und dessen Entwicklungsbedarfe steuern. Dabei stehen Maßnahmen der Nachverdichtung im Zentrum, die durch ein diverseres Wohnangebot auch für kleinere Haushaltsformen und entsprechend dem demographischen Wandel für ältere Personengruppen mit barrierearmen Zugängen geprägt sein sollen. Es soll der Ortskern rund um die Kreuzkirche strukturell anhand von Gemeinbedarfsflächen und einer Mischung von Wohnen und Kleingewerbe belebt und gestärkt werden. Zudem ist langfristig der Neubau eines Kitagebäudes östlich des vorliegenden Plangebietes, mit adäquater Zuwegung für Hol- und Bring-Verkehre geplant, um die Versorgungsinfrastruktur zukunftsfähig zu halten und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu ermöglichen.

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches 1 „Nördlich Schulstraße“ der städtebaulichen Ideenskizze (s. Abb. 3) der Gemeinde Hambergen. Es ist für das vorliegende Plangebiet sowie für alle angrenzenden Bereiche entlang der Bahnhofstraße Wohnen und Gewerbe konzipiert, was anhand der vorliegenden Bauleitplanung planungsrechtlich vorbereitet werden kann. Östlich schließt direkt das Gelände für den Kita Neubau als *Gemeinbedarfsfläche* an, welcher über einen Durchgang an der östlichen Plangebietsgrenze fußläufig erreichbar sein soll. Zudem ist eine Zuwegung für den *Fuß- und Radverkehr* zur Kita aus nördlicher Richtung vom Parkplatz der Uwe-Brauns-Halle entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Hier soll ein Durchgang vom vorliegenden Plangebiet ebenfalls für den Fuß- und Radverkehr entstehen, um kurze Wegeverbindungen mit geringem Unfallrisiko herzustellen. Östlich an das vorliegende Plangebiet angrenzend, ist im Rahmenplan *Gehölzerhalt* vorgesehen, der unverändert bestehen bleibt. Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs sieht der Rahmenplan zudem im östlichen Bereich eine *Private Grünfläche* vor. Von der Festsetzung einer *Privaten Grünfläche* wird zu Gunsten einer optimierten Raumnutzung abgesehen. Es sind jedoch im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes mindestens 1,5 m hohe Heckenpflanzungen mit standortheimischer Buche festgesetzt, die nahezu ganzjährig die angrenzenden Wohngrundstücke vor zukünftigen Lichtimmissionen schützen.

Das vorliegende Planvorhaben entspricht somit dem vorgesehenen Konzept der informellen städtebaulichen Ideenskizze der Gemeinde Hambergen.

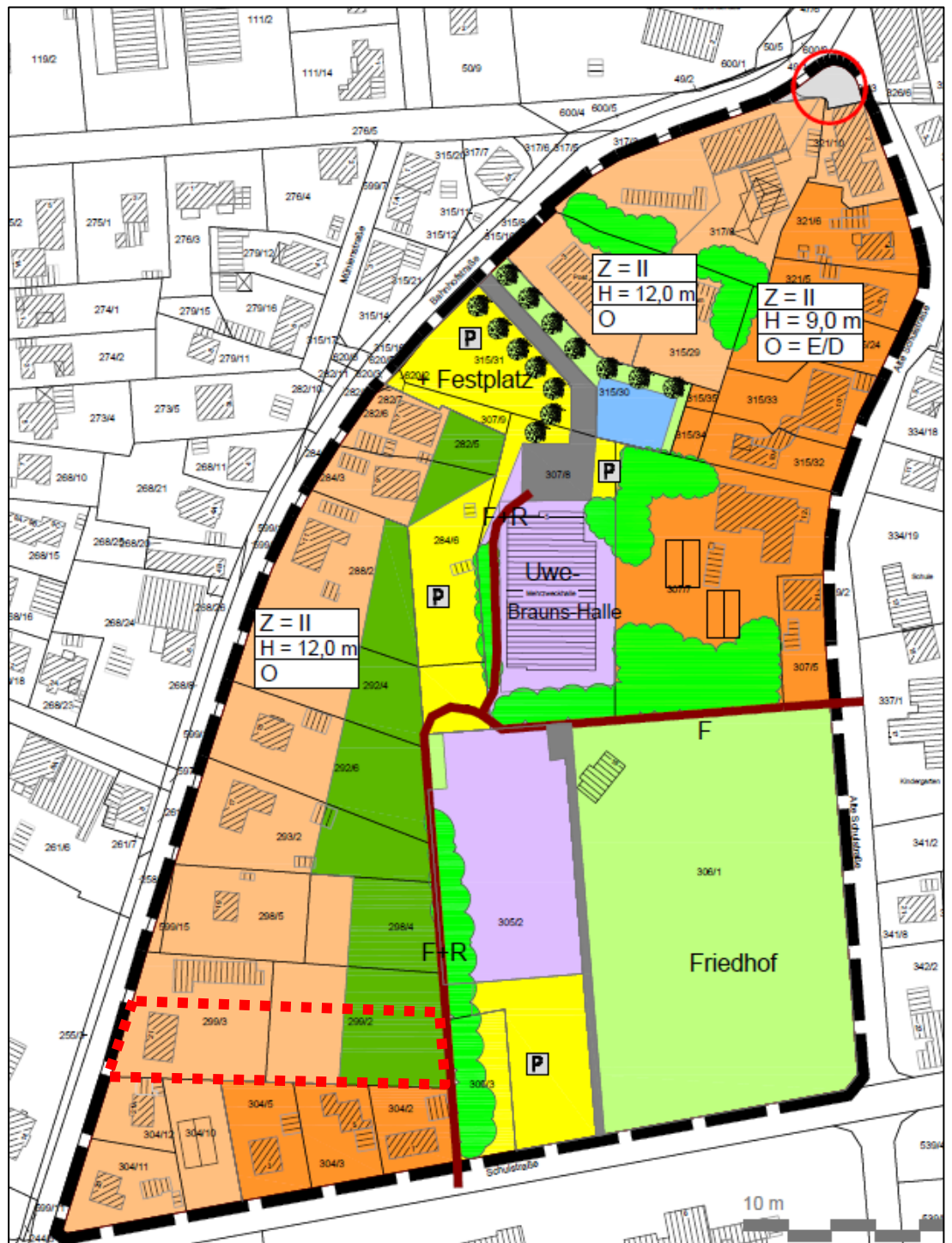


Abb. 3: Ausschnitt aus dem städtebaulichen Konzept zum Bereich 1 „Nördlich Schulstraße“ der Gemeinde Hambergen (2023) (Plangebiet ist rot gestrichelt markiert)

4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen als *Gemischte Baufläche* dargestellt, so wie die nördlich und südlich angrenzenden Flächen und der Großteil des Ortskerns.

Die westlich angrenzende Bahnhofstraße ist als überörtliche *Hauptverkehrsstraße* gekennzeichnet. Die davon westlich liegende Siedlungsbebauung ist als *Wohnbaufläche* dargestellt. Östlich an das vorliegende Plangebiet angrenzend ist der Friedhof Hambergen als *Öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Friedhof* versehen, die davon weiter östlich liegende Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung *Sportplatz* verzeichnet. Die weiter südlich liegenden Bereiche sind als *Flächen für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Schule* dargestellt.

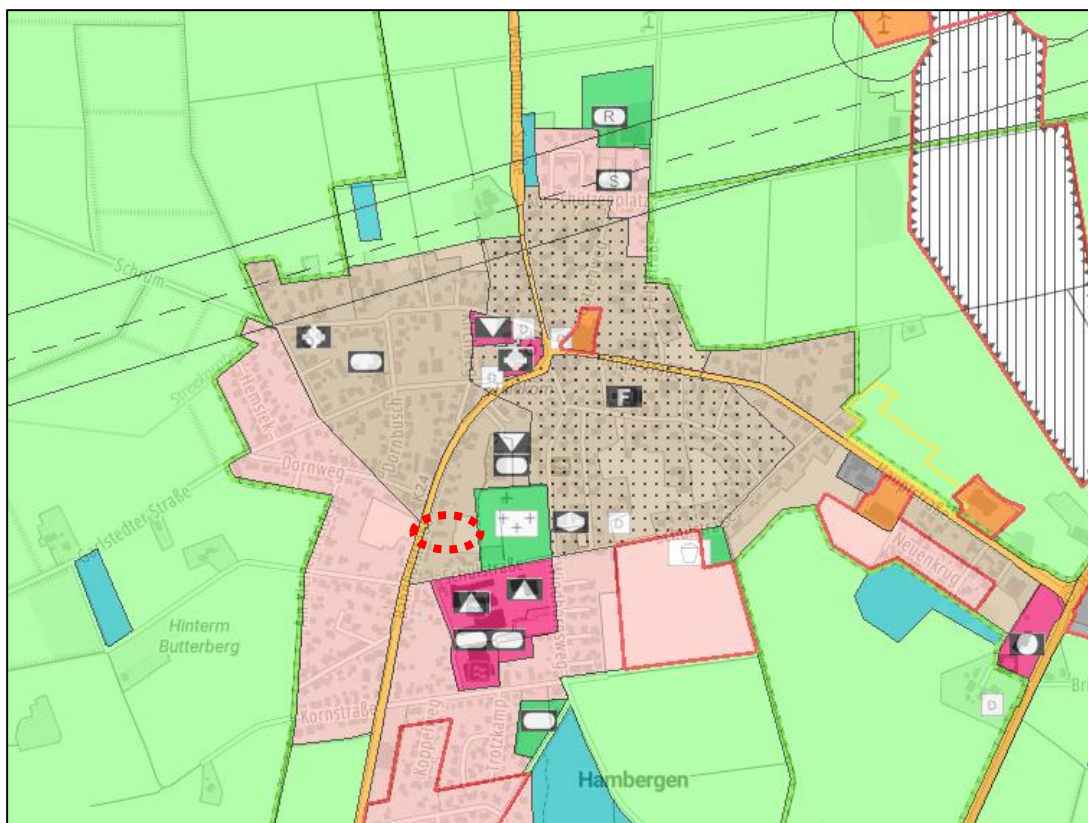


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen (Plangebiet ist gestrichelt eingekreist)

Für den Bereich des Plangebiets ist im Rahmen der Nutzungsmischung der *Gemischten Baufläche* somit schon langfristig auch eine Wohnbauentwicklung vorgesehen, welche sich anhand der vorliegenden Bauleitplanung in einem *Allgemeinen Wohngebiet* (WA) auf Ebene des Bebauungsplanes manifestiert. Im Nachgang zum vorliegenden Planverfahren wird der Flächennutzungsplan berichtigt, indem das Plangebiet als *Wohnbaufläche* (W) angepasst wird. Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit sichergestellt.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes liegt gegenwärtig noch kein Bebauungsplan vor.

Etwa 65 m südlich des Plangebietes und südlich an die Schulstraße grenzend, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 12 „Wällen-Trotzkamp“, der 1967 Rechtskraft erlangte. Er setzt *Flächen für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Schule* und *Badeplatz/ Freibad* mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,7 und maximal 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze fest. Des Weiteren setzt er im nordöstlichen Bereich *Sportflächen mit Einzelanlagen* und im südöstlichen und südwestlichen Bereich *Allgemeine Wohngebiete* (WA) fest. Für das *Allgemeine Wohngebiet* ist die Grundflächenzahl auf 0,2, die

Geschossflächenzahl auf 0,3 und die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Zudem wird die Mindestgrundstücksgröße auf 800 m² festgelegt.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um bestehende Gehölze in Form von Hecken und Einzelbäumen im Plangebiet zu erhalten. Zudem sind Neupflanzungen zur randlichen Eingrünung der Sportanlagen vorgesehen.



Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 12 „Wällen-Trotzkamp“, Gemeinde Hambergen (1967)

Im Jahr 1972 wurde der **Bebauungsplan Nr. 12 „Wällen-Trotzkamp“** der **Gemeinde Hambergen** das **erste Mal geändert**. Der Änderungsbereich umfasst den Bereich der Schule sowie das östlich gelegene Spielfeld und das südlich davon liegende Hallenbad mit Sportanlagen im zentralen Bereich des „Ursprungs“-Bebauungsplanes. Die erste Änderung sieht die

Ausweitung der Fläche für den Gemeinbedarf und dessen überbaubare Grundstücksfläche zu Lasten der Sportfläche mit Einzelanlagen bzw. dem Spielfeld im nordöstlichen Bereich sowie dem zentral von Nord nach Süd stockende Pflanzstreifen vor. Darüber hinaus sind Straßenverkehrsflächen entlang der Schulstraße und zur Hainstraße vorgesehen.



Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 12 „Wällen-Trotzkamp“, 1. Änderung, Gemeinde Hambergen (1974)

Südöstlich des Geltungsbereichs und östlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. 12 liegt am Windhornsweg der **Bebauungsplan Nr. 32 „Schulstraße“**. Er erlangte in 2000 Rechtskraft und sieht *Allgemeine Wohngebiete* (WA) vor, in denen ausschließlich eine Wohnnutzung vorgesehen ist und ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung sieht eine *Grundflächenzahl* von 0,3 und eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 9,0 m bei einem Vollgeschoss vor. Die Bauweise wird als abweichend mit Gebäudelängen bis zu 20 m definiert. Zur offenen Landschaft ist eine Eingrünung in Form einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* vorgesehen. Des Weiteren ist innerhalb des Plangebiets eine Einzelbaumpflanzung je Baugrundstück festgesetzt.

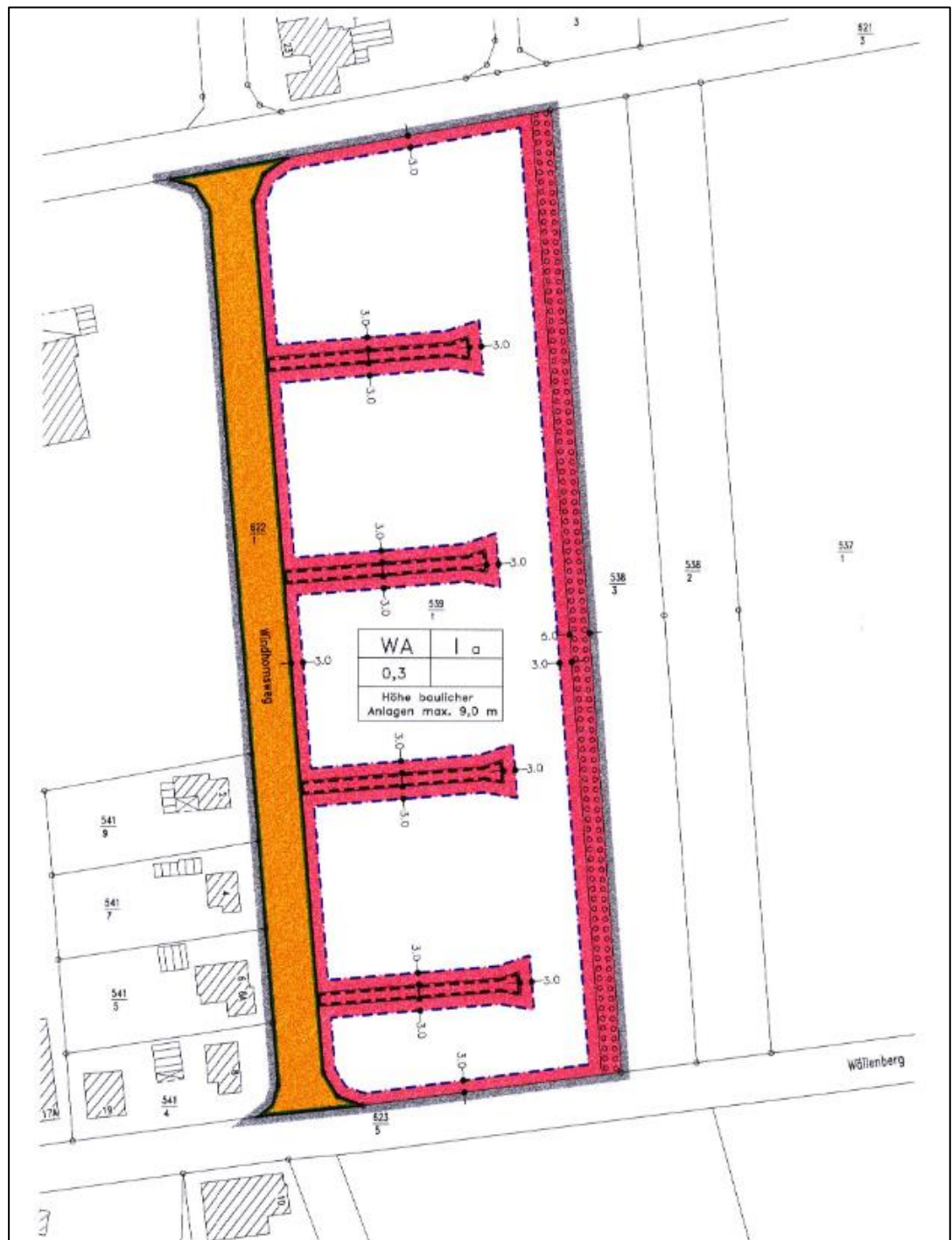


Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 32 „Schulstraße“, Gemeinde Hambergen (2000)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortskerns Hambergen östlich anliegend an die Bahnhofstraße. Die Bebauung an der Bahnhofstraße ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern mit Gartenflächen. Weitere Mischnutzungen sind dennoch im direkten Wohnumfeld vorhanden, wie beispielsweise eine Fahrschule, ein Friedhof, kleine Handwerksunternehmen, diverse Büronutzungen, eine Kindertagesstätte, eine Grund- und Gesamt-

schule sowie verstreut auch ehemalige Hofstellen. Dies stellt eine typisch innerörtliche Mischungsnutzung dar, die mittlerweile deutlich überprägt ist von Wohnnutzungen.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle mit Gartenfläche. Die Bebauung der ehemaligen Hofstelle ist zur Bahnhofstraße orientiert, dort sind aber auch verzelte Bestandsgehölze vorhanden. Im östlichen Bereich der ehemaligen Gartenfläche fällt die Geländetopographie ab. Von der Ostgrenze des Plangebietes bis zur Westgrenze ist dies ein Höhenunterschied von insgesamt etwa sechs Meter. Die Fläche ist ebenfalls aus östlicher Richtung mit Bestandsgehölzen eingegrünt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ebenfalls eine ehemalige Hofstelle mit Grünfläche vorhanden. Die angrenzenden Bereiche, ebenso wie die Nachbargrundstücke des vorliegenden Plangebietes, sind größtenteils neuzeitliche Einfamilienhäuser mit recht großzügigen Ziergärten sowie einzelne Gebäude mit teilweise historischer Bausubstanz.

Westlich der Bahnhofstraße sowie nördlich des Plangebietes befinden sich Bebauungen mit eingeschossigen, freistehenden Einzelhäusern mit überwiegend roten und schwarzen Dachdeckungen und neuzeitlichen Gebäudetypen. Darüber hinaus sind entlang der Bahnhofstraße neben der Wohnbebauung auch immer wieder einzelne gewerbliche Strukturen mit dementsprechend größeren Gebäudekubaturen anzutreffen. Die Bahnhofstraße ist asphaltiert und gut ausgebaut, in ihr befinden sich auch die relevanten Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Bürgersteige.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Bahnhofstraße 21“ ist in erster Linie die anhaltende Nachfrage nach Geschosswohnungsbau in der Gemeinde Hambergen und hier insbesondere am gleichnamigen Hauptort. Mit der vorliegenden Planung soll auf ein eher kleinflächiges Potential im Hauptort zurückgegriffen werden, welches aufgrund seiner zentralen Lage sowie seiner guten Anbindung an die Einrichtungen der Daseinsvorsorge und ÖPNV, eine gute Eignung aufweist. Außerdem ist das Plangebiet bereits erschlossen und bietet somit optimale Bedingungen für eine Maßnahme der innerörtlichen Nachverdichtung. Ziel der vorliegenden Planung ist es damit der Nachfrage nach Geschosswohnungsbau nachzukommen.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als *Art der baulichen Nutzung* wird entsprechend dem Planungsziel und der angrenzenden Wohnbebauung ein **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Weiterhin wird geregelt, dass die in *Allgemeinen Wohngebieten* gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen* nicht Bestandteil des vorliegenden *Allgemeinen Wohngebietes* sind.

Diese Nutzungen sind mit zusätzlichen Verkehren sowie Emissionen verbunden. Hinsichtlich der Tankstellen ist zudem von einem erhöhten Flächenbedarf auszugehen, der weder dem bestehenden Siedlungscharakter noch den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen würde und somit an anderer Stelle im Gemeindegebiet geeigneter anzusiedeln wäre. Zudem stehen im Gemeindegebiet noch ausreichend geeignete Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einer ^{Siedlung},

die insgesamt von einer locker bebauten Struktur geprägt ist, wird auch im vorliegenden Bebauungsplan für das **Allgemeine Wohngebiet** eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und damit der umgebenden Bebauung sowie der Empfehlung in der BauNVO entsprochen.

Dieser Wert darf durch die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sowie ähnlicher Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Überschreitung wird gesteuert anhand der *Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche* sowie der *Fläche für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen*. Dort sollen Parkplätze für PKW, Fahrräder und ein Bereich für Mülltonnen sowie einer adäquaten Zuwegung zu den Stellplätzen umgesetzt werden.

Es sind maximal zwei **Vollgeschosse** im Plangebiet zulässig. Damit geht die Festsetzung etwas über die bestehende Bebauung in der Umgebung hinaus. Die anvisierte Bebauung soll damit das Wohnraumangebot im Ortskern Hambergen diversifizieren, da anhand dessen Geschosswohnungsbau für kleinere Haushalte umgesetzt werden kann. Da diese Vorgabe allein nicht ausreichend ist, um eine Höhenbeschränkung im Hinblick auf das Einfügen in das Ortsbild verbindlich zu regeln, wird die maximal zulässige **Höhe baulicher Anlagen** zusätzlich festgesetzt. Dies wird aufgrund der in östlicher Richtung ansteigenden Geländetopographie in vier Bereiche anhand einer Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull aufgeteilt. Somit ist die Bebauung im gesamten Plangebiet einheitlich gestaltet und es sind grundlegenden Abweichungen aufgrund der Topographie möglich. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind bis zu 1,5 m zulässig, um unnötige Härten zu vermeiden. Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, dass die neue Bebauung eine geeignete Ausnutzung gewährleistet, den modernen Wohnansprüchen gerecht wird und sich zugleich in das Ortsbild einfügt, da faktisch maximal 12 m hohe Gebäude errichtet werden können.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Im *Allgemeinen Wohngebiet* wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt, so dass Gebäude als Einzelhäuser mit Längen von bis zu 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Da das Plangebiet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches von Hambergen befindet, möchte die Gemeinde mit dieser Festsetzung eine flexible Ausnutzung des Plangebiets gewährleisten. Zudem kann anhand dessen eine der Lage entsprechende Dichte bei gleichzeitig moderatem Gestaltungsspielraum zugesprochen sowie die vorhandenen Flächen bestmöglich ausgenutzt werden.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird in der Planzeichnung durch die zeichnerische Festsetzung von *Baugrenzen* definiert. Die Festsetzung der **Baugrenzen** erfolgt unter der Zielsetzung, eine möglichst flexible Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Es sind gemäß der Niedersächsischen Bauordnung Grenzabstände zur westlich gelegenen Bahnhofstraße aber auch zu Nachbargrundstücken vorgesehen. Die Lage des Baufensters ist auch abgestimmt auf die Lage der *Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen* sowie der mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche*, sodass ein ebenerdiger und barrierearmer Zugang zu den Wohngebäuden möglich ist.

7.4 Anzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** wird im *Allgemeinen Wohngebiet* auf sechs Wohneinheiten festgesetzt. Auch diese Ausnutzung ist höher gewählt als es im Wohnumfeld derzeit anzutreffen ist, um dem Planungsziel einer Maßnahmen zum verdichtenden Geschosswohnungsbau im Ortskern zu entsprechen. Ergänzend wird geregelt, dass, sofern ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden besteht, für diesen Baukörper insgesamt maximal sechs Wohnungen zulässig sind, um diese maximale Anzahl nicht überschreiten zu können.

7.5 Grünordnung

Entlang der nördlichen und der östlichen Geltungsbereichsgrenzen sind zur Eingrünung des Plangebietes *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt. Es ist eine 1,5 m hohe sowie 1,5 m breite Heckenpflanzung mit heimischen Arten vorgesehen, die nahezu ganzjährig Laub tragen. Somit eignet sich die Bepflanzung als Sichtschutz und insbesondere entlang der nördlichen Plangebietsgrenze als Blendschutz, um störende Scheinwerfer einfahrender PKW auf die Stellplatzfläche zu mildern. Die Bepflanzung ist durch den Grundstückseigentümer umzusetzen. Dazu sind festgesetzte Arten sowie Pflanzqualitäten und -Quantitäten den Festsetzungen in der Planzeichnung zu entnehmen. Zu dauerhaften Erhaltung der Eingrünung sind Abgänge zu ersetzen.

Zudem ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Buche an der südwestlichen Plangebietsgrenze zur Bahnhofstraße zum Erhalt festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass sie dauerhaft im Plangebiet bleibt und bei Abgang durch eine artgleiche Nachpflanzungen an ungefähr gleichem Standort durch den Eigentümer zu ersetzen ist. Dies ist damit begründet, dass die Buche bereits langjährig das Ortsbild zum einen entscheidend prägt und darüber hinaus als heimische Baumart eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere besitzt.

7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Im Plangebiet ist eine Fläche festgesetzt, die mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten* (GFL) belastet ist. Sie liegt innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* und dient der Anlage einer inneren Erschließung der zukünftigen Wohngebäuden. Sie ist als Privatweg ausschließlich für die Bewohner, dessen Anlieger und auch der Gemeinde vorgesehen.

7.7 Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze

Um den ruhenden Verkehr im Plangebiet zu ordnen, ist eine Stellplatzanlage entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Es sind Stellflächen für PKW sowie überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen. Planungsrechtlich sind sie in der Planzeichnung als Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze zusammengefasst festgesetzt. Sie ist von der Bahnhofstraße über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche erreichbar.

7.8 Immissionsschutz

Da hier die Orientierungswerte aus der DIN 4109 durch Verkehrslärmimmissionen ausgehend der westlich angrenzenden Bahnhofstraße überschritten werden, wurde der Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung (s. Anhang) gefolgt und die Festsetzungen in die Planunterlagen übernommen.

Dies sind im zeichnerischen Teil zum einen die Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV, die die Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bestimmen. Die Zuordnung dessen ist in der Textlichen Festsetzung Nr. 7.1 tabellarisch aufgeführt.

Zum anderen ist im zeichnerischen Teil ein Bereich dargestellt, in dem der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen ist.

Von beiden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises belegt wird, dass durch Gebäudeabschirmung im westlichen Bereich des Plangebietes sich die Schallsituation im übrigen Plangebiet nachweislich bessert.

Tiefreichende Ausführungen zu den Ergebnissen des Schallgutachtens, lassen sich im Kapitel 8.2 „Immissionsschutz“ finden.

7.9 Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet	5.233 m ²
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	216 m ²
<i>davon Flächen für Nebenanlagen (St-Stellplätze/ Na-Nebenanlagen)</i>	457 m ²
<i>davon mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche</i>	603 m ²
Geltungsbereich	5.233 m²

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 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).

Schutzgut Mensch

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Garten und Gehölzen. Es findet keine landschaftliche Nutzung mehr statt. Stattdessen ist dort eine Wohnnutzung vorzufinden. Vor Umsetzung der Planung erhält das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen.

Mit Realisierung des hier vorliegenden Bebauungsplanes bekommt das Gebiet eine höhere Bedeutung für den Menschen, da noch mehr Wohnraum geschaffen wird. Darüber hinaus handelt es sich dabei um dringend benötigten, kleinteiligen Geschosswohnungsbau, den es im Gemeindegebiet noch nicht in ausreichendem Maße gibt.

Die von dem nördlich angrenzenden Grundstück zukünftig potenziell als störend wahrgenommene Blendwirkung durch auf die Stellplätze einfahrende PKW, wird durch die anzupflanzende Schnitthecke im nördlichen aber auch im östlichen Bereich gemildert. Sie ist in der Planzeichnung als *Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern* festgesetzt. Auswirkungen durch die dichtere Bebauung auf die Gesundheit der zukünftigen Wohnbevölkerung ist nicht zu erwarten. Die planinduzierten Emissionen aus Siedlungs- und Verkehrsflächen halten sich auch für die angrenzende Wohnbebauung im verträglichen Rahmen.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut Mensch nach wie vor eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für das Plangebiet liegt noch kein Bebauungsplan vor. Zur Feststellung der vorhandenen Biotope wird sich somit an der Situation vor Ort orientiert.

Das gesamte Plangebiet stellte sich zu Planungsbeginn als *Ländlich geprägtes Dorfgebiet* (ODL) dar. Das *ländlich geprägte Dorfgebiet* (ODL) besitzt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Bei einer Begehung am 10.01.2025 wurde festgestellt, dass die Gebäude der ehemaligen Landwirtschaftlichen Hofstelle, aufgrund des maroden Zustands bereits abgerissen wurden. Östlich der ehemaligen Gebäude befindet sich (Stand 10.01.2025) eine Fläche mit Raseneinsaat und mit einjährigem Brombeeraufwuchs. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich eine Buche (*Fagus sylvatica*, 0,7 m Stammdurchmesser), eine Birke (*Betula pendula*, 0,4 m Stammdurchmesser) und 2 Eschen (*Fraxinus excelsior*, 0,4 m Stammdurchmesser). An der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Wall, der mit Brombeeren (*Rubus fruticosus*) bewachsen ist. Auf dem Wall wachsen auch noch eine mehrstämmige Traubenkirsche (*Prunus padus*), eine Esche (*Fraxinus excelsior*, 0,3 m Stammdurchmesser) und zwei Stieleichen (*Quercus robur*, 0,3 m Stammdurchmesser). An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich zudem noch eine einstämmige und eine mehrstämmige Traubenkirsche (*Prunus padus*).

Das Plangebiet wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 61 „Bahnhofstraße 21“ 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 wird im Bebauungsplan an der Nord- und Ostgrenze eine *Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern* festgesetzt, auf der eine Schnitthecke aus Hain- oder Rotbuche anzupflanzen ist. Die Gehölze können den Biotoptypen *Zierhecke* (BHZ) mit einer geringen Bedeutung (Wertstufe I) 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.

Durch die vorliegende Planung wird die Buche im Südwesten des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt. Die Birke, die drei Eschen, die beiden Stieleichen und die Traubenkirschen werden jedoch nicht zum Erhalt festgesetzt. Zudem bleibt der im Rahmen der Gartengestaltung angelegte Wall nicht erhalten.

Die vorliegende Bauleitplanung sieht ein *Allgemeines Wohngebiet* mit einer Grundflächenzahl von 0,4 mit 50% Überschreitung durch Nebenanlagen vor. Das hat zur Folge, dass ein Teil der Fläche, die derzeit dem Biotoptyp *Ländlich geprägtes Dorfgebiet* zugeordnet 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 beim *ländlich geprägten Dorfgebiet* (ODL) nicht um einen Biotoptyp der Wertstufe III oder höher handelt, kommt es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen eines einzigen Lebensraumtyps, Der Biotoptyp *Ländlich geprägtes Dorfgebiet* (ODL) nimmt das gesamte Plangebiet ein.

Vorkommen von besonders und / oder streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind aufgrund der innerörtlichen Lage innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches und der Störungen durch die nahegelegene Bahnhofstraße nicht zu erwarten.

Aufgrund der vormaligen wohnbaulichen Nutzung der Fläche im westlichen Bereich sowie im gesamten direkt angrenzenden Umfeld und da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtyp nicht um ein Sonderbiotop handelt, das ein Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lässt, wird ihm 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Ortschaft Hambergens inmitten des bebauten Siedlungszusammenhangs. Alle umliegenden Flächen sind bereits bebaut. Deshalb erhält das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche.

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in der Ortschaft Hambergen. Dem schonenden Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Planung somit Rechnung getragen. Nach Ausführung der Planung ändert sich die Bedeutung für das Schutzgut Fläche nicht.

Der Flächenverlust durch Versiegelung wird näher beim 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. Aufgrund des Gebäudeabrisses und der Baufeldräumung findet man jedoch im gesamten Plangebiet gestörte Bodenverhältnisse vor, ausgenommen des Walls und der Baumstandorte.

Den versiegelten Bereichen von 436 m² der ehemaligen Hofstellengebäude und circa 200 m² der ehemaligen Hofstellenzufahrt mit den versiegelten Hofflächen kommt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Boden zu.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wird nun anhand der Grundflächenzahl von 0,4 eine maximale Versiegelung der Fläche von 40 % zugelassen, sodass im vorliegenden Fall 2.093 m² (5.233 m² x 0,4) durch Hauptanlagen versiegelt werden dürfen. Zudem ist eine 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen zulässig. Das entspricht etwa 418 m² des Geltungsbereiches. Es kann somit in Summe zu einer maximalen Versiegelung von 2.511 m² im Plangebiet kommen. Davon ist die bereits vorhandene Versiegelung von circa 636 m² abzuziehen.

Somit kann es in Summe auf 1.875 m² zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden kommen, die im Verhältnis 1 : 0,5 (= 938 m²) auszugleichen wäre.

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 Wasserspeicherefähigkeit 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.

Den bereits versiegelten Bereichen und künftig versiegelten Bodenstandorten kommt nach Umsetzung der Planung eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Boden und den unversiegelten Bereiche eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

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 im Plangebiet 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 2.511 m² im Plangebiet tragen zu einer Veränderung des Temperaturregimes bei. Die im Plangebiet vorhanden sowie neu anzupflanzenden Gehölze wirken sich dagegen aufgrund der Evapotranspiration und der Luftreinhaltung positiv auf das Klima aus. Es wird allerdings nur eine Buche an der südwestlichen Plangebietsgrenze zum Erhalt festgesetzt. Dem Plangebiet kommt vor Umsetzung der Planung eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu. Sie wird nach Umsetzung der Planung nur geringfügig negativ beeinflusst, sodass die (Wertstufe 1) für das Schutzgut Klima / Luft beibehalten wird.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Siedlungsgebietes von der Ortschaft Hambergen. Aufgrund der rundum anschließenden Bestandsbebauung sowie der westlich gelegenen Bahnhofstraße ist das Landschafts- bzw. Ortsbild bereits deutlich überprägt. Dem Schutzgut ist daher nur eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Höhe baulicher Anlagen, ist davon auszugehen, dass sich die Planung in das Ortsbild eingliedert und eine Wertminderung verhindert wird. Darüber hinaus ist das Bestehen die Ortsbildprägende Buche an der südwestlichen Plangebietsgrenze über die textlichen Festsetzungen weiterhin gewährleistet.

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass an der Nord- und der Ostgrenze eine Schnitthecke angepflanzt werden soll, um das Plangebiet einzugrünen.

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 938 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.

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.

Insgesamt hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Avifauna.

Im Plangebiet wachsen 1 Birke sowie 2 Eschen mit einem Stammdurchmesser von 0,4 m. Sie können durch die vorliegende Planung nicht erhalten bleiben, da der Kronentraufbereich des Baumes und somit ihr Wurzelwerk im bereits vorliegenden Architektenplan in die zu versiegelnden Flächen hineinragen und ihr Überleben somit langfristig nicht gewährleistet ist. 3 Traubeneichen, 2 Stieleichen und eine weitere Esche werden nicht zum Erhalt festgesetzt und können somit vollständig überplant werden.

Die Gehölze wiesen jedoch keine Höhlen oder Großnester auf.

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.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine alte Baumreihe, die Vögeln als Habitat dienen könnte. Es kann ausgeschlossen werden, dass es zu populationsgefährdenden Störungen von Vögeln kommt, weil die Arbeiten entweder außerhalb der Brutzeit stattfinden, oder falls doch Arbeiten während der Brutzeiten stattfinden, würden die Vögel sich wahr-

scheinlich andere Brutplätze suchen. Die Störung ist zudem zeitlich begrenzt. Nach der Fertigstellung der Bauarbeiten liegt ein ähnliches Störungspotential vor wie vor den Bauarbeiten.

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.

Durch die vorliegende Planung müssen im Plangebiet 1 Birke, 3 Eschen, 2 Stieleichen und 3 Traubenkirschen beseitigt werden.

Die Gehölze im Plangebiet eignen sich nicht als Sommer-, Winter- oder Balzhabitat für Fledermäuse. Es waren keine sichtbaren Höhlen vorhanden. Daher besitzt das Plangebiet nur eine unterdurchschnittliche Bedeutung für Fledermäuse.

Östlich angrenzend befindet sich eine alte Baumreihe, die von Fledermäusen als Jagdhabitat verwendet werden kann. Diese Baumreihe ist bereits durch den angrenzenden Parkplatz und die Wohnbebauung gestört, sodass eine Nutzung als Wochenstube oder Balzhabitat unwahrscheinlich ist.

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

Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 "Bahnhofstraße 21" ist insofern mit den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten vereinbar.

Die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landschaftspflege werden durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Bahnhofstraße 21" nicht negativ berührt.

8.2 Immissionsschutz

Da auf das Plangebiet durch die westlich angrenzende Bahnhofstraße (Kreisstraße 24) Schallimmissionen einwirken können, wurde geprüft, ob ggf. Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind. Die in diesem Zusammenhang erstellte schalltechnische Untersuchung (Tetens Ingenieurbüro, Osterholz-Scharmbeck, 01/2025, siehe Anhang) kommt dabei zu dem Ergebnis, dass *„es tags und nachts durch den Straßenverkehr zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 /2/, bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV /5/ im Plangebiet kommt. Aus diesem Grund sind für das geplante Wohngebiet Festsetzungen zu den baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“* (Seite 3)

Aus westlicher Richtung emittiert somit der Schall mit einem Beurteilungspegel innerhalb der Baugrenzen von bis zu 64 dB(A) tags und bis zu 56 dB(A) nachts. Diese ermittelten Werte werden im Gutachten nun zu drei schallschutzrechtlich relevante Indizes in Bezug gesetzt. Es handelt sich dabei um den Orientierungswert der DIN Norm 18005 /2/, den Grenzwert der 16. Bundes-Immissions-Schutz-Verordnung /5/ (BImSchV) und die Grenze zur Gesundheitsgefährdung, deren Werte jeweils tags und nachts herangezogen werden. Die Orientierungswerte der DIN Norm werden innerhalb der Baugrenzen um bis zu 9 dB (A) tags und bis zu 11 dB(A) nachts überschritten. Ebenso werden die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird jedoch nicht überschritten.

Die Einhaltung der vorstehende genannten Orientierungswerte der DIN 18005 /2/ sowie der Grenzwerte der BImSchV, wäre tags ab einem Abstand von 50 m zur westlichen Plangebietsgrenze möglich. Nachts ist dies ab einem Abstand von etwa 65 m der Fall.

Um nun dennoch gesunde Lebensverhältnisse für die zukünftigen Bewohner im Plangebiet herstellen zu können, sind Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Dabei gibt es die Möglichkeit aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Errichtung eines Schallschutz-Walles oder einer - Wand entlang der westlichen Plangebietsgrenze anzuordnen. Diese müssten sich entlang der Bahnhofstraße über die gesamte westliche Seite des Plangebietes und noch etwas darüber hinaus erstrecken. Dies macht aus städtebaulicher Sicht am vorliegenden innerörtlichen Standort wenig Sinn, da angrenzende Grundstücke nicht zur Verfügung stehen und die Zuwegung weiterhin über die westliche Plangebietsgrenze erfolgt. Ebenso ist die Möglichkeit der Anpassung der Baugrenzen an die Schallsituation im Plangebiet städtebaulich aus Gründen vorhandener Raumkapazitäten und dem Einhalten von Grenzabständen nicht vertretbar. Es soll anhand der vorliegenden Bauleitplanung eine optimale Ausnutzung des Plangebietes ermöglicht werden. Von der im Gutachten argumentierten Option der Geschwindigkeitsreduzierung wird ebenfalls abgesehen, da dies lediglich zu geringen Immissionsreduktionen im Plangebiet führen würde und gleichzeitig den Verkehrsfluss zu stark einschränken würde. Zudem kann eine Geschwindigkeitsbegrenzung nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden.

Hingegen erscheinen die passiven Schallschutzmaßnahmen anhand eines höheren Schalldämmmaßes der Außenbauteile zukünftiger Gebäude sowie der schallgedämmten Lüftungsöffnungen als städtebaulich vertretbar. Sie gewährleisten eine adäquate Ausnutzung der Flächenressource, sodass sich die zukünftige Bebauung in das Wohnumfeld einfügt und ein einheitliches städtebauliches Bild und Bebauungsdichte, dem Ortskern Hambergens entsprechend, ermöglicht wird.

Gemäß der Argumentation im Gutachten wird auf Regelungen zur Anordnung der hausnahen Außenwohnbereiche, wie Terrassen, ebenfalls abgesehen. So werden den zukünftigen Bewohnern im Plangebiet eine individuelle Gestaltung der hausnahen Außenwohnbereiche, wie es auch im direkten Umfeld der Fall ist, ermöglicht werden. Da die Immissionswerte unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen, wird von diesen massiven Einschränkungen abgesehen.

Bedingt durch die zentrale innerörtliche Lage des Plangebietes und dem gegebenen Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen sieht es die Gemeinde als geboten an, an dieser Stelle der Innenentwicklung den Vorrang einzuräumen. Daher wird im vorliegenden Fall auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen, die auf den baulichen Schallschutz abstellen. Dementsprechend enthält der Bebauungsplan gemäß der gutachterlichen Vorgabe Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen und zum Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen bzw. Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen für Schlaf- und Kinderzimmer (s. Kapitel 7.8). Damit ist sichergestellt, dass die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

8.3 Wasserwirtschaft

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

Laut dem NIBIS Kartenserver des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung steht im Plangebiet der Bodentyp „Mittlerer Podsol“ an. Er ist geprägt von einem hohen Sandanteil, sodass eine Versickerung vor Ort grundsätzlich möglich ist. Da das Plangebiet im Bestand bereits erschlossen ist, ist ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz der Gemeinde Hambergen möglich. Dies ist auf der nachgelagerten Planungsebene abschließend zu definieren.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden somit nicht negativ berührt.

8.4 Ver- und Entsorgung

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

8.5 Landwirtschaft

Die Fläche des Plangebietes wurde historisch landwirtschaftlich genutzt. Es befanden sich eine Hofstelle sowie zugehörige Grünflächen im Plangebiet. Es sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft durch die vorliegende Planung zu erwarten, da schon langfristig keine Landwirtschaft mehr aktiv im Plangebiet betrieben wurde und die Hofstelle ausschließlich der Wohnnutzung diente. Zudem handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, an die mit der Zeit das zentrale Siedlungsgebiet Hambergens vollständig herangewachsen ist. Die ehemalige Hofstelle liegt somit isoliert, weshalb die Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht zukunftsfähig wäre.

Die Gemeinde Hambergen gibt aufgrund dessen der wohnbaulichen Entwicklung im Plangebiet Vorrang gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzung. Aus Sicht der Gemeinde ist die Inanspruchnahme dieser Fläche zu Lasten einer landwirtschaftlichen Nutzung daher durchaus vertretbar.

8.6 Verkehr

Die westlich an den Geltungsbereich angrenzende Bahnhofstraße ist gut ausgebaut und in der Lage, die durch die vorliegende Bauleitplanung moderat induzierten Verkehre aufzunehmen. Diese wird beidseitig von einem gut ausgebauten Fuß- und Radweg begleitet, so dass auch für Fußgänger und Radfahrer sehr gute Möglichkeiten bestehen, die Versorgungseinrichtungen im Ortskern Hambergen zu erreichen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist sehr gut über die nördlich in etwa 450 m zu erreichende Wesermünder bzw. Hauptstraße (L 128) möglich, die die Verkehre zur Bundesstraße 74 führt.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV ist die Bushaltestelle „Hambergen, Schulstraße“. Sie liegt etwa 100 m südlich an der Bahnhofstraße und wird von verschiedenen Buslinien angefahren. Anhand der Buslinien 680, 686, 840 und der N 58 werden sowohl die umliegenden Ortschaften als auch das Oberzentrum Bremen und der Bahnhof Oldenbüttel mehrmals täglich angefahren, sodass auch der Anschluss an den schienengebundenen Verkehr möglich ist. Damit ist eine gute Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV gegeben.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

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 Bodenfindungen ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich hierbei, dass für das Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vermutet wird.

Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten dennoch Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

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.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Allgemeiner Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

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

Bremen, den 24.01.2025

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

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

Anhang: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Bahnhofstraße 21“ der Gemeinde Hambergen, Dipl. – Ing. Markus Tetens, Osterholz-Scharmbeck (20.01.2025)