

ABB. 1: LAGEPLAN, DRAUFSICHT



ABB. 2: SÜDWESTANSICHT, M 1:250



ABB. 3: SÜDOSTANSICHT, M 1:250



ABB. 4: PLANUNTERLAGE

**Bauherr:** Eigentümergemeinschaft  
Dr. J.H. Rüter, Ludwig-Harms-Str. 2, 29664 Walsrode  
Jan Engenhäuser, Zeisigbusch 6, 29690 Essel

**Grundstück:** Gemarkung Walsrode, Flur 29, Flurstücke 5/2, 5/3, 4/4, Albrecht-Thaer-Straße 1, 29664 Walsrode

**Bauvorhaben:** Ersatzmaßnahme: „Neues Wohnen an der Böhme“

**VORHABENBESCHREIBUNG**

- Bestand / neue Nutzung:**  
Die seit langem ungenutzte Gewerbeimmobilie, bestehend aus 6 Gebäuden und einer zu 100% versiegelten Grundstücksfläche, soll durch eine bauliche Ersatzmaßnahme attraktiv zu einem neuen naturnahem Wohnstandort entwickelt werden. Die neue Anlage soll voraussichtlich 24 Wohneinheiten aufweisen, gegliedert in 2 Baukörper. Die Grundflächen der Wohnungen im EG und OG werden zwischen ca. 60 und 120 m<sup>2</sup> liegen, zzgl. Terrassenflächen und Keller-/Abstellräumen. Die Wohnungen in 2. OG werden größer sein, bis ca. 160 m<sup>2</sup>. Ein Aufzug wird alle Geschosse erschließen.
- Erschließung:**  
Das Grundstück ist schon jetzt mit einer im Eigentum der Bauherren befindlichen Zufahrtspartzeile separat voll erschlossen. Diese bindet an die öffentliche Straße Albrecht-Thaer-Straße an.  
Die notwendigen Einstellplätze werden oberirdisch konzentriert entlang der nördlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen, um die naturbelassenen südlich angrenzenden Grünbereiche nicht durch Verkehr zu stören. Sofern erforderlich können weitere Stellplätze (Besucher) innerhalb der westlich angrenzenden, im Eigentum der Vorhabenträger befindlichen, Straßenparzelle angeordnet werden.
- Gebäudestruktur:**  
Es sind 2 ähnlich gestaltete, fest parallel platzierte Baukörper konzipiert, die dem in Nord-Südrichtung abfallenden Gelände durch einen halbgeschossigen Versatz gerecht werden. Daraus ergibt sich zu Teilen eine 2- sowie 3-Geschossigkeit. Die künftige Oberkante (Firsthöhe) des 3-geschossigen Teils wird entsprechend der Festsetzungen der Traufhöhen - vgl. oben: halbgeschossiger Versatz - um ca. 1,50 m (bis max. 2 m) über der Oberkante (Firsthöhe) des 2-geschossigen Teils liegen. Die Aufenthaltsräume und Balkone erhalten optimale Belichtung aus Süden und Westen. Die Zugänge erfolgen jeweils von der Ostseite der Gebäude.
- Städtebauliches Gestaltungskonzept:**  
Das Konzept basiert auf der vorteilhaften optimalen verkehrliche Anbindung, auf der unverbaubare Lage am Stadtrand und der umfassenden, von kräftigen bis starken Begrünung am Böhme-Ufer und dem LSG. Die Bauherren verzichten bewusst auf eine an das Landschaftsschutzgebiet zu eng platzierte Baumasse. Die 2 neuen Baukörper würden mit ihrer orthogonalen Anordnung den starken Riegel der historischen und jetzt bewohnten Mühlen-Gebäudestruktur. Sie lassen zudem durch ihre Nord/Süd-Ausrichtung den Ausblick der jetzigen Bewohner in den dann unverbaubaren Grünbereich zu. Dies wird zusätzlich durch den stark begrünten, parkähnlich gestalteten neuen Innenhof verstärkt zum Ausdruck gebracht. Zusammen mit dem Mühlenareal entsteht ein attraktives Wohn-Quartier.

Die Gestaltung erfolgt in zurückhaltender Form, sowohl was Materialwahl als auch -Farben betrifft, vgl. dazu die Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften, so dass eine Einbindung in die landschaftliche Umgebung und der Umgebungsschutz des Baudenkmal (ehem. Mühlegebäude) gewährleistet werden.

Entlang der Ostseite des Grundstücks erfolgt als Abgrenzung zum LSG / FFH-Gebiet eine Einzäunung, die den Verlauf des bestehenden Zaunes aufgreift. Vorgesehen ist ein Stabgitterzaun oder ein Staketenzaun in Anlehnung an den Bestand.  
(Hinweis: Kunststoffeinflechte oder geschlossene Zaunelemente sind aus landschaftsbildgestalterischen Gründen unzulässig.)

**Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142 „Wohngebiet an der Böhme - Albrecht-Thaer-Straße“**

- Grünflächen:**  
Die Planung eröffnet mit ca. 20 % zusammenhängender unbebauter Grundstücksfläche im Süden die Chance auf Vernetzung mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Nach der Entseignung wird eine neue Begrünung entwickelt, die dem vorgenannten Anspruch gerecht wird. Insofern dient die Fläche als Pufferfläche gegenüber dem LSG bzw. FFH-Gebiet. Die Ausweisung einer Wasserfläche für Versickerung/ Rückhaltung von Oberflächenwasser soll an dieser Stelle möglich sein. Zudem soll ein kleinflächiger Spielplatz entstehen, der primär der geplanten Wohnanlage dient. Die Anordnung von Spielgeräten in reduziertem Umfang und angemessener Gestaltung (z.B. aus Holz) soll zulässig sein.

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

**Bauherr**  
Eigentümergemeinschaft  
Dr. J.H. Rüter, Ludwig-Harms-Str. 2, 29664 Walsrode  
Jan Engenhäuser, Zeisigbusch 6, 29690 Essel

Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

**Architekten / Planer**  
KMS Architekten  
Oskar-Wolff-Straße 20  
29664 Walsrode

H&P Ingenieure GmbH  
Albert-Schweitzer-Str. 1  
30880 Laatzen

Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

**PLANUNTERLAGE**

- Planungen, Nutzungsergänzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe § 7 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern, siehe § 7 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
  - Erhaltung Bäume
  - Sonstige Pflanzenzeichen
  - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenstandplätze, Fahrradstiegen etc.), Stellplätze und Garagen, siehe § 5 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
  - Höhenbezugspunkt für Festsetzungen, HBP (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Nachrichtliche Übernahmen
  - Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier: Landschaftsschutzgebiet LSG HK 50 „Böhme“, FFH-Gebiet 2924-301 „Böhme“ - vgl. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Überschwemmungsgebiet der Böhme (formlich festgesetzt)

**Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:**

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W. 14.08.2020.
- BauNutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Inhaltlich des festgesetzten Lärmpegelbereiches III sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß  $R_{w,ges}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R_{w,ges}$ des Gesamtaußenbauteils in dB
III	61 bis 65	35

Für Büroräume und ähnliche Räume darf das erf. result. Schalldämmmaß  $R_{w,ges}$  um 5 dB niedriger liegen.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) verringert.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Kurzuntersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 30.10.2020, Az. 551212548-801.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1 Räumliche und sachliche Abgrenzung nach § 12 BauGB**  
Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gemäß § 12 BauGB entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.  
Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:  
- VEP einschließlich Anrecht,  
- Vorhabenbeschreibung,  
- zeichnerische und textliche Festsetzungen,  
- Präambel und Verfahrensmerkmale.
- 2 Zulässigkeiten im Bereich des VEP gemäß § 12 Abs. 3a BauGB**  
Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind für den Bereich des VEP nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.  
**§ 3 Art der baulichen Nutzung**  
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet, WA, § 4 BauNVO, festgesetzt.  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise zulässig sind:  
- Betriebe der Beherbergungsgewerbes (hier: max. 20 Betten).  
Nicht zulässig sind:  
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Erholungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.
- 4 Maß der baulichen Nutzung**  
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 70% überschritten werden.  
**§ 5 Erschließung / Nebenflächen**  
Die festgesetzte private Verkehrsfläche dient neben der Erschließung des Vorhabengrundstücks der Zuwegung der südlich gelegenen landschaftlichen Flächen sowie gleichzeitig als öffentliche Fußwegeverbindung.  
Innerhalb der überbaubaren Flächen sind, ergänzend zu den zeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB abgegrenzten Flächen, weitere Stellplätze zu Gunsten des Vorhabens zulässig sind. Innerhalb der zeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB abgegrenzten Flächen sind auch weitere Nebennutzungen zulässig, ausdrücklich: Fahrradstellplätze sowie Müllsammelplätze.  
**§ 6 Oberflächenwasserableitung**  
Das anfallende Oberflächenwasser ist örtlich - auf dem Vorhabengrundstück - zur Versickerung zu bringen. Auf Stellplätzen und Fahrgängen anfallendes Regenwasser kann über die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen oder begleitende Mulden zur Versickerung gebracht werden. Alternativ ist die Zuleitung in ein oder mehrere Sickerbecken zulässig, die innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB bedarfsgerecht zu verorten und so weit technisch möglich naturnah zu gestalten sind. In die Becken ist das anfallende Dachflächenwasser zu leiten. Die Bemessung in Abhängigkeit von der konkreten Versiegelung erfolgt im Bauantragsverfahren unter Berücksichtigung der Vorgaben des Prüfberichts Nr. 20.210-1 des Büros Morbach, Walsrode, vom 12.10.2020.  
**§ 7 Naturschutzrechtlich-gründnerische Festsetzungen**  
Reduzierung von Lichtmissionen / Eingriffsminderung  
- Es sind nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Die Leuchtrichtung der Lampen muss insbesondere vom östlich gelegenen FFH-Gebiet abgewandt sein.  
- Das Lichtspektrum muss am ultravioletten Strahlung sein (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/St-Lampen), LED-Leuchten).  
CEF-Maßnahmen:  
Im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung sind an geeigneter Stelle (an verteilenden Gebäuden oder im direkten Umfeld) anzubringen:  
- fünf Nistkästen für Hausseprlinge,  
- drei Fledermausfächkästen zur Anbringung am Gebäude (vgl. Anlage 1 des Antenschutzgutachten Dipl.-Biol. Brockmann).  
Die Maßnahme ist vor Baubeginn bzw. Freilegung des Baufeldes durchzuführen. Die Umhüllung der CEF-Maßnahme erfolgt durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung.  
Maßnahmenfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:  
Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Maßnahmenstreifen ist heckenartig flächendicht mit standortheimischen Laubgehölzen dergestalt zu bepflanzen, dass eine Querung / Wegeverbindung in Richtung LSG/FFH-Gebiet unterbunden wird. Demgemäß sind in die Pflanzung auf mind. 50% standortheimische dornige Gehölze einzubringen, z.B.:  
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
- Handrose (*Rosa canina*)  
Die Pflanzung ist durch den Grundstückseigentümer / Vorhabenträger herzustellen und zu pflegen. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. In der Anwuchsstufe ist eine Einzäunung zur Sicherung des Anwuchserfolges vorzusehen, die anschließend zu entfernen ist. Dauerhafte Einzäunungen sind nur an der (dem Baugelände zugewandten) Innenseite der Maßnahmenfläche zulässig.  
Bauliche Anlagen jeder Art oder sonstige Nutzungen (z.B. Versickerungsmulden) sind in der Maßnahmenfläche unzulässig.  
Private Grünfläche:  
Die festgesetzte private Grünfläche ist als extensiv genutzte Freifläche anzulegen, max. 2x-jährliche Mahd. Dies gilt nicht für innerhalb der privaten Grünfläche auf max. 200 m<sup>2</sup> zulässige Flächen für Spiel und Bewegung. Innerhalb dieser Fläche ist die Aufstellung von Spielgeräten zulässig.  
Weiterhin zulässig sind erforderliche Anlagen zur Regenwassererhaltung und -versickerung mit dafür erforderliche Zielsetzungen.  
Weitere Bepflanzung im Geltungsbereich:  
Die zwischen den geplanten Hochbauten befindlichen Freiflächen sind als Quartiersgrünflächen gärtnerisch zu gestalten. Die übrigen Flächen sind als Rasenflächen angelegt. Innerhalb dieser Flächen können gemäß NBauO anteilig private grundstücksbezogene Spielflächen angelegt werden. Bestehige Aufstellflächen für die Feuerwehr sind zulässig.  
Baumerhalt:  
Die innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche gelegenen Gehölze bzw. der festgesetzte Einzelbaum (Platanen) sind zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch den Grundstückseigentümer / Vorhabenträger gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der Erhaltungsfläche sind bauliche Anlagen / Nebenanlagen jeder Art unzulässig. Dies gilt auch für Spielgeräte.  
Innerhalb des Geltungsbereiches sowie für die direkt angrenzenden Gehölze ist im Rahmen sämtlicher Bauarbeiten die DIN 18820 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.  
**§ 8 Regelungen zum Immissionsschutz** Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Innenraum) (Fassung 07/2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß  $R_{w,ges}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:  
Tabelle 1: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

**ALLGEMEINE HINWEISE**

- I. Denkmalschutz**  
Bei dem ehem. Mühlegebäude auf dem unmittelbar nordwestlich angrenzenden Grundstück, handelt es sich um ein Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Belange des Denkmalschutzes, hier in Bezug auf die Umgebung, § 8 NDSchG, sind zu berücksichtigen.  
Allgemein gilt: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutretreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- II. Bodenschutz**  
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergräbungen (Haumüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.
- III. Lärmschutz**  
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 07/2016) erforderlich sind. Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.  
Da der Orientierungswert der DIN 18005-1 (Beibatt 1) von nachts OW N = 45 dB(A) erreicht oder überschritten werden kann, ist zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse zu empfehlen, in Schlafräumen und Kinderzimmern eine separate Belüftung zu installieren.
- IV. Maßnahme zur Eingriffsminderung / -vermeidung:**  
Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung, Rodung, Beseitigung) sind Abrissarbeiten haben zum allgemeinen Schutz vor Lärmmissionen im Hochbau sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.  
Ein Baubeginn während der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.  
Werden während der Abrissarbeiten oder der Fällung eines Hohlenbaums Fledermäuse gefunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Es ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen.  
Hinsichtlich des Schutzes von Gehölzen während der Bauphase wird auf DIN 18920 verwiesen.
- V. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken**  
Die im Rahmen der Bauplanung angesprochenen Normen und Regelwerke liegen im Planungsamt der Stadt Walsrode zur Einsicht bereit.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

- I. Gestaltung Fassade**  
Für die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude ist zulässig entweder konventioneller Mauerwerksbau oder elementierte Holzrahmenbauweise. Die Farben der Hauptmaterialien der Fassaden bewegen sich in folgendem Farbspektrum analog dem Farbregister RAL 840 HR:  
Für Klinker- und Putzfassaden:  
Weiß / Beige: RAL 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018.  
Grau: RAL 7032, 7035, 9002.  
Putz ist auf max. 50% einer jeden Fassadenseite zulässig.  
Zusätzlich für Klinker und Ziegelfassaden:  
Rot: RAL 2002, 3009, 3003, 3011, 3013, 3016.  
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.  
Zulässig sind zudem Holzfassaden, naturbelassen. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
- II. Gestaltung Dach**  
Als Dachform der Hauptgebäude zulässig sind fach geneigte Sattel- und / oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 15° und 20°. Die Farbe der Dachdeckung der Hauptgebäude bewegt sich im Spektrum rot und anthrazit entsprechend der folgenden Farbvorgaben analog dem Farbregister RAL 840 HR:  
Rot: RAL 2001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016.  
Anthrazit: RAL 7015, 7016, 7024.  
Für untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Aufzugsschächte / Treppenhäuser, sind flächendeckend zulässig.
- III. Notwendige Einstellplätze, § 47 NBauO**  
Pro Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen. Für Wohneinheiten >100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Östlich und südlich an das Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-HK 50 „Böhme“ an. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.  
Östlich und südlich an das Plangebiet grenzt das FFH-Gebiet 2924-301 „Böhme“ an. Die Abgrenzung entspricht dem LSG-HK 50 „Böhme“ (ausgenommen Flurstück 6/1). Es ist sicherzustellen, dass über / nutzungsbedingte Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes unterbleiben. Der Zugang zum FFH-Gebiet ist mittels geeigneter Maßnahmen zu unterbinden. Es ist eine Einzäunung lageentsprechend des bestehenden Zaunes, vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan, vorzusehen.  
Östlich an das Plangebiet grenzt das nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz, WHG, förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Böhme an.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 80, 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmV) hat der Rat der Stadt Walsrode den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142 „Wohngebiet an der Böhme - Albrecht-Thaer-Straße“ der Kernstadt Walsrode, bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) beschlossen.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung, § 13a BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.  
Walsrode, den 08.09.2021

L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Kartengrundlage**  
Liegenchaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sültingen-Verden
- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenchaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.09.2020). Es ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
- Bad Fallingb., den 04.08.2021  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sültingen-Verden  
gez. Arno Wittkugel
- Planverfasser**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 142 „Wohngebiet an der Böhme - Albrecht-Thaer-Straße“ mit ÖBV der Kernstadt Walsrode wurde ausgearbeitet von:  
H&P Ingenieure GmbH  
Albert-Schweitzer-Straße 1  
30880 Laatzen  
gez. Schneider  
Planverfasser
- Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 „Wohngebiet an der Böhme - Albrecht-Thaer-Straße“ mit ÖBV der Kernstadt Walsrode beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Walsrode, den 08.09.2021  
L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin
- Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 „Wohngebiet an der Böhme - Albrecht-Thaer-Straße“ mit ÖBV der Kernstadt Walsrode und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 „Wohngebiet an der Böhme - Albrecht-Thaer-Straße“ mit ÖBV der Kernstadt Walsrode und der Begründung haben vom 19.01.2021 bis einschließlich 19.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungunterlagen zusätzlich auf der Homepage der Stadt Walsrode zur Verfügung gestellt.  
Walsrode, den 08.09.2021  
L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin
- Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 15.04.2021 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 „Wohngebiet an der Böhme - Albrecht-Thaer-Straße“ mit ÖBV der Kernstadt Walsrode und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 „Wohngebiet an der Böhme - Albrecht-Thaer-Straße“ mit ÖBV der Kernstadt Walsrode und der Begründung haben vom 10.05.2021 bis einschließlich 26.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen.  
Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungunterlagen zusätzlich auf der Homepage der Stadt Walsrode zur Verfügung gestellt.  
Walsrode, den 08.09.2021  
L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin
- Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Walsrode hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 142 „Wohngebiet an der Böhme - Albrecht-Thaer-Straße“ mit ÖBV der Kernstadt Walsrode nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.  
Walsrode, den 08.09.2021  
L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin
- Inkrafttreten**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 142 „Wohngebiet an der Böhme - Albrecht-Thaer-Straße“ mit ÖBV der Kernstadt Walsrode ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25.09.2021 in Kraft getreten.  
Walsrode, den 04.10.2021  
L. S. gez. Spöring  
Bürgermeisterin
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 „Wohngebiet an der Böhme - Albrecht-Thaer-Straße“ mit ÖBV der Kernstadt Walsrode sind  
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,  
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächenutzungsplanes und  
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.  
Walsrode, den  
Bürgermeisterin

**Stadt Walsrode**

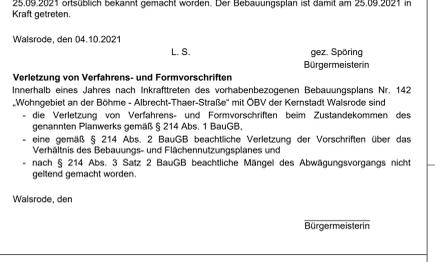
**Landkreis Heidekreis**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142**

**„Wohngebiet an der Böhme - Albrecht-Thaer-Straße“**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

**der Kernstadt Walsrode**



**Übersichtsplang**

Flugbild markiert ohne Maßstab Quelle: LGLN

**ABSCHRIFT**

Verfahren gemäß § 13a BauGB  
Stand: 01.06.2021  
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB