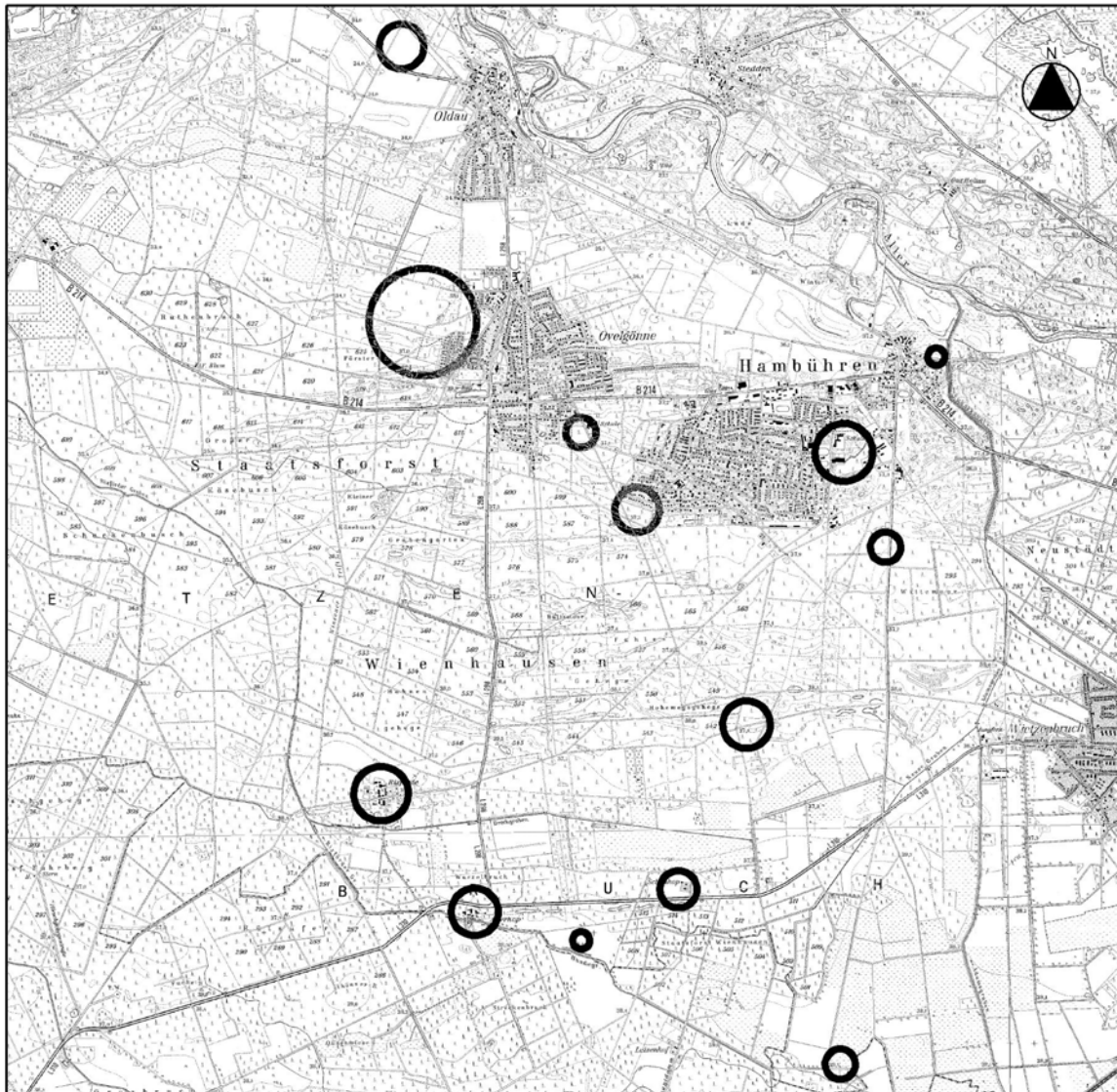


Gemeinde Hambühren Flächennutzungsplan 2020 1. Änderung Begründung mit Umweltbericht



Quelle: TK25-Rasterdaten der Landesvermessung + Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

- Abschrift -

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: info@geffers-planung.de

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung	3
II. Teiländerungen	5
1. TÄ 1 bis 1d für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Versonstraße“, 1. Änderung	5
2. TÄ 2 und 2a für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Östlich Hehlenbruchweg“, 1. Änderung und Erweiterung	11
3. TÄ 3 bis 3f im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Kleine Häg“ (Neuaufstellung)	15
4. TÄ 4 „Rixförde“	21
5. TÄ 5 und 5a „Allerhop“	33
6. TÄ 6 „Schönhop“	53
7. TÄ 7 „Boyer Weg II“	67
Verfahrensvermerke	69

I. Einleitung

Allgemeines

Der Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Hambühren ist seit dem 11.02.2003 wirksam. Aufbauend auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans 2020 sind die folgenden Bebauungspläne aufgestellt worden:

- Bebauungsplan Nr. 30 „Versonstraße“, seit dem 26.08.2005 in Kraft
- Bebauungsplan Nr. 25 „Östlich Hehlenbruchweg“, 1. Änderung und Erweiterung, seit dem 09.06.2005 in Kraft
- Bebauungsplan Nr. 17 „Kleine Hög“ (Neuaufstellung), seit dem 13.09.2005 in Kraft

Betroffen sind davon die Teiländerungen 1, 2 und 3 mit ihren Unterbezeichnungen in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2020.

In den Begründungen zu den o. g. Bebauungsplänen ist ausgeführt, dass sich die Gemeinde Hambühren zum Ziel gesetzt hat, eine 1. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen, wenn solche kleinflächigen Änderungsbereiche vorliegen und sich daraus die Dringlichkeit einer Änderung des Flächennutzungsplans ergibt. Dieser Tatbestand ist damit jetzt gegeben.

Festzustellen ist, dass die drei o. g. Bebauungspläne nach der *Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27. August 1997 (BGBl./ S. 2141) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl./S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl./ S. 3108)* aufgestellt worden sind. Aufgrund dieses Gesetzes war das Abfassen eines Umweltberichts noch nicht vorgegeben.

Bedingt durch die planungsrechtlichen Vorgaben der in Kraft getretenen o. g. Bebauungspläne werden die Sachverhalte der Änderungen des Flächennutzungsplans entsprechend kurz abgefasst, weil die Abwägungsergebnisse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits stattgefunden haben.

Die Teiländerungen 4, 5 und 6 sind nach der *Neufassung des Baugesetzbuchs vom 23. September 2004 (BGBl./ S. 2414)* aufgestellt worden. Entsprechend dem § 2a BauGB hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf eine Begründung beizuliegen und es ist aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht zu fertigen.

Gemeinde Hambühren, 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2020						
Übersicht der Teiländerungen (TÄ)						
Nr. der TÄ	Lage der TÄ im Stadtgebiet	Darstellung im wirk-samen Flächen-nutzungsplan	Fläche in ha	Darstellung in der 1. Änderung	Fläche in ha	Nr. und Änd. der Bebauungspläne, in denen die TÄ liegen
1	Westlich Versonstraße	Sonderbaufläche (S)	1,57	Wohnbaufläche (W)	1,57	B-Plan Nr. 30, 1. Änd.
1a	Nordwestlich Oldau	Fläche für die Landwirtschaft	2,69	Maßnahmenfläche	2,69	Ausgleich B-Plan Nr. 30
1b	Am Westrand von Ovelgönne	Wald	14,76	Maßnahmenfläche	14,76	Ausgleich B-Plan Nr. 30
1c	Am Westrand von Ovelgönne	Wald	1,99	Maßnahmenfläche	1,99	Ausgleich B-Plan Nr. 30
1d	Am Südrand von Hambühren	Wald	3,67	Maßnahmenfläche	3,67	Ausgleich B-Plan Nr. 30
2	Östlich Hehlenbruchweg	Grünfläche	0,62	Gemischte Baufläche (M)	0,62	B-Plan Nr. 25, 1. Änd.
2a	Nördlich Schaperbergsweg	Wald	1,49	Maßnahmenfläche	1,49	Ausgleich B-Plan Nr. 25, 1. Änd.
3a	Südlich der Schule	Gemeinbedarf: Schule	0,33	Grünfläche	0,33	B-Plan Nr. 17
		Grünfläche	0,59	Sonderbaufläche (S): Tennis	0,59	
3b	Nördlich "Wildpfad"	Grünfläche	0,38	Gewerbliche Baufläche (G)	0,38	B-Plan Nr. 17
3c	Östlich Feuerwehr	Gemeinbedarf: Feuerwehr	0,54	Gewerbliche Baufläche (G)	0,54	B-Plan Nr. 17
3d	Westlich Bruchweg	Wald	0,55	Maßnahmenfläche	0,55	Ausgleich B-Plan Nr. 17
3e	Südlich Schaperbergsweg	Wald	1,12	Maßnahmenfläche	1,12	Ausgleich B-Plan Nr. 17
3f	Östlich Schönhopsdamm	Fläche für die Landwirtschaft	1,28	Maßnahmenfläche	1,28	Ausgleich B-Plan Nr. 17
4	Rixförde	Fläche für die Landwirtschaft	4,02	Dorfgebiet	4,02	
5	Allerhop	Fläche für die Landwirtschaft	1,37	Sonderbaufläche (S): Forstgut	1,40	B-Plan Nr. 35
		Wald	1,57	Grünfläche	0,24	
				Wald	1,31	
5a	östlich Allerhop	Fläche für die Landwirtschaft	0,54	Maßnahmenfläche	0,54	Ausgleich B-Plan Nr. 35
6	Schönhop	Fläche für die Landwirtschaft	3,28	Sonderbaufläche (S): Pferdehaltung	2,47	B-Plan Nr. 36
		Wald	0,15	Wald	0,15	
				Grünfläche	0,82	
7	Boyer Weg II	Gemischte Baufläche	0,29	Fläche für die Landwirtschaft	0,29	
	Summe		42,83		42,83	

II. Teiländerungen

1. TÄ 1 bis 1d für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Versonstraße“, 1. Änderung

Inhalt

Darstellung einer Wohnbaufläche (W) (Teiländerung 1) und Ausweisung von Maßnahmenflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (Teiländerungen 1a-1d).

Erläuterung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teiländerung liegt südlich des Kindergartens und westlich der Versonstraße mit der Haupt- und Realschule. Das Rathaus liegt in einer Entfernung von rd. 80 m im Einmündungsbereich Versonstraße/Mittelstraße.

Ziel der 1. Teiländerung ist, hier den Standort der Mehrzweckhalle aufzugeben und wie im Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Hambühren vorgesehen, östlich der Haupt- und Realschule diese auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportanlagen unterzubringen. Angestrebtes Ziel der Gemeinde Hambühren ist, mittel- bis langfristig an einem zentralen Standort eine Sportanlage zu errichten. Das Erfordernis ergibt sich aus der Überlegung, die vorhandenen Anlagen zusammenzufassen und wirtschaftlich nutzen zu können. Es wäre eine Nutzung der Flächen unter Beachtung der zeitlichen Vereinbarung durch den schul- und vereinsgebundenen Sport möglich.

Der größte Teil der Bevölkerung von Hambühren wohnt südlich der B 214. Aus Gründen der kurzen Entfernung bietet sich der Standort östlich der Schulen an. Eine Anbindung an das ÖPNV ist nach Aussage der Gemeinde dann einzurichten.

Die neue Sonderbaufläche östlich der Haupt- und Realschule dient ausschließlich Einrichtungen für Sport und die Kultur. Vorgesehen ist in zentraler Lage der Gemeinde Hambühren eine Veranstaltungshalle zu errichten, die dem Grundzentrum gerecht wird. Bei der Standortwahl war ausschlaggebend, dass hier in den vergangenen Jahren die Mitte der Gemeinde mit Rathaus, Schule und Kindergarten entstanden ist.

Der Bereich der Teiländerung 1 liegt östlich Ovelgönne und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt.

Die Flächen der Teiländerungen 1b, 1c und 1d sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Die Teiländerung 1a ist nach dem wirksamen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft.

Bestandssituation

Bis 1945 gehörte das Plangebiet der Teiländerung 1 zu einem Teil der Munitionsanstalt Hambühren (Muna) und befand sich im östlichen Randbereich eines Salzbergwerks. Diverse Straßen und Wege sowie die Gleisanlage einer zum Salzbergwerk führenden Grubenbahn erschlossen das Gebiet. Ein zur Muna gehörender Komplex, ein sog. Kameradschaftsgebäude

(Kantine), lag im Ostteil des Grundstücks. Außerhalb westlich des Plangebiets befand sich ein ehemaliges Salzbergwerkgelände. Weitere Anlagen und Bebauungen sind nicht bekannt. Vor dem Hintergrund dieser potentiell untergrundverunreinigenden Nutzungsgeschichte ergaben sich Hinweise auf Altlasten im Untergrund und führten zu entsprechenden Untergrunduntersuchungen, um zu klären, ob in dem betreffenden Bereich Verunreinigungen vorliegen, die die geplante Nutzung in Frage stellen. Im Umweltbericht zum Thema Altlasten wird näher auf die Nutzungen und die Ergebnisse der Untergrunduntersuchungen eingegangen.

Nach 1945 bestand bis 2004 nur eine forstwirtschaftliche Nutzung des Geländes.

Die Teiländerung 1a östlich von Oldau (Flurstück 48/4 in der Flur 24) stellt sich als Acker dar. Bei den Teiländerungen 1b, 1c und 1d handelt es sich um monostrukturierte Kiefernbestände. Das Plangebiet der Teiländerung 1 wurde forstwirtschaftlich genutzt.

Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Analog dazu besteht auch gemäß § 10 Abs. 2 NROG eine Anpassungspflicht seitens der Gemeinde. Ihre beanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen und Maßnahmen sind entsprechend den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundlage ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Celle, das am 16.12.2005 in Kraft getreten ist.

Innerhalb der Gemeinde Hambühren ist der Ortsteil Hambühren II als Grundzentrum festgelegt. Ansonsten gibt es keine Hinweise zu dieser Teiländerung, die es aus dem RROP 2005 zu beachten gilt.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle stammt von 1991 und ist bei der Aufstellung des Landschaftsplans, der im Rahmen der Ausarbeitung des Flächennutzungsplans 2020 für die Gemeinde Hambühren mit erarbeitet wurde, beachtet worden. Dieser Teil des Landkreises gehört zur naturräumlichen Einheit „Fuhrberger Sandniederungen“.

Bei dem Wald in den Teiländerungen 1a bis 1d handelt es sich um Privatwald. Die vorhandenen Waldbestände sind zu erhalten und weiterzuentwickeln, wobei die Verjüngung durch Laubholzbestände obere Priorität haben soll.

Altlasten

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Hannover hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Versonstraße“ die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet.

In der Stellungnahme der Bezirksregierung Hannover vom 05.10.2004 wird darauf hingewiesen, dass durch Bombardierung und Kriegseinwirkungen Rüstungsalasten vorhanden sein

können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen ist deshalb eine Oberflächensondierung erforderlich.

Für eine solche Gefahrenforschungsmäßnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) Niedersachsen zuständig (RdErl. d. MU vom 18.12.1995 – Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111). Die Gemeinde hat die Firma Schollenberger, Kampfmittelbergung GmbH mit Sitz in Celle mit den Entmunitierungsarbeiten beauftragt. Die Ausführungszeit erfolgte vom 29.08.2005 bis 22.09.2005.

Die Beräumungsaufgabe beinhaltet das Aufsuchen (Sondieren), das Bergen, das Sortieren, das Zwischenlagern und die Sicherstellung des Abtransports von Munition und Munitionsteile durch den KBD des Landes Niedersachsen. Die Räumfläche umfasste 91.137,51 m² (Teiländerung 1).

Wie sich bei der Entmunitierung herausstellte, mussten Teile der zu sondierenden Flächen auf Grund einer höheren Belastung mit „streuenden“ Störkörpern und zusätzlichen Müllvergrabungen sowie Bauschutt über Aufmassanträge abgearbeitet werden.

Bei diesen aufgezeigten Flächen wurden in Absprache mit der für die fachtechnische Begleitung beauftragen Behörde (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) – Niedersachsen) der Oberboden abgetragen und mittels anschließender Sohlensondierung von den noch anfallenden Störkörpern befreit. Der dadurch entstandene, aufgeschüttete Erdwall wurde während der Baggerarbeiten visuell auf Kampfmittel untersucht und nach Freigabe der beräumten Flächen durch den KBD – Niedersachsen wieder zurückgebaut.

Hervorzuheben ist, dass die Belastung mit Munition und mit Munitionsteilen eher gering war. Die Belastung mit Schrott und Müllvergrabungen fiel dagegen hoch aus. Als Besonderheit stellte sich das Entfernen der Fundamente und Bauwerkreste dar. Da die zu bereinigende Fläche größer war als ursprünglich aufgezeigt wurde.

Festzustellen ist, dass die Entmunitierung der ausgewiesenen Fläche an der Versonstraße in der Gemeinde Hambühren auf der Grundlage des heutigen Standes der Technik und somit das angestrebte Ziel erreicht wurde.

Nach den Information, welche die Gemeinde Hambühren besitzt, sind keine anderen Altlasten in dem Plangebiet bekannt.

Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 30 „Versonstraße“, 1. Änderung war, die Fläche der Teiländerung 1 einer Wohnbebauung zuzuführen. Er setzt deshalb für den Bereich der Teiländerung 1 aufgrund der unmittelbaren Umgebung allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Diese Festsetzung wird im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans aufgegriffen und hier als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Fläche der TÄ 1 (Ovelgönne) liegt in einem Bereich, in dem aufgrund der geologischen Gegebenheiten (Salzstock Wietze – Hambühren) Erdfälle nicht auszuschließen sind. Es sind bereits im Raum Ovelgönne und Hambühren Erdfälle bekannt geworden.

Nach dem Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, Az.: 305.5-24 110/2 sind Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Der Bereich der Planungsflächen ist in die Erdfallgefährdungskategorie 3 einzustufen. Das Beiblatt „Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten“ ist zu beachten.

Das Plangebiet der Teiländerung 1a ist zur Zeit eine ackerbaulich genutzte Fläche. Sie ist entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Versonstraße“ durch Pflanzung und Entwicklung zu Laubmischwald als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche aufzubereiten.

Das Gebiet der Teiländerung 1a grenzt an die Nordostseite der L 298 Ovelgönne-Winsen (nordwestlich von Oldau) von km 2,670 bis km 2,750 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Die Flächen der Teiländerungen 1b, 1c und 1d sind Wald und zugleich als Maßnahmenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 30 „Versonstraße“, 1. Änderung dargestellt.

Im Bereich der Teiländerung 1d befindet sich die ehemalige Flachbohrung (Aufschlussbohrung Kaliwerke Prinz Adalbert Nr. 7). Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 08.02.2006 hat die Bohrung eine Teufe von ca. 111 m. Die Lage wird durch die Koordinaten RW: 3564269 und HW: 5832854 bestimmt.

Auswirkungen auf Umweltbelange - Eingriffsregelung

In dem in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 30 „Versonstraße“, 1. Änderung ist der Ausgleich durch einen Waldumbau erzielt worden. Die Eigentümer stellten die notwendigen Flächen zur Verfügung.

Für den Bau der ehem. Mehrzweckhalle war als Ersatzmaßnahme die Entwicklung von monostrukturierten Nadelwäldern zu strukturierten Laubmischwäldern vorgesehen. Dies soll auch für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete in der 1. Änderung des Bebauungsplans weiterhin gelten.

Es handelt sich um das Flurstück 3/55 in der Flur 22, Gemarkung Hambühren (Teiländerung 1d) mit einer Flächengröße von rd. 2 ha, welches nach starker Durchforstung mit Rotbuchsämlingen zu unterpflanzen ist.

Die Ausgleichsmaßnahme ist teilweise schon umgesetzt.

Östlicher Teilbereich

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) einschließlich der Infrastrukturanlagen – die auch Teile der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 30 einschließt – werden insgesamt ca. 8 ha Wald beseitigt.

Als Ersatzmaßnahmen werden folgende Flächen herangezogen:

Teiländerung	Flurstück	Flächengröße in ha	Bestand/ Nutzung	Maßnahme	Verhältnis Eingriff Ausgleich	anrechenbare Ausgleichsfläche in ha
1a	Flur 24 Flurstück 48/4	2,7 ha	Acker	Entwicklung von Laubmischwald	1:1	2,7 ha
1b	Flur 23 Flurstück 144/1 Flurstück 141/1	7,1 ha 7,0 ha	Kiefernbestand	Unterbau mit Buchen	1:3	4,7 ha
1c	Flur 22 Flurstück 29/19	3,7 ha*	Kiefernbestand	Unterbau mit Buchen	1:3	1,2 ha

* Eine Fläche von 1,93 ha war bereits als Maßnahmenfläche im Flächennutzungsplan 2020 dargestellt.

Damit ist der Eingriff ausgeglichen. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 0,6 ha. Bei der Entwicklung der Ackerfläche in Laubmischwald sollen neben der Baumpflanzung die Waldränder aus artenreichen Strauchpflanzungen gebildet werden.

Die Ausführung der Maßnahmen ist in enger Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt und der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Waldumwandlung sind zeitnah (max. drei Jahre) zu der Inanspruchnahme des Waldes herzustellen. Dies ist im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzt.

Die geplanten Pflanzungen in der Teiländerung 1a entlang der L 298 sind mit der Straßenbauverwaltung – Landespflege, Geschäftsstelle Verden abzustimmen.

Im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche TÄ 1d befindet sich eine Gas-Hochdruckleitung PN 16 DN 150 St. Ein 4,0 m breiter Schutzstreifen (jeweils 2,0 m Rohrachse) ist zu berücksichtigen. Überbauungen bzw. Bepflanzungen dieses Schutzstreifens sind nicht zulässig.

Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** im Plangebiet ist die SVO Energie GmbH. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

Mit der Trinkwasserversorgung wird auch die **Löschwasserversorgung** sichergestellt. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der bebauten Ortslage nur der Bereich Versonstraße betroffen. Hier ist in dem in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 30 „Versonstraße 2. Änderung ein Brandschutzstreifen festgesetzt.

Träger der **Elektrizitätsversorgung** ist die SVO Energie GmbH.

Träger der **Gasversorgung** ist die SVO Energie GmbH.

Träger des **Kommunikationsnetzes** ist die Deutsche Telekom AG.

Träger der **Abwasserbeseitigung** ist der Abwasserverband Matheide, Celle. Das Plangebiet kann an das bestehende Netz angeschlossen werden.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle. Die Entsorgung des Plangebietes ist damit gewährleistet.

Die **Oberflächenentwässerung** ist Aufgabe der Gemeinde Hambühren und wird von ihr sichergestellt. Das im Baugebiet nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Grundwasserreserven entsprechend den geltenden Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) oberflächennah versickert. Aufgrund des vorhandenen Sandbodens kann das Oberflächenwasser, das von den Planstraßen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind abfließen, in die Seitenräume der Straße abgeleitet oder in die dafür vorgesehene Fläche für die Versickerungsmulde geleitet werden, um dort zu versickern.

Städtebauliche Werte

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit den Teiländerungen 1 bis 1d ändert sich die Bodennutzung wie folgt:

Abgang		Zugang	
Teiländerung 1 – Sonderbaufläche	1,57 ha	Wohnbaufläche (W)	1,57 ha
Teiländerung 1a – Fläche für die Landwirtschaft	2,69 ha	Maßnahmenfläche	2,69 ha
Teiländerung 1b – Wald	14,76 ha	Maßnahmenfläche	14,76 ha
Teiländerung 1c – Wald	1,99 ha	Maßnahmenfläche	1,99 ha
Teiländerung 1d – Wald	3,67 ha	Maßnahmenfläche	3,67 ha

2. TÄ 2 und 2a für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Östlich Hehlenbruchweg“, 1. Änderung und Erweiterung

Inhalt

Darstellung einer gemischten Baufläche (M) (Teiländerung 2) und Ausweisung einer Maßnahmenfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (Teiländerung 2a).

Erläuterung

Die Fläche der Teiländerung 2 befindet sich in Hambühren II nördlich der Manfred-Holz-Grundschule östlich der Straße Hehlenbruchweg. Im wirksamen Flächennutzungsplan 2020 ist der Bereich als Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt.

Der Bereich der Teiländerung 2a liegt südlich Hambühren II im Schnittpunkt der Wirtschaftswege „Am Heidgrund und am Schaperberg/Schaperbergsweg“ und ist im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als Wald dargestellt.

Bestandssituation

Das Plangebiet der Teiländerung 2 ist annähernd eben. Im Einmündungsbereich Hehlenbruchweg mit dem bestehenden Fußweg liegt die Höhe bei 38,2 m ü. NN. Nach Nordosten fällt das Gelände unwesentlich auf 37,0 m ü. NN. Die Fläche stellte sich bei Aufstellung des o. g. Bebauungsplans im Februar 2004 als Wald dar. Der Gehölzbestand wies Kiefern, Birken und Eichen mit Unterholz aus.

Bei der Teiländerung 2a handelt es sich um einen ca. 50 Jahre alten Wald mit überwiegenden Kiefernbestand und vereinzelt Birken und Eichen.

Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Analog dazu besteht auch gemäß § 10 Abs. 2 NROG eine Anpassungspflicht seitens der Gemeinde. Ihre beanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen und Maßnahmen sind entsprechend den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundlage ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Celle, das am 16.12.2005 in Kraft getreten ist.

Innerhalb der Gemeinde Hambühren ist der Ortsteil Hambühren II als Grundzentrum festgelegt. Ansonsten gibt es keine Hinweise zu dieser Teiländerung, die es aus dem RROP 2005 zu beachten gilt.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle stammt von 1991 und ist bei der Aufstellung des Landschaftsplans, der im Rahmen der Ausarbeitung des Flächennutzungsplans 2020 für die Gemeinde Hambühren mit erarbeitet wurde, beachtet worden. Dieser Teil des Landkreises gehört zur naturräumlichen Einheit „Fuhrberger Sandniederungen“.

Bei dem Wald in der Teiländerung 2 und 2a handelt es sich um Privatwald. Die vorhandenen Waldbestände sind zu erhalten und weiterzuentwickeln, wobei die Verjüngung durch Laubholzbestände obere Priorität haben soll.

Altlasten

Die Teiländerungen liegen nicht in der ehemaligen Muna Hambühren. Im betreffenden Bereich fand keine Produktion oder Lagerung statt. Deshalb können dort keine gefährlichen Produktionsrückstände vorhanden sein. Insofern liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen vor.

Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung weist in der Stellungnahme vom 05.10.2004 zu dem Bebauungsplan Nr. 25 „Östlich Hehlenbruchweg“, 1. Änderung und Erweiterung darauf hin, dass die alliierten Luftbilder auf Antrag der Gemeinde Hambühren ausgewertet wurden. Für die Planungsbereiche sind aber keine Aussagen seitens der Kampfmittelbeseitigung möglich, da die Bereiche damals bewaldet waren.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Nach den Informationen, welche die Gemeinde Hambühren besitzt, sind auch keine anderen Altlasten in dem Gebiet bekannt.

Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 25 „Östlich Hehlenbruchweg“, 1. Änderung und Erweiterung, der seit dem 26.08.2005 in Kraft ist, war, die Fläche im Rahmen einer sogenannten Innenentwicklung einer Bebauung zuzuführen. Er setzt deshalb für den Bereich der Teiländerung 2 aufgrund der unmittelbaren Umgebung mit den im Norden und Osten gewerblich genutzten Flächen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Diese Festsetzung wird im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans aufgegriffen und hier als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Fläche der TÄ 2 (Hambühren) liegt in einem Bereich, in dem aufgrund der geologischen Gegebenheiten (Salzstock Wietze – Hambühren) Erdfälle nicht auszuschließen sind. Es sind bereits im Raum Ovelgönne und Hambühren Erdfälle bekannt geworden.

Nach dem Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, Az.: 305.4-24 110/2 sind Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Der Bereich der Planungsflächen ist in die Erdfallgefährdungskategorie 3 einzustufen. Das Beiblatt „Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten ist zu beachten.

Die Fläche der Teiländerung 2a ist Wald und ist zugleich als eine Maßnahmenfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 25 „Östlich Hehlenbruchweg“, 1. Änderung und Erweiterung dargestellt.

Auswirkungen auf Umweltbelange - Eingriffsregelung

In dem in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 25 „Östlich Hehlenbruchweg“, 1. Änderung und Erweiterung ist der Ausgleich des Eingriffs durch einen Waldumbau erzielt worden. Der Eigentümer stellt die notwendigen Flächen zur Verfügung. Bei den für einen Unterbau in Frage kommenden Flächen handelt es sich um das Flurstücke 2/1 in der Flur 5 in der Gemarkung Hambühren. Die Kiefernbestände auf den Flächen sind mit der Forstbetriebsgemeinschaft Wolthausen im Februar 2004 besichtigt und die zu treffende Maßnahme erörtert worden. Es werden 4.066 m² Wald entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans beseitigt. Das bedeutet, dass bei einem Verhältnis von 1:3 12.198 m² mit Buchen zu unterpflanzen sind. Im Bebauungsplan sind die Flächen in einer Größe von 14.939 m² für den Waldumbau festgesetzt (Teiländerung 2a). In einem Informationsgespräch am 18.02.2005 sind mit der Forstbetriebsgemeinschaft Wolthausen die zu treffenden Maßnahmen zum Ausgleich für den Waldverlust durch die Pflanzung eines Buchenunterbaus behandelt worden, die Inhalt der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind. Mit der Beseitigung des Waldes ist der Waldumbau zeitnah durchzuführen. Mit der zur Verfügung gestellten Ausgleichsfläche ist der Kompensation im Verhältnis 1:3 mehr als Rechnung getragen.

Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** im Plangebiet ist die SVO Energie GmbH. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

Mit der Trinkwasserversorgung wird auch die **Löschwasserversorgung** sichergestellt.

Träger der **Elektrizitätsversorgung** ist die SVO Energie GmbH.

Träger der **Gasversorgung** ist die SVO Energie GmbH.

Träger des **Kommunikationsnetzes** ist die Deutsche Telekom AG.

Träger der **Abwasserbeseitigung** ist der Abwasserverband Matheide, Celle. Das Plangebiet kann an das bestehende Netz angeschlossen werden.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle. Die Entsorgung des Plangebietes ist damit gewährleistet.

Die **Oberflächenentwässerung** ist Aufgabe der Gemeinde Hambühren und wird von ihr sichergestellt. Das im Baugebiet nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Grundwasserreserven entsprechend den geltenden Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) oberflächennah versickert. Aufgrund des vorhandenen Sandbodens kann das Oberflächenwasser, das von der Planstraße, die

im Bebauungsplan festgesetzt ist abfließt, in die Seitenräume der Straße abgeleitet oder in die dafür vorgesehene Fläche für die Versickerungsmulde geleitet werden, um dort zu versickern.

Städtebauliche Werte

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ändert sich in den Teiländerungen 2 und 2a die Bodennutzung wie folgt:

Abgang		Zugang	
Teiländerung 2 – Grünfläche	0,62 ha	Gemischte Baufläche (M)	0,62 ha
Teiländerung 2a – Wald	1,49 ha	Maßnahmenfläche	1,49 ha

3. TÄ 3 bis 3f im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Kleine Hög“ (Neuaufstellung)

Inhalt

Darstellung einer Grünfläche und einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Tennis innerhalb der Teiländerung 3a. Aufnahme einer gewerblichen Baufläche (G) in den Teiländerungen 3b und 3c. Ausweisung von Maßnahmenflächen gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 BauGB innerhalb der Teiländerungen 3d, 3e und 3f.

Erläuterung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet Kleine Hög“ war zum einen die Überprüfung der Planungsinhalte des Ursprungsplans mit den bereits durchgeführten Änderungen. Dabei stellten sich erhebliche Diskrepanzen zwischen den unterschiedlichen Satzungen heraus. Auch war zu berücksichtigen, dass aufgrund der diversen Bebauungsplanänderungen zwei verschiedene Fassungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf unterschiedlichen Teilbereichen des Bebauungsplans, die teilweise grundstücksübergreifend sind, anzuwenden war. Der Bebauungsplan mit seinen drei Änderungen stellt praktisch keine Grundlage für Entscheidungen mehr dar, weil er mit erheblichen Rechtsunsicherheiten belastet ist.

Bei der Neufassung des Bebauungsplans war die Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht in Verbindung mit den Höchstgrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ) im Wechsel der BauNVO '77 bis '90 besonders zu berücksichtigen. Hierbei war auch die Ermittlung der GRZ im Hinblick auf Stellplätze entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO notwendig, weil in den alten Fassungen der BauNVO diese nicht auf die Versiegelung angerechnet wurden. Sind Eingriffsmöglichkeiten nach der BauNVO (1990) mit der bestandsorientierten GRZ höher als in dem jeweiligen rechtskräftigen Bebauungsplan/Änderungen, so stellt dies einen Eingriffstatbestand dar.

Anlass der Neuaufstellung des Bebauungsplans war auch die Überprüfung der Planungsinhalte und der bereits durchgeführten Änderungen aus vermessungstechnischer Sicht. Dieser Abgleich der unterschiedlichen Planungen erfolgt digital und zeigt nicht nur redaktionelle Veränderungen der Inhalte auf, sondern deutliche Unterschiede der städtebaulichen Zielvorgaben. Um aufbauend auf der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) die Bauleitplanung den tatsächlichen städtebaulichen Festsetzungen entsprechend richtig aufzuzeigen, war diese Arbeit als Grundlage für weitere städtebauliche und sonstige Entwicklungen von wesentlicher Bedeutung.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sind die punktuellen Änderungsbereiche einschließlich der externen Ausgleichsflächen zu erfassen, damit auch hier eine Aktualisierung der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden hat. Dies ist insbesondere von Wichtigkeit bei der Darstellung der Maßnahmenflächen gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, da diese Flächen dann nicht mehr zur Verfügung stehen.

Bestandssituation

Die unbebauten Flächen in den Teiländerungen 3a bis 3c stellen sich als Kiefernwald dar. Es handelt sich um einen 30 bis 40-jährigen Kiefern-Altersklassenwald mit Birken und Eichen mit teilweise Unterwuchs. Außerdem sind Holunder, Eberesche und Brombeere vertreten. Die Krautschicht besteht aus Preiselbeere und Drahtschmiele.

Innerhalb der Teiländerung 3a liegt zum Teil das Feuchtbiotop „Kleine Hög“. Das Feuchtbiotop „Kleine Hög“ befindet sich unmittelbar östlich des RTS-Centers und ist von Kiefernwald und Siedlungsflächen umgeben. Es handelt sich um eine Geländesenke, die vermutlich infolge eines Bodenabbaus entstanden ist. Die Fläche weist grundwasserhohe Standortverhältnisse auf und ist zeitweilig sogar überstaut.

Die Gemeinde Hambühren hat sich im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 hierzu ein „*Kurzgutachten zur Klärung des Schutzstatus des Feuchtbiotops Kleine Hög*“ vom Landschaftsarchitekten Dr. Th. Kaiser, Beedenbostel, Landkreis Celle erstellen lassen. Danach ist ausgeführt, dass die Fläche dem Biotop „Weiden-Sumpfgewächsnährstoffarmer Standorte“ zuzurechnen ist. An lichtereren Stellen kommt kleinflächig eingemischt der Biototyp „Pioniervegetation (wechsel-)nasser, nährstoffarmer Standorte“ hinzu. Entsprechende Biotopausprägungen sind zweifelsfrei als „Sumpf“ im Sinne des § 28a Abs. 1 Nr. 1 NNatG besonders geschützt.

Die Fläche ist von einem teils dichten, teils lockeren Gebüsch aus Ohrweiden (*Salix aurita*) bestanden. Einige Weiden sind infolge ungewöhnlich hohen Sommerwasserständen abgestorben. Falls vollständig abgestorben, sind einige jüngere Waldkiefern vorhanden. Daneben gibt es auf der Fläche einige Moorbirken. Die mehr oder weniger lückige Krautschicht besteht vor allem aus Sippen wie Hundsstraußgras, Sumpfreitgras, Schnabelsegge, Sumpfsimsen, Sumpfnabel, Zwiebelbinse, Flatterbinse und Pfeifengras. Auf Teilflächen bilden Torfmoose dichte Polster.

Besonders bemerkenswert sind große Bestände der in Niedersachsen gefährdeten Arten wie

- Rundblättriger Sonnentau (*Drosera rotundifolia*) und
- Fadenbinse (*Juncus filiformis*).

Am Rande des Feuchtbiotops existiert zudem ein kleiner Bestand des ebenfalls gefährdeten Kleinen Wintergrüns (*Pyrola minor*).

Zusammenfassend ist somit in dem Gutachten deutlich herausgestellt, dass die im Bebauungsplan dargestellte Fläche „Kleine Hög“ vollständig den Schutzbestand des § 28a NNatG erfüllt, also als besonders zu schützender Biotop einzustufen ist.

Die Teiländerungen 3d und 3e stellen sich als Kiefernwald dar. Die Teiländerung 3f ist eine Grünlandfläche.

Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Analog dazu besteht auch gemäß § 10 Abs. 2 NROG eine Anpassungspflicht seitens der Gemeinde. Ihre beanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen und Maßnahmen sind entsprechend den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundlage ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Celle, das am 16.12.2005 in Kraft getreten ist.

Innerhalb der Gemeinde Hambühren ist der Ortsteil Hambühren II als Grundzentrum festgelegt. Ansonsten gibt es keine Hinweise zu dieser Teiländerung, die es aus dem RROP 2005 zu beachten gilt.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle stammt von 1991 und ist bei der Aufstellung des Landschaftsplans, der im Rahmen der Ausarbeitung des Flächennutzungsplans 2020 für die Gemeinde Hambühren mit erarbeitet wurde, beachtet worden. Dieser Teil des Landkreises gehört zur naturräumlichen Einheit „Fuhrberger Sandniederungen“.

Altlasten

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Hannover hat im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich. Der Bereich liegt teilweise im Rüstungsaltlastenstandort-Nr. 064. Die Kartenunterlage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind digital zusammengefasst und zeigen die Situation auf.

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Hannover vom 08.04.2004 weist darauf hin, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb eine Oberflächensondierung empfohlen.

Für eine solche Gefahrenforschungmaßnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde zuständig (RdErl. d. MU vom 18.12.1995 – Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111). Der Kampfmittelbeseitigungsdienst bittet daher, mit diesen Arbeiten eine geeignete Räumfirma zu beauftragen.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle weist in der Stellungnahme vom 15.12.2005, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen ist, darauf hin, dass sich nordöstlich der Teiländerung 3b eine Altablagerung 3510124009 befindet (Entfernung ca. 80 m). Bei einer Grundwassernutzung ist die Qualität zu überprüfen und der Zweckverband zu informieren.

Nach den Informationen, welche die Gemeinde Hambühren besitzt, sind keine anderen Altlasten in dem Gebiet bekannt.

Planung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 war auch die Überprüfung, inwieweit den angrenzenden Betrieben weitere Entwicklungsflächen zur Verfügung gestellt werden (Teiländerung 3b). Das ist der Grund, dass dem RTS-Center ein zusätzlicher Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tennis zugeordnet wurde (Teiländerung 3a).

Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) nördlich der Straße Wildpfad resultiert daraus, dass die Feuerwehrtechnische Zentrale des Landkreises Celle diese Fläche nicht mehr benötigt (Teiländerung 3c).

Die Flächen der TÄ 3b und TÄ 3c (Hambühren) liegen in einem Bereich, in dem aufgrund der geologischen Gegebenheiten (Salzstock Wietze – Hambühren) Erdfälle nicht auszuschließen sind. Es sind bereits im Raum Ovelgönne und Hambühren Erdfälle bekannt geworden.

Nach dem Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, Az.: 305.4-24 110/2 sind Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Der Bereich der Planungsflächen ist in die Erdfallgefährdungskategorie 3 einzustufen. Das Beiblatt „Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten ist zu beachten.

Die Flächen der Teiländerung 3d, 3e und 3f sind zugleich als eine Maßnahmenfläche gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 BauGB entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet Kleine Häg“ dargestellt.

Auswirkungen auf Umweltbelange - Eingriffsregelung

In den Teiländerungen 3d und 3e innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist ein Ausgleich für den Waldverlust durch die Pflanzung eines Buchenunterbaus zu schaffen.

Es ist innerhalb der Teiländerung 3f eine randliche Verwallung von maximal 0,50 m über gewachsenen Boden vorzunehmen. Im Norden ist auf der Verwallung eine Hecke anzupflanzen. Die Hecke ist 3-reihig anzupflanzen; der Reihenabstand beträgt 1,50 m, der Pflanzenabstand beträgt 1,00 m. Die Hecke ist aus folgenden Gehölzarten in der aufgeführten Qualität anzupflanzen:

Sträucher, leichte Heister, ohne Ballen, 60-80 cm:

Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Faulbaum	(<i>Rhamnus frangula</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)

Die Ausformung und Gestaltung ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Kleine Häg“ (Neuaufstellung) mit den aufgezeigten Längs- und Querprofilen im Abschnitt III.9. „Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)“, Teiländerung 4 zu entnehmen und ist in der Form umzusetzen.

Vor Herstellung des neuen Feuchtbiotops ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landkreis Celle, Amt für Umwelt und ländlicher Raum, Abt. Wasserwirtschaft zu beantragen. Die Ausführungen des Gewässerbaus ist dem Landkreis Celle, Abt. Naturschutz anzuzeigen.

Die Herstellung des Feuchtbiotops ist innerhalb von maximal fünf Jahren nach in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet Kleine Häg“ (Neuaufstellung) zu veranlassen. Bis zur Fertigstellung des neuen Feuchtbiotops ist das vorhandene Feuchtbiotop zu erhalten und zu wahren.

Das neue Biotop ist auf Dauer als besonntes, nährstoffarmes und fischfreies Gewässer zu erhalten. Es ist sicherzustellen, dass aufkommende Gehölze entfernt werden. Die gesamte Ersatzmaßnahmenfläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen.

Das Ersatzbiotop in der vorgegebenen Bauweise soll Libellen und Amphibien, insbesondere Grasfrosch, Moorfrosch, Erdkröten, dem Wasserfroschkomplex und anderen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bieten.

Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** im Plangebiet ist die SVO Energie GmbH. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

Mit der Trinkwasserversorgung wird auch die **Löschwasserversorgung** sichergestellt. Die Löschwasserkapazität begrenzt sich auf 800 l/min.

Träger der **Elektrizitätsversorgung** ist die SVO Energie GmbH.

Träger der **Gasversorgung** ist die SVO Energie GmbH.

Träger des **Kommunikationsnetzes** ist die Deutsche Telekom AG.

Träger der **Abwasserbeseitigung** ist der Abwasserverband Matheide, Celle. Das Plangebiet kann an das bestehende Netz angeschlossen werden.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle. Die Entsorgung des Plangebietes ist damit gewährleistet.

Die **Oberflächenentwässerung** ist Aufgabe der Gemeinde Hambühren und wird von ihr sichergestellt. Das im Baugebiet nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Grundwasserreserven entsprechend den geltenden Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) oberflächennah versickert. Aufgrund des vorhandenen Sandbodens kann das Oberflächenwasser in die Seitenräume der Straße abgeleitet oder in die dafür vorgesehene Fläche für die Versickerungsmulde geleitet werden, um dort zu versickern.

Städtebauliche Werte

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ändert sich in den Teiländerungen 3a bis 3f die Bodennutzung wie folgt:

Abgang		Zugang	
Teiländerung 3a			
Gemeinbedarf: Schule	0,33 ha	Grünfläche	0,33 ha
Grünfläche	0,59 ha	Sonderbaufläche (S) Tennis	0,59 ha
Teiländerung 3b			
Grünfläche	0,38 ha	Gewerbliche Baufläche (G)	0,38 ha
Teiländerung 3c			
Gemeinbedarf: Feuerwehr	0,54 ha	Gewerbliche Baufläche (G)	0,54 ha
Teiländerung 3d			
Wald	0,55 ha	Maßnahmenfläche	0,55 ha
Teiländerung 3e			
Wald	1,12 ha	Maßnahmenfläche	1,12 ha
Teiländerung 3f			
Fläche für die Landwirtschaft	1,28 ha	Maßnahmenfläche	1,28 ha

4. TÄ 4 „Rixförde“

Begründung

I. Allgemeines

Lage im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Teiländerung 4 ist ein Siedlungssplitter und liegt westlich der L 298 und ist in einer Entfernung von ca. 800 m erreichbar. Über diese Gemeindestraße muss der Siedlungssplitter auch wieder verlassen werden.

Die L 298 von Fuhrberg oder Celle (L 310) kommend, stellt die Verbindung zur B 214 nach Ovelgönne/Hambühren dar.

Allgemeine Ziele und Zwecke

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist den Siedlungssplitter, der derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan nur als „Außenbereich“ erfasst ist, planungsrechtlich zu erfassen. Dafür ist es notwendig, die bestehende Darstellung in Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 5 BauNVO zu ändern.

Mit der Darstellung des Siedlungssplitters Rixförde soll nur der Bestand erfasst werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. des § 29 BauGB wird nicht durch die Darstellung im Flächennutzungsplan geregelt, sondern unterliegt der Einzelentscheidung der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Celle.

Ziele der Raumordnung

Innerhalb der Gemeinde Hambühren ist der Ortsteil Hambühren II als Grundzentrum festgelegt.

Nach dem RROP sind Randbereiche des Siedlungssplitters Rixförde als Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Nach der Systematik des RROP gehört die Gemeinde Hambühren zum „Ländlichen Raum“ mit dem Leitsatz, das „einer Ausdünnung der Infrastruktur in den Dörfern und Städten des Ländlichen Raumes entgegenzuwirken ist“.

Nach dem Abschnitt D.1.5 01 sollen in kleineren Ortsteilen ohne zentralörtliche Infrastruktur keine nennenswerten Erweiterungen der Siedlungsflächen erfolgen. Dies ist bei der Festsetzung der Baugebiete berücksichtigt worden.

Als Standort für die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ist die Ortschaft Ovelgönne festgelegt.

Die im Norden tangierende L 310 (Fuhrberg-Celle) ist Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung.

Das Plangebiet liegt in der Schutzwasserzone III B des Wasserschutzgebietes „Fuhrberger Feld“ Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung .

Ziel der Gemeinde Hambühren ist, den Siedlungssplitter Rixförde so zu belassen, wie er sich derzeit darstellt. Mit der Darstellung als Dorfgebiet (MD) erfolgt nur eine Gleichbehandlung gegenüber den anderen Siedlungssplitter im Außenbereich, wie Allerhop und Schönhop.

Durch die Darstellung des Siedlungssplitter im Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Abs. Nr. 1 BauGB i. V. mit § 5 BauNVO verbleibt dieser im „Außenbereich“. Die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. gemäß § 29 BauGB wird nicht durch die Darstellung im Flächennutzungsplan geregelt, sondern unterliegt der Einzelentscheidung der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Celle. Der Begriff „Eigenentwicklung entfällt, damit dadurch nicht suggeriert wird, dass hier und da doch gebaut werden könnte.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Teiländerung 4 gilt der Grundsatz, dass von einem Bauleitplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Es handelt sich um einen Siedlungssplitter innerhalb der freien offenen Landschaft der dörflich geprägt ist. Neben den landwirtschaftlichen Betrieben gibt es auch einen Reiterhof, aber keine Hofstellen mit intensiver Schweine- und Rindermast, die das Wohnen beeinträchtigen würden. Folglich bestehen keine Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen, die in einem Dorfgebiet (MD) zulässig sind.

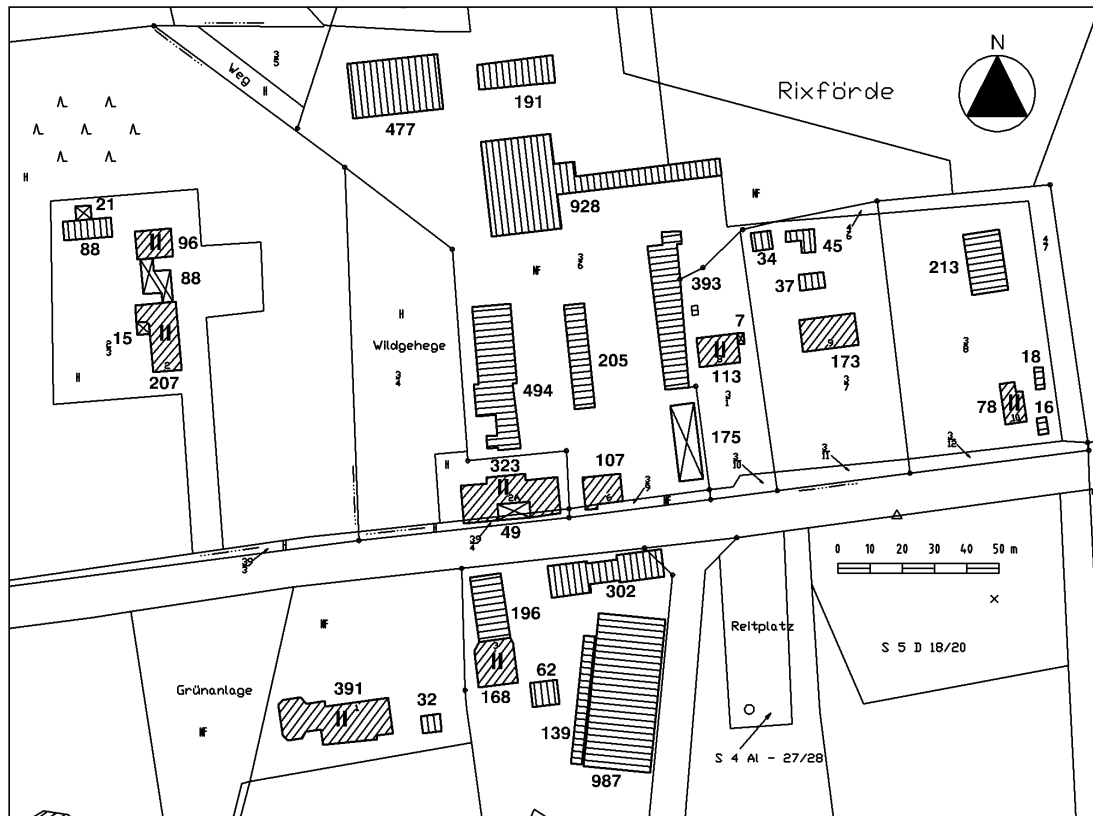
Bestandserhebung

Wie aus der nachgehefteten Tabelle und Aufrechnung der Gebäude nach den Vorgaben der ALK, Stand Mai 2006, ersichtlich, ist bereits innerhalb des Dorfgebietes eine Bebauung von 8.244 m² Gesamtfläche entstanden. Das bedeutet, dass unter Berücksichtigung sämtlicher Haupt- und Nebengebäude, einschließlich der Überdächer eine Gesamtflächenzahl von 0,205 (8.244 m² : 40.200 m²) Bestand hat.

Unter Zugrundelegung nur der Hauptgebäude, die teilweise zweigeschossig ausgeführt sind, oder ein voll ausgebautes Dachgeschoss ausweisen, beträgt die GFZ 0,075. Aufgrund dessen ist es gerechtfertigt, nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) das Maß der baulichen Nutzung mit 0,1 GFZ als durchschnittlichen Größenwert vorzugeben. Durch diese Darlegung der bebauten Flächen wird deutlich, dass bestandsorientiert, die vorgegebenen GFZ bereits ausgeschöpft ist. Zu beachten ist dabei, dass für die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude der Privilegierungsstatbestand gemäß § 35 BauGB Anwendung findet.

Bebauung Rixförde

Gebäude-Art	Grundflächen in m ²	2. Geschoss in m ²	Summe
Hauptgebäude	1.656	1.376	3.032
Nebengebäude	4.857		4.857
Überdächer	355		355
Summe	6.868	1.376	8.244



Altlasten

Die Zentrale Polizeidirektion teilt in der Stellungnahme vom 14.12.2005 mit, dass gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken bestehen.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

II. Rahmenbedingungen für die Teiländerung 4

Städtebauliche Bestandsaufnahme

Für die Fläche ist im August 2005 eine Bestandsaufnahme durchgeführt worden.

Die Gebäude innerhalb dieser Siedlungsfläche sind sehr gut in die Landschaft eingebunden. Die Besiedlung geht etwa 100 Jahre zurück und ist dörflich geprägt. Die Bebauung mit seiner ein- bis zweigeschossigen Bauweise ist durch teilweise alten Baumbestand sehr gut in die

umgebene Landschaft eingebunden. Es handelt sich dabei um alte teilweise 70-100 Jahre alten Laubbäumen (Linden, Eichen, Ahorn), die eine besondere ortsbildprägende Wirkung haben.

Nach Süden und insbesondere nach Westen sind Waldbereiche vorhanden, die im Westen überwiegend durch Kiefern- und Fichtenbestände geprägt sind. Im Norden gibt es großflächige Ackerschläge; nach Süden setzen sich mehr Grünlandbereich durch.

Der Siedlungsbereich ist durch die Erschließungsstraße „Rixförde“ erreichbar und muss über diese auch wieder verlassen werden.

III. Städtebauliche Ziele und Zwecke

Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Erfassung des Siedlungssplitters, wobei nur die bebauten Bereiche erfasst sind. Er ist gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Es handelt sich hier um privilegierte land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Daneben gibt es einige Wohngebäude. Die Beurteilung dieser vorhandenen Nutzung unterliegt § 35 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. des § 29 BauGB wird durch die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht geregelt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich immissionsbedingte Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung, das als durchschnittliches Maß zu werten ist, ist mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,1 vorgegeben. Der Dichtewert gibt etwa die bauliche Struktur innerhalb des Siedlungssplitters wieder.

Ziel ist, den Siedlungssplitter Rixförde planungsrechtlich als Dorfgebiet zu erfassen. Aufgrund der generalisierenden Abgrenzung sind auch Flächen betroffen, die als Wald gemäß § 2 NWaldLG einzustufen sind. Falls im Einzelfall hier ein Vorhaben i. S. des § 29 BauGB zulässig wäre, die die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen hätte, ist eine Ersatzmaßnahme für den verlorenen Wald zu leisten.

Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die L 298 gewährleistet. Von der L 298 geht die Straße „Rixförde“ ab und nimmt auch die Erschließung der Baugrundstücke wahr. Die Straße endet am westlichen Ortsrand und weist nur Ziel- und Quellverkehr auf.

Spielflächen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im Einzelnen durch das

Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1973 (Nds. GVBl S. 29) geregelt.

Nach dem Gebietscharakter ist es locker bebautes Dorfgebiet (MD) mit ausschließlich privaten Grundstücken. Für die hier wohnenden Kinder sind ausreichend Freiflächen innerhalb des Geländes oder in unmittelbarer Umgebung vorhanden, die das Spielen im Freien ermöglichen.

Leitend muss auch hier deshalb nicht eingegriffen werden, weil die Straße keine Gefährdung für das Spielen beinhaltet.

Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** ist die SVO Energie GmbH mit Sitz in Celle. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist durch einen Leitungsverbund von dem Ortsteil Rixförde gewährleistet. Mit der Trinkwasserversorgung wird auch die **Löschwasserversorgung** sichergestellt.

Bei den Siedlungssplittern Rixförde fand am 01.08.2006 eine Ortsbesichtigung mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Celle, dem Gemeindebrandmeister, der Gemeinde Hambühren und dem Planverfasser statt. Im einzelnen wurde folgendes Ergebnis festgestellt: Innerhalb des Siedlungssplitters gibt es an der öffentlichen Straße einen Löschwasserbrunnen. Ein weiterer liegt östlich auch direkt an der Straße ca. 200 m von der Siedlung entfernt. Zusätzlich gibt es einen Löschwasserbrunnen westlich der Bebauung. Insgesamt kam man zu dem Ergebnis, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Ein Brandschutzstreifen ist aufgrund des Mischwald im Westen nicht erforderlich. Ansonsten grenzen an die Bebauung Grünlandflächen und Ackerbereiche an.

Träger der **Elektrizitätsversorgung** ist die SVO Energie GmbH, Celle. Die Versorgung ist sichergestellt.

Träger des **Kommunikationsnetzes** ist die Deutsche Telekom AG. Die Leitungen liegen im Verlauf der L 310.

Zuständig für die **Abwasserbeseitigung** sind nach der Satzung der Gemeinde Hambühren (Landkreis Celle) zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht für das Gebiet Hambühren in der Fassung vom 21.06.2001 die Eigentümer des Rixförde Haus-Nr. 1, 2, 3, 4, 6 und 10. Nach der Satzung sind die Eigentümer gehalten, dass zur Behandlung des häuslichen Abwassers die Kläranlagen zu erweitern bzw. zu errichten und zu betreiben sind. Diese müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen oder eine gleichwertige Reinigungsleistung erbringen. Die Entsorgung ist damit sichergestellt.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle. Die Entsorgung des Plangebietes ist damit gewährleistet.

Für die **Oberflächenentwässerung** der Baugrundstücke ist der Bauherr zuständig. Das nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Grundwasserreserven entsprechend den geltenden Bestimmungen des Nds.

Wassergesetzes (NWG) oberflächennah zu versickern. Aufgrund des vorhandenen Sandbodens bestehen bei der Versickerung des Oberflächenwassers keine Probleme.

Städtebauliche Werte

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ändert sich in der Teiländerung 4 die Bodennutzung wie folgt:

Abgang		Zugang	
Fläche für die Landwirtschaft	4,02 ha	Dorfgebiet (MD)	4,02 ha

TÄ 4 „Rixförde“

Umweltbericht

A. Angaben zum Standort und Beschreibung der Darstellungen

Angaben zum Standort

Der Siedlungssplitter „Rixförde“ liegt im südwestlichen Teil der Gemeinde Hambühren. Der räumliche Geltungsbereich der Teiländerung 4 innerhalb der 1. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich westlich der L 298, die von der L 310 (Fuhrberg-Celle) kommend mit Anschluss an die B 214 nach Ovelgönne führt. In einer Entfernung von rd. 800 m von der L 298 ist der Siedlungssplitter „Rixförde“ erreichbar. Über diese Gemeindestraße muss der Siedlungssplitter auch wieder verlassen werden.

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Ziel ist die Änderung des Flächennutzungsplans in der Teiländerung 4 mit dem Siedlungssplitter, der im wirksamen Flächennutzungsplan nur als „sogenannter Außenbereich“ dargestellt ist, planungsrechtlich zu erfassen. Deshalb erfolgt die Darstellung der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 5 BauNVO.

Es handelt sich um einige land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Betriebe der Pferdehaltung und um Wohngebäude. Die Beurteilung dieser vorhandenen Nutzung ist gemäß § 35 BauGB privilegiert. Die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. des § 29 BauGB wird durch die Darstellung im Flächennutzungsplan geregelt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich immissionsbedingte Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist aufgrund der sehr lockeren Baustruktur mit 0,1 Geschossflächenzahl vorgegeben.

Städtebauliche Werte der Teiländerung 4 „Rixförde“:

- Dorfgebiet (MD) 4,02 ha

B. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für die Bauleitplanung

Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle stammt von 1991 und ist bei der Aufstellung des Landschaftsplans, der im Rahmen der Ausarbeitung des Flächennutzungsplans 2020 für die Gemeinde Hambühren mit erarbeitet wurde, beachtet worden. Dieser Teil des Landkreises gehört zur naturräumlichen Einheit „Fuhrberger Sandniederungen“.

Weitere zu beachtende Rechtsgrundlagen

Wasserschutzgebiet

Ein Teil des Gemeindegebietes liegt in den Schutzzonen III A und III B des Wasserschutzgebietes „Fuhrberger Feld“. Alle entsprechenden rechtlichen Vorschriften zum Schutz des Grundwassers – insbesondere die Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung vom 01.02.1996 – sind zu beachten (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Fuhrberger Feld in den Landkreisen Hannover, Celle und Soltau-Fallingb. vom 01.02.1996).

Im Rahmen des vorbeugenden Grundwasserschutzes führen die Stadtwerke Hannover AG vielfältige Maßnahmen zur Strukturverbesserung des Waldes durch. Damit wird ein Beitrag zur Erhöhung der Grundwasserneubildung geleistet. Diverse Maßnahmen im landwirtschaftlichen Bereich tragen dazu bei, Schadstoffe zu reduzieren.

C. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Nutzungen im Plangebiet

Bei den Nutzungen handelt es sich um einen dörflichen Siedlungssplitter, der vor ca. 100 Jahren entstanden ist. Neben land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden gibt es auf der Südseite der Straße Rixförde einen Betrieb mit Pferdehaltung. Daneben gibt es auch Wohngebäude, wobei einige etwa vor 40-50 Jahren entstanden sind.

Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Innerhalb der lockeren Baustruktur sind Grünlandbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten vorhanden, die teilweise durch großkronige Laubbäume (Eichen, Ahorn u. a.) aber auch Obstbäume unterbrochen werden. Auf der Nordseite der Straße im westlichen Abschnitt gibt es Flächen mit Kiefern und Fichten, die durch vereinzelte Laubbäume (Eichen, Birken, Ahorn) unterbrochen sind.

Auf der Südseite sind innerhalb des Geltungsbereichs reichhaltige Laubholzbestände mit Altersklassen von 70-100 Jahren vorhanden. Insbesondere im Einmündungsbereich der Gemeindefstraße mit dem nach Süden abzweigenden Wirtschaftsweg steht eine ca. 100 Jahre alte Eiche als ortsbildprägender Solitär.

Die Wegeführungen zwischen den Gebäuden sind weitestgehend mit Schotter, aber auch mit Pflaster befestigt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist gekennzeichnet durch den im Westen angrenzenden Wald und den in kurzer Entfernung stehenden Einzelgebäuden. Durch die Abwechslung mit den Bäumen und der eingepassten zweigeschossigen Bebauung sowie der Wahl der Bauformen und –stoffe hat dieser Siedlungssplitter nur eine allgemeine Bedeutung auf das Landschaftsbild.

Der Blick von Süden mit zum Teil vorhandenen Wiesenflächen lassen die Gebäude teilweise deutlicher erscheinen, passen aber sich auch hier aufgrund des umgebenen Hintergrunds und der zwischen der Bebauung stehenden großkronigen Laubbäume gut ein.

Altlasten

Nach den Informationen, die die Gemeinde Hambühren hat, gibt es im Plangebiet oder Randbereich keine Altlastenverdachtsflächen. Der Landkreis Celle legte in den Stellungnahmen zum Planverfahren des Flächennutzungsplans 2020 ebenfalls dar, dass Altlasten oder Auswirkungen von Altlasten im Plangebiet nicht bekannt sind.

Auswirkungen auf die Umwelt § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abs. 7 a) bis i) BauGB) zu berücksichtigen.

Nr. 7 a)

Im folgenden werden die *Auswirkungen auf Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Vegetation und Biototypen* beschrieben:

In den angrenzenden Waldgebieten und innerhalb des dörflichen Siedlungssplitters mit der Vegetation der Freiflächen und Haus- und Ziergärten ist in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der Struktur und dem Altersstand unterschiedlich ausgeprägt.

Eine positive Wirkung auf die Vogel- und Tierwelt haben insbesondere die ausgedehnten Wälder der Altersklasse 40-100 Jahre, die Einzelbäume innerhalb des Siedlungssplitters sowie die am Rande des Plangebietes liegenden Wiesen- und Weidenflächen.

Im Plangebiet kommt es aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Gebäude in der Pflanzenwelt und den Lebensräumen von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Die Sicherung des Bestandes stellt keinen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG dar.

Boden/Wasser

Durch den Gebäudebestand ergeben sich keine Veränderungen des Boden- und Wasserhaushaltes.

Klima/Luft

Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich dadurch nicht. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Vegetation/Biototypen

Innerhalb der lockeren Baustruktur sind Grünlandbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten vorhanden, die teilweise durch großkronige Laubbäume (Eichen, Ahorn u. a.) aber auch Obstbäume unterbrochen werden. Auf der Nordseite der Straße im westlichen Abschnitt gibt es Flächen mit Kiefern und Fichten, die durch vereinzelte Laubbäume (Eichen, Birken, Ahorn) unterbrochen sind.

Auf der Südseite sind innerhalb des Geltungsbereichs reichhaltige Laubholzbestände mit Altersklassen von 70-100 Jahren vorhanden. Insbesondere im Einmündungsbereich der Gemeindestraße mit dem nach Süden abzweigenden Wirtschaftsweg steht eine ca. 100 Jahre alte Eiche als ortsbildprägender Solitär.

Die Wegführungen zwischen den Gebäuden sind weitestgehend mit Schotter, aber auch mit Pflaster befestigt.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist eben und weist eine durchschnittliche Höhe von ca. 38,0 m ü. NN auf. Das engere Plangebiet hat für das Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung. Durch seine Lage innerhalb des Waldes und den im Süden angrenzenden Wiesenflächen ist eine gute naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild gegeben.

Nr. 7 b)

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Teiländerung 4 nicht berührt.

Nr. 7 c)

Aufgrund der Darstellung als Dorfgebiet (MD) gibt es keine *umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt*.

Die bauliche Struktur des Baugebietes ist als dörflich einzustufen. Es gibt neben den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und der Pferdehaltung ansonsten keine weiteren gewerblichen Betriebe. Gerüche, Geräusche und Stäube können durch den landwirtschaftlichen

Verkehr auf der Straße Rixförde und den Wirtschaftswegen sowie im Rahmen der Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hervorgerufen werden. Sie treten dann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden (z. B. wegen Mähdruck, erforderliche Bodenbearbeitung bei günstiger Witterung) auf. Diese Immissionen sind aber unvermeidbar und müssen deshalb von den Anwohnern toleriert werden.

Das jahreszeitliche Aufbringen von Gülle kann zu einer Beeinträchtigung führen. Dieses ist aber im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme in diesem ländlichen Raum hinzunehmen, weil der Auftrag nur eingeschränkt, auf einige Tage im Jahr, erfolgt.

Nr. 7 d)

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ausgeschlossen.

Nr. 7 e)

Durch die Nutzung als Dorfgebiet (MD) mit dem im § 5 BauNVO aufgeführten Zulässigkeitskatalog werden *Emissionen anderer Arten vermieden und es erfolgt ein sachgerechter Umgang mit den Abfällen und Abwässern* (vgl. Abschnitt D.2.a).

Nr. 7 f)

Zur *Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie* werden folgende Hinweise im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf

- Energieeinsparung
- Regenwassernutzung
- Solarenergienutzung
- Holz als Heizträger

aufgenommen.

Nr. 7 g)

Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Celle (1991) und der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Hambühren (2003) sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit einbezogen worden.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts die es zu beachten gilt, liegen der Gemeinde nicht vor.

Nr. 7 h)

Die *Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität* ist bei der Erhaltung des Siedlungssplitters mit den vorgegebenen Nutzungen gewährleistet. Veränderungen, die sich auf das Kleinklima und die Luftqualität auswirken könnten, sind nicht vorgesehen.

Nr. 7 i)

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Weitere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt bestehen durch die Erhaltung des Siedlungssplitters nicht. Ebenso bestehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter, hat aber Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Diese Auswirkungen haben im Rahmen der Abwägung Beachtung gefunden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung

Ziel der Darstellung ist die planungsmäßige Aufnahme des Siedlungssplitters. Dadurch wird ausschließlich der bauliche Bestand erfasst. Die Beurteilung erfolgt gemäß § 35 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. des § 29 BauGB wird durch die Darstellung des Flächennutzungsplans nicht geregelt, sondern unterliegt dem jeweiligen Einzelfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Durch den ausschließlichen Erhalt des „Kleinen Ortsteils“ verändert sich der Umweltzustand nicht. Auch gibt es keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Kleinklima und die Vogel- und Tierwelt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Städtebaulicher Wille ist den Siedlungssplitter bauleitplanerisch zu erfassen mit dem Ziel, diese lockere Struktur zu wahren. Daraus entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen, die durch Maßnahmen zu vermeiden, zu verringern oder gar auszugleichen sind (Bestandssicherung).

Falls Vorhaben geplant sind, werden diese i. S. des § 29 beurteilt und Maßnahmen aufgrund des Eingriffs im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, einer Satzung oder eines Bebauungsplans festgelegt. In der Abwägung sind nach § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans, des vorbereitenden Bauleitplans (§ 1 Abs. 2 BauGB), kann die Eingriffsregelung nicht ordnungsgemäß abgearbeitet werden, denn die Planungen sind noch nicht verbindlich. Erst anhand eines Bebauungsplans (verbindlicher Bebauungsplan, § 1 Abs. 2 BauGB) kann der Eingriff in Natur und Landschaft konkret ermittelt werden.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs

Die Standortbestimmung ergibt sich durch den Bestand.

D. Zusammenfassung

Die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungssplitters „Rixförde“ ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Hambühren.

Aufgrund des entstehenden Ziel- und Quellverkehrs sind Beeinträchtigungen auf die Umgebung nicht zu erwarten.

Es gibt auch keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen durch die vorhandene Nutzung. Aufgrund der umliegenden Flächen sind landwirtschaftlich spezifische Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben nicht auszuschließen. Diese können aber dennoch auch durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf der L 310 und den Wirtschaftswegen sowie im Rahmen der Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hervorgerufen werden. Sie können dann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden (z. B. wegen Mähdruck, erforderliche Bodenbearbeitung bei günstiger Witterung) auftreten. Diese Immissionen sind aber unvermeidbar und müssen deshalb von den Anwohnern toleriert werden.

Weitere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt bestehen durch die Bestandssicherung nicht. Ebenso bestehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Der Bebauungsplan hat auch keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Diese Auswirkungen haben sich bereits bei der damaligen Bebauung eingestellt und haben im Rahmen der Abwägung Beachtung gefunden.

Falls Vorhaben geplant sind, werden diese i. S. des § 29 beurteilt und Maßnahmen aufgrund des Eingriffs im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, einer Satzung oder eines Bebauungsplans festgelegt. In der Abwägung sind nach § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans, des vorbereitenden Bauleitplans (§ 1 Abs. 2 BauGB), kann die Eingriffsregelung nicht ordnungsgemäß abgearbeitet werden, denn die Planungen sind noch nicht verbindlich. Erst anhand eines Bebauungsplans (verbindlicher Bebauungsplan, § 1 Abs. 2 BauGB) kann der Eingriff in Natur und Landschaft konkret ermittelt werden.

5. TÄ 5 und 5a „Allerhop“

Begründung

I. Allgemeines

Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Teiländerung 5 ist mit dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan erforderlich, um das Forstgut Allerhop planungsrechtlich zu sichern. Bei dem bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben, das i. S. des § 35 BauGB zu beurteilen ist. Beabsichtigt ist aber, die Gebäude des Betriebes anderen Nutzungen zu zuführen, die nicht mit dem „Bauen im Außenbereich“ vereinbar sind. Die weitestgehend gute Bausubstanz soll durch Erhaltungsarbeiten, insbesondere der Dächer, gewährleistet werden. Aber es sind auch Innenausbauten sowie Anbauten im geringen Umfang vorgesehen.

Ziel des Eigentümers ist das Forstgut Allerhop insbesondere mit dem forstwirtschaftlichen Besitz auch für private Veranstaltungen, insbesondere dem Jagdwesen, herzurichten. Dazu soll ein bestehendes Gebäude als Gemeinschaftshaus mit Veranstaltungsräumen und einer zugeordneten Cafeteria, die aber nicht der Öffentlichkeit zugänglich ist, entstehen. Auch ist die Herrichtung eines Gebäudes als Gästehaus mit Übernachtungsmöglichkeiten geplant. Innerhalb des Plangebietes sind bereits einige Betriebswohnungen vorhanden, die durch eine geringe Anzahl von Wohnungen erhöht werden soll, wobei angedacht ist, diese im Gästehaus oder in den Wirtschaftsgebäuden unterzubringen.

Deshalb ist es notwendig, die bestehende Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Hambühren in Sonderbaufläche (S) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Forstgut Allerhop zu ändern. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 35 „Allerhop“ aufgestellt.

Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Analog dazu besteht auch gemäß § 10 Abs. 2 NROG eine Anpassungspflicht seitens der Gemeinde. Ihre beanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen und Maßnahmen sind entsprechend den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundlage ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Celle, das am 16.12.2005 in Kraft getreten ist.

Innerhalb der Gemeinde Hambühren ist der Ortsteil Hambühren II als Grundzentrum festgelegt.

Nach dem RROP sind Teile des Bereichs Allerhop als Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Die zeichnerische Darstellung des RROP enthält im Planungsraum Bereiche, für die keine Vorrang- und Vorsorgegebiete oder andere Festsetzungen getroffen wurden. In die-

sen Bereichen ist nur die Topographie als nachrichtliche Darstellung wiedergegeben, daher erscheinen sie als „weiße Flecken“. Es handelt sich hierbei um Bereiche, in denen eine konventionelle Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen stattfindet. In der Regel handelt es sich um den Außenbereich im bauplanungsrechtlichen Sinne.

Nach der Systematik des RROP gehört die Gemeinde Hambühren zum „Ländlichen Raum“ mit dem Leitsatz, das „einer Ausdünnung der Infrastruktur in den Dörfern und Städten des Ländlichen Raumes entgegenzuwirken ist“.

Nach dem Abschnitt D.1.5 01 sollen in kleineren Ortsteilen ohne zentralörtliche Infrastruktur keine nennenswerten Erweiterungen der Siedlungsflächen erfolgen. Dies ist bei der Festsetzung der Baugebiete berücksichtigt worden.

Als Standort für die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ist der Ortsteil Ovelgönne festgelegt.

Die im Norden tangierende L 310 (Fuhrberg-Celle) ist Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung.

Das Plangebiet liegt in der Schutzwasserzone III B des Wasserschutzgebietes „Fuhrberger Feld“ Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Allerhop“.

In dem Erörterungstermin vom 21.07.2006 mit dem Landkreis Celle ist dargelegt worden, welche Auswirkungen die vorliegende Planung hat. Der Gemeinde Hambühren ist von Wichtigkeit, dass der Siedlungssplitter „Allerhop“ erhalten bleibt und eine adäquate Folgenutzung einfließt. Das Forstgut Allerhop hat seit zwei Jahren einen neuen Besitzer, der die ehemalige Hofstelle erhalten will.

Ziel des Eigentümers ist das Forstgut Allerhop, insbesondere mit dem forstwirtschaftlichen Besitz auch für private Veranstaltungen, mit dem Jagdwesen, herzurichten. Dazu soll ein bestehendes Gebäude als Gemeinschaftshaus mit Veranstaltungsräumen und einer zugeordneten Cafeteria, die aber nicht der Öffentlichkeit zugänglich ist, entstehen. Auch ist die Herrichtung eines Gebäudes als Gästehaus mit Übernachtungsmöglichkeiten geplant. Innerhalb des Plangebietes sind bereits einige Betriebswohnungen vorhanden.

In den Gebäuden gibt es sechs vorhandene Wohnungen, von denen zwei Wohnungen noch bewohnt sind. Festgesetzt sind fünf Betriebswohnungen und eine Eigentümerwohnung, so dass sich insgesamt diese Anzahl der Wohnungen nicht erhöht. Darüberhinaus sind zwei Ferienwohnungen zulässig. Die Zulässigkeit erfolgte in Abstimmung mit dem Landkreis Celle und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Daneben ist noch eine Forstverwaltung mit Gästezimmer zulässig, die der privaten Unterbringung von Personen dienen, aber nach bauordnungsrechtlichen Vorgaben keine abgeschlossenen Wohnungen darstellen. Das gleiche gilt für das Förster- und Gästehaus.

Für die Räume für freie aber nur künstlerische Berufe ist die Grundfläche auf insgesamt maximal 100 m² begrenzt. Der Eigentümer stellt sich vor, dass sich hier ein Maler ein Atelier einrichtet und die nähere Umgebung auf die Leinwand bringt.

Der aufgeführte Betrieb „Kegelbahn & Bowling Service Glös, Hambühren, Forstgut Allerhop ist schon seit Jahren hier nicht mehr angesiedelt. Es gibt auch keine anderen Firmen auf dem Gelände.

Wie bereits in der Besprechung am 21.07.2006 deutlich herausgestellt, sollen die hier aufgezeigten Nutzungen abschließend sein. Sie sind nicht mit dem Zulässigkeitskatalog des Dorf- bzw. Mischgebietes oder gar einem Kerngebiet vereinbar, deshalb ist dieser Bereich als sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Zusammenfassend ist deutlich zu machen, dass all diese Maßnahmen einer wesentlichen Verbesserung des Forstgutes Allerhop dienen, mit einem gehobenen Standard für die Besucher des Forst- und Jagdwesens einschließlich eines über die Privilegierung hinausgehenden Nutzungsangebotes, die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich machen und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Teiländerung 5 gilt der Grundsatz, dass von einem Bauleitplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Das Plangebiet mit der bestehenden Bebauung und den angrenzenden Freiflächen ist als sogenannter „Außenbereich“ dargestellt. Es ist umgrenzt von Wald. Im Südosten sind ausgedehnte Wiesenflächen, die sich südlich der Gemeindegrenze im Bereich der Stadt Burgwedel, Gemarkung Fuhrberg fortsetzen. Störende Nutzungen durch betriebliche Anlagen des bestehenden Forstbetriebes sind nicht vorgesehen. Nachteilige Auswirkungen sind bei der geplanten Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Teiländerung 5 eingehalten.

II. Rahmenbedingungen für die Teiländerung 5

Städtebauliche Bestandsaufnahme

Für die Fläche ist im August 2005 eine Bestandsaufnahme durchgeführt worden.

Nach Rücksprache mit dem Bauherrn des Forstgutes Allerhop am 01.08.2006 besteht der landwirtschaftliche Betrieb nicht mehr. Die Ländereien sind sämtlich verpachtet. Der forstwirtschaftliche Betrieb hat weiterhin Bestand. Aus diesem Grund ist die Begriffsbestimmung „Forstgut Allerhop“ durchaus richtig gewählt, und gibt auch die allgemeine Bezeichnung des Ortskundigen in der Gemeinde und der näheren Umgebung wieder.

Der räumliche Geltungsbereich der Teiländerung 5 liegt südlich der L 310 (Fuhrberg-Celle), unweit des Einmündungsbereichs der L 298, in Fahrtrichtung Ovelgönne-Hambühren.

Die Fläche zeichnet sich dadurch aus, dass sich südlich der L 310 vor der Bebauung des Forstgutes Allerhop ein Waldstreifen befindet, der den Blick auf das Gut im wesentlichen verstellt. Der Wald setzt sich nach Osten, ebenso nach Westen über die Gemeindegrenze von Hambühren in das Stadtgebiet Burgwedel fort. Die Gebäude des ehemaligen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes sind ca. 100 Jahre alt, aber in einem guten baulichen Zustand. Ein Teil der ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude sind abgängig und werden abgebrochen. Das gilt auch für die zwei Silos.

Die Freiflächen sind eingerahmt durch einen alten Baumbestand, der weitestgehend aus Laubbäumen besteht. Nach Süden und Südosten sind ausgedehnte Grünlandflächen vorhanden.

Die Landesstraße 310 hat innerhalb des Verkehrsnetzes eine wesentliche Bedeutung und ist Verteilerschiene von der BAB A7 über Fuhrberg Richtung Celle.

Die Teiländerungsfläche 5a befindet sich im Bereich zwischen Hundegraben und Haargraben in der Gemeinde Hambühren. Nach der Ortsbegehung mit dem Eigentümer des Forstguts und der Bezirksförsterei befinden sich hier derzeit eine Eiche und 10 Kiefern.

III. Städtebauliche Ziele und Zwecke

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet der Teiländerung 5 ergibt sich aus der städtebaulichen Vorgabe und ist entsprechend der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzung aufzuwerten. Deshalb ist der Bereich als Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Forstgut Allerhop“ dargestellt. Die Sonderbaufläche (S) dient dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb, dem Jagdwesen und privaten Freizeiteinrichtungen, die mit den Belangen der Forstwirtschaft oder dem Jagdwesen verbunden sind.

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 „Allerhop“ ergibt sich bereits ein recht großer Anteil an überbaubarer Fläche. Neue bauliche Maßnahmen (Anbauten) sind nach derzeitiger Einschätzung des Bauherrn nur am Gebäude der Forstverwaltung vorgesehen, die neben Gästezimmer auch die Eigentümerwohnung beinhalten soll. Alle weiteren etwas größer gefassten überbaubaren Flächen sind Optionen für den Grundeigentümer im Rahmen seiner Forstguterhaltung auch Möglichkeiten für Maschinen-, Lager- und Nebengebäude vorzuhalten, wie sie im Bebauungsplan aufgezeigt sind. Ohne Bebauungsplan wären diese forstwirtschaftliche Gebäude als privilegierte Vorhaben einzustufen und auch zulässig.

In dem vorliegenden Fall ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes nur der Nutzungskatalog zulässig, wie in der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 35 „Allerhop“ deutlich herausgestellt. Bei dieser Betrachtung ist die Festsetzung der Grundflächenzahl

(GRZ) von 0,4 (5539 m² einschließlich der Teichfläche : 13.667 m² SO) durchaus im Rahmen der Bestandssicherung mit einer eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit des Forstgutes mit den sechs vorgegebenen Wohneinheiten, der Veranstaltungsfläche und dem großen Anteil von Lager- und Nebenflächen des Wirtschaftsbetriebes einschließlich der Räumlichkeiten für die Forstverwaltung.

Bauliche Erweiterungen müssen gemäß Unterhaltungsverordnung des Landkreises Celle einen Mindestabstand von 5,00 m vom Gewässer II. Ordnung – Hundegraben – haben. Die Zugänglichkeit für Unterhaltungsmaschinen muss gewährleistet sein.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der L 310 erschlossen. Das Gebiet der Teiländerung 5 grenzt an die Südseite der L 310 Fuhrberg-Celle außerhalb von förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt über eine vorhandene Grundstückszufahrt, die bei km 9,600 an die L 310 anbindet. Die Erschließung ist so aufgebaut, dass der Verknüpfungspunkt an der vorhandenen Stelle erhalten bleibt. Zur Dokumentation der Verknüpfung ist der Bereich von der L 310 bis zu dem geplanten Tor, der das private Grundstück mit einfriedet, von Bedeutung.

Wald

Der Bereich zwischen dem Forstgut Allerhop und der L 310 sowie die westlichen und östlichen Flächen sind Waldflächen gemäß § 2 NWaldLG. Es handelt sich hierbei überwiegend um alten Kiefern-, Eichen- und Buchenmischwaldbestand.

Ziel des Eigentümers des Forstguts ist, sowohl den Wald als auch den wertvollen Baumbestand auf dem Grundstück zu erhalten. Deshalb werden die Flächen, wie in der Kartierung zur Stellungnahme des Niedersächsischen Forstamtes Fuhrberg vom 13.01.2006 dargelegt, als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung entsteht gemäß § 8 NWaldLG keine Kompensationspflicht.

Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Eine Ersatzaufforstung (Teiländerung 5a) ist wegen der Einbeziehung von geringfügigen Waldflächen in die Sonderbaufläche sowie durch das Festsetzen einer Grünfläche innerhalb des Waldes für den Bau der Lärmschutzeinrichtungen erforderlich (Waldverlust gemäß § 2 NWaldLG). Dies ergibt sich durch den Bebauungsplan Nr. 35 „Allerhop“. Aber auch für den naturschutzrechtlichen Eingriff durch das Versiegeln von Boden und das Freilegen des Grundwassers für den grundwassergespeisten Teich. Auf dem südlichen Geländeteil ist eine Teichanlage in einer Größe von ca. 700 m² vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** ist die SVO Energie GmbH mit Sitz in Celle. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist durch einen Leitungsverbund von dem Ortsteil Rixförde

gewährleistet. Für die **Löschwasserversorgung** ist ein Brunnen unmittelbar östlich des Einfahrtsbereichs vorhanden.

Bei dem Ortstermin am 01.08.2006 mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Celle, dem Gemeindebrandmeister, der Gemeinde Hambühren und dem Planverfasser ist deutlich geworden, dass der auf der Ostseite des Einfahrtsbereichs des Forstgutes Allerhop liegende Löschwasserbrunnen eine **ausreichende** Kapazität hat. Zur Abdeckung des Grundschatzes kann der Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/Min. für einen Zeitfaktor von zwei Stunden sichergestellt werden. Es besteht auch keine Gefahr, weil sich hier in unmittelbarer Umgebung der Gebäude Laubbäume befinden. Eine Brandbekämpfung ist aufgrund der lockeren Bebauung ohne Einschränkungen gewährleistet.

Im Rahmen eines Genehmigungsantrages für anstehende Baumaßnahmen sollte dennoch geprüft werden, ob nicht ein Überflurhydrant im Platzbereich vor der Forstverwaltung gesetzt werden kann. Er würde dann aus der Wasserversorgungsleitung, die von Rixförde kommt, gespeist werden.

Es wurde einvernehmlich festgestellt, dass ein Brandschutzstreifen auf dem Gelände nicht erforderlich ist. Die L 310 mit ihrem Randstreifen weist eine ausreichende Breite aus, so dass dieser als Schutzstreifen zu werten ist. Eine Brandüberschlagsgefahr von den nördlich liegenden großflächigen Kiefernbeständen besteht nicht. Die L 310 steht im Brandfall als Bewegungsraum für die Einsatzkräfte der Feuerwehr zur Verfügung.

Träger der **Elektrizitätsversorgung** ist die SVO Energie GmbH, Celle. Die Versorgung ist sichergestellt.

Träger des **Kommunikationsnetzes** ist die Deutsche Telekom AG. Die Leitungen liegen im Verlauf der L 310.

Zuständig für die **Abwasserbeseitigung** ist nach der Satzung der Gemeinde Hambühren (Landkreis Celle) zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht für das Gebiet Hambühren in der Fassung vom 21.06.2001 der Eigentümer des Forstguts Allerhop. Auf dem Grundstück besteht eine Kläranlage.

Die vorhandene Kleinkläranlage ist für die geplante Nutzung des Grundstücks nicht ausreichend dimensioniert. Rechtzeitig vor Baubeginn ist die detaillierte Planung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Es könnte sein, dass mehr als 8 m³ Abwasser pro Tag anfallen (Maximalwert). In diesem Fall kann die Abwasserbeseitigungspflicht nicht auf den Nutzungsberechtigten übertragen werden. Es ist eine Freistellung von der Abwasserbeseitigungspflicht zu beantragen.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle. Die Entsorgung des Plangebietes ist damit gewährleistet.

Für die **Oberflächenentwässerung** der Baugrundstücke ist der Bauherr zuständig. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaus-

haltes und der Grundwasserreserven entsprechend den geltenden Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) oberflächennah zu versickern. Aufgrund des vorhandenen Sandbodens bestehen bei der Versickerung des Oberflächenwassers keine Probleme.

Städtebauliche Werte

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ändert sich in der Teiländerung 5 die Bodennutzung wie folgt:

Abgang		Zugang	
Teiländerung 5			
Fläche für die Landwirtschaft	1,37 ha	Sonderbaufläche (S)	1,40 ha
Wald	1,57 ha	Grünflächen	0,24 ha
		Wald	1,31 ha
Teiländerung 5a			
Fläche für die Landwirtschaft	0,54 ha	Maßnahmenfläche	0,54 ha

TÄ 5 und 5a „Allerhop“

Umweltbericht

A. Angaben zum Standort und Beschreibung der Darstellungen

Angaben zum Standort

Der räumliche Geltungsbereich der Teiländerung 5 liegt südlich der L 310 (Fuhrberg-Celle), unweit des Einmündungsbereichs der L 298, in Fahrtrichtung Ovelgönne-Hambühren.

Die Landesstraße 310 hat innerhalb des Verkehrsnetzes eine wesentliche Bedeutung und ist Verteilerschiene von der A7 über Fuhrberg Richtung Celle.

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Entsprechend der zielsetzenden Nutzung ist hier eine Sonderbaufläche (S) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Forstgut Allerhop“ dargestellt. Die Sonderbaufläche (S) dient dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb, dem Jagdwesen und privaten Freizeiteinrichtungen, die mit den Belangen der Forstwirtschaft oder dem Jagdwesen verbunden sind.

Vorgesehen ist, diese aufgezählten Nutzungen in den Gebäuden unterzubringen. Dazu werden die baulichen Anlagen teilweise entkernt (Gemeinschaftshaus mit privater Cafeteria und Veranstaltungsräumen), instandgesetzt und modernisiert. Im geringen Umfang sind, insbesondere bei den Gebäuden der Forstverwaltung, bauliche Erweiterungen geplant. Ansonsten soll der vorhandene Siedlungssplitter in der freien offenen Landschaft in dem sich darstellenden Umfang und Ausdehnung erhalten bleiben.

Ziel ist, die städtebaulich gewünschte Nutzungspalette vorzugeben und weitere Nutzungen nicht zuzulassen, um den Baugebietscharakter durch andere nicht zu beeinträchtigen. Das

Gelände, das sich auch über die Gemarkung Hambühren nach Süden in das Stadtgebiet Burgwedel fortsetzt, soll der Ruhe und Erholung mit Reiten, Radfahren und Wandern dienen.

Die Teiländerung 5 „Allerhop“ hat eine Größe von ca. 2,94 ha; die Teiländerung 5a weist eine Fläche von 0,54 ha aus.

B. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für die Bauleitplanung

Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle stammt von 1991 und ist bei der Aufstellung des Landschaftsplans, der im Rahmen der Ausarbeitung des Flächennutzungsplans 2020 für die Gemeinde Hambühren mit erarbeitet wurde, beachtet worden. Die Inhalte werden auch im Bebauungsplan Nr. 35 „Allerhop“ beachtet. Dieser Teil des Landkreises gehört zur naturräumlichen Einheit „Fuhrberger Sandniederungen“.

Weitere zu beachtende Rechtsgrundlagen

Wasserschutzgebiet

Ein Teil des Gemeindegebietes liegt in den Schutzzonen III A und III B des Wasserschutzgebietes „Fuhrberger Feld“. Die Teiländerung 5 und 5a befindet sich in der Schutzzone III B. Alle entsprechenden rechtlichen Vorschriften zum Schutz des Grundwassers – insbesondere die Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung vom 01.02.1996 – sind zu beachten (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Fuhrberger Feld in den Landkreisen Hannover, Celle und Soltau-Fallingb. vom 01.02.1996).

C. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Nutzungen im Plangebiet

Bei der Fläche im räumlichen Geltungsbereich handelt es sich um einen bebauten Bereich mit eingeschossigen Gebäuden. Diese passen sich aufgrund des dörflichen Charakters in die Umgebung ein.

Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Beiderseits der Zufahrt, die mit Schotter befestigt ist, befindet sich Wald. Es handelt sich um einen alten Kiefern-, Eichen- und Buchenmischwaldbestand. Zwischen den eingeschossigen Gebäuden, die locker auf dem Gelände verteilt sind und ehemals auch der landwirtschaftlichen Nutzung dienten, stehen großkronige Laubbäume (Eichen, Ahorn u. a.). Teilweise, insbesondere im südlichen Bereich, sind auch Heckenbestände aus Bäumen und Sträuchern vorhanden, die die nachfolgenden Wiesenflächen umgrenzen. Die Bäume haben ein Alter von 40-100 Jahren und sind zum Teil prägende Solitäre.

Insbesondere im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes sind noch alte Nebengebäude vorhanden, die im Zuge der allgemeinen Modernisierung des gesamten Forstguts abgebrochen werden sollen. Auch soll die Betonplatte des Silageplatzes entfernt und damit entsiegelt werden. Die im Norden zwischen den Gebäuden stehenden Silos werden ebenfalls entfernt.

Die Wegeführungen zwischen den Gebäuden sind weitestgehend mit Schotter befestigt.

Im Süden verläuft der Hundegraben, der insbesondere im Norden deutlich von einem Vegetationsstreifen aus Bäumen und Sträuchern begrenzt wird.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist südlich der L 310 gekennzeichnet durch den Wald und den in kurzer Entfernung stehenden Einzelgebäuden. Durch die Abwechslung der Bäume und der eingepassten eingeschossigen Bebauung sowie der Wahl der Bauformen und -stoffe hat dieser Siedlungssplitter nur eine allgemeine Bedeutung auf das Landschaftsbild.

Der Blick von Süden mit zum Teil vorhandenen Wiesenflächen lässt die Gebäude teilweise deutlicher erscheinen, passt sich aber auch hier aufgrund des umgebenen Hintergrunds und den zwischen der Bebauung stehenden großkronigen Laubbäumen gut ein.

Altlasten

Nach den Informationen, die die Gemeinde Hambühren hat, gibt es im Plangebiet oder Randbereich keine Altlastenverdachtsflächen. Der Landkreis Celle legte in den Stellungnahmen zum Planverfahren des Flächennutzungsplans 2020 ebenfalls dar, dass Altlasten oder Auswirkungen von Altlasten im Plangebiet nicht bekannt sind.

Auswirkungen auf die Umwelt § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abs. 7 a) bis i) BauGB) zu berücksichtigen.

Nr. 7 a)

Im folgenden werden die *Auswirkungen auf Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Vegetation und Biotoptypen* beschrieben:

In den angrenzenden Waldgebieten und innerhalb des dörflichen Siedlungssplitters mit der Vegetation der Freiflächen und Haus- und Ziergärten ist in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der Struktur und dem Altersstand unterschiedlich ausgeprägt.

Eine positive Wirkung auf die Vogel- und Tierwelt haben insbesondere die ausgedehnten Wälder der Altersklasse 40-100 Jahre sowie die am Rande des Plangebietes liegenden Wiesen- und Weidenflächen.

Mit dem Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Hambühren, der seit dem 11.02.2003 wirksam ist, wurde auch ein Landschaftsplan erstellt. In der Kartendarstellung ist der Bereich östlich des Einmündungsbereichs der L 310 mit der L 298 auf Gefährdung durch Wildwechsel deutlich herausgestellt. Im Einmündungsbereich und auch im Zufahrtbereich zum Forstgut Allerhop sind nur geringe Wildwechselbeziehungen vorhanden, so dass die geplante Lärmschutzmauer auf einer Entfernung von rd. 215 m keine gravierende Barriere darstellt. Dies ist von der Jägerschaft des Forstguts Allerhop am 27.01.2006 bestätigt worden.

Im Plangebiet kommt es aufgrund der Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten an den bestehenden Gebäuden und den sehr geringen Anbauten zu Eingriffen in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren, die nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen führen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff, auch wenn er nur geringfügig ist, im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in absehbarem Zeitraum entstehen werden. Mit den durchzuführenden Baumaßnahmen zeichnen sich keine erheblichen Veränderungen für die Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

Boden

Die Versiegelung des Bodens durch den Bodenaushub im Bereich der geplanten Gebäude und die zu pflasternden Wege führen zu einer Störung der Bodenentwicklung bzw. zu einem vollständigen Funktionsverlust.

Wasser

Durch die Bebauung im grundwassernahen Bereich können sich eventuell Veränderungen des Boden- und Wasserhaushaltes ergeben. Die Bautätigkeiten, gerade in den grundwasserbeeinflussten Bereichen, können Grundwasserabsenkungen zur Folge haben. Durch die Bodenversiegelung ist die Speisung des Grundwassers mit Regenwasser nicht ausreichend gesichert. Die veränderte Flächennutzung hat Einfluss auf Menge als auch Qualität der Grundwasserneubildung.

Klima/Luft

Im Falle der Bebauung sind Umweltauswirkungen aufgrund allgemeiner Erwärmung wegen der Überbauung zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage innerhalb der freien offenen Landschaft. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich dadurch nicht. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der

Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Vegetation/Biototypen

Bei den neu zu bebauenden Flächen handelt es sich um Wiesenbereiche ohne Baum- und Strauchvegetation.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist eben und weist eine durchschnittliche Höhe von ca. 38,0 m ü. NN auf. Das engere Plangebiet hat für das Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung. Durch seine Lage innerhalb des Waldes und den im Süden angrenzenden Wiesenflächen ist eine gute naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild gegeben.

Nr. 7 b)

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Teiländerung 5 und 5a nicht berührt.

Nr. 7 c)

Aufgrund der Darstellung als Sonderbaufläche (S) gibt es keine ***umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.***

Die bauliche Struktur des Baugebietes ist als dörflich einzustufen. Der landwirtschaftliche Betrieb wird nur noch eingeschränkt genutzt und die landwirtschaftlichen Flächen sind verpachtet. Bestand hat der forstwirtschaftliche Betrieb mit der Försterei und der Forstverwaltung. Auch sind auf dem Gelände der Forstwirtschaft dienende Maschinen untergebracht. Beeinträchtigungen entstehen aber dadurch nicht.

Wichtig bei der Gesamtbeurteilung ist die L 310 mit einer sehr hohen Verkehrsbelastung. In dem Abschnitt Allerhop-Fuhrberg sind auf der L 310 nach der Verkehrsmengenkarte 2000 DTV-Kfz-Verkehr 11.192 und DTV-Güterverkehr 1.090. Bei den Ergebnissen handelt es sich um den durchschnittlichen täglichen Verkehr im Jahresmittel (DTV) der Verkehrsmengenkarte 2000, die seit dem 21.09.2002 vorliegt.

Zur Ermittlung der Lärmreduzierung ist vom AiR Ingenieurbüro Achelpöhler, Hannover eine Immissionsprognose zur Beurteilung des durch einen Lärmschutzwall oder einer Lärmschutzwand im Bereich des Forstgutes Allerhop zu erreichenden Schallschutzes erstellt worden. Das schalltechnische Gutachten, Berichts-Nr. JP 0617/A/2005 liegt mit Berichtsdatum vom 05.07.2005 vor.

Im Ergebnis ist danach festzustellen, dass eine Lärmschutzwand die Verkehrsgeräusche im Bereich des Gebäudes der Forstverwaltung um 11 dB(A) vermindern würde, was subjektiv einer Halbierung der Lautstärke entspricht.

Obwohl die Struktur des Gebietes als dörflich einzustufen ist, gibt es neben dem eingeschränkt bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in unmittelbarer Nähe ansonsten keine landwirtschaftlichen Betriebe. Gerüche, Geräusche und Stäube können durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf der L 310 und den Wirtschaftswegen sowie im Rahmen der Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hervorgerufen werden. Sie treten dann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden (z. B. wegen Mähdruck, erforderliche Bodenbearbeitung bei günstiger Witterung) auf. Diese Immissionen sind aber unvermeidbar und müssen deshalb von den Anwohnern toleriert werden.

Das jahreszeitliche Aufbringen von Gülle kann zu einer Beeinträchtigung führen. Dieses ist aber im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme in diesem ländlichen Raum hinzunehmen, weil der Auftrag nur eingeschränkt, auf einige Tage im Jahr, erfolgt.

Die zentrale Polizeidirektion teilt in der Stellungnahme vom 14.12.2005 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit, dass keine Aussage über den Planungsbereich in Bezug auf Kampfmittel getroffen werden können, weil der Bereich damals bewaldet war. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Hambühren oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend zu benachrichtigen.

Die Wehrbereichsverwaltung Nord weist in der Stellungnahme vom 05.01.2006, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen ist, darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz Celle-Wietzenbruch sowie vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Nr. 7 d)

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ausgeschlossen.

Nr. 7 e)

Durch die Nutzung als Forstgut mit dem festgesetzten Zulässigkeitskatalog werden *Emissionen vermieden und es erfolgt ein sachgerechter Umgang mit den Abfällen und Abwässern* (vgl. Abschnitt D.2.a).

Nr. 7 f)

Zur *Nutzung erneuerbarer Energien sowie für die sparsame und effiziente Nutzung von Energie* werden folgende Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen:

- Energieeinsparung
- Regenwassernutzung
- Solarenergienutzung
- Holz als Heizträger

Nr. 7 g)

Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Celle (1991) und der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Hambühren (2003) sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans und dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 35 „Allerhop“ mit einbezogen worden. Die hier aufgezeigten Maßnahmen zur Beachtung von Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan konkretisiert worden.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts die es zu beachten gilt, liegen der Gemeinde nicht vor.

Nr. 7 h)

Die *Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität* ist bei der Erhaltung des Siedlungssplitters mit den vorgegebenen Nutzungen gewährleistet. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass eine Vielzahl von Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 35 „Allerhop“ getroffen sind, die sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität auswirken.

Nr. 7 i)

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Weitere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt bestehen durch die Erhaltung des Siedlungssplitters nicht. Ebenso bestehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter, hat aber Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Diese Auswirkungen haben im Rahmen der Abwägung Beachtung gefunden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung

Mit der geringen Erweiterung der Gebäude entstehen keine nachhaltigen Veränderungen des landschaftstypischen Siedlungssplitters.

Die auf dem Gelände stehenden großkronigen Bäume bleiben vollständig erhalten. Im südlichen Bereich wird ein Teich angelegt. Dadurch erfolgt auch hier eine Aufwertung. Damit ist ein deutlicher Beitrag für den Umweltschutz geleistet, der sich auch positiv auf das Kleinklima und die Vogel- und Tierwelt auswirken wird.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzgebot). Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In der Abwägung sind nach § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Gebäudebestand mit den Vordächern weist eine Grundfläche von 2.794 m² aus. Diese Fläche ist nicht als naturschutzrechtlicher Eingriff zu werten. Der Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet (SO) in einer Größe von 13.667 m² fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4; das bedeutet, dass 5.467 m² versiegelt werden können. Als tatsächlicher Eingriff ist aber nur der noch nicht versiegelte Anteil von 2.673 m² zu werten ($5.467 \text{ m}^2 - 2.794 \text{ m}^2 = 2.673 \text{ m}^2$).

Demgegenüber wird eine Fläche von 528 m² entsiegelt. Es handelt sich hierbei um ehem. landwirtschaftliche Nebengebäude, Silageplatte, Silos u. a.. Dies wirkt sich positiv auf die Grundwassersituation aus und der Boden wird wieder geöffnet.

Die bestehenden Wege sind überwiegend mit Schotter befestigt, weil sie auch dem landwirtschaftlichen Verkehr dienen. Diese Bereiche werden ausgekoffert und gepflastert. Diese Teilversiegelung hat eine Größe von 1.781 m². Der Austausch von Schotterbefestigung zu Pflasterung ist nur als ein sehr geringer naturschutzrechtlicher Eingriff zu werten.

Der Investor stellte sich vor, auf dem Gelände einen Biotopteich in einer Größe von 2.600 m² zu errichten. Zur Herstellung eines Biotopteiches im ruhenden Grundwasser ist vorab auf der Basis der Planunterlagen des Landschaftsarchitekturbüros Dröge + Kerck, Hannover ein Bodengutachten von der Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU), Braunschweig erstellt worden (Berichts-Nr. 5777/05 vom 08.07.2005).

Die Grundwasserstände befinden sich nach der Felduntersuchung der GGU bei ca. 1,0 m unter Gelände (Stand 01.07.2005). Das Grundwasser bewegt sich frei in den Sandschichten. Die Grundwasserstände unterliegen jahreszeitlichen und klimatischen Schwankungen. Die Grundwasserschwankungsamplitude beträgt nach den Ergebnissen somit 1,8 m.

Nach den Planunterlagen des Landschaftsarchitektenbüros Dröge + Kerck für den Bau des Biotopteichs sind Flachwasserzonen sowie Schilfgürtel geplant. Die maximale Tiefe beträgt 2,0 m unter aktuellem Wasserstand. Bei dieser Tiefe ist ein ständiger Wasserstand im Biotop gewährleistet.

Bei der Besprechung beim Landkreis Celle am 29.04.2005 hat auch die Abt. Naturschutz teilgenommen. Dabei wurde aufgezeigt, welche Grundlagen bei der Planung zu beachten sind:

- Es ist grundsätzlich auf gezielten Fischbesatz zu verzichten (die Fische fressen Laich, Larven, Eier etc. anderer Gewässerbewohner auf).
- Im südlichen Bereich ist zumindest an einer kleinen Stelle eine Wassertiefe bei mittlerem Wasserstand von 1,0 m vorzusehen.
- Die Böschungsneigung bis zum Wasserspiegel sollte im Verhältnis 1:3, anschließend unter Wasser in einen möglichst großen Bereich in 1:5, besser 1:10 ausgearbeitet sein. Zumindest an einer Stelle sollte auch oberhalb des Wasserspiegels eine flache Bö-

schungsneigung 1:5 (besser 1:10) gewählt werden, um den Tieren das Verlassen des Gewässers zu erleichtern (je nach den örtlichen Verhältnissen kann man hiervon auch abweichen).

- Die Flachwasserzone (1:10), sollte möglichst an der Nordseite angelegt werden, um damit die Sonnenstrahlung optimal auszunutzen.
- Auf eine gesonderte Bepflanzung kann verzichtet werden, da sich der Bewuchs von selbst einstellt.
- Die Wasserfläche sollte nicht zu stark beschattet werden. Bäume sollten einen ausreichenden Abstand zur Teichfläche haben, um den Laubeintrag und damit die Verschlammung zu beschränken.

Aufgrund der Reaktion des Landkreises Celle zu den erarbeiteten Abwägungsergebnissen zur Stellungnahme des Landkreises vom 06.01.2006 gab es gravierende Bedenken zu dem Anlegen des Biotopteichs in einer Größe von 2.600 m² im Wasserschutzgebiet Zone III B des Fuhrberger Feldes. Hierzu ist die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Fuhrberger Feld in den Landkreisen Hannover (jetzt Region), Celle und Soltau-Fallingbostal vom 01.02.1996 heranzuziehen.

In einem gemeinsamen Gespräch am 24.03.2006 mit der Gemeinde Hambühren, dem Landkreis Celle, den Stadtwerken Hannover AG, dem Gutachter der GGU, dem Landschaftsarchitekten Dröge + Kerck und dem Planverfasser des Bauleitplans wurde die Genehmigungsfähigkeit des Teiches intensiv erörtert. Dabei wurden Lösungsansätze aufgezeigt, die im einzelnen zu prüfen waren.

Nach dem gemeinsamen Gespräch hat der Landkreis recherchiert, wie die Wasserschutzgebietsverordnung „Fuhrberger Feld“ außerhalb des Landkreises Celle hinsichtlich des Baues von Biotopteichen angewandt wird. In einem gleichgelagerten Fall ist eine positive Entscheidung getroffen worden.

Aus Gründen der Gleichbehandlung hat der Landkreis noch einmal Kontakt mit den Stadtwerken Hannover AG mit dem Ergebnis aufgenommen, dass die bisher geplante Grundwasseranschnittsfläche allerdings aus bereits dargestellten Gründen mit 2.600 m² viel zu groß ist. Das Gefährdungspotential würde bei einem Biotopteich mit etwa 700 m² Fläche wesentlich überschaubarer. Die Stadtwerke Hannover würden diesem Kompromiss zustimmen.

Es wird sichergestellt, dass keine verunreinigten Einleitungen (z. B. Ableitung von befestigten (Park-)Flächen) in das Gewässer erfolgen und/oder keine andere gewerbliche Nutzung erfolgt, durch die der Wasserkörper verunreinigt werden kann (z. B. als Fischteich). Der Teich liegt im Bereich der bisher geplanten Teichfläche, damit eine unmittelbare Gefährdung durch die L 310 ausgeschlossen werden kann. Fremdes Bodenmaterial wird nicht eingebracht. Zudem ist eine ausreichende Entfernung zum Verrieselungsfeld der Kläranlage einzuhalten. Nach Aussagen des beauftragten Landschaftsarchitektenbüros könnte zwischen dem bestehenden und möglicherweise geplanten Verrieselungsfeld und dem Teich eine Schottung durch geführt werden, damit es keinen Wasseraustausch gibt. Sämtliche Planungsinhalte der zu treffenden

Maßnahmen, wie auch die aufgezeigten Beachtungsinhalte, sind mit dem Investor am 17.05.2006 im Detail besprochen worden.

Aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffe ist grundsätzlich ein streng funktionaler Ausgleich der verlorengegangenen Funktionen und Werte anzustreben. In diesem Fall entstehen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Bebauung und Anlage von Verkehrsflächen von Gartenflächen und Offenboden (vorhandene Wege). Die Versiegelung von Böden ist nach Breuer (Stand: 15.07.2004, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) mindestens mit 1:0,5 auszugleichen. Der Wertfaktor 0,5 bei nicht besonderen Böden ist auch vom Nds. Umweltministerium sowie vom Nds. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr anerkannte Praxis. Dieser Wert wird auch für den Eingriff im Grundwasserhaushalt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Fuhrberger Feld“ angenommen.

Hier ergibt sich **für das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von 1.073 m²** (2.673 m² neue Versiegelungsmöglichkeit – 528 m² Entsiegelung = 2.145 m² x 0,5 = 1.073 m²).

Zusätzlich wird, wie oben dargelegt, auf dem Gelände nunmehr ein Teich in einer Größe von 700 m² gebaut. Dabei handelt es sich um einen grundwassergespeisten Teich, wobei ein Teil von 300 m² innerhalb der Gemeinde Hambühren (Landkreis Celle), der sich im Bebauungsplan Nr. 35 „Allerhop“ befindet, und der andere Teil in der Gemeinde Burgwedel (Region Hannover) liegt. Für das Schutzgut Grundwasser ergibt sich dadurch ein Kompensationsbedarf von 350 m² (700 m² x 0,5 = 350 m²). Damit wird der Eingriff auf dem Gemeindegebiet Burgwedel auch in der Gemarkung Hambühren ausgeglichen.

Es ergibt sich **durch** die Versiegelung für **Böden und** dem Eingriff in den **Grundwasserhaushalt** ein naturschutzrechtlicher **Kompensationsbedarf von insgesamt 1.423 m²**.

Kompensationspflicht

Der Siedlungssplitter zeichnet sich dadurch aus, dass sich südlich der L 310 vor der Bebauung des Forstguts Allerhop ein Waldstreifen befindet, der den Blick auf das Gut im wesentlichen verstellt. Der Wald setzt sich nach Osten, ebenso nach Westen, über die Gemeindegrenze von Hambühren in das Stadtgebiet Burgwedel, Gemarkung Fuhrberg fort.

Der Bereich zwischen dem Forstgut Allerhop und der L 310 sowie die westlichen und östlichen Flächen sind Wald gemäß § 2 NWaldLG. Es handelt sich hierbei überwiegend um alten Kiefern-, Eichen- und Buchenmischwaldbestand.

Ziel des Eigentümers des Forstguts Allerhop ist, den Wald und Baumbestand zu erhalten, weil sich im Zusammenspiel mit der Bebauung eine bedeutende Situation darstellt. Deshalb wird dem Vorschlag des Forstamts Celle und des Forstamts Fuhrberg Rechnung getragen und es werden entsprechend der Planzeichnung des Forstamts Fuhrberg die Flächen als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB im Bebauungsplan Nr. 35 „Allerhop“ festgesetzt, die als Wald vorgegeben sind. Diese ist generalisiert auch Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplans. Aufgrund dieser Darstellung/Festsetzung entsteht **keine Kompensationspflicht**.

Im Abschnitt C.2. Nr. 7c des Umweltberichts des Bebauungsplans Nr. 35 „Allerhop“ ist ausgeführt, dass das schalltechnische Gutachten vom AiR Ingenieurbüro Achelpöhler, Hannover entsprechend der Immissionsprognose zu dem Ergebnis kommt, dass keine nennenswerte Reduzierung des Straßenlärms durch einen Wall erzielt wird. Deshalb ist eine 2,80 m hohe Lärmschutzeinrichtung an der Grenze des Landesstraßengrundstücks auf dem Gelände des Eigentümers des Forstguts Allerhop festgesetzt. Die Abstimmung über die Lage der Lärmschutzeinrichtungen erfolgte mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Verden am 18.01.2006 aufgrund der Stellungnahme vom 16.01.2006. Die Lärmschutzeinrichtung steht damit noch in einem Abstand von mehr als 5,0 m zum befestigten Fahrbahnrand und erzielt damit nach dem Gutachten noch den gewünschten Effekt für den Lärmschutz. Dies hat der Schallgutachter bestätigt.

Für die Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen werden Flächen in einer Breite von 5,0 bzw. 8,0 m direkt angrenzend an die südliche Flurstücksgrenze der L 310 sowie die Flächen beiderseits der privaten Verkehrsfläche benötigt. Das bedeutet nicht, dass sämtliche Bäume innerhalb der Grünfläche mit der Überlegung der „Lärmschutzeinrichtungen“ gefällt werden. Ziel des Eigentümers ist insbesondere den Alleecharakter mit den Kastanien im Einfahrtsbereich zu erhalten. Ebenso an der nördlichen Grenze, wo sich schützenswerte Lärchen und andere Laubgehölze befinden. Dieser Bereich wird aber dem Wald entzogen. Darüber hinaus sind in Absprache mit dem Eigentümer des Forstguts Allerhop kleine Flächen, die aber nach § 2 NWaldLG auch Wald sind, dem sonstigen Sondergebiet zugeordnet worden, damit sich eine bessere Abrundung des Baugebiets ergibt. Dies *löst* aber *eine Kompensationspflicht aus*. Der *Waldverlust* weist somit insgesamt eine Fläche *von 1.988 m²* aus, *für die es Ersatz zu schaffen gilt* (Grünfläche 4.324 m² - Wiese 2.350 m² + Wald in SO 14 m² = 1.988 m²). Diese Waldumwandlung in Anbetracht der relativ geringen Fläche und der Lage ist grundsätzlich genehmigungsfähig.

Entsprechend dem Vorschlag des Forstamts Fuhrberg folgend, ist von umwandelnder zu aufforstender Fläche ein Verhältnis von 1:2 angemessen. Bei einem Waldverlust von 1.988 m² ist der Wald in einer Größenordnung von 3.976 m² zu kompensieren. Zuzüglich des naturschutzrechtlichen *Kompensationsbedarfs* von 1.431 m² durch die Versiegelung von Böden und dem Eingriff in den Grundwasserhaushalt durch das Anlegen eines grundwassergespeisten Teiches von rd. 700 m² ergeben sich *5.407 m² insgesamt*.

Nach einer Ortsbesichtigung mit der Bezirksförsterei Wietzenbruch, Forstamt Celle am 23.01.2006 kommen drei Möglichkeiten für die Kompensation des Waldes in Betracht:

- Bepflanzung des Holzlagerplatzes im Verlauf der ehemaligen Hochspannungsleitung südlich der L 310 in Richtung Celle, wobei hier ein Streifen mit Buchen bestockt werden könnte.
- Großflächige Wiesen, die zur Auflockerung des Landschaftsbildes in der „Mitte“ mit Eichen, Buchen bestockt werden könnten. Sie dienen dem weidenden Vieh als Schattenspender und der Tierwelt als Aufenthaltsraum und Zufluchtsstätte.
- Unterbepflanzung von Kiefernbeständen mit Buchen u. ä.

Nach Prüfung der Standorte ist die Möglichkeit der Wiesenbereiche mit der mittig liegenden Bepflanzung gewählt worden. Die Fläche befindet sich im Bereich zwischen Hundegraben und Haargraben in der Gemeinde Hambühren. Nach der Ortsbegehung mit dem Eigentümer des Forstguts und der Bezirksförsterei befindet sich hier derzeit eine Eiche und 10 Kiefern.

Die Maßnahmenfläche hat eine Größe von rd. 5.400 m² und kann nach Aussage der Bezirksförsterei Wietzenbruch, Forstamt Celle mit Eichen/Buchen bestockt werden. Für den Ausgleich für die naturschutzrechtlichen Eingriffe und den Waldverlust durch den Aufbau eines Eichen-/Buchenwaldes kommen die Gehölzarten Stieleiche, Rotbuche und Hainbuche in Betracht. Zur Vermeidung des Wildverbisses ist ein Zaunbau erforderlich.

Mit dem rd. 5.400 m² aufzuforstenden Wald ist für die naturschutzrechtlichen Eingriffe und dem Waldverlust ein ausreichender Ausgleich erzielt. Die Maßnahmenfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Ausgleich für den verloren gegangenen Wald ist in der Teiländerung 5a dargestellt.

Die Gemeinde Hambühren hat aufgrund der Vorgaben im Bebauungsplan Nr. 35 „Allerhop“, die somit auch Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplan sind, die grünordnerischen Aspekte und die Belange des Waldes berücksichtigt, die auf die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes in besonderer Weise eingehen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs

Die Standortbestimmung ergibt sich durch den Bestand des Forstguts Allerhop.

Diese Zielvorgabe zur Entwicklung des Standorts hat aufgrund der Gesamtsituation auch weiterhin Bestand. Die Erschließung bleibt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit über die L 310 erhalten. Die L 310 ist die Verteilerschiene zwischen den Orten Fuhrberg und Celle mit Abzweigung nach Ovelgönne/Hambühren.

D. Zusammenfassung

Die Erhaltung und Entwicklung des Forstguts Allerhop ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Hambühren.

Der Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Hambühren, der seit dem 11.02.2003 wirksam ist, stellt die Fläche des Forstguts Allerhop als „Außenbereich“ dar. Um diese städtebauliche Zielsetzung aufzugreifen, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer 1. Änderung geändert, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 35 „Allerhop“ durchgeführt wird. Der Flächennutzungsplan stellt dann hier Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Forstgut“ dar.

Aufbauend auf die Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird dann der Bebauungsplan Nr. 35 „Allerhop“ daraus „entwickelt“ (§ 8 Abs. 2 BauGB). Er setzt sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Forstgut Allerhop“ fest. Die Grundflächen-

zahl ist mit 0,4 bei einer eingeschossigen offenen Bauweise bestimmt, wobei die Dachgeschosse ausgebaut werden können. Die bauliche Struktur des Baugebietes ist als dörflich einzustufen. Der landwirtschaftliche Betrieb wird nur noch eingeschränkt genutzt und die landwirtschaftlichen Flächen sind verpachtet. Bestand hat der forstwirtschaftliche Betrieb mit der Försterei und der Forstverwaltung. Auch sind auf dem Gelände der Forstwirtschaft dienende Maschinen untergebracht. Beeinträchtigungen entstehen aber dadurch nicht.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin von der L 310. Zur planungsrechtlichen Absicherung ist im Bebauungsplan Nr. 35 „Allerhop“ die derzeitige Zufahrt als Privatstraße festgesetzt.

Aufgrund des entstehenden Ziel- und Quellverkehrs sind Beeinträchtigungen auf die Umgebung nicht zu erwarten.

Wichtig bei der Gesamtbeurteilung ist die L 310 mit einer sehr hohen Verkehrsbelastung. In dem Abschnitt Allerhop-Fuhrberg sind auf der L 310 nach der Verkehrsmengenkarte 2000 DTV-Kfz-Verkehr 11.192 und DTV-Güterverkehr 1.090. Bei den Ergebnissen handelt es sich um den durchschnittlichen täglichen Verkehr im Jahresmittel (DTV) der Verkehrsmengenkarte 2000, die seit dem 21.09.2002 vorliegt.

Zur Ermittlung der Lärmreduzierung ist vom AiR Ingenieurbüro Achelpöehler, Hannover eine Immissionsprognose zur Beurteilung des durch einen Lärmschutzwall oder einer Lärmschutzwand im Bereich des Forstgutes Allerhop zu erreichenden Schallschutzes erstellt worden. Das schalltechnische Gutachten, Berichts-Nr. JP 0617/A/2005 liegt mit Berichtsdatum vom 05.07.2005 vor.

Im Ergebnis ist danach festzustellen, dass die Wand die Verkehrsgeräusche im Bereich des Gebäudes der Forstverwaltung um 11 dB(A) vermindern würde, was subjektiv einer Halbierung der Lautstärke entspricht.

Es gibt auch keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen durch die vorhandene und zielsetzende Nutzung des Forstguts. Aufgrund der umliegenden Flächen sind landwirtschaftlich spezifische Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben nicht auszuschließen. Diese können aber dennoch auch durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf der L 310 und den Wirtschaftswegen sowie im Rahmen der Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hervorgerufen werden. Sie können dann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden (z. B. wegen Mähdruck, erforderliche Bodenbearbeitung bei günstiger Witterung) auftreten. Diese Immissionen sind aber unvermeidbar und müssen deshalb von den Anwohnern toleriert werden.

Nach den Informationen der Gemeinde Hambühren gibt es innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Teiländerung 5 oder im Randbereich keine Altlastenverdachtsflächen.

Weitere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt bestehen durch die Realisierung nicht. Ebenso bestehen keine

umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Der Bebauungsplan hat auch keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Diese Auswirkungen haben sich bereits bei der damaligen Bebauung eingestellt und haben im Rahmen der Abwägung Beachtung gefunden.

Die Eingriffssituation und die getroffenen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind im Bauleitplan beachtet. Als Ausgleichsmaßnahme für die naturschutzrechtlichen Eingriffe von 5.407 m² ist eine Maßnahmenfläche von 5.400 m² dargestellt. Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan sind keine weiteren Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Aus der Vorgabe zur Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen mit der Biotopvernetzung mit den umgebenden Vegetationsstrukturen insbesondere zum Wald ergeben sich quantitative Verbesserungen des Naturhaushalts, die über die Anforderungen, die auf der Grundlage des NNatG zu fordern sind, hinausgehen.

Die Maßnahmenfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (Teiländerung 5a) hat eine Größe von rd. 5.400 m² und ist nach Aussage der Bezirksförsterei Wietzenbruch, Forstamt Celle mit Eichen/Buchen zu bestocken. Als Ausgleich für den Waldverlust durch den Aufbau eines Eichen-/Buchenwaldes kommen die Gehölzarten Stieleiche, Rotbuche und Hainbuche in Betracht. Zur Vermeidung des Wildverbisses ist ein Zaunbau erforderlich.

6. TÄ 6 „Schönhop“

Begründung

I. Allgemeines

Lage im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Teiländerung 6 liegt nördlich der L 310 etwa mittig zwischen den Einmündungsbereichen der L 298 und dem Bruchweg. Die L 310 hat eine besondere Bedeutung innerhalb des Verkehrsnetzes von der BAB A7 mit der Anschlussstelle Melendorf kommend nach Celle.

Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 36 „Schönhop“ ist erforderlich, um den Siedlungssplitter (Wohnplatz) Schönhop planungsrechtlich zu sichern. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, der nicht mehr bewirtschaftet wird. Damit ist es kein privilegiertes Vorhaben mehr, das i. S. des § 35 BauGB zu beurteilen ist. Zur Zeit werden die Nebengebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes an Pferdeliebhaber als Stallungen für ca. 15 Zuchtpferde verpachtet. Das Wohngebäude wird von dem Eigentümer genutzt. Beabsichtigt ist, die Pferdehaltung (Pensionspferde) und -zucht auszubauen und deshalb ist ein Neubau in Form einer Mehrzweckhalle vorgesehen. Hier sollen Pferde mit der Futterversorgung untergebracht werden. Die Mehrzweckhalle dient dem Eigenbetrieb des Pächters und nicht als Turnierhalle.

Der Pferdesport ist mit dem sanften Tourismus insbesondere vor dem Hintergrund der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“, die das Regionale Raumordnungsprogramm der Gemeinde Hambühren zugeordnet hat, vereinbar. Da der Privilegierungsstatbestand nicht mehr gegeben ist, ist eine Grundlage für das „Bauen im Außenbereich“ zu schaffen.

Deshalb ist es notwendig, die bestehende Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Hambühren in Sonderbaufläche (S) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung zu ändern. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Teiländerung 6 im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 36 „Schönhop“ aufgestellt.

Ziele der Raumordnung

Innerhalb der Gemeinde Hambühren ist der Ortsteil Hambühren II als Grundzentrum festgelegt.

Die zeichnerische Darstellung enthält im Planungsraum Bereiche, für die keine Vorrang- und Vorsorgegebiete oder andere Festsetzungen getroffen wurden. In diesen Bereichen ist nur die Topografie als nachrichtliche Darstellung wiedergegeben, daher erscheinen sie als „weiße Flecken“. Es handelt sich hierbei um Bereiche, in denen eine konventionelle Bewirtschaftung

landwirtschaftlicher Flächen stattfindet. In der Regel handelt es sich um den Außenbereich im bauplanungsrechtlichen Sinne.

Nach der Systematik des RROP gehört die Gemeinde Hambühren zum „Ländlichen Raum“ mit dem Leitsatz, das „einer Ausdünnung der Infrastruktur in den Dörfern und Städten des Ländlichen Raumes entgegenzuwirken ist“.

Nach dem Abschnitt D.1.5 01 sollen in kleineren Ortsteilen ohne zentralörtliche Infrastruktur keine nennenswerten Erweiterungen der Siedlungsflächen erfolgen. Dies ist bei der Festsetzung der Baugebiete berücksichtigt worden.

Als Standort für die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ist der Ortsteil Ovelgönne festgelegt.

Die im Norden tangierende L 310 (Fuhrberg-Celle) ist Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung.

Das Plangebiet liegt in der Schutzwasserzone III B des Wasserschutzgebietes „Fuhrberger Feld“ Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

Mit der Festigung des Siedlungssplitters Schönhop soll keine gezielte wohnbauliche Entwicklung auch nicht des Freizeitwohnens eingeleitet werden. Sie dient ausschließlich der wirtschaftlichen Stärkung des Standortes für den Pferdesport und die Pferdehaltung. Die baulichen Vorgaben beziehen sich auf das vorhandene Wohnhaus, das derzeit schon zwei Wohnungen ausweist und als Existenzgrundlage für den Eigentümer planungsrechtlich gesichert werden soll. Zusätzlich ist eine Betriebswohnung für den eigenständigen Wirtschaftsbetrieb als Pachtobjekt zulässig, die dem Pferdesport und der Pferdehaltung zugeordnet ist. Aufgrund der Bestandssicherung der zwei Wohnungen und der Zulässigkeit einer zusätzlichen Betriebswohnung und der anderen aufgezeigten Nutzungen sind die Festsetzungen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Teiländerung 6 gilt der Grundsatz, dass von einem Bauleitplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Das Plangebiet mit der bestehenden Bebauung und den angrenzenden Freiflächen ist als sogenannter „Außenbereich“ dargestellt. Es ist im Osten und Süden von Wald umgrenzt. Im Westen und Norden sind ausgedehnte Grünlandflächen. Störende Nutzungen durch betriebliche Anlagen der sich aus der Pferdehaltung ergeben könnten sind nicht vorgesehen. Nachteilige Auswirkungen sind somit bei der geplanten Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zur L 310 ist ein Lärmschutzwall angelegt worden, der den Verkehrslärm deutlich gemindert hat. Dies war insbesondere wegen der schutzbedürftigen Wohnnutzung von dem Eigentümer ein dringendes Interesse.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Teiländerung 6 eingehalten.

II. Rahmenbedingungen für die Teiländerung 6

Städtebauliche Bestandsaufnahme

Für die Fläche ist im Oktober 2005 eine Bestandsaufnahme durchgeführt worden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der L 310 (Fuhrberg-Celle).

Die Fläche zeichnet sich dadurch aus, dass sich nördlich der L 310 vor der Bebauung des Siedlungssplitters Schönhop ein Lärmschutzwall befindet, der den Blick auf das Vorhaben im wesentlichen verstellt. Im Westen, aber deutlich abgesetzt, und im Süden ist Wald, der sich nach Osten fortsetzt. Der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb ist als Aussiedlerhof kurz vor dem zweiten Weltkrieg entstanden. In dem Wohnhaus sind zur Zeit zwei Wohnungen vorhanden. Die Bausubstanz ist in einem guten Zustand in eingeschossiger Bauweise, wobei im Wohnhaus das Dachgeschoss ausgebaut ist. Ein Teil der ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude waren abgängig und sind abgebrochen. Ebenso der Anbau an dem Wohngebäude.

Im Westen grenzen ausgedehnte Freiflächen an, die auch als Parcours- und Longierplatz genutzt werden. Nach Norden und Westen sind ausgedehnte Grünlandflächen vorhanden.

III. Städtebauliche Ziele und Zwecke

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet der Teiländerung 6 ergibt sich aus der städtebaulichen Vorgabe und ist entsprechend der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Deshalb ist der Bereich als Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ dargestellt. Damit die Nutzung mit dem Wohnhaus und der eigenständigen Betriebsführung zur Pferdehaltung und Pferdezucht, die auch dem Reitsport dient, gesichert wird, ist diese städtebaulich gewünschte Baugebietsart als Sonderbaufläche (S) dargestellt worden.

Vorgesehen ist in der geplanten Mehrzweckhalle, die nicht zu Turnieren genutzt werden soll, den Maschinenpark (Traktoren u. ä.) für die Selbstversorgung mit Stroh und Heu unterzubringen. Sie dient auch als Longierplatz zur Vorführung von Zuchtpferden und bei Schlechtwetter als Arbeitsbereich. Untergebracht werden sollen auch ein Büro mit Sanitärbereich sowie eine Betriebswohnung für den eigenständigen Wirtschaftsbetrieb als Pachtobjekt.

Ziel ist, die städtebaulich gewünschte Nutzungspalette vorzugeben und weitere Nutzungen nicht zuzulassen, um den Baugebietscharakter durch andere nicht zu beeinträchtigen und den Siedlungssplitter aus Sicht der freien offenen Landschaft nicht über Gebühr zu stärken. Das Gelände soll der Ruhe und Erholung mit dem Reiten in freier Natur dienen.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der L 310 erschlossen. Das Gebiet der Teiländerung 6 liegt an der nördlichen Seite der L 310 (Fuhrberg-Celle) außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Die Teilfläche wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ dargestellt. Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt über einen vorhandenen öffentlichen Weg, der bei km 7,590 an die L 310 anbindet.

Immissionsschutz

Die bauliche Struktur des Baugebietes ist als dörflich einzustufen. Der ehem. landwirtschaftliche Betrieb dient der Pferdehaltung (Pensionspferde) und -zucht und die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind verpachtet. Bestand hat auch das Wohngebäude. Durch die tatsächliche und verstärkt zielsetzende Nutzung entstehen keine Beeinträchtigungen, auch nicht durch den Maschinenpark zur Selbstversorgung.

Zur Ermittlung der Lärmreduzierung sind Gespräche mit Fachbehörden des Landkreises Celle sowie des Straßenbauamtes Verden geführt worden mit dem Ergebnis, durch einen Lärmschutzwall zum Schutz des Verkehrslärms zu bauen. Die Baugenehmigung für den Lärmschutzwall wurde am 13.07.1999 erteilt. Die Aufschüttung wurde bereits vollzogen, weist eine Höhe von ca. 2,5 m mit unterschiedlicher Fußbreite von 11 bis 18 m aus und umfasst die Gesamtlänge des Flurstücks 28/3 in der Flur 11 auf der Nordseite der L 310. Eine schalltechnische Berechnung ist aber vorab nicht durchgeführt worden.

Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt über eigene Brunnen mit Hauswasseranlage. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist gewährleistet. Geplant ist eine Erweiterung der Anlage (Birm-Filtration u. ä.). Die **Löschwasserversorgung** ist durch je einen gesonderten Brunnen in Nähe des Wohnhauses und der Stallgebäude sichergestellt.

Bei dem Ortstermin am 01.08.2006 mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises, dem Gemeindebrandmeister, der Gemeinde Hambühren und dem Planverfasser ist festgestellt worden, dass es keine öffentlich-rechtliche Löschwasserversorgung für den Bereich Schönhop gibt. Westlich des Wohnhauses befindet sich ein Brunnen (Ø 40 mm) und in der Nordostecke des Pferdestalls gibt es einen weiteren Brunnen (Ø 40 mm). Es wurde abschließend dargelegt, dass es erforderlich ist, dass die Gemeinde einen Löschwasserbrunnen bohrt, um den Grundschutz zu gewährleisten.

Es besteht nicht die Notwendigkeit, im Verlauf der L 310 einen Brandschutzstreifen im Bebauungsplan festzusetzen, weil die Landstraße mit ihren Randstreifen eine ausreichende Breite ausweist und eine Brandüberschlagsgefahr hier nicht gegeben ist. Dieses Risiko besteht aber auf der Ostseite des Geltungsbereiches wegen den großflächigen Kiefernbeständen. Unter Hinzunahme des land- und forstwirtschaftlichen Weges ist hier ein Brandschutzstreifen in einer Breite von 25 m im Bebauungsplan festzusetzen. Der Weg (Flurstück 24/1 und 24/2)

gehört der politischen Gemeinde Hambühren. Damit ist mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises eine einvernehmliche planungsrechtliche Lösung aufgezeigt.

Träger der **Elektrizitätsversorgung** ist die SVO Energie GmbH, Celle. Die Versorgung ist sichergestellt.

Die **Wärmeversorgung** des Wohngebäudes wurde in Anbetracht der neuen Immissionschutzverordnung vor 2 Jahren von Flüssiggas auf Oel umgestellt.

Für das neue Bauvorhaben ist grundsätzlich keine Wärmeversorgung erforderlich. Für Sanitär- und Aufenthaltsräume sowie für die Betriebswohnung kann die Wärmeversorgung durch eine Kleinanlage sichergestellt werden.

Träger des **Kommunikationsnetzes** ist die Deutsche Telekom AG. Die Leitungen liegen im Verlauf der L 310 und entlang des abzweigenden Wirtschaftsweges.

Zuständig für die **Abwasserbeseitigung** ist der Eigentümer des Siedlungssplitters Schönhop. Die ist in der *Satzung der Gemeinde Hambühren (Landkreis Celle) zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht für das Gebiet der Gemeinde Hambühren* in der Fassung vom 21.06.2001 geregelt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine eigene Kläranlage (Drei-Kammer-System mit biologischer Klärstufe). Die Kontrolle obliegt dem Abwasserverband Matheide mit Sitz in Celle. Eine ausreichende Klärkapazität ist gegeben.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle. Die Entsorgung des Plangebietes ist damit gewährleistet.

Für die **Oberflächenentwässerung** der Baugrundstücke ist der Bauherr zuständig. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Grundwasserreserven entsprechend den geltenden Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) oberflächennah zu versickern. Aufgrund des vorhandenen Sandbodens bestehen bei der Versickerung des Oberflächenwassers keine Probleme.

Städtebauliche Werte

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ändert sich in der Teiländerung 6 die Bodennutzung wie folgt:

Abgang		Zugang	
Fläche für die Landwirtschaft	3,28 ha	Sonderbaufläche (S) „Pferdehaltung“	2,47 ha
Wald	0,15 ha	Wald	0,15 ha
		Grünfläche	0,82 ha

TÄ 6 „Schönhop“

Umweltbericht

A. Angaben zum Standort und Beschreibung der Darstellungen

Angaben zum Standort

Der räumliche Geltungsbereich der Teiländerung 6 liegt nördlich der L 310 (Fuhrberg-Celle), annähernd mittig zwischen den Einmündungsbereichen der L 298 und dem Bruchweg.

Die Landesstraße 310 hat innerhalb des Verkehrsnetzes eine wesentliche Bedeutung und ist Verteilerschiene von der BAB A7 über Fuhrberg Richtung Celle.

Beschreibung der Darstellungen

Entsprechend der tatsächlichen und zielsetzenden Nutzung ist hier eine Sonderbaufläche (S) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ dargestellt. Die Sonderbaufläche (S) dient der Pferdehaltung mit den Reitsporteinrichtungen und der Pferdezucht.

Damit ist die Nutzung mit dem Wohnhaus sowie die eigenständige Betriebsführung zur Pferdehaltung und Pferdezucht, die auch dem Reitsport dient, gesichert.

Vorgesehen ist in der geplanten Mehrzweckhalle, die nicht zu Turnieren genutzt werden soll, den Maschinenpark (Traktoren u. ä.) für die Selbstversorgung mit Stroh und Heu unterzubringen. Sie dient auch als Longierplatz zur Vorführung von Zuchtpferden und bei Schlechtwetter als Arbeitsbereich. Untergebracht werden sollen auch ein Büro mit Sanitärbereich sowie eine Betriebswohnung für den eigenständigen Wirtschaftsbetrieb als Pachtobjekt. Das geplante Vorhaben mit einer Grundfläche von ca. 1.200 m² steht in Nähe des bestehenden Pferdestalls. Ansonsten soll der vorhandene Siedlungssplitter in der freien offenen Landschaft in dem sich darstellenden Umfang und Ausdehnung erhalten bleiben.

Die Teiländerung 6 „Schönhop“ hat eine Größe von 3,29 ha.

B. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für die Bauleitplanung

Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle stammt von 1991 und ist bei der Aufstellung des Landschaftsplans, der im Rahmen der Ausarbeitung des Flächennutzungsplans 2020 für die Gemeinde Hambühren mit erarbeitet wurde, beachtet worden. Der Landschaftsrahmenplan weist auf eine Maßnahmenfläche hin, die sich insbesondere auf die Bepflanzung des Lärmschutzwalls bezieht.

Dieser Teil des Landkreises gehört zur naturräumlichen Einheit „Fuhrberger Sandniederungen“.

C. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Nutzungen im Plangebiet

Bei der Fläche im räumlichen Geltungsbereich handelt es sich um einen bebauten Bereich mit eingeschossigen Gebäuden. Die ehemalige Hofstelle, die als Aussiedlerhof vor dem zweiten Weltkrieg entstanden ist, passt sich aufgrund des dörflichen Charakters in die Umgebung ein.

Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Neben der Zufahrt, die nur zum Teil mit Schotter befestigt ist, befinden sich Offenbodenbereiche. Das betrifft auch die Zuwegungen zum Grundstück selbst. Offenbodenbereich sind insbesondere beim Lärmschutzwall und den Reitplätzen vorzufinden. Zwischen den eingeschossigen Gebäuden, die locker auf dem Gelände verteilt sind und ehemals auch der landwirtschaftlichen Nutzung dienten, sind Wiesen und Scherrasenflächen. An der westlichen Grundstücksgrenze stehen 80-100 Jahre alte Laubbäume (Eichen, Kastanien, Buchen). Auf der Nordseite ist eine Baumgruppe aus Fichten vorhanden. Zwei Kiefern haben ein Alter von ca. 50 Jahren und sind zum Teil prägende Solitäre.

Die Wegeführungen zwischen den Gebäuden sind weitestgehend nicht befestigt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist nördlich der L 310 gekennzeichnet durch den Lärmschutzwall und den in kurzer Entfernung stehenden Einzelgebäuden. Durch die Abwechslung der zur L 310 stehenden Einzelbäume und der eingepassten eingeschossigen Bebauung hat dieser Siedlungssplitter nur eine allgemeine Bedeutung auf das Landschaftsbild.

Der Blick von Norden mit zum Teil vorhandenen Wiesenflächen lässt die Gebäude wegen des Lärmschuttwalls auch nicht deutlicher erscheinen und passen sich aber auch hier aufgrund des umgebenen Hintergrunds mit dem Wald gut ein. Dieser Gesamteindruck soll auch durch das geplante Vorhaben nicht verändert werden.

Altlasten

Nach den Informationen, die die Gemeinde Hambühren hat, gibt es im Plangebiet oder Randbereich keine Altlastenverdachtsflächen. Der Landkreis Celle legte in den Stellungnahmen zum Planverfahren des Flächennutzungsplans 2020 ebenfalls dar, dass Altlasten oder Auswirkungen von Altlasten im Plangebiet nicht bekannt sind.

Auswirkungen auf die Umwelt § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abs. 7 a) bis i) BauGB) zu berücksichtigen.

Nr. 7 a)

Im folgenden werden die *Auswirkungen auf Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Vegetation und Biotoptypen* beschrieben:

Innerhalb des dörflichen Siedlungssplitters ist die Vegetation der Freiflächen mit Rasen- und Wiesenbereichen sowie Haus- und Ziergärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der Struktur und dem Altersstand unterschiedlich ausgeprägt.

Eine positive Wirkung auf die Vogel- und Tierwelt haben insbesondere die ausgedehnten Wälder der Altersklasse 40-100 Jahre und die Einzelbäume im Plangebiet sowie die am Rande liegenden Wiesen- und Weidenflächen.

Im Plangebiet kommt es aufgrund des geplanten Vorhabens zu geringen Eingriffen in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren, die nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen führen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff, auch wenn er nur geringfügig ist, im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG zu beurteilen. Dem Boden wird durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich des Lärmschutzwalls in absehbarem Zeitraum entstehen werden. Mit der durchzuführenden Baumaßnahme zeichnen sich keine erheblichen Veränderungen für die Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

Boden

Die Versiegelung des Bodens durch den Bodenaushub im Bereich der geplanten Mehrzweckhalle führen zu einer Störung der Bodenentwicklung bzw. zu einem vollständigen Funktionsverlust.

Wasser

Durch die Bebauung im grundwassernahen Bereich können sich eventuell Veränderungen des Boden- und Wasserhaushaltes ergeben. Die Bautätigkeiten, gerade in den grundwasserbeeinflussten Bereichen, können Grundwasserabsenkungen zur Folge haben. Durch die Bodenversiegelung ist die Speisung des Grundwassers mit Regenwasser nicht ausreichend gesichert. Die veränderte Flächennutzung hat Einfluss auf Menge als auch Qualität der Grundwasserneubildung.

Klima/Luft

Im Falle der Bebauung sind Umweltauswirkungen aufgrund allgemeiner Erwärmung wegen der Überbauung zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage innerhalb der freien offenen Landschaft. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich dadurch nicht. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Vegetation/Biotoptypen

Bei den neu zu bebauenden Flächen handelt es sich um einen Offenbodenbereich ohne Baum- und Strauchvegetation.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist eben und weist eine durchschnittliche Höhe von ca. 38,0 m ü. NN auf. Das engere Plangebiet hat für das Landschaftsbild nur eine allgemeine Bedeutung. Durch seine Lage innerhalb der Wiesenflächen, dem Lärmschutzwall und den im Süden und Osten angrenzenden Wäldern ist eine naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild gegeben.

Nr. 7 b)

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Nr. 7 c)

Aufgrund der Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet gibt es keine ***umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.***

Die bauliche Struktur des Baugebietes ist als dörflich einzustufen. Der ehem. landwirtschaftliche Betrieb dient der Pferdehaltung (Pensionspferde) und -zucht und die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind verpachtet. Bestand hat auch das Wohngebäude. Durch die tatsächliche und verstärkt zielsetzende Nutzung entstehen keine Beeinträchtigungen, auch nicht durch den Maschinenpark zur Selbstversorgung.

Wichtig bei der Gesamtbeurteilung ist die L 310 mit einer sehr hohen Verkehrsbelastung. In dem Abschnitt Schönhop-Fuhrberg sind auf der L 310 nach der Verkehrsmengenkarte 2000 DTV-Kfz-Verkehr 7.205 und DTV-Güterverkehr 724. Bei den Ergebnissen handelt es sich um den durchschnittlichen täglichen Verkehr im Jahresmittel (DTV) der Verkehrsmengenkarte 2000, die seit dem 21.09.2002 vorliegt. Aufgrund der Einführung der Maut auf der BAB A7 im Jahre 2005 hat sich insbesondere der Schwerlastverkehr auf der L 310 deutlich erhöht.

Zur Ermittlung der Lärmreduzierung sind Gespräche mit Fachbehörden des Landkreises Celle sowie des Straßenbauamtes Verden geführt worden mit dem Ergebnis, durch einen Lärmschutzwall zum Schutz des Verkehrslärms zu bauen. Die Baugenehmigung für den Lärmschutzwall wurde am 13.07.1999 erteilt. Die Aufschüttung wurde bereits vollzogen.

Obwohl die Struktur des Gebietes als dörflich einzustufen ist, gibt es neben dem Betrieb mit Pferdehaltung und den Anlagen für den Reitsport in unmittelbarer Nähe ansonsten keine landwirtschaftlichen Betriebe. Gerüche, Geräusche und Stäube können durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf der L 310 und den Wirtschaftswegen sowie im Rahmen der Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hervorgerufen werden. Sie treten dann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nacht-

stunden (z. B. wegen Mähdruck, erforderliche Bodenbearbeitung bei günstiger Witterung) auf. Diese Immissionen sind aber unvermeidbar und müssen deshalb von den Anwohnern toleriert werden.

Das jahreszeitliche Aufbringen von Gülle kann zu einer Beeinträchtigung führen. Dieses ist aber im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme in diesem ländlichen Raum hinzunehmen, weil der Auftrag nur eingeschränkt, auf einige Tage im Jahr, erfolgt.

Bedingt durch die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ und dem Ziel des sanften Tourismus muss auch in diesem ländlichen Raum die Pferdehaltung zulässig sein. Diese ist bereits vorhanden und soll in Zukunft weiter ausgebaut werden.

Nr. 7 d)

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ausgeschlossen.

Nr. 7 e)

Durch die Pferdehaltung und –zucht entstehen keine *Emissionen und es erfolgt ein sachgerechter Umgang mit den Abfällen und Abwässern* (vgl. Abschnitt D.2.a).

Nr. 7 f)

Zur *Nutzung erneuerbarer Energien sowie für die sparsame und effiziente Nutzung von Energie* werden folgende Hinweise im Bebauungsplan

- Energieeinsparung
- Regenwassernutzung
- Solarenergienutzung
- Holz als Heizträger

aufgenommen.

Nr. 7 g)

Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Celle (1991) und der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Hambühren (2003) sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Schönhop“ mit einbezogen worden. Die hier aufgezeigten Maßnahmen zur Beachtung von Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan konkretisiert worden.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts die es zu beachten gilt, liegen der Gemeinde nicht vor.

Nr. 7 h)

Die *Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität* ist bei der Erhaltung des Baugebietes mit den vorgegebenen Nutzungen gewährleistet. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass Festsetzungen getroffen sind, die sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität auswirken.

Der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Lärmschutzwall wirkt sich ebenfalls positiv auf das Kleinklima aus.

Nr. 7 i)

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Weitere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt bestehen durch die Erhaltung des Siedlungssplitters nicht. Ebenso bestehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter, hat aber Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Diese Auswirkungen haben im Rahmen der Abwägung Beachtung gefunden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung

Aufgrund des geplanten Vorhabens entstehen keine nachhaltigen Veränderungen des landschaftstypischen Siedlungssplitters.

Die auf dem Gelände stehende Baumgruppe im Norden und die Einzelbäume, mit Ausnahme einer Eiche, die schwerwiegende Altersschäden aufweist, bleiben erhalten. Der Lärmschutzwall wird bepflanzte. Auch wird am nördlichen Rand des Plangebietes eine Obstbaumreihe aus Arten alter Sorten gepflanzt. Dadurch erfolgt auch hier eine deutliche Aufwertung. Damit ist ein deutlicher Beitrag für den Umweltschutz geleistet, der sich auch positiv auf das Kleinklima und die Vogel- und Tierwelt auswirken wird.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzgebot). Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In der Abwägung sind nach § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Schönhop“, der im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Teiländerung 6 aufgestellt wird, gibt die exakte Berechnung vor, so dass auf der Ebene der 1. Änderung des Flächennutzungsplans nur eine Zusammenfassung vorgelegt wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan Nr. 36 „Schönhop“ mit 0,15 festgesetzt und darf für Stellplätze und Zufahrten um 10 vom Hundert überschritten werden.

Der Gebäudebestand weist eine Grundfläche von 475 m² aus. Diese Fläche ist nicht als naturschutzrechtlicher Eingriff zu werten. Der Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet

(SO) in einer Größe von 13.171 m² fest. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 können 1.976 m² versiegelt werden. Als tatsächlicher Eingriff ist aber nur der z. Z. noch nicht versiegelte Anteil von 1.501 m² zu werten ($1.976 \text{ m}^2 - 475 \text{ m}^2 = 1.501 \text{ m}^2$).

Demgegenüber würde eine Fläche von 190 m² entsiegelt. Es handelt sich hierbei um ehem. landwirtschaftliche Nebengebäude bzw. den Anbau am Wohnhaus. Dies hat sich positiv auf die Grundwassersituation ausgewirkt und der Boden ist wieder geöffnet.

Die bestehenden Wege sind teilweise mit Schotter befestigt, weil sie auch von landwirtschaftlichen Maschinen befahren werden. Diese Teilversiegelung hat eine Größe von 181 m². Das ist nur als ein sehr geringer naturschutzrechtlicher Eingriff zu werten.

Als naturschutzrechtlicher Eingriff sind auch die Longierfläche (35 m x 40 m = 1.400 m²) und der Dressurplatz (20 m x 40 m = 800 m²) auszugleichen. Hier war vor der Nutzung eine Wiesenfläche vorhanden, die sich jetzt als Offenbodenbereich darstellt. Der Eingriff beläuft sich hier auf 2.200 m².

Der Hindernisparcours ist eine Wiese und wird nur in der wärmeren Jahreszeit als solche genutzt. Somit bleibt er als Wiese auch erhalten und kann sich nach der Nutzung wieder entsprechend erholen. Auch wenn diese Anlage aufgrund der Größenordnung ebenso genehmigungspflichtig wie die Longierfläche und der Dressurplatz ist, bedarf es naturschutzrechtlich nicht des Ausgleichs.

Somit ist insgesamt im SO1, das im Bebauungsplan Nr. 36 „Schönhop“ festgesetzt ist, durch Hochbauten und Zufahrten sowie Stellplätzen der Eingriff (1.501 m² + 181 m²) bei einer Versiegelung von 1.682 m² auszugleichen. Hinzu kommt der Ausgleich im SO2 (Inhalt des Bebauungsplans Nr. 36) von 2.200 m², wobei die Flächen aber nicht versiegelt werden, sondern es kommt zu einer Bodenveränderung.

In diesem Fall entstehen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Bebauung und Anlage von Verkehrsflächen von Gartenflächen und Offenboden (vorhandene Wege). Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein **Kompensationsbedarf von 1.501 m²**.

Demgegenüber stehen **3.272 m² Ausgleichsflächen** innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 36 „Schönhop“ mit der Bepflanzung von Obstbäumen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne

Die Standortbestimmung ergibt sich durch den Bestand der ehemaligen Hofstelle „Schönhop“.

Diese Zielvorgabe zur Entwicklung des Standorts hat aufgrund der Gesamtsituation auch weiterhin Bestand. Die Erschließung bleibt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit über die L 310 erhalten. Die L 310 ist die Verteilerschiene zwischen den Orten Fuhrberg und Celle.

D. Zusammenfassung

Die Erhaltung und die geringfügige Entwicklung des Siedlungssplitters Schönhop ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Hambühren.

Der Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Hambühren, der seit dem 11.02.2003 wirksam ist, stellt die Fläche von Schönhop als „Außenbereich“ dar. Um diese städtebauliche Zielsetzung aufzugreifen, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer 1. Änderung geändert und im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 36 „Schönhop“ aufgestellt. Der Flächennutzungsplan stellt dann hier Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung dar.

Aufbauend auf die Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird dann der Bebauungsplan Nr. 36 „Schönhop“ daraus entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Er setzt sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ fest. Die Grundflächenzahl ist mit 0,15 bei einer eingeschossigen offenen Bauweise bestimmt. Die bauliche Struktur des Baugebietes ist als dörflich einzustufen. Der landwirtschaftliche Betrieb ist nicht mehr existent und die landwirtschaftlichen Flächen sind verpachtet. Bestand hat der Betrieb mit der Pferdehaltung (Pensionspferde) und Pferdezucht, der als selbstständiger Wirtschaftsbetrieb durch den zusätzlichen Bau einer Mehrzweckhalle gestärkt werden soll. Beeinträchtigungen entstehen aber dadurch nicht, auch nicht durch den Maschinenpark zur Selbstversorgung des Wirtschaftsbetriebes.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt von der L 310.

Aufgrund des entstehenden Ziel- und Quellverkehrs sind Beeinträchtigungen auf die Umgebung nicht zu erwarten.

Wichtig bei der Gesamtbeurteilung ist die L 310 mit einer sehr hohen Verkehrsbelastung. In dem Abschnitt Allerhop-Fuhrberg sind auf der L 310 nach der Verkehrsmengenkarte 2000 DTV-Kfz-Verkehr 7.205 und DTV-Güterverkehr 724. Bei den Ergebnissen handelt es sich um den durchschnittlichen täglichen Verkehr im Jahresmittel (DTV) der Verkehrsmengenkarte 2000, die seit dem 21.09.2002 vorliegt. Aufgrund der Einführung der Maut bei Benutzung der BAB A7 im Jahre 2005 hat sich insbesondere der Schwerlastverkehr auf der L 310 deutlich erhöht.

Zur Ermittlung der Lärmreduzierung sind Gespräche mit Fachbehörden des Landkreises Celle sowie des Straßenbauamtes Verden geführt worden mit dem Ergebnis, einen Lärmschutzwall zum Schutz des Verkehrslärms zu bauen. Die Baugenehmigung für den Lärmschutzwall wurde am 13.07.1999 erteilt. Die Aufschüttung wurde bereits vollzogen und weist eine Höhe von ca. 2,5 m aus. Sie umfasst die Gesamtlänge des Flurstücks 28/3 in der Flur 11 auf der Nordseite der L 310. Eine schalltechnische Berechnung ist aber vorab nicht durchgeführt worden.

Es gibt auch keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen durch die vorhandene und zielsetzende Nutzung des Siedlungssplitters „Schönhop“. Aufgrund der umliegenden Flächen sind landwirtschaftlich spezifische Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben nicht auszuschließen. Diese können aber dennoch auch durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf der L 310 und den Wirtschaftswegen sowie im Rahmen der Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hervorgerufen werden. Sie können dann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden (z. B. wegen Mähdruck, erforderliche Bodenbearbeitung bei günstiger Witterung) auftreten. Diese Immissionen sind aber unvermeidbar und müssen deshalb von den Anwohnern toleriert werden.

Nach den Informationen der Gemeinde Hambühren gibt es innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Teiländerung 6 oder im Randbereich keine Altlastenverdachtsflächen.

Weitere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt bestehen durch die Realisierung des Wohngebietes nicht. Ebenso bestehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Der Bebauungsplan hat auch keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Diese Auswirkungen haben sich bereits bei der damaligen Bebauung eingestellt und haben im Rahmen der Abwägung Beachtung gefunden.

Die Eingriffssituation und die getroffenen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind im Bauleitplan beachtet. Als Ausgleichsmaßnahme für die naturschutzrechtlichen Eingriffe besteht ein Kompensationsbedarf von 1.501 m² und ist mit einer Maßnahmenfläche von 3.272 m² festgesetzt. Bestimmt ist das Bepflanzen von Pflanzstreifen mit Obstbäumen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen deutlich erfüllt.

Aus der Vorgabe zur Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen mit der Biotopvernetzung mit den umgebenden Vegetationsstrukturen insbesondere zum Wald ergeben sich quantitative Verbesserungen des Naturhaushalts, die über die Anforderungen, die auf der Grundlage des NNatG zu fordern sind, hinausgehen.

Analog der Wirkungen des Eingriffs auf mehrere Schutzgüter sind die Kompensationsmaßnahmen für Arten und Lebensgemeinschaften bzw. Boden die verloren gegangenen Funktionen und Werte anderer Schutzgüter mit ausgeglichen worden. Die Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden sind auf die Schutzgüter Luft und Landschaftsbild anzurechnen.

7. TÄ 7 „Boyer Weg II“

Inhalt

Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB.

Erläuterung

Derzeit ist der östliche Abschnitt des Boyer Weges nur einseitig auf der Südseite bebaut. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung und der Ausnutzung der Infrastruktur wurde eine beidseitige Bebauung angestrebt. Dies war bereits durch Aufnahme als gemischte Baufläche (M) im Flächennutzungsplan 2020 planungsrechtlich vorbereitet worden. Es könnten auf den drei Flurstücken unter Veränderung des Flächenzuschnitts drei Baugrundstücke geschaffen werden.

Mit der vorgesehenen Abrundungssatzung mit den Flurstücken 64/5, 63 und 62 (teilweise) hätten sich die Vorhaben nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden sollten, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Die Erschließung ist sicherzustellen, ebenso die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und das Einpassen in das Ortsbild (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Die Aufschüttung des Geländes war aber aus Gründen des möglichen Hochwassers der Aller in Teilen notwendig. Das Geländeniveau liegt dann mit dem Gebäude und dem unmittelbaren Erlebnis-Freiraum (Terrasse) etwas unterhalb der Straßenoberkante. Aufgrund der Geländemodellierung verändert sich zwangsläufig das Landschaftsbild.

Zur Eingrenzung des Versiegelungsgrades war die Zuwegung von der Straße zum Wohnhaus und zur Garage mit einer Verbundsteinpflasterung mit hohem Fugenanteil vorgesehen.

Die von der Abrundungssatzung „Boyer Weg“ erfassten Grundstücke liegen im natürlichen Überschwemmungsgebiet. Deshalb ist § 31b Abs. 6 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), das am 10.05.2005 in Kraft getreten ist, anzuwenden. Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Celle vom 18.10.2005 mit dem Ergebnis, dass aus wasserschutzrechtlicher Sicht Bedenken gegen die Planung bestehen, hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 06.12.2005 beschlossen, diese Planung nicht weiter zu führen und keine Abrundungssatzung zu erlassen. Entsprechend des Urteils des VGH München vom 27.04.2004 besteht kein Raum für die Abwägung, da die Ausweisung den überwiegenden Gründen dem Wohl der Allgemeinheit entgegensteht.

Bestandssituation

Die Grundstücke liegen am nordöstlichen Ortsrand von Hambühren I, nördlich der Straße Boyer Weg. Bei der Fläche handelt es sich um Grünlandbereiche.

Im Norden und Osten außerhalb der Grundstücke schließen sich Wiesenflächen an. Diese Wiesen und Auenflächen dienen als Überschwemmungsgebiet der Aller. Bei dem extremen

Hochwasser im Januar 2003 waren die nordöstlichen Teile der Grundstücke deutlich überschwemmt.

Die Straße Boyer Weg weist im Westen eine Höhe von 36,7 m ü. NN auf. Das Gelände der vorgesehenen Baugrundstücke fällt von der Straße in nordöstlicher Richtung ab.

Die geplanten Baugrundstücke sollten vom Boyer Weg erschlossen werden. Zwischen Straßenkante und Grundstücksgrenze der Straße verläuft die Abwasserkanalisation. Die anderen Versorgungsleitungen sind in der Straße Boyer Weg ebenfalls vorhanden.

Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. Sie weisen Sattel- und Walmdächer mit unterschiedlicher Dachneigung aus.

Die an der Straße Boyer Weg stehenden Linden (Altersklasse 50 Jahre) sollten aus Gründen des Ortsbildes, aber auch zur Erhaltung des Wohnumfeldes Bestand haben.

Die landwirtschaftlichen Neben- und Vollerwerbsbetriebe liegen deutlich abgesetzt des zu beurteilenden Geltungsbereichs, so dass die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt wären.

Ziele der Raumordnung

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das durch den Kreistag beschlossene Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2005) für den Landkreis Celle ist zur Beachtung der Ziele der Raumordnung heranzuziehen.

Dabei ist zu beachten,

- dass der Ortsteil Hambühren I Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ ist.
- dass einer Ausdünnung der Dörfer entgegenzuwirken ist.
- dass sich der Ortsteil im Rahmen der Eigenentwicklung zu entwickeln hat.
- Das RROP 2005 legt in der zeichnerischen Darstellung das natürliche Überschwemmungsgebiet der Aller als Gebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses fest. Die Abgrenzung im Bereich der Gemeinde Hambühren, Ortsteil Hambühren I, wird durch die nördliche Grenze der vorhandenen Wohnbaugrundstücke bestimmt. Neben und in ihrer Funktion als Hochwasserabflussgebiet hat die Alleraue im betroffenen Raum eine besondere ökologische und soziale Bedeutung, insbesondere für das herausgehobene Landschaftserleben und die Landschaftsgliederung.

Landschaftsrahmenplan

Der einfache Landschaftsplan, der mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2020 ausgearbeitet wurde, gibt für diese Fläche keine zu beachtenden Besonderheiten vor.

Der Landschaftsplan Hambühren hat sich an den fachplanerischen Leitlinien des Landschaftsrahmenplans (LRP 1991) des Landkreises Celle orientiert.

Planung

Bedingt durch die Hochwassergefährdung, der Beibehaltung des natürlichen Überschwemmungsgebietes, der Wahrung des Talraums und des hier bestehenden besonderen Land-

schaftsbildes werden die genannten Grundstücke, die im Flächennutzungsplan 2020 als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt waren, als Baugebiet herausgenommen. Ziel ist die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft.

Städtebauliche Werte

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ändert sich in der Teiländerung 7 die Bodennutzung wie folgt:

Abgang		Zugang	
Dorfgebiet (MD)	0,29 ha	Fläche für die Landwirtschaft	0,29 ha

Verfahrensvermerke

Die der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 und diese Begründung mit dem Umweltbericht dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreuz, Hannover.

Hannover, im August 2006

gez. Kreuz

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Der Rat der Gemeinde Hambühren hat in seiner Sitzung am 05.10.2006 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 und diese Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.

Hambühren, den 18.10.2006

Siegel

gez. Harries

Bürgermeister