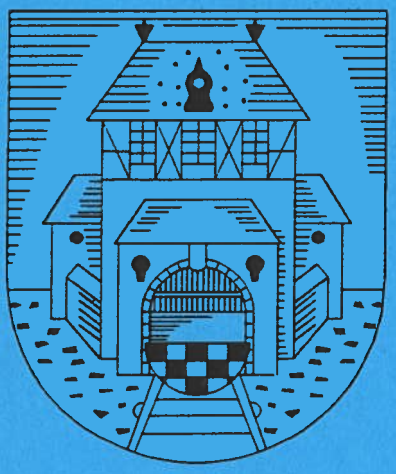
GEMEINDE VIERDEN

SAMTGEMEINDE SITTENSEN

LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"AM SCHLOSS"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. NBAUO



Vorlage zur Bekanntmachung

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12-14 04163-7731 FAX 2696
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS PLANER - ARCHITEKTEN

INHALTSVERZEICHNIS

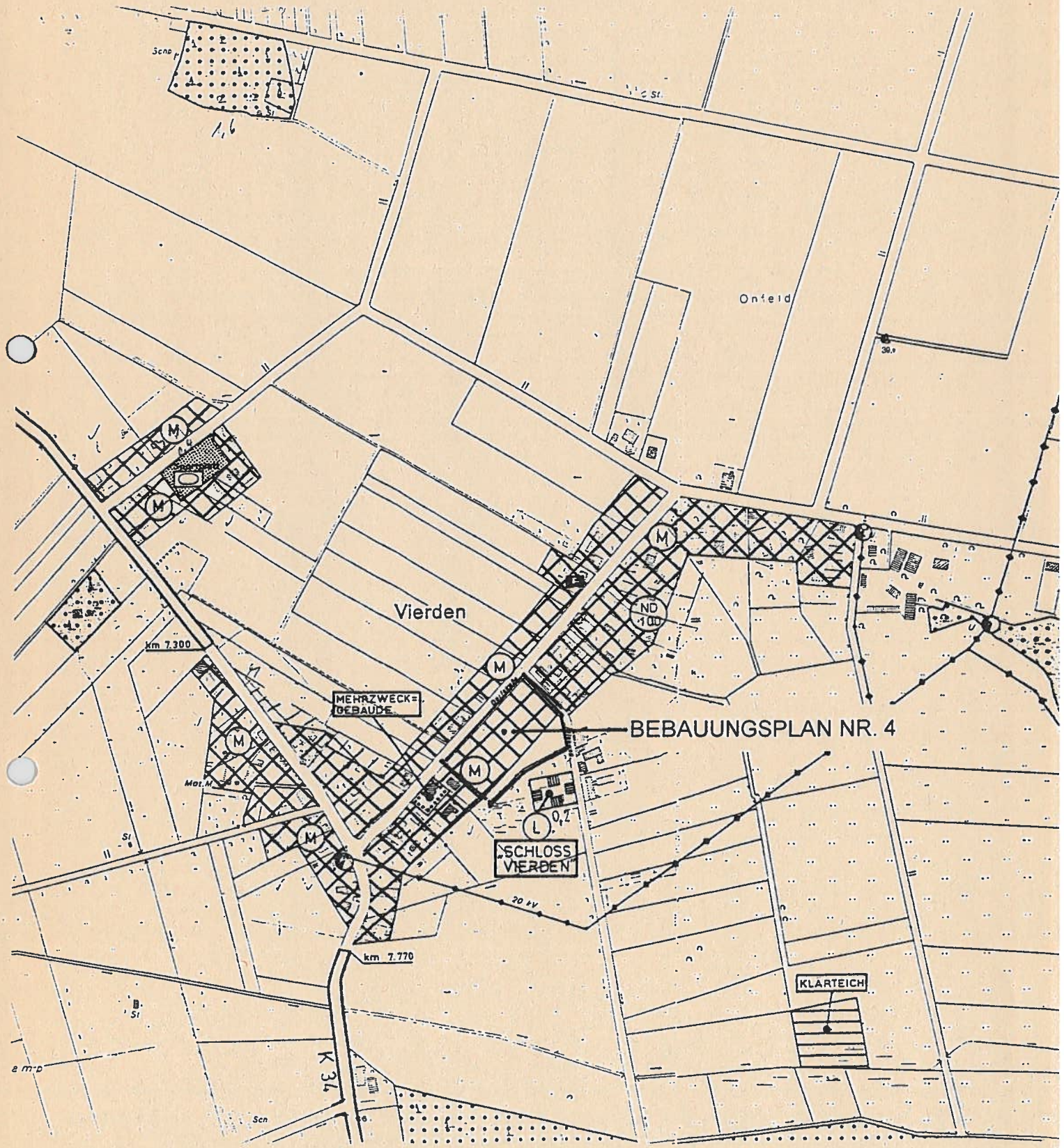
1 RECHTSGRUNDLAGEN 1
2 VERFAHREN 1
3 GELTUNGSBEREICH 1
4 ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG 1
5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 2
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2
5.2 Flächennutzungsplan (FNP) 2
5.3 Abrundungssatzung 3
5.4 Schutzgebiete 3
5.5 Landschaftsrahmenplan (LRP) / Landschaftsplan (LP) 3
6 GEGEBENHEITEN / BESTAND 3
6.1 Lage 3
6.2 Nutzung 3
6.3 Bodenbeschaffenheit 3
7 FESTSETZUNGEN / PLANINHALT 4
7.1 Allgemeines 4
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 4
7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 5
7.4 Grünfläche / Flächen für Anpflanzungen 5
7.5 Verkehrliche Erschließung 6
7.6 Sichtfelder 6
7.7 Ruhender Verkehr 7
7.8 Fuß- und Radwege 7
7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 7
7.10 Örtliche Bauvorschriften gem. NBauO 7
8 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG 8
8.1 Technische Versorgung 8
8.2 Technische Entsorgung 8
9 IMMISSIONEN / ALTLASTEN / BODENFUNDE 9
9.1 Immissions- / Emissionssituation 9
9.2 Altlasten 9
9.3 Bodendenkmale / -funde 9
10 EINGRIFFSREGELUNG 9
10.1 Eingriffsbeurteilung 9
10.2 Bestand/ Lage im Raum 10
10.3 Bestandsanalyse / Biotoptypen 10
10.4 Bewertung der Schutzgüter (nach BREUER, 1994) 10
10.5 Bewertung / Planung 10
10.6 Eingriff / Vermeidung / Minderung / Ausgleich nach § 1a BauGB 11
10.7 Externe Kompensationsfläche 12
11 AUSWIRKUNGEN 12
11.1 Wohneinheiten und Bevölkerung 12
11.2 Kommunale Infrastruktur 13
11.3 Landschaftspflege und Ortsbild 13
12 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS 13
13 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE 13

ANLAGEN :

- Übersichtsplan / Ausschnitt aus dem FNP
- Abrundungssatzung von 1992
- 2. Nachtragsverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im LK Bremervörde
- Kartierung Biotoptypen / Nutzungsstrukturen
- Pflanzenliste / Pflanzschema
- Baumliste / Kartierung ÖbVI Hesse vom 20.01.1999
- Externe Kompensation - Übersichtsplan

ANLAGE :

AUSSCHNITT FNP SG. SITTENSEN (Teilplan Vierden i. M. verkleinert) :



Stand : 01/00

BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN VIERDEN NR. 4
SAMTGEMEINDE SITTENSEN – LANDKREIS ROTENBURG (W)
mit örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NdsSpG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
  jeweils in der z. Zt. geltenden Fassung.

2 VERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat Vierden vom 09.12.1998
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB vom 08.03.2000
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange (T.ö.B.) gem. § 4 BauGB mit Anschreiben vom 20.01.2000
- Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahmen durch den Gemeinderat vom 08.03.2000 und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- Öffentliche Auslegung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.05.2000
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB nach Beratung der abwägungserheblichen Anregungen und Bedenken durch den Gemeinderat vom 10.07.2000
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB
  - VERFAHRENSSTAND -

3 GELTUNGSBEREICH

Der Planbereich von ca. 1,4 ha erfasst in der Flur 2 der Gemarkung Vierden die Flurstücke 18 / 5 und 19 / 3 teilweise. Der Planbereich wird begrenzt

im Nordwesten	durch das Flurstück 104 tlw. (Dorfstraße),
im Nordosten	durch das Flurstück 22 / 8 tlw. (Alleeweg) und
im Süden	durch das Flurstück 19 / 3 tlw. (neue Grenze) und
im Südwesten	durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 18 / 2 und 18/7.

4 ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Der Bebauungsplan hat das Ziel, innerhalb der Gemeinde Vierden eine planungsrechtliche Entwicklung zu sichern, die das dörfliche Leben hinsichtlich seiner Vielfältigkeit in der Bebauungs-struktur und Nutzung erhält sowie eine weitere Entwicklung ermöglicht. Auf den Flächen des Plangebietes ist deshalb als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet" im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt worden. Hiermit soll die vorher erwähnte dörfliche Nutzungsmischung ermöglicht werden; d.h. innerhalb des Geltungsbereiches sind sowohl land- und forstwirtschaftliche Betriebe, ortsge-bundene Handwerks- und Gewerbebetriebe als auch sonstige Wohngebäude zulässig. Hinsichtlich einer evtl. Gliederung in der Nutzungsart ist keine weitere Einschränkung erfolgt, da sich die Flächen des Plangebietes im Eigentum der Gemeinde befinden und von daher bei der Vergabe der Grundstücke Einfluss auf die Nutzung genommen werden kann. Des weiteren kann aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung im Rahmen einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung sichergestellt werden, dass keine Nutzungen zugelassen werden die das Wohnen wesentlich stören. Zu berücksichtigen ist dar-

über hinaus, dass das hier allgemein zulässige „sonstige Wohnen" aufgrund der situationsbedingten Einwirkung durch die in der Nachbarschaft vorhandenen Betriebe einer Geräusch – und Geruchsbelästigung ausgesetzt sein wird und daher nicht den Schutz in Anspruch nehmen kann, der einer nicht vorbelasteten Wohnbebauung zu zubilligen wäre.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist weiterhin eine Unterteilung sowohl in der Größe der überbaubaren Fläche als auch in der Baufläche selbst vorgenommen worden. Außerdem sind unterschiedliche Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt.

Ziel und Zweck dieser planungsrechtlichen Bestimmungen ist es, dass sich zum einen auf den südwestlichen und nordöstlichen Teilflächen im wesentlichen eine Wohnbebauung entwickeln kann und zum anderen auf der Fläche südöstlich der Dorfstrasse die vorher genannten Nutzungen im Sinne eines Dorfgebietes nach § 5 der BauNVO möglich sind. Insgesamt bleibt somit die Zweckbestimmung eines Dorfgebietes gewahrt.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Tatsache, dass die Gemeine Vierden z. Zt. keine anderen Bauflächen für ortsansässige Bauwillige zur Verfügung stellen kann und diese zentral gelegenen Flächen für die Belange der Gemeinde erworben werden konnten.
Aus dem vorher beschriebenen wird deutlich, dass die gemeindeeigenen Flächen im Rahmen einer Eigenentwicklung Bürgern zum einen als Wohnbaugrund und zum anderen für eine dorfgebietstypische Nutzungsmischung zur Verfügung gestellt werden sollen. Hiermit soll erreicht werden, dass sich nachfolgende Generationen in ihrer Heimatgemeinde etablieren können. Außerdem soll durch eine generelle Bevorratung von Baugrundstücken regulierend auf die Bodenpreise eingewirkt werden.

Zweck dieser Planung ist es weiterhin, die für eine Bebauung erforderlichen Flächen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Nutzung und Gestaltung zu sichern und die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung dieses Baugebietes für einen mittelfristigen Zeitraum (ca. 5 bis 10 Jahre) zu schaffen.

Eine Eigenentwicklung der Gemeinde ist nur noch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Abrundungssatzung für das Gebiet „Dorfstrasse" möglich, wovon ein Teil durch den Bebauungsplan mit erfasst wird.

Baulücken stehen in der Gemeinde im Rahmen der zusammenhängenden Ortslage kaum noch zur Verfügung und / oder sind aufgrund von Entwicklungsschutzabständen zugunsten von landwirtschaftlichen Betrieben nicht bebaubar.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das neue RROP für den Landkreis Rotenburg (W) ist seit 1998 in Kraft.
Hierin werden drei Kategorien von Gemeinden unterschieden :

- die Gemeinden mit Eigenentwicklung
- die Gemeinden mit Sonderstatus (z.B. Wohnentwicklung) und
- die Grundzentren.

Der Landkreis hat für die bauliche Entwicklung in den kleinen Orten folgende Zielvorgabe entwickelt :
Für die Laufzeit des RROP (7 Jahre = 2005) sollte die Eigenentwicklung wie folgt aussehen :
z. B. Orte bis 500 Einwohner (wie Vierden) - 15 Wohneinheiten.

Gemeinden mit Eigenentwicklung - wie Vierden - sollten nicht zu stark expandieren, da eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbebauung u.a. auch Auswirkungen auf den ÖPNV und die Schülerbeförderung hat.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Vierden ist Mitgliedsgemeinde der SG. Sittensen und liegt ca. 5 km vom Grundzentrum Sittensen entfernt.

Der FNP der SG. Sittensen stellt in der wirksamen Fassung von 1978 das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) und darüber hinaus landwirtschaftliche Nutzfläche dar (vgl. Anlage – Ausschnitt FNP).

Im Bebauungsplan wird der zuletzt genannte Teilbereich als Maßnahmenfläche und als Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Der im FNP als gemischte Baufläche dargestellte Bereich wird im Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, da auch die umgebende Bebauung überwiegend MD-Charakter (Wohnhäuser, landwirtschaftliche Betriebe und nicht störendes Gewerbe) aufweist.

- Solaranlagen
  Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes und soll erreichen, dass der Eindruck der überwiegend vorhandenen geschlossenen Dachflächen erhalten bleibt.
- Vorgärten
  Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen wie auch Grundstückszufahrten und nicht überdachte Stellplatzflächen als offene Vegetationsfläche herzurichten und gärtnerisch zu gestalten, um den Versiegelungsgrad gering zu halten und miteinander vernetzte private Vorgartenflächen zu schaffen und durch Ausschluss von Nebenanlagen (§14 (1) BauNVO) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Gestaltung des ortstypischen Straßenbildes beizutragen.
- Einfriedungen
  Als Einfriedungen der Vorgärten sind Zäune mit rotem Klinker- oder Natursteinsockel, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Lebendhecken zu verwenden. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Lebendhecken zulässig.

Durch diese Festsetzung wird entlang der erschließenden Straße gewährleistet, dass der Straßenraum vom sichtbaren Erscheinungsbild offen bleibt und der Einblick auf die straßenzugewandte Hausfront ermöglicht wird, um den Übergang zwischen öffentlichen und privaten Flächen transparent zu halten.

- Stellplatzflächen und Zufahrten
  Stellplatzflächen und Zufahrten sind zur Verringerung des Oberflächenabflusses und somit aus Gründen der Eingriffsminderung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

8 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Technische Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EWE AG.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Bremervörde. Die erforderlichen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes sind vor Erstellung der Erschließung mit dem Ortsbrandmeister, dem Brandschutzprüfer des Landkreises und dem Wasserversorgungsverband zu klären und sicherzustellen.

Der Netzausbau der Deutschen Telekom stellt das Angebot an Kommunikationswesen sicher. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung der Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, möglichst 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich dem zuständigen Fernmeldeamt angezeigt werden.

8.2 Technische Entsorgung

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Leitungsnetz (Mischwasserkanal im Alleeweg) den Klärteichen südöstlich des Plangebietes zugeführt.

Eine Versickerung des Oberflächen- und Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht auf den Baugrundstücken erfolgen. Insofern ist das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen in das westlich des Alleeweges festgesetzte Regenrückhaltebecken (öffentliche Fläche) einzuleiten. Das Rückhaltebecken ist für die Kapazität eines 5-jährigen Regenereignisses bemessen. Eine Vorflut für Überschüsse aus dem RRB ist über den vorhandenen Mischwasserkanal gegeben. Ein Anschluss an den vorhandenen Kanal im Alleeweg ist vorgesehen. Alternativ kann ggf. auch der vorhandene offene Graben parallel zum Alleeweg als zusätzliche Rückhaltung genutzt werden.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Rotenburg (Wümme). Die Entsorgung ist gesichert, auch wenn die 2. Reihe (Haus Nr. 12) nicht direkt durch Müllfahrzeuge angefahren werden kann. Dies gilt auch für die Versorgung für Heizöl. Auf eine separat festzusetzende Fläche für Abfallstoffe wird verzichtet, da ortsüblich mobile Abfallbehältnisse nach den allgemeinen Gepflogenheiten auf dem Grundstück bzw. den Nebenanlagen untergebracht sind.

9 IMMISSIONEN / ALTLASTEN / BODENFUNDE

9.1 Immissions- / Emissionssituation

Im direkten Umfeld des Planbereiches befinden sich landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, von denen aber aufgrund der vorhandenen Abstände, der tatsächlich ausgeübten Nutzung sowie des geringen Viehbestandes keine erheblichen Immissionen auf das geplante „ländliche Mischgebiet", insbesondere auf sie Wohnnutzung zu befürchten sind (vgl. Ziffer 6.1).

Evtl. zeitweilig auftretende Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen müssen hingenommen werden, da sie ortsüblich sind und nur zeitweilig und im begrenzten Umfang auftreten.

9.2 Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sie sind aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche als Acker- und intensives Grünland nicht zu erwarten.

9.3 Bodendenkmale / -funde

Ein Teilbereich des Plangebietes gehört zum räumlichen Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Vierden über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für das Gebiet „Dorfstraße" in Vierden (vgl. Anlage - Abbildung Abrundungssatzung).

In diesem Gebiet der Gemarkung Vierden vermutet der Kreisarchäologe Kulturdenkmale (Bodendenkmale und bewegliche Denkmale).

Gegen die Bebauung bestehen keine Bedenken, wenn sämtliche Einzelbauanträge dem Kreisarchäologen nach § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz (NdsDSchG) zur Stellungnahme vorgelegt werden. Der Kreisarchäologe erteilt dann entsprechende Auflagen gem. § 10 Abs. 4 NdsDSchG.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung und auch der Gemeindeverwaltung zu melden.

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis Rotenburg anzuzeigen.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10 EINGRIFFSREGELUNG

10.1 Eingriffsbeurteilung

Nach § 7 Niedersächsisches Naturschutzgesetz wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 daraufhin überprüft, ob es den Eingriffstatbestand erfüllt.

Dies ist in der Regel der Fall, wenn das Vorhaben zu einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche führt und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt.

Im Folgenden wird der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet, in dem die Baumaßnahme vorgesehen ist, erfasst und bewertet sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planinhalts geprüft. Dazu ist eine Bestandsanalyse (Erfassung des Naturhaushaltes und der landschaftsprägenden Strukturen des Planbereiches sowie die Beziehung zu den angrenzenden Flächen) durchgeführt worden.

Erfassungs- und Bewertungsgegenstand sind die Schutzgüter des Naturschutzes :
Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild.

Grundlagen der anschließenden Bewertung sind die von W. Breuer (1994) erarbeiteten „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".

Es wird darauf hingewiesen, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Eingriffsbereich durchzuführen. Nach § 1a BauGB (1998) wäre es auch möglich, den Eingriff außerhalb der Ein-griffsfläche zu kompensieren. Hiervon wird Gebrauch gemacht.

10.2 Bestand/ Lage im Raum

Die in 10.3 aufgeführten Biotoptypen sind wichtige Bewertungshilfen für die vorgenannten Schutzgüter (Grundlage für Biotoptypen ist der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" von O. v. Drachenfels, 1994).

Es handelt sich um eine ca. 1,5 ha große Fläche. Das Untersuchungsgebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortes Vierden, der von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohngebäuden sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt ist.

Im Norden wird die Fläche durch die Dorfstraße mit einer jungen Baumallee von einem Neubaugebiet getrennt. Westlich der vorgesehenen Bebauungsplangrenze schließt sich eine ältere Wohnbebauung (Einzelhausbebauung) an. An der östlichen Grenze trennt der Alleeweg die Fläche von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben. Das südlich gelegene ehemalige Schlossparkrelikt sowie die unmittelbare Umgebung haben 1938 einen Schutzstatus als Landschaftsschutzgebiet (vgl. Anlage - LSG - ROW 61) erhalten, der seither nicht aufgehoben wurde.

Ein Denkmalschutzstatus für das Schlossrelikte (Burggraben) besteht nicht (z. Zt. keine Eintragung ins Verzeichnis), aber generell das Erhaltungsgebot i. S. der §§ 6 bis 11 NDSchG (vgl. Ziffer 5.4).

Bei den direkt angrenzenden Flächen handelt es sich um Böden der grundwasserfernen ebenen bis welligen Geest (225), Braunerden und Pseudogley - Braunerden, örtlich Pseudogleye, in denen das anfallende Niederschlagswasser nur zögerlich versickert.

Sie gehören zur maritim-subkontinentalen Flachlandregion mit mittleren Jahresniederschlägen.

10.3 Bestandsanalyse / Biotoptypen

Arten und Lebensgemeinschaften :
Die zur Bebauung vorgesehene Fläche besteht zum größten Teil aus einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Grünlandeinsaat (GA). Der sogenannte „Zwickel-Bereich" wird als Geflügelwiese (GW) genutzt. Im Westen schließt die Fläche ein bestehendes Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude (OE) und neuzeitlichem Ziergarten mit ein. Die junge Baumallee (HE) entlang der Dorfstraße besteht aus Eichen (Quercus robur), Walnuss (Juglans nigra) und Rosskastanie (Aesculus hippocastanum). In dem südlich angrenzenden Wäldchen dominieren Steineiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior) und Corylus avellana (Haselnuss). An der östlichen Grenze stehen 2 neugepflanzte Rosskastanien entlang des Alleeweges.

10.4 Bewertung der Schutzgüter (nach BREUER, 1994)

Arten und Lebensgemeinschaften :
(Bewertet werden die Biotoptypen direkt auf der Fläche nach ihrer Naturnähe.)
Grünlandeinsaat (GA), Geflügelweide (GW) und junge Baumpflanzungen erhalten die Wertstufe 3 (= von geringer Bedeutung).

Boden :
(Natürlichkeitsgrad) Bei den anstehenden Böden handelt es sich um mäßig trockene bis frische, örtlich staunasse, meist steinige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest (225), Wertstufe 2 (= von allgemeiner Bedeutung).

Wasser :
(Natürlichkeitsgrad) Bezüglich des Grundwasserhaushaltes (grundwasserferne Geest) ist die Fläche der Wertstufe 2 (= von allgemeiner Bedeutung) zuzuordnen.

Klima / Luft :
(Natürlichkeitsgrad) Bisher bildete die Fläche mit dem Waldrelikt zusammen einen Bereich mit luftreinigender bzw. klimaschützender Wirkung, Wertstufe 2 (= von allgemeiner Bedeutung).

Landschaftsbild :
(Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart) Bisher ein Bereich mit beeinträchtigtem Landschaftsbild. Durch das angrenzende Wäldchen noch eine naturraumtypische Vielfalt. Auch ist der dörfliche Charakter erhalten. Dies entspricht der Wertstufe 2 (= von allgemeiner Bedeutung).

10.5 Bewertung / Planung

Es handelt sich um ein Dorfgebiet mit den nach § 5 BauNVO zulässigen Nutzungsarten und einer GRZ von 0,35 bzw. 0,2 + 50 % sowie einer Versiegelung durch verkehrliche Maßnahmen im Verhältnis 1 : 1. Diese Flächen sind als künstliche Biotope der Wertstufe 3 (= von geringer Bedeutung) für das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften** einzuordnen.

Auch für das Schutzgut **Boden** sind sie von geringer Bedeutung (Wertstufe 3, da es sich um Versiegelungsflächen von mehr als 50 % handelt). Die Beeinträchtigungen sind danach erheblich.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Klima / Luft** entstehen durch die Gebäude (Unterbrechung der Luftaustauschbahnen durch Umbau von Vegetation) und Bodenversiegelung, daher Wertstufe 3 (= von geringer Bedeutung).

Beim Schutzgut **Wasser** ist aufgrund des Versiegelungsgrades von mehr als 50 % mit einer stark beeinträchtigten Grundwassersituation zu rechnen. Es erhält daher die Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung).

Die derzeit als Geflügelwiese genutzte „Zwickel" - Fläche ist für ein Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. Dieses ist in naturnaher Bauweise zu gestalten und zu entwickeln und kann somit als Verminderungsmaßnahme geltend gemacht werden. Es gleicht sich in dieser Bauweise durch die Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) selbst aus.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** verändert sich durch den zulässigen Bau von Gebäuden und Nutzungen i. S. eines Dorfgebietes erheblich. Durch die Anpflanzung entlang des südlichen Ortsrandes mit standortheimischen Gehölzen bis zum geplanten Regenrückhaltebecken, eine Alleepflanzung im Bereich der Zufahrtsstraße und durch die Eingrünung des Spielplatzbereiches und des Straßenraumes sowie Pflanzgebote im Privatbereich kann das Landschaftsbild eher positiv verändert werden, was der Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) des Bestandes entspricht.

10.6 Eingriff / Vermeidung / Minderung / Ausgleich nach § 1a BauGB

Durch den vorgesehenen Bebauungsplan werden erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen, die mit den festgesetzten Anpflanzungen als Kompensationsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche nicht vollständig ausgeglichen werden können. Es sind weitere Ausgleichsmaßnahmen auf noch zu bestimmenden, extern gelegenen Flächen notwendig.

Nach § 1a (2) BauGB ist der Vermeidungsgrundsatz noch stärker in den Vordergrund gerückt. Folgende Vorkehrungen zur Eingriffsminderung werden vorgeschlagen:

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden festgesetzt :

Eingrünung von öffentlichen Verkehrs- und Parkflächen,
Anpflanzung von Einzelbäumen (Laubgehölze) in Privatgärten.

Für das Schutzgut Boden wird festgesetzt :
Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Fuß- und Radwegen, Stellplätzen sowie Zufahrten
Schaffung von Anlagen zur Sammlung und Klärung von Oberflächenwasser (Muldenbildung) zur Vermeidung von Bodenkontamination.

Für das Schutzgut Wasser wird festgesetzt :
Reduzierung von Erdmassenbewegungen (= Gleichgewicht von Bodenab- und -auftrag)
Rückhaltung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden, die in das geplante Regenrückhaltebecken abgeleitet werden.

Für das Schutzgut Klima/Luft wird festgesetzt :
energiesparende Bauweisen mit „sanften Energieträgern" (Sonnenenergie)
Windschutzpflanzungen zur Reduzierung des Schadstoffaustausches
Erhalt lokalklimatischer Klimaaustauschfunktionen durch Bepflanzungen, Haus- und Dachbegrünungen (Empfehlung)
Vermeidung von Bodenversiegelung auf den Grundstücken (Terrassen).

Für das Schutzgut Landschaftsbild :
Vermeidung von Maßstabs- und Proportionsverlust sowie regional untypischen Formen (Baumaterialien)
Anpflanzungen von Einzelbäumen in Hausgärten (Laubbäume)
Schutz- und Pflegemaßnahmen entlang der südlichen Ortsgrenze
Schaffung und Entwicklung eines naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebeckens.

Die Bewertung der geplanten Nutzungsformen (Versiegelungsflächen wie Gebäude, Zufahrten, Parkflächen) lässt erkennen, dass es Defizite für das Schutzgut Boden / Klima / Luft geben wird.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft lassen sich durch grünplanerische Maßnahmen im Planbereich kompensieren.

Als Ausgleichsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche sind folgende vorgesehen :
Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen am südlichen Ortsrand (0,07 ha).

Ein ‚Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist nicht erforderlich, da die Biotoptypen mit Wertstufe 3 (= von geringer Bedeutung) beurteilt wurden (siehe oben).

Es erhält durch die o.g. Begrünungsmaßnahmen und das naturnah zu gestaltende Regenrückhaltebecken eine Aufwertung zur Wertstufe 2, da Anpflanzungen jeglicher Art deutlich ökologische

Vorteile gegenüber intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (weniger Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln) aufweisen. Sie verbessern die Lebensbedingungen für Avifauna, Insekten etc., besonders die bereits aufgeführten Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft.

Für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft besteht jedoch ein Ausgleichsbedarf. Letzteres wird durch die Ausgleichsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche - durch Verbesserung des Kleinklimas und der Grundwassersituation -aufgewertet und somit ausgeglichen. Gleichzeitig wird das Landschaftsbild positiv beeinflusst.

Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Ausgleichsbedarf von ca. 0,08 ha.
Die Rechnung erfolgt im Verhältnis 1: 0,3 (Gebäude) bzw. 1: 0,2 (Verkehr, befestigte Wege).

EINGRIFF	Defizit / Kompensation	KOMPENSATION
Grünlandeinsaat (GA) Geflügelweide (GW) Junge Baumallee, Einzelbäume (HB) (Wertfaktor 3)	BESTAND	Kein Ausgleich notwendig
Mögliche Versiegelung (OE) 1,04 ha x GRZ (0,2/0,4) + 50 % Verkehr : 0,1 ha (Wertfaktor 3)	PLANUNG + BEDARF für A+L kein Ausgleich erforderlich für Boden 1,4 ha.	Maßnahmen auf der Eingriffsfläche 0,6 ha Schutzgut Boden = 0,06 ha Ausgleichsdefizit auf externer Fläche. Bedarf für Klima / Luft durch Vermeidungs- + grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen.

Der Verlust an Lebensräumen für das Schutzgut **Boden** wird durch die grünplanerischen Festsetzungen (Durchgrünung des Dorfgebietes, Verzicht auf vollkommene Versiegelung auf den privaten Grundstücken, Regenrückhaltebecken und Anpflanzungen) nicht vollständig ausgeglichen. Es besteht somit ein Defizit von 0,08 ha, der auf einer externen Fläche auszugleichen ist.

10.7 Externe Kompensationsfläche

Für das verbleibende Kompensationsdefizit in der Größenordnung von 0,08 ha wird in Abstimmung zwischen der Gemeinde und der UNB eine bereits zur Kompensation für den kommunalen Radwegebau (K 139 von Nüttel nach Ippensen) festgelegte Fläche herangezogen. Die gemeindeeigene Fläche (Flurstück 3, Flur 3, der Gemarkung Vierden Größe 3.932 qm) wird nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt und durch eine randartige Anpflanzung abgegrenzt. Die Kompensation soll durch eine aufwertende Maßnahme durch Aufwaldung erreicht werden. Zum Zeitpunkt und im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan (Eingriffsfläche) sollen auf der freien Weidefläche von ca. 2.500 – 3.000 qm 30 Bäume der Arten Esche (Fraxinus excelsior) und Sandbirke (Betula pendula) in der Qualität als Heister (Größe zur Pflanzzeit mindestens 150-200 cm) angepflanzt werden.

Zur Pflege und Entwicklung ist die Entfernung von Krautwuchs um die Stämme herum zu empfehlen, um den Grasdruck zu verhindern und bessere Wuchsbedingungen zu schaffen bis die Gehölze eine Höhe von ca. 1,5 m erreicht haben. Die Gehölzfläche ist mit Mähgut, Stroh und anderem organischen Material zu mulchen. Untersaat mit Kleearten sind vorteilhaft. Die eingewachsene Pflanzung kann dann über Jahre sich selbst überlassen bleiben.

Mit dieser Aufforstungsmaßnahme wird die Weidefläche aufgewertet und bereichert das Landschaftsbild in einem Gebiet, das ein hohes Walddefizit aufweist.

11 AUSWIRKUNGEN

11.1 Wohneinheiten und Bevölkerung

Bei der möglichen Wohnbauentwicklung innerhalb der MD-Ausweisung ist bei einer Belegungsdichte von 2,5 EW/WE im Durchschnitt ohne Berücksichtigung der möglichen sonstigen MD-Nutzungen mit einem Zuwachs von ca. 15-20 Einwohnern zu rechnen.

Diese relativ geringe Anzahl innerhalb eines voraussichtlichen Zeitraumes von 5 bis 10 Jahren hat auf die Infrastruktur von Vierden keine erheblichen Auswirkungen und ist im Rahmen der Eigenentwicklung hinsichtlich des Einwohnerzuwachses regionalplanerisch akzeptabel.

11.2 Kommunale Infrastruktur

Die Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur (Grundversorgung / Kindergarten / Schule etc.) sind aufgrund der zusätzlichen Einwohnerzahlen nicht erheblich. Die Einrichtungen werden zentral im Grundzentrum Sittensen bzw. in der Mitgliedsgemeinde Klein Meckelsen zur Verfügung gestellt.

Auswirkungen auf die kommunalen Folgelasten sind als nicht erheblich zu werten.

Der Schülertransport ist für die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eingerichtet und die längeren Distanzen zu öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten etc.) sind im ländlichen Bereich akzeptiert.

Auswirkungen für die technische Ver- und Entsorgung ergeben sich nicht, da die Anlagen im Bestand ausreichend vorhanden sind und durch den Zuwachs eine Erweiterung nicht erforderlich wird.

11.3 Landschaftspflege und Ortsbild

Durch die vorgenannten Maßnahmen sowie Festsetzungen für Anpflanzungen wird das visuelle Erscheinungsbild des Planbereiches wesentlich verbessert bzw. positiv verändert und trägt zur Gestaltung des Ortsrandes bzw. –bildes bei.
Durch die zusätzlichen Anpflanzgebote auf den privaten Grundstücken, dem Spielplatz und im Verkehrsraum wird ein durchgrüntes Wohnumfeld erreicht.

Die Belange von Natur und Landschaft sind hinreichend berücksichtigt bzw. extern kompensiert.

12 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden sind nicht erforderlich, da die Fläche aktuell vermessen bzw. parzelliert worden ist. Danach steht die Fläche im Eigentum der Gemeinde.

13 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

• Dorfgebiet (MD)			10.416 qm
• davon	- überbaubare Fläche	6.569 qm	
	- nicht überbaubare Fläche	3.847 qm	
	davon 5.611 qm x GRZ 0,2 = 1.122 qm bzw. 4.805 qm x GRZ 0,4 = 1.922 qm		
• Verkehrsfläche einschließlich Fußweg			1.049 qm
• Öffentliche Grünfläche			394 qm
• Regenrückhaltebecken (RRB) (öffentlich)			969 qm
• Fläche für Anpflanzungen (öffentlich)			760 qm
	- Spielplatz	142 qm	
	- Ortsrand	618 qm	
• Geh-, Fahr- und Leitungsrecht			55 qm
• Planbereich = Bruttobaufläche (Flächenermittlung aus DXF-File)			13.985 qm

VIERDEN, den 10.07.2000

GEMEINDE VIERDEN Landkreis Rotenburg (Wümme) (DS)

.....
(Bürgermeister)

Für die Gemeinde Vierden aufgestellt :

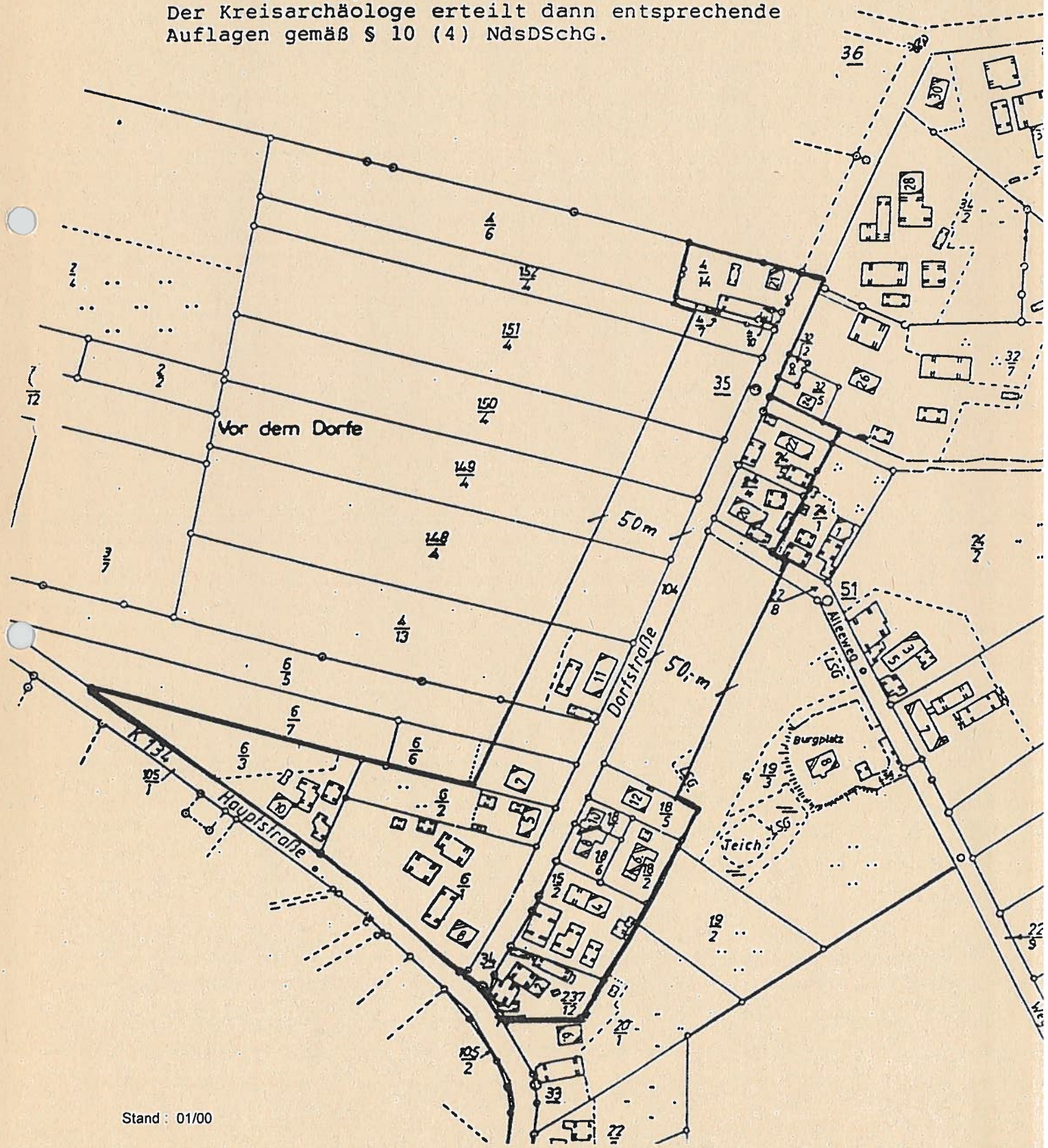
GULEKE + PARTNER
21640 HORNEBURG VORDAMM 12
PARTNER BEI STADT - LAND - FLUSS

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
☎ 04163 / 7731
PLANER + ARCHITEKTEN

ANLAGE :

AUSSSCHNITT ABRUNDUNGSSATZUNG VON 1992 (Zeichnerische Festsetzung)

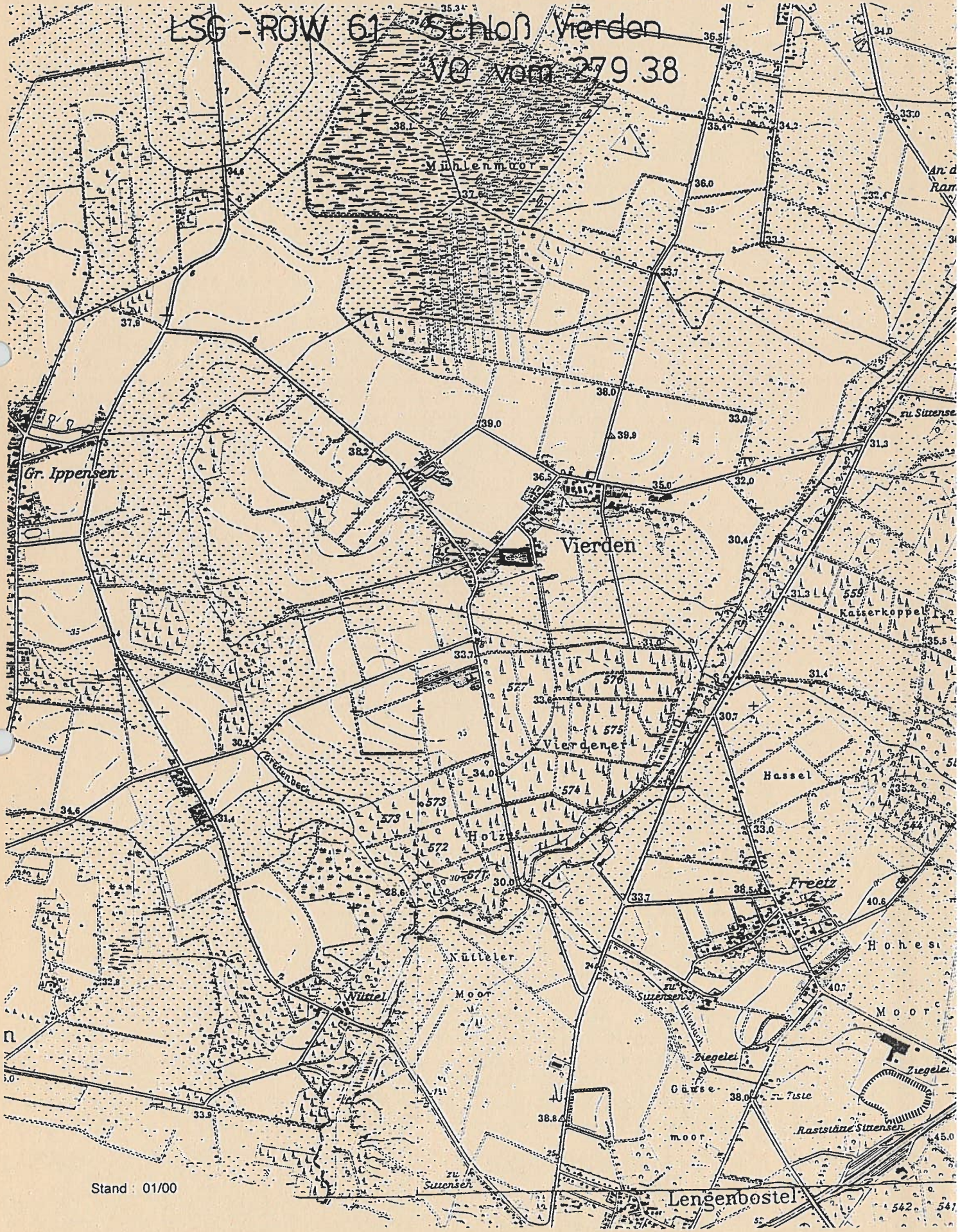
Im geplanten Bebauungsgebiet der Gemarkung Vierden vermutet der Kreisarchäologe Kulturdenkmale (Bodendenkmale und bewegliche Denkmale).
Gegen die Bebauung bestehen keine Bedenken, wenn sämtliche Einzelbauanträge dem Kreisarchäologen nach § 13 NdsDSchG zur Stellungnahme vorgelegt werden.
Der Kreisarchäologe erteilt dann entsprechende Auflagen gemäß § 10 (4) NdsDSchG.



Stand : 01/00

ANLAGE :

AUSSSCHNITT AUS DER 2. NACHTRAGSVERORDNUNG ZUM SCHUTZE VON LANDSCHAFTSTEILEN IM KREISE BREMERVÖRDE VON 1938 (Zeichnerische Festsetzung):



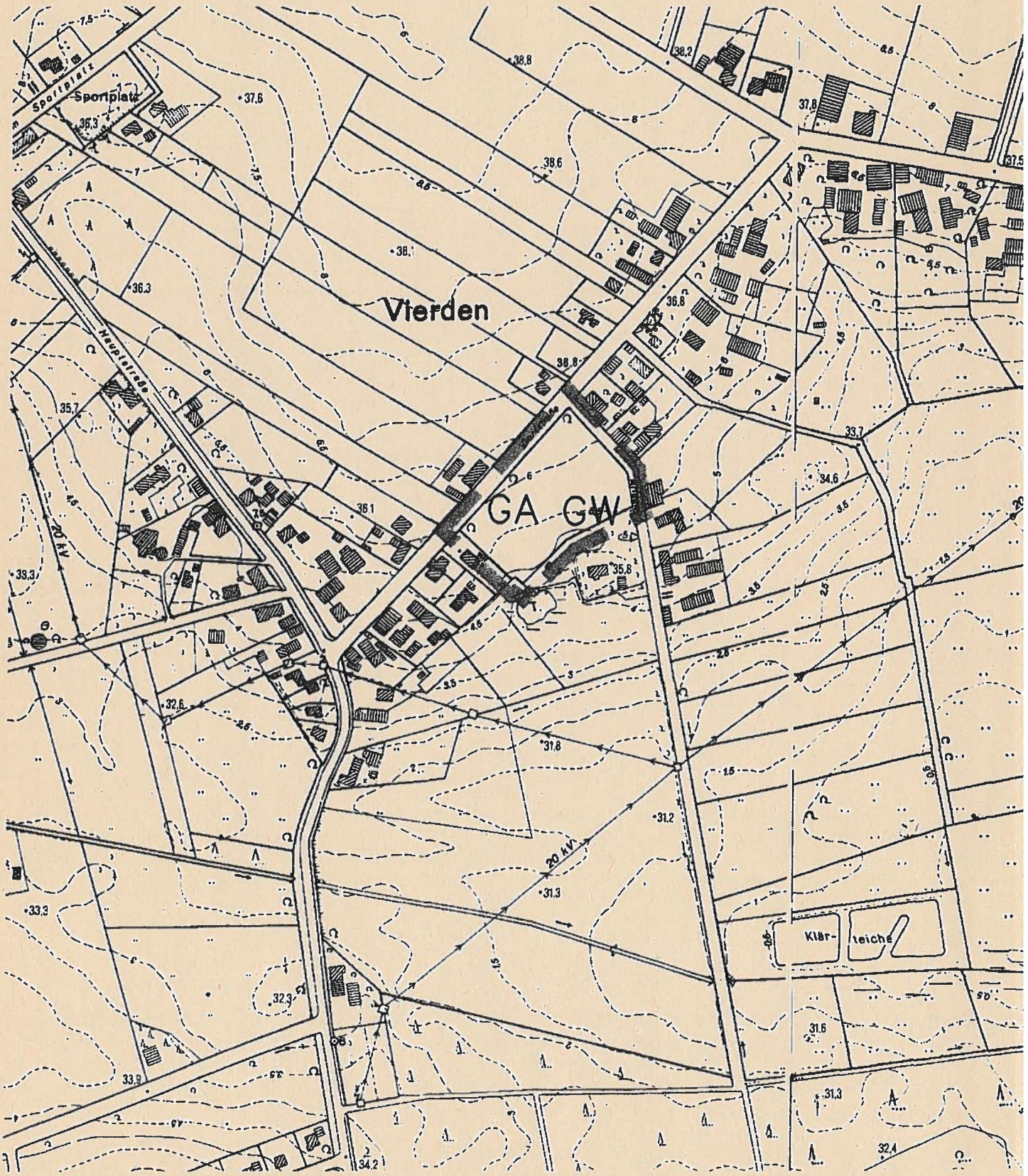
Stand : 01/00

ANLAGE :

KARTIERUNG BIOTOPTYPEN / NUTZUNGSSTRUKTUREN

(M. 1 : 5.000)

GA	Grünlandansaat
GW	Sonstige Weidefläche (Geflügelweide)



Stand : 01/00

ANLAGE :

GEHÖLZ- / PFLANZENLISTE / PFLANZSCHEMA

Die nachfolgend aufgeführten standortheimischen Arten sollen in die vorgesehenen Pflanzstreifen eingebracht werden. Auf einer Fläche von 50 qm sind rd. 40 Pflanzen zu verwenden.
Die Pflanzung bedarf wenig Pflege. Es ist lediglich darauf zu achten, daß sich nicht Baumgruppen in der Hecke entwickeln, die auf Dauer die anderen Sträucher unterdrücken. Alle 8 m sollte ein Baum sich entwickeln, während die anderen Gehölze verjüngt werden. Pflegende Maßnahmen haben im Winter zu erfolgen.

Die vorgesehenen Pflanzstreifen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf der Geest (i.d.R. als trockener Standort anzusprechen). Den einzelnen Arten ist ein F für feuchten Standort bzw. ein T für trockenen Standort zugeordnet.
Die Standortangabe F/T bedeutet, daß die Art für beide Bereiche geeignet ist.

Standort Sträucher		Standort Bäume	
T	Cornus sanguinea (Bluthartriegel)	T	Acer campestre (Feldahorn)
T	Corylus avellana (Hasel)	T	Betula pendula (Sandbirke)
F/T	Crataegus monogyna (Weißdorn)	F/T	Carpinus betulus (Hainbuche)
F/T	Frangula alnus (Faulbaum)	T	Fagus sylvatica (Buche)
F/T	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	T	Malus sylvestris (Wildapfel)
T	Prunus spinosa (Schlehe)	T	Prunus avium (Vogelkirsche)
		T	Pyrus pyraster (Wildbirne)
T	Rosa canina (Heckenrose)	F/T	Quercus robur (Stieleiche)
F/T	Salix caprea (Sal-Weide)	T	Quercus petrea (Traubeneiche)
T	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	T	Sorbus aucuparia (Eberesche)
		T	Tilia cordata (Winterlinde)
		T	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Kletter- und Schlingpflanzen für Garagen, Carports, usw.:

Blauregen	Wisteria sinensis
Duftende Geißschlinge	Lonicera heckrottii
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Schling-Knöterich	Poygonum aubertii

Kletterrosen in Sorten

Anemonen Waldrebe	Clematis montaba 'Rubens'
Oktober-Waldrebe	Clematis paniculata

Die Auswahl von Clematis und Lonicera ist beispielhaft.

Geschnittene Hecke entlang der Fußwege bzw. als Abgrenzung des Spielplatzes :

Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus

Kräuterreicher Landschaftsrasen für den Unterwuchs im Bereich des RRB-Fläche bzw. öffentlichen Grünflächen :

Empfehlung für Extensivrasen-Mischung :
Nr. 5 M 330 HESA-Rasenprodukte, FORCE LIMAGRAIN, Darmstadt

Mögliche Anpflanzung und Entwicklung einer Obstwiese als Ortsrand :

Hochstamm-Obstbäume wie z.B. Apfel "Boskoop", Birne "Conference", Hauszwetsche, Kirsche "Große schwarze Knorpelkirsche" in 6-10 m entfernt voneinander. Unterwuchs :
Empfehlung einer Rasenmischung mit hohem Anteil von bunt blühenden Kräutern und Leguminosen Kräuterwiesen - Mischung M 410, Adresse siehe oben
Die Empfehlung zur Pflege von Obstwiesen kann bei Bedarf bei der Gemeinde angefordert werden.

Stand : 01/00

Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Bernd Hesse
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Günter Suilmann

● Vermessung ● Bildauswertung ● Visualisierung

Aktenzeichen:99/6001

Stand vom:20.01.1999

Baumliste zum B-Plan Nr.4 der Gemeinde Vierden

Nr.	Art	Stammdurchmesser
1	Eiche	ϕ 0.05
2	Eiche	ϕ 0.05
3	Eiche	ϕ 0.05
4	Eiche	ϕ 0.05
5	Eiche	ϕ 0.05
6	Eiche	ϕ 0.05
7	Eiche	ϕ 0.05
8	Eiche	ϕ 0.05
9	Eiche	ϕ 0.05
10	Eiche	ϕ 0.05
11	Eiche	ϕ 0.05
12	Eiche	ϕ 0.05
13	Eiche	ϕ 0.05
14	Eiche	ϕ 0.8
15	Walnuß	ϕ 1.0
16	Walnuß	ϕ 0.5
17	Kastanie	ϕ 0.2

TÜV CERT DIN EN ISO 9002 Zertifikat: 09 100 70420

Dipl.-Ing. Bernd Hesse
Dipl.-Ing. Günter Suilmann
Carl-Hermann-Richter-Straße 2
21614 Buxtehude

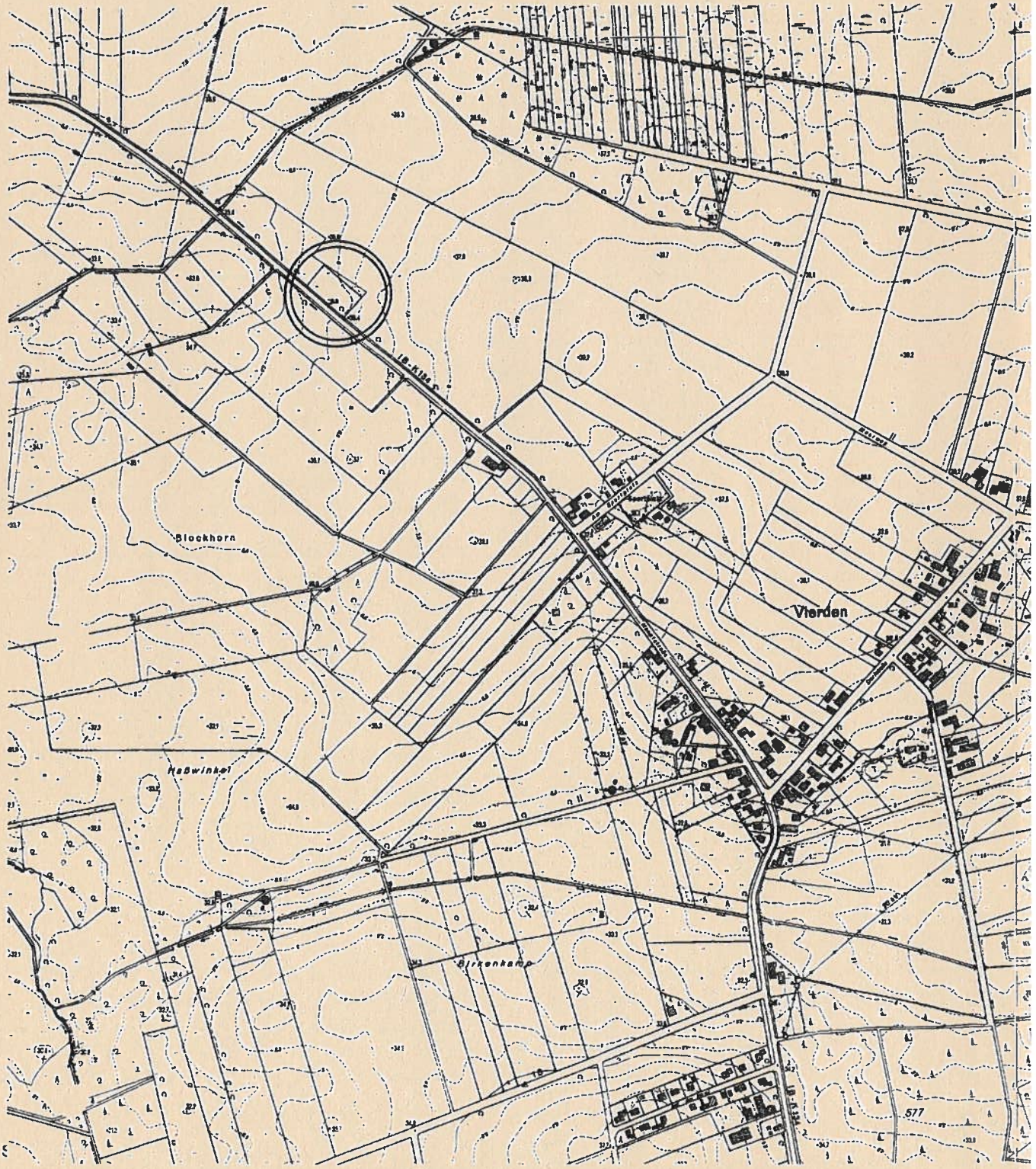
Telefon (04161) 5064 - 0
Telefax (04161) 5064-50
e-mail hesse-buxtehude@t-online.de
Internet http://www.hesse-suilmann.de

Bürozeiten:
Mo.-Do. 8.00-17.00 Uhr
Freitag 8.00-15.00 Uhr

ANLAGE :

EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE

(M. 1 : 5.000)

Gemarkung Vierden
Flur 1
Flurstück 3
Eigentum Gemeinde Vierden

Aufforstung mit Eschen und Birken als aufwertende Maßnahme
(Qualität zur Pflanzzeit 150-200 cm)