

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3

„Am Dorffeld II“

Gemeinde Tiste

Samtgemeinde Sittensen

Landkreis Rotenburg (Wümme)

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
1.2 Nutzung des Plangebietes.....	5
1.3 Umliegende Nutzung.....	5
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
2.2 Flächennutzungsplanung.....	6
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG....	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	6
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
3.2.2 Nebenanlagen.....	10
3.2.3 Verkehr	10
3.2.4 Kinderspielplatz	11
3.2.5 Immissionsschutz.....	11
3.3 Naturschutz und Landschaftspflege.....	12
3.3.1 Lage und naturräumliche Situation.....	13
3.3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	13
3.3.3 Konfliktanalyse	21
3.3.4 Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	27
3.4 Kosten.....	34
4. VER- UND ENTSORGUNG	34
5. FLÄCHENÜBERSICHTEN.....	35
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG	36
ANHANG	38

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

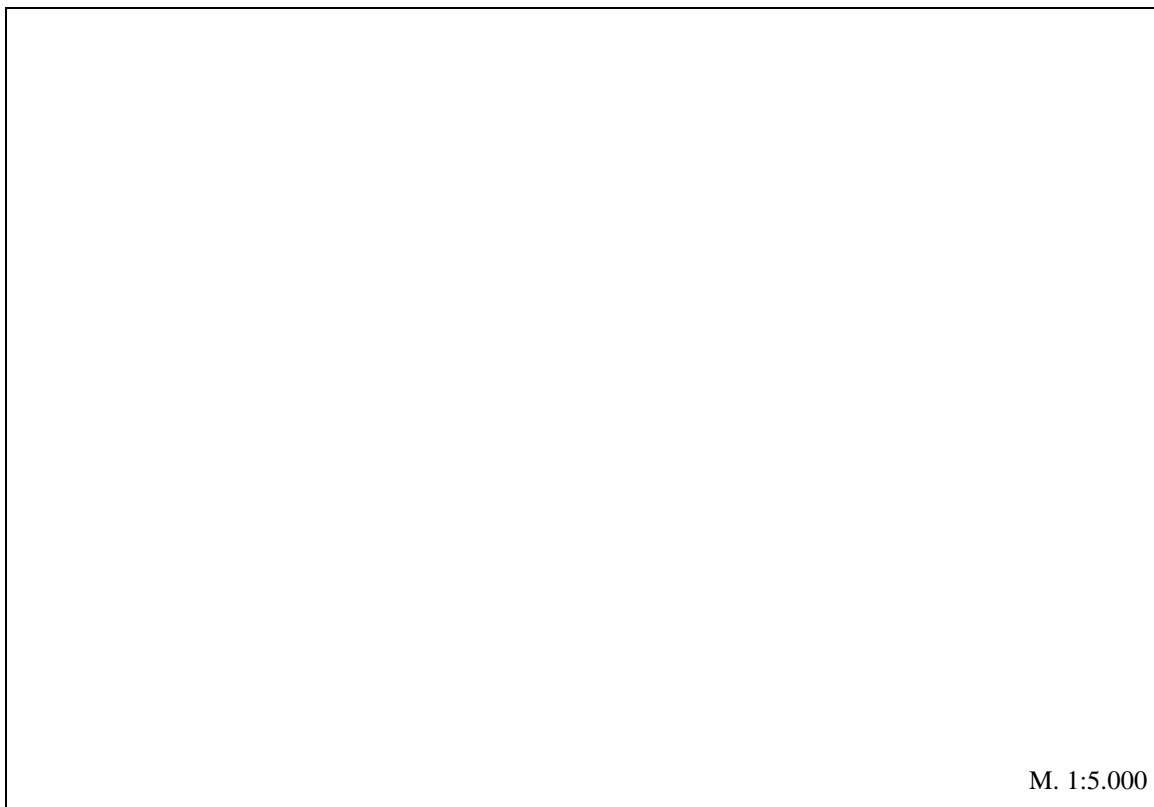
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortschaft Tiste, Samtgemeinde Sittensen, Landkreis Rotenburg (Wümme) in der Flur 2 der Gemarkung Tiste (s. Abb. 1). Es wird begrenzt:

- im Norden: durch die Kalber Straße
- im Osten: durch das Flurstück 470/8
- im Süden: durch die Eisenbahnstrecke Sittensen-Tostedt
- im Westen: durch die Flurstücke 8/21, 8/19, 8/18, 8/17, 8/10 und 8/14.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet ist ca. 9,2 ha groß.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



1.2 Nutzung des Plangebietes

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet umfaßt vier Wohngebäude an der Kalber Straße. Die übrigen Flächen sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird von Norden nach Südosten durch eine Ferngasleitung durchquert.

1.3 Umliegende Nutzung

Auf den westlich und nordöstlich angrenzenden Flächen befindet sich eine Wohnbebauung. Die nordwestlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wird die Samtgemeinde Sittensen dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort sind u.a. durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte geordnete Bauleitplanung Wohnbauflächen zu schaffen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg 1985 ist die durch das Plangebiet verlaufende Gasfernleitung dargestellt. Die beabsichtigten Nutzungen in diesem Bereich sind daher mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes vereinbar, zumal diese im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind.

2.2 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen als Wohnbaufläche dargestellt. Die durch das Plangebiet verlaufende Gasleitung ist ebenfalls dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt (vgl. § 8 (2) BauGB).

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Nordosten der Gemeinde Tiste soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Darüber hinaus soll der vorhandene Bestand berücksichtigt, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert und die angrenzende Wohnbebauung fortgesetzt werden.

Der letzte Bebauungsplan in Tiste wurde im Jahre 1975 aufgestellt. Hier sind seit langem alle Grundstücke mit einer Wohnbebauung bebaut bzw. verkauft. Auch in der restlichen Ortslage stehen schon seit längerem keine Grundstücke mehr für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Dadurch hat sich hier eine sehr große Nachfrage nach Wohngrundstücken aufgestaut. Bei der Gemeinde sind schon in der Vergangenheit viele Anfragen für Baugrundstücke eingegangen, so daß derzeit bei der Gemeinde eine Warteliste mit 46 Unterschriften vorhanden ist. Ebenso zeigte sich bei der Bürgerbeteiligung eine große Nachfrage nach diesen Baugrundstücken. Daher hat die Gemeinde Tiste die Flächen innerhalb des Plangebietes erworben, um auch kommunales Bauland vor allem für einheimische Bewohner anbieten zu können. Aufgrund der vorliegenden Anfragen kann schon heute ein großer Teil der Grundstücke veräußert

werden. Darüber hinaus sollen auch jüngere und sozial schwächere Familien durch das kommunale Bauland und die Unterbindung von Grundstücksspekulationen die Möglichkeit bekommen, einen Bauplatz zu erwerben.

Die Gemeinde Tiste grenzt unmittelbar an das Grundzentrum Sittensen und bildet mit diesem eine Siedlungseinheit. Der Ortskern von Sittensen befindet sich in einer geringen Entfernung von ca. 2,5 km vom Plangebiet. Hier sind verschiedene öffentliche und private Einrichtungen vorhanden. So befinden sich bereits an der Gemarkungsgrenze zu Tiste (Hamburger Str./Bahnhofstr.) vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Darüber hinaus wurde vor ca. 2 Jahren der Kindergarten in Sittensen an der Gemarkungsgrenze zu Tiste neu gebaut, wobei z.Zt. noch Raumkapazitäten für 2 weitere Gruppen vorhanden sind. Ebenfalls wurde die Grundschule Sittensen auf einen 4-5-zügigen Betrieb ausgebaut und durch eine neue Turnhalle ergänzt. Weiterhin ist die Erweiterung des Schulzentrums für 1997/98 vorgesehen, so daß bei diesen Entwicklungen bereits eine Bebauung im Plangebiet berücksichtigt wurde.

Ziel der Gemeinde Tiste ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen zur Deckung des großen Bedarfes an Wohngrundstücken in Tiste zu schaffen. Damit soll sowohl der Nachfrage entsprochen werden als auch die vorhandenen Einrichtungen und gewerblichen Betriebe gesichert werden. Das der Planung zugrunde liegende Bebauungs- und Erschließungskonzept sieht eine langfristige Bebauung des Plangebietes je nach Bedarf vor, wobei ein großer Teil aufgrund der hohen Nachfrage bereits kurzfristig bebaut werden kann. Das Plangebiet soll in ca. 3 Bauabschnitte unterteilt werden, wobei eine Bebauung zunächst im westlichen Bereich im Anschluß an die vorhandene Bebauung erfolgen soll. Eine Wohnbauentwicklung ist im Plangebiet aus folgenden Gründen besonders sinnvoll:

1. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden für diesen Zweck nicht mehr benötigt und stehen für eine Bebauung zur Verfügung. Sie sollen gem. § 1 (5) BauGB nur im notwendigen Umfang entsprechend dem Bedarf in Anspruch genommen werden. Die Gemeinde hat diese Flächen bereits erworben. Die

Flächenausweisung des Plangebiets erfolgte nach Rücksprache der Gemeinde mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Außerdem wird die Gemeinde bei einer gewünschten Ersatzlandbeschaffung behilflich sein. Eine Beeinträchtigung der betroffenen Betriebe ist daher nicht zu erwarten.

2. Es besteht ein Anschluß an die vorhandene Bebauung und an das Verkehrsnetz.
3. Es werden keine Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung in Anspruch genommen.
4. Die vorhandene Wohnbebauung wird hier städtebaulich sinnvoll fortgesetzt und Nutzungskonflikte mit landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht zu erwarten.
5. Die Wohnbebauung liegt in der Nähe der Gewerbeflächen der Samtgemeinde Sittensen, so daß weite Fahrten zum Arbeitsplatz teilweise vermieden werden.
6. Andere unbebaute, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen sind in Tiste nicht mehr vorhanden und stehen auch in Sittensen z.Zt. nicht zur Verfügung.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung gefördert werden, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Struktur und den Zielen der Gemeinde Tiste orientiert. Außerdem sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert werden. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet (wie auch im angrenzenden Bebauungsplan) ein als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einem Vollgeschoß in offener Bauweise festgesetzt. Weiterhin sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies ist erforderlich, um das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen bzw. fortzusetzen.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Tiste, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Eine zu

massive Bebauung in diesem Bereich (auch bei einer festgesetzten offenen Bauweise mit einem Vollgeschoß) könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wird im Plangebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei je Einzelhaus und eines je Doppelhaushälfte begrenzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden, um im Plangebiet eine zu hohe Versiegelung des Bodens zu vermeiden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß einerseits den Eigentümern genügend Spielraum zur Verwirklichung ihrer baulichen Anlagen bleibt und andererseits auf die festgesetzten Anpflanzungen Rücksicht genommen wird.

3.2.2 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen, Garagen und Carports (gem. §§ 12 bzw. 14 (1) BauNVO) nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, um einerseits den relativ schmalen Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern und andererseits auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu erreichen und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

3.2.3 Verkehr

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch zwei von der „Kalber Straße“ abzweigende Anliegerstraßen einschließlich von Stichwegen. Dadurch wird eine abschnittsweise Entwicklung des Plangebietes ermöglicht, wobei eine Entwicklung zunächst im Westen erfolgen soll. Die Erschließungsstraßen dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr. Von diesen Planstraßen können alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes erschlossen werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an der Einmündung der Erschließungsstraßen in die „Kalber Straße“ Flächen festgesetzt, die jede Art von sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung ausschließen (Sichtfelder).

Die Flurstücke 8/34, 8/36 185/8 und 8/23 werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der BEB Erdgas und Erdöl GmbH belastet. Auf dem Flurstück 8/23 befindet sich außerdem ein Regenwasserkanal, so daß hier ebenfalls die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden.

3.2.4 Kinderspielplatz

Für das Plangebiet ist ein Kinderspielplatz folgender Größe (gem. dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz - NSpPG) erforderlich:

Nettowohnbauland in m ²	x GFZ		Kinderspielplatzbedarf in m ²
72.150	0,3	x 2%	= 433 (mind. aber 300 m ²)

Im Bebauungsplan wurde ein Spielplatz mit einer Fläche von etwa 1.190 m² festgesetzt. Die Lage des Spielplatzes in der Mitte des Plangebietes gewährleistet eine gute und gefahrlose Erreichbarkeit.

3.2.5 Immissionsschutz

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Eisenbahnstrecke Zeven-Tostedt. Hierbei handelt es sich um eine Nebenstrecke, die von der EVB Elbe-Weser GmbH betrieben wird und auf der z.Zt. nur in einem geringen Maße ein Güterverkehr stattfindet. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die EVB geltend gemacht, daß die Güterzugfahrten seit Juni 1995 zugenommen haben und zukünftig weiter zunehmen werden und somit mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen ist.

An der Eisenbahnstrecke Zeven-Tostedt werden z.Zt. mehrere Wohngebiete in verschiedenen Orten mit vergleichbarer Topographie geplant. Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen wurden hierfür bereits Lärmgutachten erstellt. Dabei ergab sich

auf der Grundlage eines zukünftig zu erwartenden stärkeren Bahnverkehrs und ohne Lärmschutzmaßnahmen eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte nur für die Nachtzeit in Teilen der Plangebiete. Die Tageswerte in den Wohngebieten werden eingehalten.

Um die Lärmimmissionen in Wohnbauten zu verringern und die Grenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten, sind passive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich zwischen der 49 dB(A)-Isophone und der Bahnstrecke bei Schlafräumen oder, soweit möglich, abweichend zum Schutz der Schlafräume im Erdgeschoß ein Lärmschutzwall erforderlich. Dazu ist entsprechend in der Planzeichnung in einem Bereich innerhalb von 150 m nördlich der Bahnstrecke eine Festsetzung bezüglich des passiven Schallschutzes getroffen worden. Hier sind bei Schlafräumen deren Fenster nur zur lärmabgewandten Seite zulässig.

Weiterhin sollte nach den Gutachten, soweit möglich, entlang der Bahnstrecke ein Lärmschutzwall errichtet werden. Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Walles sind im Plangebiet jedoch nicht möglich, da die angrenzende Eisenbahnstrecke auf einem Damm verläuft und dadurch das Plangebiet bis ca. 2 m tiefer liegt. Dadurch ergäbe sich hier ein Wall, der äußerst massive Ausmaße hätte und dadurch das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würde. Dies wäre gestalterisch nicht verträglich und auch aus Kostengründen nicht verhältnismäßig. Ein Lärmschutzwall ist daher nicht möglich bzw. vertretbar, zumal ausreichender Schutz bereits durch die o.g. Anordnung der Fenster von Schlafräumen erreicht und durch einen Lärmschutzwall nur das Erdgeschoß geschützt werden kann. Dies ist durch eine Grundrißgestaltung ohne weiteres möglich.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes am 01.05.1993 ist das Bundesnaturschutzgesetz um die §§ 8 a bis 8 c ergänzt worden. § 8 a

BNatSchG hat das Verhältnis der Eingriffsregelung zu Teilen des Baurechts verändert. Über Eingriffe und ihre Bewältigung ist nun abschließend im Bauleitplanverfahren zu entscheiden.

3.3.1 Lage und naturräumliche Situation

Die Gemeinde Tiste liegt östlich von Sittensen auf einer breiten Grundmoränenplatte, die von der Oste zwischen Tiste und Sittensen durchschnitten wird. Während der alte Ortskern von Tiste bis unmittelbar an die schmale Osteau heranreicht, liegen neuere Teile und das Plangebiet nördlich davon abgerückt auf einer breiten Schwemmsandfläche, die dem Ostrand der Grundmoränenplatte vorgelagert ist wobei das Plangebiet sogar nördlich der Bahnlinie Tostedt-Zeven liegt. Während östlich von Kalbe der Geestrücken sehr rasch ansteigt, senkt sich südlich bzw. südwestlich das Gelände in die flache Niederung des Kalber Baches. Das Plangebiet im Dreieck zwischen Bahnlinie und Kalber Straße umfaßt zum größten Teil eine flache Mulde zwischen höhergelegenen Bereichen am Rande des Geestrückens. Sie wird durch einen Graben in Richtung Oste entwässert.

3.3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Der untersuchte Raum umfaßt ausschließlich das Plangebiet. Die Bewertung erfolgt in drei Wertstufen. Es bedeuten: Wertstufe 1 (kurz: W 1) = von besonderer Bedeutung, W 2 = von allgemeiner Bedeutung und W 3 = von geringer Bedeutung.

3.3.2.1 Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich glazifluviatiler Ablagerungen. Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind ausschließlich Sande und Kiese. Hier haben sich auf den

höhergelegenen Bereichen Podsol-Gleye gebildet, die im Bereich der deutlichen Geländesenke innerhalb des Plangebiets mit dauernd hoch anstehendem Grundwasser in Gleye oder flache Anmoorgleye übergehen. Alle Bodentypen sind grundwasserbeeinflusst und aufgrund des sandig-kiesigen Ausgangsmaterials von hoher Durchlässigkeit und sehr geringer Sorptionsfähigkeit. Ihre natürliche Ertragsleistung ist gering. Ackerfähig sind ausschließlich Randbereiche im Osten/Südosten des Plangebietes. Aber auch dort steht bis in das Frühjahr hinein oberflächlich Wasser. Die übrigen Bereiche werden als Grünland, und dieses zum größten Teil intensiv genutzt.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann in Gebieten der Boden bei intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in der Regel als vorbelastet gelten. Unter ackerbaulicher und Intensiv-Grünland-Nutzung sind Böden in besonderem Maße dem Eingriff des Menschen ausgesetzt, während Böden unter Wald und weniger intensiv bewirtschaftetem Grünland weit weniger beeinflusst werden und daher nicht kultivierten Böden, "Naturböden", ähnlicher sind. Insbesondere die häufige Bodenbearbeitung, Bearbeitungsmethoden, Anwendung von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln stellen Belastungsfaktoren für den Boden dar, die zu Störungen der natürlichen Bodenentwicklungsprozesse führen und den Aufbau stabiler Bodenlebensgemeinschaften, die für die Erhaltung der vielfältigen, wichtigen Funktionen des Bodens im Naturhaushalt unerlässlich sind, behindern können. Weiterhin sind bei dem in der Region vorherrschenden Bodentypen auf ackerbaulich genutzten Flächen nicht selten Erosionsvorgänge zu beobachten, die zu einer Bodendegradierung führen können.

Bewertung: Es handelt sich um einen durch wasserbauliche und oder bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund überprägten Naturboden, darum W 2.

3.3.2.2 Wasser

- **Grundwasser**

Der mittlere Grundwasserspiegel wird im Plangebiet in unterschiedlicher Höhe liegen. Während bei den höhergelegenen Bereichen mit einem Tiefststand von etwa 2,0 m unter GOK zu rechnen ist, ist für andere Bereiche ein Tiefststand zwischen 0,4 und 0,8 m anzunehmen. Das Wasser in dem das Plangebiet durchquerenden Graben stand etwa 0,6 m unter GOK. Die nasse bis feuchte Mulde südlich der bestehenden Bebauung an der Kalber Straße ist sickernaß. Hier scheint Hangdruckwasser auszutreten, das sich an der tiefstgelegenen Stelle dieser Senke sammelt und dort auch weit bis in das Frühjahr hinein stehenbleibt. Der mittlere Grundwasserspiegel dürfte hier über weite Zeiten des Jahres knapp unter GOK liegen. Da auch diese Bereiche schon im zeitigen Frühjahr bei Grundwasserständen über oder an der Geländeoberfläche gedüngt werden, ist im gesamten Plangebiet bei herkömmlicher landwirtschaftlicher Nutzung bei den vorherrschenden Bodenverhältnissen ein hohes bis sehr hohes Stoffauswaschungsrisiko (insbesondere Nitrat) gegeben.

Bewertung: Es ist bezüglich des oberflächennahen Grundwassers von einer beeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen, darum W 2.

- **Oberflächengewässer**

Das Plangebiet wird von einem von Nord nach Süd/Südost verlaufenden, steil eingeschnittenen Graben durchzogen. Dieser führt periodisch Wasser. Wasserpflanzenbestände sind nicht vorhanden. Die steilen Böschungen sind von Ruderalvegetation überzogen, in denen sich Pflanzen der Wirtschaftswiesen und einige Feuchtezeiger wie *Calamagrostis caneszens* und *Phalaris arundinacea* mischen. Ein Teilstück des Grabens ist verrohrt. Teile des Grabens sind durch Strohhäckselreste verunreinigt. Da der Graben auch Oberflächenwasser nördlich des Plangebietes aufnehmen muß, ist davon auszugehen, daß er allenfalls die Güteklasse 2-3, wahrscheinlicher die Güteklasse 3, aufweisen wird. Eine Selbstreinigungskraft ist mangels geeigneter Vegetationsbestände nicht zu erwarten, das faunistische Spektrum mit Sicherheit sehr gering. Dazu werden in der Hauptsache einige der häufigen Käfer- und Schneckenarten, Egel, Wasserwanzen, Zuckmückenlarven und Wasserassel gehören und damit das Gewässer als derzeit von geringer ökologischer Bedeutung ausweisen.

Bewertung: W 3.

3.3.2.3 Luft und Klima

Das Plangebiet liegt in einem ausgedehnten Frisch- und Kaltluftentstehungsraum, der die Acker- und Grünlandflächen im nahen und weiten Umfeld sowie die Waldgebiete nördlich von Kalbe und auch südlich im Bereich des Ostetals umfaßt. Emissionen von der BAB 1 werden kaum zu nennenswerten Beeinträchtigungen führen. Auch Kfz-bedingte Emissionen der K 149 sowie im Nahbereich der Kalber Straße sind als kaum beeinträchtigend zu nennen. Daher ist das Plangebiet zu den weitgehend unbeeinträchtigten Bereichen zu rechnen: W 2.

3.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet wäre ein Stieleichen-Birkenwald. Heute wird das Gebiet fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt bzw. wenige Grundstücke sind bebaut. Nur an der Grabenböschung wachsen vereinzelt Vogelbeeren und Besenginster als Restvertreter der potentiellen natürlichen Vegetation. Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- AS Sandacker
- GI Intensivgrünland
- GI/PSP Intensivgrünland, zeitweise Nutzung als Sportplatz
- GMZ-GI Sonstiges mesophiles Grünland im Übergang zu Intensivgrünland
- GMZ Mesophiles Grünland
- GMF Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte
- FGZ/FGZr Sonstiger Graben/verrohrter Graben
- HB Einzelbaumbestand
- OEL/ PHZ Einzelhäuser mit neuzeitlichen Ziergärten.

Die Biotoptypen werden im folgenden kurz beschrieben.

- **AS (Sandacker)**

Die Ackerflächen (Mais) waren vor der Bestellung mit einer lückigen Annunellen-Flur, die aus Feldstiefmütterchen, Vogelmiere, viersamiger Wicke, Storchenschnabel und geruchloser Kamille zusammengesetzt war, überzogen, außerdem reichlich mit Gräsern der Wirtschaftswiesen durchsetzt. Die intensive Nutzung der Fläche läßt dauerhaft die Entwicklung einer typischen Sandackerbegleitflora ebenso wenig zu wie die Stabilisierung eines typischen Spektrums des vor allem durch Wirbellose geprägten, faunistischen Arteninventars. Diese ausgedehnte Fläche bietet vergleichsweise geringe Refugien zur Wiederbesiedelung, dazu gehören nur der schmale Randstreifen an der Böschungsoberkante des Grabens und die Vegetation des Bahndammes. Insgesamt ist von geringer ökologischer Bedeutung auszugehen, daher W 3.

- **GI/SPS**

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine an die Kalber Straße grenzende Fläche als Grünland intensiv und zeitweise als Sportplatz (Fußball) genutzt. Der sehr kurz gehaltene Vegetationsbestand setzt sich aus nur wenigen Arten zusammen und ist aus ökologischer Sicht in diesem Zustand und bei dieser Nutzungsintensität von nur geringer Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften: W 3.

- **GMZ, GMZ-GI und GI**

Der größere Teil des Grünlandes wird intensiv genutzt. Diese Vegetationsbestände sind als artenarm zu bezeichnen und geprägt durch einen hohen Anteil stickstoffliebender Arten und Störzeiger wie zum Beispiel *Stellaria media*, *Capsella bursa-pastoris* und *Rumex obtusifolius* gekennzeichnet. Der Übergangsbiootyp Mesophiles Grünland-Intensivgrünland ist gekennzeichnet durch hohe Anteile an Süßgräsern und ebenfalls einem reichlichen Anteil an stickstoffliebenden Arten bei nur geringem Anteil an sonstigen Kräutern des Grünlandes. Zu den verbreiteten Grasarten dieses Vegetationstyps gehören *Loium perenne*, *Holcus lanatus*, *Poa pratensis*, stellenweise *Poa trivialis*, *Festuca pratensis* und *Bromus hordeaceus*.

Auf den Flächen, die als Mesophiles Grünland gekennzeichnet sind, sind neben den o.g. Grasarten folgende Kräuter vertreten: *Plantago lanceolata*, *Ranunculus repens*, *Geranium pusillum*, *Cerastium holosteoides*, *Rumex acetosa*, *Trifolium repens*, *Veronica serpyllifolia*, *Leontodon autumnalis*, *Taraxacum officinale*, an Störstellen *Erodium cicutarium*, *Anthriscus silvestris* und *Urtica dioica*. Starke Düngung, Schnitthäufigkeit, Beweidungsdichte und Beweidungsdauer bewirken die Artenarmut der Bestände und werden das Tierartenspektrum auf einen Grundartenstand reduzieren, der sich aus häufigen, weit verbreiteten und sich rasch ausbreitenden Arten zusammensetzen wird. Saumstrukturen, die zur kleinräumigen Differenzierung beitragen könnten, sind lediglich längs des Grabens vorhanden.

Derzeit ist für den Übergangsbiototyp GMZ-GI von einer sehr eingeschränkten ökologischen Wertigkeit auszugehen: W 2 -3. Der Biototyp GMZ kann trotz hoher Düngung und hoher Beweidungsdichte noch W 2 zugerechnet werden. Die restlichen, den Biototypen GI und GI/SPS zuzuordnenden Flächen sind W 3 zuzuordnen.

- **GMF (mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte)**

Das Grünland der feuchten Senke zeigt die unter GMZ genannten Arten und wird durch *Alopecurus geniculatus*, *Cardamine pratensis*, *Cirsium palustre* und *Glyceria fluitans* ergänzt. Es zeigt reichlich Störstellen, was auf eine hohe Beweidungsdichte und zu frühe und zu lange Weideperiode zurückzuführen ist. *Ranunculus repens* tritt an den feuchtnassen Bereich mit hohen Anteilen auf. Zumindest als Nahrungsbiotop hat diese Fläche für Kiebitze noch Bedeutung. Eine erfolgreiche Brut dieser Art dürfte auf diesen Flächen bei der hohen Beweidungsdichte, dem frühen Schnitt und der frühen Beweidung nicht möglich sein. Die Fläche, die mit GMF bezeichnet wird, besitzt durch ihre Sickerquell- und Feuchtebereiche für Arten- und Lebensgemeinschaften aktuell allgemeine Bedeutung, potentiell, bei extensiver Nutzung eine hohe Bedeutung, daher W 2.

- **FGZ/FGZr**

Das Plangebiet wird von der Kalber Straße aus in östlich-südöstlicher Richtung von einem Graben 3. Ordnung durchquert. Die Böschungen sind überwiegend steil und fast ausschließlich grasig-ruderal bewachsen. Der hohe Aufwuchs neigt sich vollkommen in das Profil hinein, so daß die eigentliche Grabenparzelle kaum noch sichtbar ist. Häufig sind Weißes Straußgras, Honiggras und Brennessel vertreten, daneben Rohrglanzgras, Sumpfreitgras, sehr viel Wiesenkerbel, Hohlzahn, Kriechender Hahnenfuß, an trockneren Bereichen auch Johanniskraut und Schafgarbe. Als Sträucher sind in einigen Exemplaren vorhanden: *Sorbus aucuparius*, *Sarothamnus scoparius* und *Sambucus nigra*. Die Sohle ist wasserpflanzenfrei. Ein kleines Teilstück des Grabens ist verrohrt. Nirgendwo im Bereich des Gewässers sind auch nur ansatzweise eine naturnahe Gewässermorphologie und Lebensraumstrukturen für typische Fließgewässerarten erkennbar. Wie unter 3.3.2.2 beschrieben, ist ein sehr eingeschränktes Spektrum weit verbreiteter, häufiger Arten zu erwarten, das auch im stehenden Gewässer oder in langsam fließenden Gewässern vorkommt. Das Gewässer muß daher als überwiegend naturfern eingestuft werden. Lediglich kleine Teilstrecken können noch als eben bedingt naturfern bezeichnet werden. Daher ist dieser Biotoyp der Wertstufe 3 zuzuordnen.

- **HB (Einzelbaumbestand)**

Verstreut über das Plangebiet sind vereinzelt große, alte Laubgehölze zu finden, zu denen Sandbirken, Stieleichen, eine Kastanie und im Norden des Plangebietes auch große, alte, mehrstämmig, buschartig gewachsene Pflaumenbäume zu zählen sind. Diese Gehölze gehören zu den wenigen gliedernden Strukturen des Gebietes, stellen wertvolle Klein- und Teillebensräume der Landschaft dar und sind daher von allgemeiner Bedeutung für das Plangebiet: W 1.

3.3.2.5 Landschaftsbild

Innerhalb des Plangebietes ist zwar aufgrund intensiver Nutzung, verstreuter Bebauung, der Bahnlinie am Südrand und dem naturfernen Graben die Vielfalt und Eigenart der gesamten Fläche sowie auch der angrenzenden Bereich stark vermindert, aber dennoch wenigstens in Teilbereichen erkennbar. Das Oberflächenrelief des Gebietes am „Fuß“ des Grundmoränenrückens mit Mulden und Senken innerhalb der Schwemmsandbereiche tritt noch deutlich hervor und wird durch Vegetationsbestände wenigstens fragmentarisch nachgezeichnet. Das Landschaftsbild ist daher von allgemeiner Bedeutung: W 2.

3.3.2.6 Zusammenfassende Bewertung

In der folgenden Tabelle wird noch einmal die Bewertung, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter und die einzelnen Flächenqualitäten des Gebietes, nachvollzogen.

Schutzgut	Wertstufe
Boden	2
Wasser	2
• Grundwasser	3
• Oberflächenwasser	
Luft und Klima	2
Arten und Lebensgemeinschaften	3
• Sandacker	3
• GI/SPS	2 - 3
• GMZ-GI	2
• GMZ	2
• GMF	3
• FGZ/FGZr	1
• HB	
Landschaftsbild	2

3.3.3 Konfliktanalyse

3.3.3.1 Geplante Flächennutzungen in bezug auf vorhandene Biotoptypen

Fläche gesamt: 9,19 ha.

Allgemeines Wohngebiet: 7,21 ha, davon bestehend 0,62 ha, neu 6,59 ha.

Öffentliche Verkehrsfläche: 0,70 ha, Fläche für Leitungsrechte: 0,10 ha.

Öffentliche Grünfläche "Parkanlage": 0,10 ha.

Spielplatz: 0,12 ha.

Fläche für Anpflanzungen: 0,52 ha.

Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“: 0,43 ha.

Von der WA-Fläche, Straßenverkehrsfläche, Fläche für Leitungsrechte und Regenrückhaltebecken, Spielplatz und Graben entfallen 2,58 ha auf den Biotoptyp Acker, 0,63 ha

auf den Biotoptyp GMZ, 1,35 ha auf den Biotoptyp GMZ-GI, 0,31 ha auf den Biotoptyp GI sowie GI/SPS.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 (ohne Überschreitung) vorgesehen. Bei der Anlage der Erschließungsstraße ist eine 60 %ige Versiegelung anzunehmen.

3.3.3.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Es gilt der Grundsatz, daß Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen (§ 8 NNatG). Der Vermeidung von Beeinträchtigungen dient folgendes:

- Die Fläche des Biotoptyps GMF im Nordwesten des Plangebietes wurde zusammen mit Randbereichen des Biotoptyps GMZ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Bebauung gesichert.
- Die vorhandene Altbaumbestände (Eichen, Birke, Kastanie sowie Pflaumenbäume) sollen erhalten werden.
- Ein neu zu erstellender Graben als Ersatz für den vorhanden wird nicht verrohrt, sondern als vollständig offenes Gewässer geführt.
- Das Oberflächenwasser der Privatgrundstücke versickert vollständig auf diesen.

3.3.3.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes

Ein Eingriff im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG und § 7 NNatG ist gegeben, wenn das Vorhaben (beide Bedingungen müssen zutreffen)

1. zu einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen führt und
2. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild *erheblich* beeinträchtigen kann.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit einer Beeinträchtigung kann von folgenden Grundannahmen ausgegangen werden:

- In Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ist eine Beeinträchtigung in der Regel erheblich.

-
- In Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn ein Schutzgut wesentlich verändert wird und die Beeinträchtigung nicht nur kurzzeitig ist.
 - In Bereichen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz sind Beeinträchtigungen in der Regel nicht erheblich.
 - Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Durch die geplante Nutzung der Fläche sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- **Boden**

Beeinträchtigung durch: Versiegelung und Überbauung. Boden bildet die Basis, auf der menschliches und tierisches Leben existiert, er ist für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von elementarer Bedeutung. Versiegelte Böden verlieren ihre Funktion als Pflanzenstandorte (auch als Produktionsstandorte für Nahrungsmittel) und Lebensraum für Organismen. Die Filter- und Pufferfunktionen werden eingeschränkt. Die Bodenversiegelung wirkt sich auch auf das Klima und darüber hinaus auch auf die Lebensqualität des Menschen aus.

Umfang: WA: $6,59 \text{ ha} \times 0,3 = 1,97 \text{ ha}$

Verkehrsfläche: $0,7 \text{ ha} \times 0,6 = 0,42 \text{ ha}$.

Insgesamt ergibt sich ein Umfang von 2,39 ha.

Bewertung: Vorher W 2, nachher W 3 (erhebliche Beeinträchtigung).

- **Wasser**

Grundwasser: Beeinträchtigung durch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, diffusen Stoffeintrag.

Oberflächenwasser: Beeinträchtigung durch die Verlegung des Grabens, Entfernung von Gehölzen und krautiger Vegetation.

Umfang: ca. 200 m².

Bewertung: Vorher W 3, nachher W 2-3 oder besser.

- **Arten und Lebensgemeinschaften**

- **GMZ, GMZ-GI, GI und GI/PSP**

Beeinträchtigung durch Verlust der Grünlandlebensräume. Die Biotoptypen GMZ und GMZ-GI haben potentiell eine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, da durch Regeneration mittelfristig eine Entwicklung in Richtung GMF bei extensiver Pflege vonstatten gehen kann. Voraussetzung wäre insbesondere die Einstellung der Düngung und die Verringerung der Beweidungsdichte und -dauer. Besonders in Grünlandbereichen, die noch Restvorkommen von Wiesenbrüterarten aufweisen, ist der Bestand oder die Entwicklung von mesophilem Grünland auf wenig veränderten Standorten ökologisch von hoher Bedeutung. Das trifft auch auf das Plangebiet und seine Umgebung zu.

Umfang: GMZ 0,63 ha, GMZ-GI 1,35 ha.

Bewertung: GMZ: Vorher W 2, nachher W 3 (erhebliche Beeinträchtigung).

GMZ-GI: Vorher W 2 - 3, nachher W 3 (geringe Beeinträchtigung).

GI u. GI/SPS: Vorher W 3, nachher W 3 (keine wesentliche Veränderung).

- **FGZ/FGZr**

Beeinträchtigung durch Verlegung des Grabens, Verlust von Tier- und Pflanzenarten (Kräutern, Sträucher). Der Biotoptyp FGZ/FGZr hat potentiell eine hohe Bedeutung, da er durch Maßnahmen zur Renaturierung relativ rasch erheblich in seiner ökologischen Leistungsfähigkeit und als Lebensraum für ein breiteres Spektrum von Arten entwickelt werden kann. Er besitzt zur Zeit eine relativ große Vorbelastung. Die Qualität des zuführenden Wassers wird sich nicht ändern. Die Qualität innerhalb des Plangebietes kann sich durch Stärkung der Selbstreinigungskraft wesentlich ändern. Insofern ist durch die Verlegung des Grabens eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, da Individuen beeinträchtigt oder vernichtet werden. Bei später offener Grabenführung kann sich wenigstens fragmentarisch, solange der Graben wasserführend ist, ein Gewässerlebensraum neu entwickeln. Die Beeinträchtigung ist daher insgesamt als gering anzusehen.

Bewertung: Vorher W 3, nachher evtl. W 2 oder 2-3.

– **AS** (Sandacker)

Beeinträchtigung durch Verluste des Lebensraumes Acker. Die derzeitige Nutzung der Ackerfläche läßt eine ackertypische Begleitflora und Fauna nur im geringen Umfang zu.
Bewertung: Vorher W 3, nachher W 3 (keine wesentliche Beeinträchtigung).

– **HB** (Einzelbaumbestand)

Die hohen alten Bäume und die ausladend strauchförmig wachsenden Pflaumenbäume (wohl aus Wildlingen entwickelt) haben für eine sehr große Anzahl von Tierarten, sowohl der freien Landschaft als auch der Siedlung, hohe Bedeutung. Sie sind Nahrungs-, Lebens- und Teillebensraum von Insekten, Vögeln und auch Säugetieren (evtl. Fledermäuse), darunter auch speziellen Arten. Sie sind nur in außerordentlich langen Zeiträumen ersetzbar, was bedeuten könnte und bedeuten wird, daß die Zeit der Entwicklung von neuem Baumbestand (mindestens 50 bis 150 Jahre) für bestimmte Tierarten nicht überbrückbar ist. Der Ausgleich bei Beeinträchtigungen (Pflanzung von gleichwertigem Ersatz) wirkt erst in einigen Jahrzehnten.

Bewertung bei Abgang: Vorher W 1, nachher W 3 (erhebliche Beeinträchtigung).

• **Landschaftsbild**

Beeinträchtigung durch Überformung der jetzt noch ansatzweise erkennbaren Eigenart des Naturraumes durch vollständige Überbauung.

Bewertung: Vorher W 2, nachher W 3 (erhebliche Beeinträchtigung).

Durch die festgestellten erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Schutzgüter Wasser und Boden, Arten und Lebensgemeinschaften (GMZ, evtl. HB) und Landschaftsbild sind aufgrund der Planung Eingriffe im Sinne des Gesetzes zu erwarten.

3.3.4 Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 8 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

3.3.4.1 Ermittlung der Ausgleichbarkeit erheblicher Beeinträchtigungen und Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen

- **Boden**

Beeinträchtigung durch: Versiegelung, Überbauung.

Kompensationsziel: Regenerierung bzw. Revitalisierung beeinträchtigten Bodens.

Flächenbedarf: Bei der Verringerung um 1 Wertstufe ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:0,3 (bezogen auf die max. versiegelbare Fläche) zu leisten:

- WA: 1,97 ha x 0,3= 0,59 ha
- Verkehrsfläche: 0,42 ha x 0,3= 0,13 ha
- Flächenbedarf insgesamt: 0,72 ha.

- **Wasser**

Beeinträchtigung: Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Kompensationsziel: Bereitstellung einer Fläche, auf der die Versickerung des Oberflächenwassers gefördert, das Bodenleben aktiviert und die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens sich weitgehend uneingeschränkt entwickeln können.

Beeinträchtigung: Verlegung eines Grabens.

Kompensationsziel: Anlage eines offenen Graben mit leicht geschlängeltem Verlauf und Bepflanzung .

Flächenbedarf: 0,75 ha bzw. mindestens 0,02 ha.

- **Arten und Lebensgemeinschaften**

Beeinträchtigung durch: Verlust der Grünlandlebensräume.

Kompensationsziel: Entwicklung von artenreichen GMF/GMZ-Biototypen.

Flächenbedarf:	GMZ: 0,63 ha (Ausgleich im Verhältnis 1:1):	0,63 ha
	GMZ-GI: 1,35 ha (Ausgleich im Verhältnis 1:0,3)	0,40 ha
Flächenbedarf insgesamt:		1,03 ha.

Der Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild kann im Rahmen dieses Bebauungsplanes auf den verschiedenen zur Verfügung stehenden Flächen gemeinsam erfolgen werden unter der Voraussetzung, daß umfangreiche gestalterische Maßnahmen darüber hinaus im Gebiet durchgeführt werden, und zwar durch eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sowie Anpflanzungen am neu geplanten Graben. Es muß somit eine Ausgleichsfläche von mindestens 1,03 ha zur Verfügung gestellt werden.

Im Plangebiet stehen zur Verfügung: Pflanzstreifen von 5,0 m Breite, eine Fläche im Süden von 10 m Breite im Bereich der jetzigen Ackernutzung sowie die „Maßnahmen“-Fläche im Norden des Gebietes von 3.500 m². Dabei erfährt der Pflanzstreifen im Süden des Plangebietes von 220 x 10 m Breite langfristig eine Aufwertung von jetzt W 3 bei der Anlage einer Streuobstwiese auf die Wertstufe W 1. Damit kann hier ein Ausgleichsumfang von 4.400 m² abgedeckt werden. Insgesamt ergibt sich damit eine Ausgleichsfläche von 1,09 ha. Unter der Voraussetzung gestalterischer Maßnahmen am Graben sowie am Regenrückhaltebecken sind daher Ausgleichsflächen im ausreichenden Umfang vorhanden. Ersatzflächen müssen darüber hinaus nicht zur Verfügung gestellt werden.

3.3.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- **AM 1 - Anlage einer Obstwiese**

Auf der ca. 2.200 m² großen Fläche im Süden des Plangebietes soll eine Streuobstwiese mit alten Hochstammsorten von Apfel und Birne entwickelt werden. Dazu ist die Ackerfläche flächendeckend mit den Grasarten Rotschwengel und Honiggras (*Festuca rubra*, *Holcus lanatus*) einzusäen. Das Verhältnis der Mischung muß 3:1 betragen. Insgesamt werden 8 g/m² benötigt, also 17,6 kg. Davon stellen 13,2 kg den Anteil *Festuca rubra* und 4,4 kg *Holcus lanatus*. Die Fläche wird sich durch diese Ansaat dicht begrünen. Der hohe Anteil des niederwüchsigen Rotschwengels erübrigt eine Mahd. Gegebenenfalls ist eine Mahd Ende August notwendig, wobei das Mähgut abgeräumt werden muß. In diese ungedüngte Wiese werden langfristig verschiedene Wiesenkräuter einwandern, so daß damit die Artengemeinschaft der Streuobstflächen langsam wächst. Aus diesem Grunde ist die *einmalige Mahd* nur *Ende August* zulässig, da erst dann die Entwicklung der Vegetation und der meisten Insekten abgeschlossen ist. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

Bei einem Platzbedarf von je ca. 64 m² sind auf der Fläche 34 Obstbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich alte heimische Sorten als 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 8 bis 12 cm, z. B.: Roter Boskoop, Glockenapfel, Gravensteiner, Horneburger Pfannkuchen, Jakob Lebel, James Grieve, Krügers Dickstiel, Winterprinz, Klapps Liebling, Frühe von Trévoux, Gellerts Butterbirne und Köstliche von Charneux (s. dazu „Obstwiesen“, ein Info-Heft des Landkreis Rotenburg (Wümme), S. 14 bis 15).

- **AM 2 - Anpflanzung von Hecken**

Das Plangebiet wird an der West- und Ostseite von dreizeiligen Hecken auf ca. 5 m breiten Pflanzstreifen eingefast. Zu verwenden sind nur niedrig wachsende, dicht werdende, einheimische Sträucher (Ohrweide, Grauweide, Heckenrose, Wildbrombeere), je 400 Stück der Art, also insgesamt 1.600 Pflanzen in 3 Reihen mit versetzter Pflanzung. Abstand der Pflanzen und der Reihen: jeweils 1,0 m, Brombeeren enger. Abstand zu den Grenzen der Nachbargrundstücke jeweils 1,0 m. Die Artenzusammensetzung gewährlei-

stet bei dichtem geschlossenen Wuchs der Hecken für Lebensgemeinschaften aus Vögeln, Insekten und Kleinsäugetern ein reiches Habitatangebot bzw. ein Nahrungsangebot vom frühen Frühjahr bis in den Herbst hinein. Zugleich werden Biotopverbindungen zu benachbarten bzw. angrenzenden Saumbiotopen entlang der Straße im Norden und entlang des Bahndammes im Süden geschaffen. Voraussetzung für die erfolgreiche Etablierung von typischen Artengemeinschaften ist der Verzicht auf vollkommene Pflege: *kein Schneiden* der Gebüsch; ausmähen der jungen Pflanzung nur in den ersten drei Jahren. Es ist für eine *ausreichende Bewässerung* der Pflanzung zu sorgen. Außerordentlich günstig für eine ausreichende Wasserversorgung ist die Anlage der Anpflanzung innerhalb von sog. "Benjes-Hecken"-Material. Damit erübrigt sich ein Bewässern!

- **AM 3 - Gestaltung des Regenrückhaltebeckens**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" ist die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens zulässig.

Das Regenrückhaltebecken muß einen Stauraum von 400 m³ aufweisen. Bei 1,0 m Tiefe sind dafür 400 m² notwendig. Zur Verfügung stehen etwa 1.100 m². Diese Fläche soll fast ganz zur Anlage sehr flacher Böschungen ausgenutzt werden, die im Nordosten am Zulauf eine Neigung von etwa 1:15, sonst überwiegend von 1:10 und nur an wenigen Stellen von 1:5 aufweisen. Die Entwicklung soll der Sukzession überlassen bleiben. Ausnahme ist die Anpflanzung von Schilf (*Phragmites communis*), das als Bodenfestiger und vor allem zur Reinigung des anfallenden Wassers eingebracht werden soll. Die Rhizome sollen rundherum in den Flachwasserzonen (1 Rhizom pro 0,5 m²) eingebracht werden, vor allem aber unterhalb der Einleitungsstelle und in den breiten Flachwasserzonen im Westen und Südosten. Das Schilf darf im Herbst oder Winter nicht geschnitten werden. Eine große Anzahl von Tierarten ist auf die alten Halme angewiesen. Um das Becken herum darf kein Wall mit Aushub verbleiben, die Erde muß anderweitig im Baugebiet untergebracht werden!

- **AM 4 - Gestaltung eines offenen Grabens**

Anlage eines Grabens zur Aufnahme von Oberflächenwasser als Ersatz für den zur Zeit vorhanden.

Die schmale Grabenparzelle läßt keinen Spielraum für Flachufer des Grabens zu. Die Böschungsneigung des Grabens wechselt daher regelmäßig von 1:0,5 zu 1:1,5, so daß zumindest ein geschlängelter Verlauf des offenen Gewässers erkennbar wird. Zur Unterstützung dieser Linienführung bzw. zur Stabilisierung der Böschungen, zum Nährstoffentzug und zur Beschattung des Grabens sollen wechselseitig an die steilen Böschungen mit einer Neigung 1:0,5 sehr dicht Schwarzerlen gepflanzt werden: Gruppen von mehreren Bäumen, pro 0,8 m² eine Pflanze; es darf nur junges Pflanzmaterial Verwendung finden: Leichte Heister, 1 x verpflanzt, 100 bis 150 cm. Die Böschung bedarf ansonsten keiner Ansaat. Nach spätestens 5 Jahren ist die Grabensohle so beschattet, daß sie nicht mehr geräumt werden muß. Die Erlen sollen nach etwa 5 Jahren abschnittsweise 1 mal auf den Stock gesetzt werden, damit sie unten nicht verkahlen und den Graben möglichst vollständig beschatten.

- **AM 5 - Entwicklung von magerem Grünland mäßig feuchter Standorte, zum Teil Feuchtgrünland**

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll eine Mähwiese oder Weide gepflegt werden. Unter Ausschluß von Düngung soll sich auf der Fläche eine artenreiche feuchte Magerweide oder Mähwiese entwickeln. Ab Ende Juni eines jeden Jahres ist eine Mahd oder der Beginn der Beweidung möglich. Das Mähgut muß in jedem Falle abgeräumt werden. Die Beweidungsperiode muß Ende September beendet werden. Zulässig ist eine Mutterkuh mit Kalb oder eine vergleichbare Großvieheinheit. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Tiste. Die Gemeinde wird die Umsetzung der Maßnahme sicherstellen. Sofern die Fläche verpachtet wird, wird die Gemeinde einen Nutzungsvertrag der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg zur Abstimmung vorlegen.

Alle Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Tiste. Die Ausgleichsmaßnahmen AM 1 bis AM 5 werden hier von der Gemeinde umgesetzt. Die Umsetzung muß mit Ende der Bauphase abgeschlossen sein. Ist die Umsetzung der Maßnahmen, wie oben beschrieben, erfolgt, können die durch den geplanten Eingriff erwarteten Beeinträchtigungen als kompensiert gelten.

3.4 Kosten

Das der Planung zugrunde liegende Konzept sieht eine Bebauung in ca. 3 Bauabschnitten vor, wobei eine Bebauung zunächst im westlichen Bereich erfolgen soll. Die Kosten für die jeweilige Erschließung sind in den Grundstückspreisen enthalten. Die für die Gemeinde Tiste anfallenden Kosten sind bzw. werden zu gegebener Zeit von der Gemeinde im Haushalt bereitgestellt.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Bremervörde. Die Grundstücke im Plangebiet werden durch eine entsprechende Erweiterung des Kanalnetzes an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Abwässer werden zur Kläranlage in Sittensen geleitet.

Die Oberflächenentwässerung auf den Grundstücken erfolgt durch Verrieselung bzw. durch Versickerung. Dieses ist aufgrund der Bodenverhältnisse, der zu erwartenden Grundstücksgröße und des Grundwasserstandes möglich. Der Versickerungsnachweis wird im Rahmen der laufenden Erschließungsplanung erbracht. Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch Anschluß an einen Regenwasserkanal. Das Oberflächenwasser wird einem Regenrückhaltebecken zugeführt, daß in der im Südosten des Plangebietes festgesetzten Grünfläche angelegt werden soll. Das erforderliche wasserrechtliche Verfahren ist bereits eingeleitet worden.

• Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Überlandwerke Nord-Hannover AG. Zur Versorgung des Plangebietes ist eine Trafostation erforderlich, deren Standort im Bereich des Spielplatzes festgesetzt ist.

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die Wesermünde GmbH sichergestellt.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Befahrbarkeit des Plangebietes für Entsorgungsfahrzeuge und deren Wendemöglichkeiten ist durch die festgesetzten Verkehrsflächen sichergestellt.

5. FLÄCHENÜBERSICHTEN

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	m ²	%
Nettobauland	77.380	87
WA-Gebiet	72.150	
<i>davon: bestehend</i>	6.230	
<i>neu</i>	65.920	
darin: überbaubare Fläche (bei GRZ 0,3)	19.776	
Flächen für Anpflanzungen	5.230	
Verkehrsfläche	7.060	8
Grünflächen	2.195	2
Spielplatz	1.190	
Parkanlage	1.005	
Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, Pflege u. Entwicklung v. Natur u. Landschaft	4.275	5
Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	1.060	1
Bruttobauland	91.970	100

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO werden für den Plangebiet örtliche Bauvorschriften über Gestaltung festgesetzt. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gem. § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren und bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen.

• Dächer

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Die historischen Dachformen in Tiste sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Neigungen über 35°. Zur Fortführung und Wiederherstellung eines einheitlichen Ortsbildes werden daher für die Hauptgebäude symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Neigungen mindestens 35° festgesetzt. Für Nebenanlagen (gem. § 14 (1) BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) sind aus Kostengründen und auf Grund der untergeordneten Bedeutung dieser Anlagen auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen zulässig.

• Höhen (Sockel, Traufhöhen)

In Tiste liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschoßfußböden (Sockel) höhengleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicherzustellen, daß künftige Gebäude im Plangebiet sich dem umgebenden Bestand einfügen, darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude höchstens 0,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

Ebenso soll durch die festgesetzten Traufhöhen die vorhandene Bebauung und das Ortsbild von Tiste berücksichtigt und im Plangebiet fortgeführt werden.

Tiste, den 28.06. 1996

.....

(Otten)

Gemeindedirektor

06/96

ANHANG

- Biotopkartierung
- AM 3 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
- AM 4 Gestaltung des Grabens