



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 112
„Am Nordsunder“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Walsrode
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im November 2017

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de

In Zusammenarbeit mit

pu Planungsgruppe
Umwelt

Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949780

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	6
1. Einleitung	6
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	6
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
4. Bedarf an Wohngrundstücken	8
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
6. Ziele der Raumordnung	9
7. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	9
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	10
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung	10
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	11
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	12
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	14
1. Städtebauliches Konzept	14
2. Art der baulichen Nutzung	15
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
4. Versickerung	18
5. Örtliche Bauvorschrift	18
a) Höhenlage	18
b) Dächer	19
c) Materialien, Farben	19
d) Einfriedungen	19
6. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	19
7. Öffentliche Grünflächen „Grünzug“, Anpflanzungen, Erhaltungsbindung	19
8. Fläche für die Wasserwirtschaft, Sickerfläche	20
9. Gashochdruckleitung	20
10. Flächenübersicht	21
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	22
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	22
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22

V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange	22
1. Erschließung	22
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	22
b) Ver- und Entsorgung	22
c) Oberflächenentwässerung	23
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	24
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	24
4. Belange der Landwirtschaft.....	24
5. Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	25
6. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	26
VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	27
A. Einleitung	27
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	27
2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	27
3. Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	28
B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	28
1. Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“	29
a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen.....	29
b) Bestand und Bewertung.....	29
c) Auswirkungsprognose	29
2. Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“	30
a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen.....	30
b) Bestand und Bewertung.....	30
c) Auswirkungsprognose	35
3. Schutzgut „Boden“	37
a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen.....	37
b) Bestand und Bewertung.....	38
c) Auswirkungsprognose	38
4. Schutzgut „Wasser“	39
a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen.....	39
b) Bestand und Bewertung.....	39
c) Auswirkungsprognose	40
5. Schutzgut „Klima und Luft“	40

a)	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen.....	40
b)	Bestand und Bewertung.....	40
c)	Auswirkungsprognose.....	41
6.	Schutzgut „Landschaft“	41
a)	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen.....	41
b)	Bestand und Bewertung.....	41
c)	Auswirkungsprognose.....	42
7.	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	42
a)	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen.....	42
b)	Bestand und Bewertung.....	42
c)	Auswirkungsprognose.....	42
8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	43
C.	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	43
D.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)	43
1.	Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	43
2.	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.....	44
3.	Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten	44
4.	Erfordernisse des Klimaschutzes	44
E.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	44
1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	44
2.	Maßnahmen zum Ausgleich.....	46
F.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	49
G.	Artenschutzrechtliche Betroffenheit	49
1.	Rechtliche Grundlagen.....	49
2.	Konfliktabschätzung/Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstat-bestände	50
a)	Avifauna	50
b)	Fledermäuse	51
c)	Weitere Arten	53
3.	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	53
H.	Zusätzliche Angaben	53
1.	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	53
2.	Maßnahmen zur Überwachung	53
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	54

VII. Abwägung: Private Belange	56
VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	56
Verfahrensvermerke	57

Anlage 1: Prüfberichte Nr. 16.021 und 16.250, Prüflabor Morbach, Walsrode

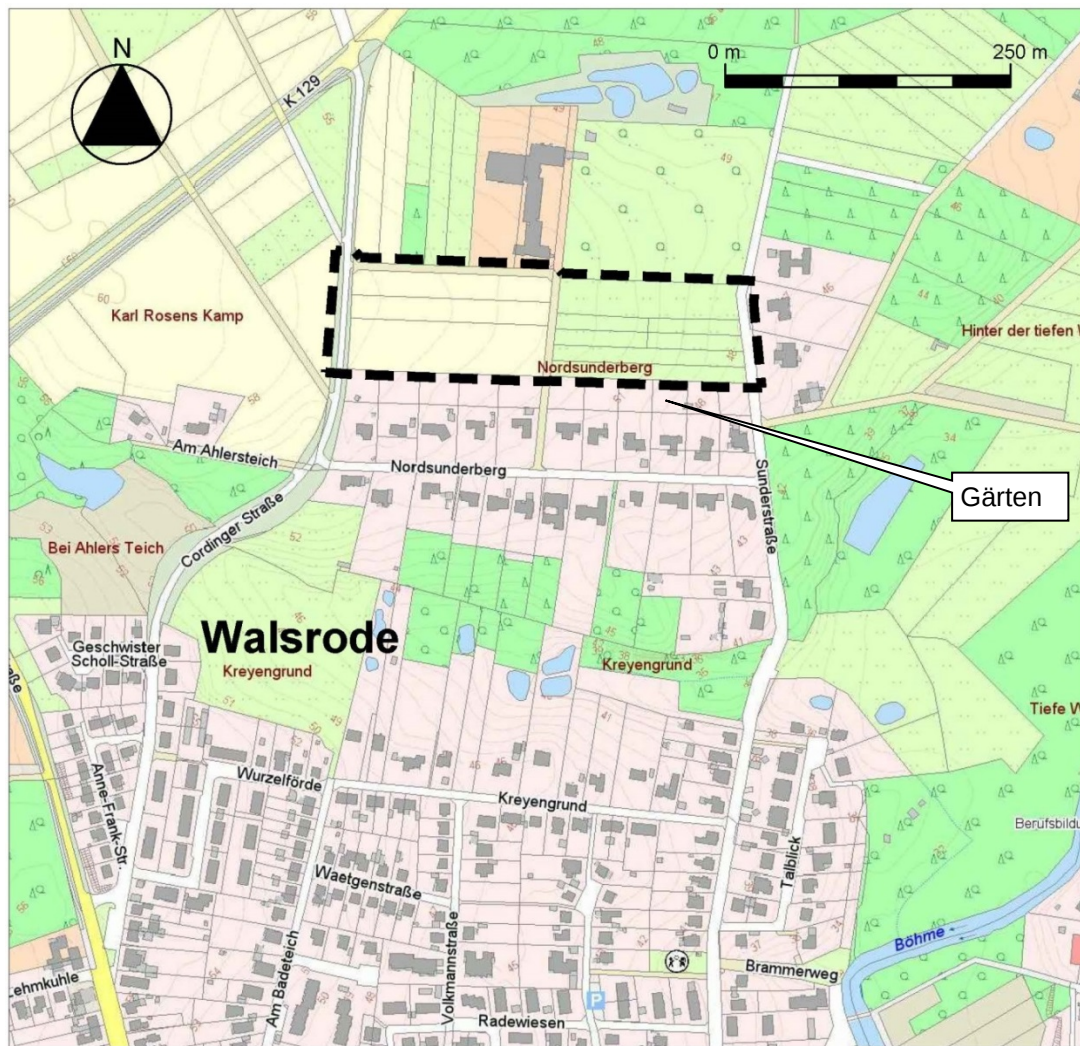
Anlage 2: Potenzialbeurteilung Fauna zum Bebauungsplan Nr. 112 „Am Nordsunder“ in Walsrode, Abia, Neustadt a. Rbge., Juli 2016

Anlage 3: Untersuchung der Brutvögel im Rahmen des B-Plans Nr. 112 „Am Nordsunder“ in der Stadt Walsrode, Abia, Neustadt a. Rbge., September 2017

I. Allgemeines

1. Einleitung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 „Am Nordsunder“ ist der weiterhin bestehende Bedarf an Wohngrundstücke in Walsrode. Mit dem 4. Bauabschnitt des Baugebiets „Sieverdinger Kirchweg“ wird die derzeit einzige zur Verfügung stehende größere, zusammenhängende Wohnbaufläche umgesetzt. Innerhalb der Kernstadt gibt es kaum noch Baulücken bzw. größere zusammenhängende Flächen, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Walsrode, Bebauungsplan Nr. 112 "Am Nordsunder"

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Zur Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken soll nun die landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von ca. 3,3 ha zwischen der Bebauung auf der Nordseite der Straße „Nordsunderberg“ und dem ver.di Bildungs- und Tagungszentrum Walsrode entwickelt werden.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zu entwickeln, in dem vorwiegend Wohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten als Einzel- oder Doppelhäuser auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Wohnbebauung auf der Nordseite der Straße „Nordsunderberg“ und dem „ver.di Bildungs- und Tagungszentrum Walsrode“ errichtet werden können.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift

Zweck der geplanten Bebauung ist die Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken in Walsrode.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Baugrundstücken und den zugehörigen Erschließungsanlagen zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Wohnbebauung mit nördlich angrenzenden Gartenparzellen auf der Nordseite der Straße „Nordsunderberg“ und dem „ver.di Bildungs- und Tagungszentrum Walsrode“ einbezogen, auf denen die geplanten Wohngrundstücke entstehen sollen.

In das Plangebiet werden außerdem die Cordinger Straße und die Sunderstraße einbezogen, über die die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten:

Im Westen liegen auf der Westseite der Cordinger Straße kleinteilige, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund des Abstandes durch die Straße sind nachteilige Auswirkungen in Form von Nutzungseinschränkungen für die landwirtschaftliche Nutzung nicht zu erwarten.

Im Norden grenzen im westlichen Teil ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Aufgrund des Abstandes durch die vorhandene Wegeparzelle, die im Bebauungsplan erhalten wird, sind auch hier keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Bei dem Baumbestand (Nadelgehölze) auf dem Flurstück 289/4 handelt es sich aufgrund der geringen Breite der Fläche (rd. 20 m) nicht um „Wald“ im Sinne des Niedersächsischen Landeswaldgesetzes (NWaldLG) (vgl. Möller, Wolfdietrich, Waldrecht und Umweltrecht in Niedersachsen, 2. überarb. Auflage, Sept. 2003, Rd.-Nr. 45.2.1.4.4.3). Nutzungskonflikte entstehen daher nicht.

Im Norden grenzt im westlichen Teil das „ver.di Bildungs- und Tagungszentrum Walsrode“ an das Plangebiet. Der Parkplatz des Zentrums ist die einzige emissionsträchtige Nutzung auf dem Gelände. Er liegt rd. 65 m vom Nordrand des Plangebiets entfernt. Immissionskonflikte ergeben sich daher nicht.

Im Osten schließen Wohngrundstücke auf der Ostseite der Sunderstraße an. Immissionskonflikte sind aufgrund der ähnlichen Nutzung nicht zu erwarten.

Im Süden schließen die Wohngrundstücke auf der Nordseite der Straße „Nordsunderberg“ an das Plangebiet. Sie liegen mit den südlichen Flurstücken im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Nordsunderberg“ und sind darin als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Auch wenn die als WR festgesetzten Flächen einen höheren Schutzanspruch als die geplante Nutzung haben, sind Immissionskonflikte aufgrund der ähnlichen Nutzung nicht zu erwarten. Zwischen dem Plangebiet und den als WR festgesetzten Flächen liegen als „Gärten“ genutzte Flurstücke, die in die südlich angrenzenden Wohngrundstücken einbezogen wurden, planungsrechtlich aber als „Außenbereich“ (§ 35 BauGB) einzustufen sind (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 6). Die Stadt hat die Überplanung der Gartengrundstücke im Rahmen der Alternativenprüfung zur Erschließung des Baugebiets erwogen. Eine Überplanung wäre sinnvoll gewesen, wenn die Gartengrundstücke aus dem

Plangebiet heraus hätten erschlossen werden können. Diese Alternative wurde aufgrund der Erdgastransportleitung, die am Südrand des Plangebiets liegt und nicht überbaut werden darf, verworfen. Eine mögliche Hinterliegerbebauung auf den Gartengrundstücken muss voraussichtlich von Süden über die vorhandenen Wohngrundstücke erschlossen werden. Dieses kann über eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und die Neuaufstellung eines Bebauungsplans für die „Gartengrundstücke“ erreicht werden, was jedoch sehr komplex zu betrachten ist und damit eigenständige Untersuchungen erfordert. Die Stadt wird zu gegebener Zeit ein Planverfahren durchführen, um eine Nachverdichtung im Bereich der Gartengrundstücke zu ermöglichen.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

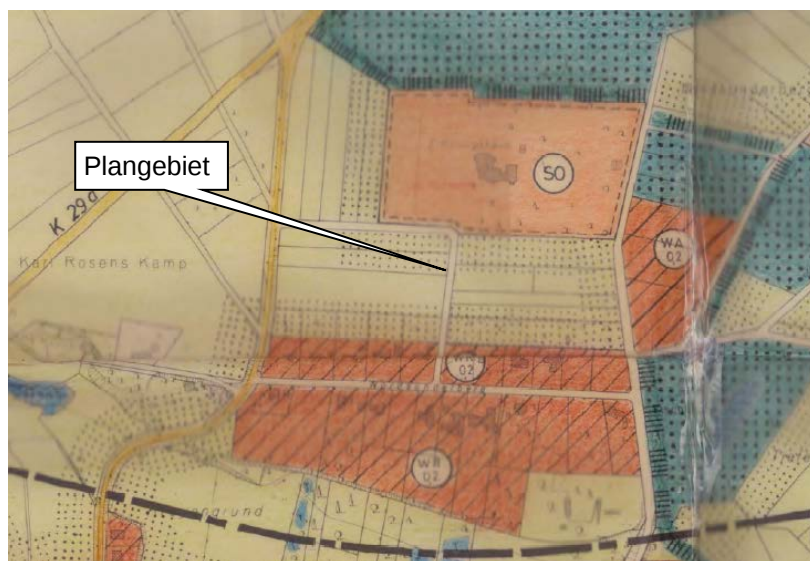
4. Bedarf an Wohngrundstücken

Wie bereits oben ausgeführt, ist das letzte Baugebiet, das die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sieverdinger Kirchweg, 4. Bauabschnitt“ entwickelt hat, inzwischen fast vollständig vermarktet. Die Aussagen hinsichtlich des Bedarfs an Wohngrundstücken in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Sieverdinger Kirchweg, 4. Bauabschnitt“ sind bereits jetzt, zwei Jahre nach dem Inkrafttreten, komplett überholt. Es hat sich inzwischen ein deutlich höherer Bedarf ergeben, als im damaligen Aufstellungsverfahren prognostiziert wurde. Die Aussage, der Bebauungsplan würde den Bedarf der nächsten 5 Jahre abdecken, ist nicht mehr haltbar. Von den 21 Parzellen für freistehende Einfamilienhäuser sind (Stand Nov. 2017, laut Erschließungsträger) bereits für 15 Parzellen die Verträge abgeschlossen und 5 Parzellen sind reserviert. Von den Parzellen im Innenring (geplant z.Zt. 9) ist für eine der Vertrag abgeschlossen, der Rest ist reserviert.

Auch innerhalb der Kernstadt gibt es kaum noch Baulücken bzw. größere zusammenhängende Flächen, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Daher wird die Schaffung neuer Wohngrundstücke erforderlich.

Der Bedarf an neuen Wohngrundstücken und die Standortentscheidung für die Flächen im Plangebiet werden im Übrigen durch in der Begründung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich belegt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode in der Fassung vor der 62. Änderung ohne Maßstab, genordet

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. den vorstehenden Planausschnitt).

Die Stadt hat daher im Parallelverfahren die 62. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Damit werden die Flächen im Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt.

6. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode in der Fassung entwickelt, die er durch die 62. Änderung erhält. Durch die Anpassung an die Ziele der Raumordnung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist auch der aus der 62. Änderung entwickelte Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine über die Änderung des Flächennutzungsplans hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen nicht.

Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden ebenfalls in diesem Verfahren im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang erfolgen auch die Alternativenprüfung mit der Standortentscheidung sowie die Begründung des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen.

7. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Kernstadt. Geplant sind rd. 27 Baugrundstücke. Das ist mit der Funktion der Kernstadt als Mittelzentrum und der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten problemlos vereinbar. Die direkt angrenzenden Gemeinden, auch über die Kreisgrenze hinaus sind raumordnerisch als Grundzentren eingestuft. Das Gebiet der nächstgelegenen Nachbargemeinde Bomlitz liegt rd. 700 m entfernt. Zum nächstgelegenen Ortsteil Borg sind es rd. 2 km, bis Bomlitz rd. 5 km. Aufgrund des Abstandes und der geplanten Nutzung ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf ihr Gemeindegebiet. Die Grenzen zu den anderen Nachbargemeinden liegen erheblich weiter entfernt. Für sie gilt dasselbe wie für Bomlitz. Auf Grund der verhältnismäßig kleinen ausgewiesenen Baufläche ist auch nicht erkennbar, dass die im Umfeld befindlichen Mittelzentren, wie z. B. Soltau, Rothenburg in Ihrer Funktion als Wohnstandort beeinträchtigt werden. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt. Das wurde durch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden bestätigt.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine **Größe von ca. 3,3 ha**. Er liegt in der Gemarkung Walsrode, Flur 3.

Von den Grundstücken im Plangebiet gehören nur die Straßenparzellen der Cordinger Straße und der Sunderstraße sowie die Wegeflurstücke 329/3 und 328/1 der Stadt Walsrode. Die übrigen Flurstücke sind Privateigentum. Die Stadt plant mit der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH, Walsrode (im Folgenden „GES“) einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet zu schließen. Die GES wird dazu die Grundstücke im Plangebiet erwerben.

Die Flächen im Plangebiet liegen am Nordrand der Ortslage von Walsrode. Das Gelände hat Gefälle in östlicher Richtung. Der Höhenunterschied beträgt rd. 10 m. Die höchste Stelle am Westrand liegt auf einer Höhe von rd. 57 m üNN, die tiefste Stelle am Ostrand auf rd. 47 m üNN (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Linie) und den Höhenverhältnissen

Das Plangebiet und seine Umgebung gehört zum Entwässerungsgebiet der Böhme, die rd. 400 m östlich des Plangebiets verläuft. Vorfluter im Plangebiet gibt es nicht. Derzeit versickert das Oberflächenwasser auf den teils sandigen, teils schluffigen Böden. Dabei muss es auch in Zukunft bleiben.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift

Das Plangebiet kann im Freigefälle an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Ein Kanal liegt in der Sunderstraße. Dieser muss gegebenenfalls ausgebaut und entsprechend verlängert werden.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Plangebiet wird als Acker und Grünland genutzt. Bei dem Acker handelt es sich nach der Bodenart um lehmigen Sand (IS), mittlerer Zustandsstufe (3 bis 4). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Die derzeit als Grünland genutzte Fläche wird teils als lehmigen Sand (IS), teils als Sand (S) eingestuft. Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt V.4. Belange der Landwirtschaft (S. 24)!

Zur Erkundung der Bau- und Untergrundverhältnisse wurde durch das Prüflabor Morbach, Walsrode, eine bodenmechanische Untersuchungen durchgeführt (vgl. die als Anlage beigefügten Prüfberichte 16.021 vom 24.02.2016 und 16.250 vom 25.08.2016). Die Tragfähigkeit für die geplanten Baumaßnahmen ist danach grundsätzlich gegeben. Auch eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist unter Einschränkungen möglich.

Der Prüfbericht vom 24.02.2016 mit sechs über das Plangebiet verteilten Bodenproben kommt zu folgenden Ergebnissen (vgl. die Übersichtskarte auf Seite 12):

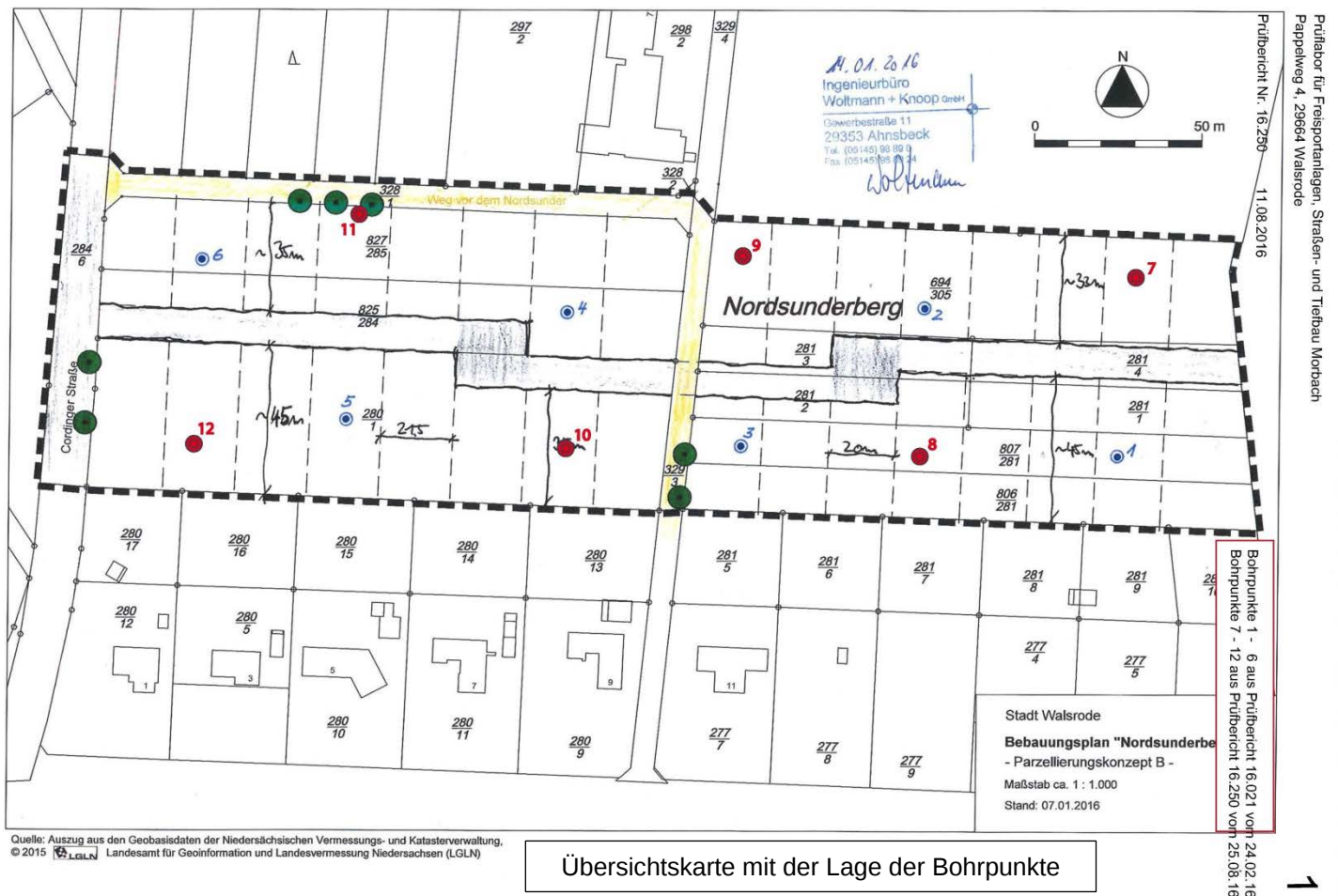
- Der Oberboden steht in Schichtdicken von bis zu 30 cm an.
- Dieser wird er von unterschiedlich ausgeprägten, bindigen Sand-/ Schluffgemischen unterlagert.
- Die Anteile Grobschluff und feiner md $\leq 0,063$ mm in der Schicht direkt unterhalb des Oberbodens im östlichen hangabwärtigen Bereich reichen von 6 M.-% (F1 / nicht frostempfindliche Böden) bis hin zu 40 M.-% im westlichen hangaufwärtigen Bereich (F3 / sehr frostempfindliche Böden).
- Die Tragfähigkeitswerte auf dem oberflächennahen Untergrund unterhalb des Oberbodenhorizontes weisen gerade im östlichen, nicht frostempfindlichen Bereich die größten Einschränkungen auf. Die vergleichsweise hohen Tragfähigkeitswerte im westlichen Bereich sind auf die günstigen Zustandsformen zurückzuführen, die gem. den Atterberg'schen Versuchen mit mindestens halbfest einzustufen sind.
- Falls die Baumaßnahme in einer niederschlagsreichen Jahreszeit durchgeführt wird ist damit zu rechnen, dass die Teilflächen mit hohem Schluffanteil ihre günstigen Konsistenzen einbüßen und die hohen Tragfähigkeitswerte verlieren.
- Die entnommenen Oberbodenproben aus beiden Grünflächen sind lediglich in ihrem Anteil an gesamtorganischen Kohlenstoff (TOC) als Z 1 einzustufen, was auf die natürlich vorkommende organische Masse im Oberboden zurückzuführen ist. Alle weiteren Parameter der LAGA-Analyse sind als Z 0 sowohl im Feststoff als auch im Eluat einzustufen.
- Im Anschluss an die Probennahme stellten sich in den Bohrlöchern Ruhewasserspiegel von 231 cm unter GOK am westlichen Bohrpunkt bis hin zu 109 cm unter GOK im Bereich von B 3 ein. Lediglich am Bohrpunkt B 1 am östlichsten Ende des Bohrfeldes wurde bis zum Auftreffen auf den absoluten Widerstand in einer Tiefe von 326 cm unter GOK kein geschlossener Wasserspiegel vorgefunden.
- Günstige Bedingungen für eine Muldenversickerung sind somit nur in Teilbereichen im östlichen Baufeld (B 1 und B 2 im oberflächennahen Bereich) vorgefunden worden.

Die Bodenuntersuchung wurde durch weitere 6 Bohrungen ergänzt. Der Prüfbericht vom 25.08.2016 ergänzt die oben aufgeführten Ergebnisse wie folgt:

- Der Oberboden steht in unterschiedlichen Schichtdicken an und ist, bedingt durch Auffüllungen, vor allem im nordöstlichen Bereich relativ dick. Unterlagert wird er von unterschiedlich ausgeprägten, bindigen Sand-/ Schluffgemischen und lagenweise nicht bindigen, schwach schluffigen, enggestuften Sanden. Diese stehen an einzelnen Stellen in Tiefen ab

ca. 200 cm unter GOK an. Sie erreichen jedoch nur an zwei Stellen (B7 und B12) die Endtiefe von 300 cm unter GOK. An den übrigen Stellen sind die gut versickerungsfähigen Schichten relativ dünn und weisen Schichtstärken zwischen 4 und 45 cm auf.

- Die Eindringwiderstände waren relativ hoch, so dass von einer mindestens mittleren Lagerungsdichte im Untergrund auszugehen ist.
- Hinsichtlich der Versickerungseigenschaften wurden nur an B7 und B12 günstige Materialien in Tiefen ab ca. 200 cm unter OK vorgefunden.
- Die weiteren Sand-/ Schluffgemische in Tiefen zwischen 50 und 150 cm unter OK sind vorwiegend teildurchlässig.
- Ein Ruhewasserspiegel stellte sich im tiefsten Geländebereich an B7 in einer Tiefe von 181 cm unter GOK ein.
- Eine Versickerung für Niederschlagswasser ist in den hier vorgefundenen Teilbereichen eingeschränkt möglich.



Übersichtskarte mit der Lage der Bohrpunkte

Nach den Informationen, die die Stadt besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten). Auch im Ergebnis der Beteiligungungsverfahren sind keine Hinweise hierzu eingegangen.

Dies wurde durch die Erkundung der Baugrund- und Untergrundverhältnisse bestätigt.

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Bebaute Flächen gibt es im Plangebiet nicht. Die Freifläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und zwar als Acker und Grünland. Am Nordrand und in der Mitte des Plangebiets gibt es einen Wirtschaftsweg. Entlang des Weges stehen vereinzelt Bäume. Vgl. dazu das folgende Luftbild!



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand Mai 2012

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargestellt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage wurde ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets entwickelt. Dieses Konzept musste eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten und sollte bestimmte Entwurfskriterien erfüllen. Das Ergebnis ist der folgende Bebauungsvorschlag. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

Folgende **Rahmenbedingungen** müssen eingehalten werden:

- Die Cordinger Straße und die Sunderstraße bilden die äußere Erschließung des Plangebiets.
- Das Oberflächenwasser muss auf den Grundstücken versickert werden.
- Zur Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Sickerfläche an der tiefsten Stelle im Südosten des Plangebiets erforderlich.
- Die Gashochdruckleitung der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH am Südrand des Plangebiets darf nicht überbaut werden. Der Schutzstreifen von beiderseits 3 m ist zu berücksichtigen. Die Vorgaben der Gasunie hinsichtlich der Gashochdruckleitung die bei der Durchführung der Planung zu beachten sind, ergeben sich aus der nachrichtlichen Übernahme der Leitung in die Planzeichnung, den Hinweisen auf der Planzeichnung dazu und den Ausführungen in Abschnitt III.9, Seite 20 der Begründung.

Folgende **Entwurfskriterien** sollten erfüllt werden:

- Das neue Wohngebiet erweitert die vorhandene Bebauung südlich und östlich des Plangebiets. Es soll vorwiegend dem Wohnen dienen, aber auch sonstige nicht störende Nutzungen ermöglichen, die mit der vorrangigen Zweckbestimmung „Wohnen“ vereinbar sind.
- Es soll eine großzügige, lockere Bebauung entstehen, die die Versickerung des Oberflächenwassers durch geeignete (ggfs. technische / konstruktive) Maßnahmen auf den Grundstücken ermöglicht
- Im gesamten Plangebiet soll eine eingeschossige Bebauung entstehen, die die bereits vorhandene Bebauung südlich des Plangebiets harmonisch ergänzt. Die Wohnhäuser sollen als Einzel- oder Doppelhäuser ausgeführt werden, die vielfältige Wohnbedürfnisse erfüllen. Der Grundstückszuschnitt soll möglichst nach Süden ausgerichtet sein, um eine optimale Grundstücksnutzung und eine Ausrichtung der Hauptdachflächen nach Süden zu ermöglichen.
- Die Erschließung soll so angelegt werden, dass sie zumindest teilweise den Verkehr, der derzeit von der Cordinger Straße über die Straße „Nordsunderberg“ in Richtung Stadtzentrum verläuft, aufnehmen kann und damit zur Entlastung der Straße „Nordsunderberg“ beitragen kann. Gleichzeitig soll die Straßenführung die Möglichkeiten der Geschwindigkeitsreduzierung vorgeben, um einen verkehrsberuhigten Ausbau zu unterstützen.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wurde der Bebauungsvorschlag für das Plangebiet erarbeitet:

Geplant ist eine Querverbindung von Cordinger Straße zur Sunderstraße etwa in der Mitte des Plangebiets, die die teilweise Entlastungsfunktion erfüllen kann. Um den langen, geraden Straßenablauf zu gliedern, sind zwei „Plätze“ vorgesehen, in dessen Anschluss die Straße

nach Norden bzw. nach Süden verschwenkt wird. Das trägt zur Senkung der Verkehrsgeschwindigkeit bei und steigert die Aufenthaltsqualität des Straßenraums.

Um die Versickerung des Oberflächenwassers der Straße über Mulden im Straßenseitenraum zu ermöglichen, wird eine Straßenbreite von 10 m erforderlich. Zusätzlich wird am Ostrand des Plangebiets eine Sickerfläche vorgesehen, die bei Starkregenereignissen die Oberflächenentwässerung gewährleistet. Die Sickerfläche dient nur der Entwässerung des Straßenraums und nicht der Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke.

Um abseits der Straßen eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen, wird der vorhandenen Wirtschaftsweg in seinem Verlauf erhalten. Die Beibehaltung des Wirtschaftsweges ermöglicht außerdem die Erhaltung und Sicherung des Baumbestandes in dessen Verlauf. Das trägt zur Durchgrünung des neuen Wohngebiets und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei.

Die Lage der Straße in der Mitte des Plangebiets ermöglicht jeweils eine Bautiefe auf der Nord- und Südseite. Alle Grundstücke im Plangebiet können daher direkt von der Straße erschlossen werden und auch von der Müllabfuhr angefahren werden.

Aufgrund der Lage der Erschließungsstraße entstehen Grundstücke, deren Längsausrichtung nach Süden zeigt. Das ermöglicht die Anordnung der Freiflächennutzung auf der Südseite der Grundstücke. Die Wohnhäuser lassen sich mit ihren Hauptdachflächen so nach Süden ausrichten, dass auf den Dächern Photovoltaikanlagen mit optimaler Leistung installiert werden können.

Durch das Zusammenspiel von relativ großen Grundstücken und einem niedrigem Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass auf den Baugrundstücken grundsätzlich eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Insbesondere im westlichen Teil des Plangebiets werden aufgrund der Bodenverhältnisse voraussichtlich zusätzliche Maßnahmen erforderlich, die die Versickerung unterstützen

Die Gashochdruckleitung beeinträchtigt bei dem geplanten Grundstückszuschnitt die Nutzung der Grundstücke auf der Südseite der Straße so wenig wie möglich. Sie verläuft an der Schmalseite der Grundstücke und nimmt damit je Grundstück nur eine vergleichsweise kleine Fläche ein (zu den Nutzungseinschränkungen vgl. unten Abschnitt II.8, Seite 20).

2. Art der baulichen Nutzung

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baugrundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs in Walsrode. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Außerdem sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes in kleinem Rahmen wenigstens ausnahmsweise zulässig sein. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp **„Allgemeines Wohngebiet“ (WA)** gem. § 4 BauNVO am besten. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO entsteht, das praktisch **nur** dem Wohnen dient, ist nicht geplant.

Damit wird gleichzeitig die Lage zwischen dem nördlich angrenzenden „ver.di Bildungs- und Tagungszentrum Walsrode“ und dem südlich angrenzenden, im Bebauungsplan Nr. 5 „Nordsunderberg“ festgesetzten, „Reinen Wohngebiet“ berücksichtigt. Die Flächen, auf denen die Baugrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift

Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzung werden nur die Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen. Damit sollen die durch diese Anlagen häufig verursachten Störungen vermieden werden.

Die Stadt möchte außerdem vermeiden, dass sich größere Gewerbebetriebe ansiedeln, die den Charakter des Wohngebiets stören können, selbst wenn sie keine unzumutbaren Belästigungen verursachen. In Betracht kommen größere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Betriebe können teilweise erheblichen Kfz.-Verkehr mit sich bringen, der die Wohnqualität spürbar beeinträchtigt. Deshalb werden nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie in einem „reinen Wohngebiet“ ausnahmsweise zugelassen. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets wichtig sind.

Um die für die Versickerung notwendigen Freiflächen auf den Baugrundstücken zu sichern, hält die Stadt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für erforderlich. Die wird bei einem Einzelhaus mit mindestens 750 m² festgesetzt. Abweichend davon wird für ein Grundstück, das mit einer sogenannten „Doppelhaushälfte“ bebaut ist, eine Mindestgröße von 450 m² zugelassen. Durch das Zusammenspiel relativ großer Grundstücke mit einem niedrigen Maß der baulichen Nutzung wird die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken gewährleistet.

Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Geplant sind eingeschossige freistehende Einzel- und Doppelhäuser (vgl. den Bebauungsvorschlag). Für sie werden eine **GRZ von 0,25 und ein Vollgeschoss** zugelassen. Zusammen mit Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen können bei einer GRZ von 0,25 insgesamt 37,5 % des Grundstücks bebaut werden (0,25 + 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Dadurch werden ausreichende Freiflächen gesichert. Sie sind, wie oben ausgeführt, für die Wohnqualität und für die Versickerung des Oberflächenwassers besonders wichtig.

Die geplanten Häuser sollen, wie oben ausgeführt, als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Dafür wird die **„offene Bauweise“** mit der Einschränkung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Bei der festgesetzten GRZ könnten bei größeren Grundstücken Mehrfamilienhäuser mit mehreren kleinen Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Das soll vermieden werden. Um das Ziel von Einfamilienhäusern zu erreichen, wird die **Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude auf zwei begrenzt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Das erlaubt ein typisches Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung. Damit ist für Einzelhäuser in offener Bauweise eine klare Regelung getroffen. Bei Doppelhäusern wird durch textliche Festsetzung klargestellt, dass die

sogenannte „Doppelhaushälfte“ als Wohngebäude gilt. In einer Doppelhaushälfte werden ebenfalls zwei Wohnungen zugelassen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt,

dass zu der Straße auf der Nord- und Südseite der Grundstücke ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt,

dass die Gashochdruckleitung am Südrand des Plangebiets von Bebauung frei bleibt und

dass zu den Grundstücken am Nordrand ein Abstand von mindestens 5 m gewahrt wird.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend an öffentliche Verkehrsfläche auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, dass die Vorgartenbereiche, die das Erscheinungsbild des Baugebiets wesentlich prägen, von Bebauung frei bleiben. Durch die Freihaltung des Vorgartenbereichs wird außerdem der Platz vor den Garagen für einen Stellplatz von 5 m Tiefe gesichert.

4. Versickerung

Durch textliche Festsetzung werden ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird eine entsprechende Regelung getroffen. Bei den bestehenden Bodenverhältnissen ist dies möglich (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 11).

Die ermittelten kf-Werte entsprechen den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und liegen in einer Spanne zwischen 10^{-4} und 10^{-6} m/s, so dass eine Versickerung auf den Baugrundstücken möglich ist. Der erforderliche Grundwasserflurabstand von mehr als einem Meter ist ebenfalls gegeben.

5. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Die Gebäude im Plangebiet sollen die vorhandene Wohnbebauung auf den angrenzenden Flächen im Norden von Walsrode harmonisch erweitern, die von eingeschossigen Einfamilienhäusern geprägt ist. Um dies sicherzustellen, werden die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bebauung aufgegriffen und Regelungen zu folgenden Bereichen getroffen:

- zur Höhenlage der Gebäude,
- zur Dachneigung und zu Dachaufbauten,
- zu den Materialien und Farbtönen von Dächern und Außenwänden sowie
- zu den Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen.

a) Höhenlage

Für das neue Baugebiet wird eine Regelung zur Höhenentwicklung aufgenommen, die sicherstellt, dass sich die geplante Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Aufgrund des relativ starken Gefälles im Plangebiet wird zunächst als Bezugshöhe die mittlere Höhe des

Straßenabschnitts, der das Grundstück erschließt, zugrunde gelegt. Darauf aufbauend wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens mit max. 0,6 m über der Bezugshöhe festgelegt. Um sicherzustellen, dass die geplante Bebauung auch optisch das Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss einhält, wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 4 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 10 m über Erdgeschossfertigfußboden begrenzt.

b) Dächer

Um ein Mindestmaß an Einordnung in die Dachlandschaft in der Umgebung zu erreichen, werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 50 Grad zugelassen.

Dachaufbauten sollen sich im Sinne einer ansprechenden Gestaltung Abstände sowohl vom Hauptfirst als auch von den seitlichen Dachrändern einhalten.

c) Materialien, Farben

Die zulässigen Materialien und Farben stellen eine Bandbreite der in Walsrode üblichen Baustoffe dar. Die List ist recht weit gefasst und will insofern nur städtebaulich-gestalterisch nicht zumutbare „Auswüchse“ verhindern, ansonsten aber den Bauherren hinreichend Gestaltungsfreiheit zubilligen.

Im Sinne allgemeiner energiepolitischer Zielsetzungen werden daher auch Sonnenkollektoren und PV-Elemente auf den Dächern ausdrücklich zugelassen. Für Sonnenkollektoren (zur Warmwasserbereitung) und Photovoltaik-Elemente (zur Stromerzeugung) stellt ein Neigungswinkel von 25 bis 30 Grad das Optimum dar, was durch die festgesetzte Mindestneigung WA berücksichtigt wird.

d) Einfriedungen

Zielsetzung ist ein durchgängig offenes Erscheinungsbild der zum Straßenraum orientierten Grundstücksfreiflächen. Dabei werden die zu verwendenden Materialien auf einige gängige, ortsübliche Produkte beschränkt, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen. Für pflanzliche Einfriedungen aus standortheimischen Laubgehölzen bedarf es der Vorgabe bei der Höhenbegrenzung nicht.

6. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrserschließung wurde bereits oben in Abschnitt III.1 (S. 14) erläutert. Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von Westen über die Cordinger Straße und von Osten über die Sunderstraße.

Für die Erschließung der Flächen im Plangebiet wird eine Querverbindung zwischen den beiden Straßen etwa in der Mitte des Plangebiets festgesetzt. Zur Gliederung des Straßenverlaufs werden drei Abschnitte gebildet, die durch zwei „Plätze“ voneinander getrennt werden. Bei der vorgesehenen Straßenbreite von 10 m ist die Anlage von Sickermulden problemlos möglich.

Die geplante Erschließungsstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7. Öffentliche Grünflächen „Grünzug“, Anpflanzungen, Erhaltungsbindung

Der vorhandene Wirtschaftsweg soll als Grünzug erhalten bleiben und weiterhin als Fuß- und Radwegverbindung sowie als Feldwirtschaftsweg für die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebiets genutzt werden können. Er wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ festgesetzt.

Zur besseren Durchgrünung der geplanten Bebauung und zur Kompensation von Einzelbäumen, die im Zuge der Durchführung der möglicherweise gefällt werden (vgl. die Ausführungen

im Umweltbericht und die Biotoptypenkartierung auf Seite 31) wird eine textliche Festsetzung getroffen, die eine Mindestbepflanzung der geplanten Baugrundstücke mit mindestens einem standortheimischen Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum vorschreibt. Dadurch werden im Plangebiet nach der im Bebauungsvorschlag vorgesehen Anzahl der Baugrundstücke mindestens 27 Laub- oder Obstbäume gepflanzt. Die vorgeschlagenen Arten und Sorten bieten eine relativ große Bandbreite hinsichtlich Wuchsform und Größe.

Der vorhandene Baumbestand im Bereich des Feldwirtschaftswegs wird mit Ausnahme der Pappeln am Nordrand des Plangebiets zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

8. Fläche für die Wasserwirtschaft, Sickerfläche

Auf der Grundlage der Bodenuntersuchung (vgl. Anlage 1) sowie der Voruntersuchungen des Ingenieurbüros Woltmann + Knoop, Ahnsbeck, sind Flächen für die Versickerung des Oberflächenwassers der geplanten Erschließungsstraße bei Starkregenereignissen an der tiefsten Stelle im Plangebiet an der Sunderstraße vorgesehen. Ein Anschluss privater Flächen ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Flächen werden hierfür als Fläche für die Wasserwirtschaft mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

9. Gashochdruckleitung

Am Südrand des Plangebiets verläuft die Erdgastransportleitung ETL 0070.000 Abzweig Fallingbostal. Der Trassenverlauf und der Schutzstreifen von beiderseits 3 m sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Innerhalb des Schutzstreifens bestehen ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Im Einzelnen sind folgende Anforderungen zu beachten:

1. Der Schutzstreifen ist als Bauverbotszone in einer Breite von 6 m auszuweisen. Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen der Erdgastransportleitung aus Sicherheitsgründen zur Vornahme von Überwachungs- / Unterhaltsmaßnahmen und Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit uneingeschränkt zugänglich ist, z. B. mit Baufahrzeugen.
2. Mauern, Gatter, Zäune und dergleichen sind möglichst außerhalb des Schutzstreifens zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Abstimmung mit Gasunie notwendig. Geplante Fundamente sind hinsichtlich ihrer Standsicherheit so zu planen bzw. zu errichten, dass ein uneingeschränktes Freilegen der Gasunie-Anlage auch ohne Verbau jederzeit möglich ist.
3. Die Zugänglichkeit des Leitungsschutzstreifens muss jederzeit sichergestellt sein.
4. Im Fall der Errichtung einer Zaunanlage muss Gasunie die Zufahrt zur Erdgastransportleitung auf dem Betriebsgelände jederzeit möglich sein. Es ist deshalb ein Schlüsselkasten im Torbereich zu montieren, der mit der Gasunie-Schließung zu öffnen ist. In dem Schlüsselkasten ist ein Schlüssel mit der Torschließung zu hinterlegen, so dass Gasunie-Mitarbeiter im Not- und Gefahrenfall jederzeit Zutritt zur Leitungstrasse haben.
5. Material, Gerät und Erdaushub sind außerhalb des Schutzstreifens zu lagern. Bauwagen und dergleichen sind außerhalb des Schutzstreifens aufzustellen. Auch in der Bauphase müssen erforderliche Schutzmaßnahmen vorgesehen werden. Eine Befahrung mit schwerem Gerät ist unzulässig, es sei denn es erfolgt ein Schutz der Leitung durch Baggermatratzen o.ä.

6. Die Standsicherheit etwaiger Fundamente/ Schächte/ Gebäude müssen ein uneingeschränktes Freilegen der Gasunie- Leitungen ermöglichen.
7. Es besteht im Schutzstreifen ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen, u.a. auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und das Setzen tiefwurzelnder Pflanzen betreffend. Außerhalb stehende Bäume sollten daran gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben.
8. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens durchzuführen.
9. Das vorhandene Geländeniveau im Schutzstreifen darf nicht verändert werden.
10. Jeder Bauantrag / jede Baumaßnahme, in einem Sicherheitsstreifen von je 25 m beiderseits der Leitungsachse ist zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
11. Aus Sicherheitsgründen sind sämtliche Baumaßnahmen im Schutzstreifen in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Der Leitungsbetreiber möchte daher rechtzeitig, mind. 5 Tage vor Baubeginn, informiert werden und zwar bereits bei Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgasleitung: Gasunie Deutschland Technical Services GmbH, Leitungsbetrieb Steimbke, Am Koppelberg 40, 31634 Steimbke, Tel.: 0 5026 / 81-0.
12. Die Kosten für eventuelle Schutzmaßnahmen / Gutachten sind vom Verursacher zu tragen.
13. Gasunie ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z.B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) freizuhalten

Die Hinweise sind im Rahmen der Durchführung der Planung zu beachten.

10. Flächenübersicht

Bebauungsplan Nr. 112 "Am Nordsunder"		
Art der Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet	24.499	78,7%
öffentliche Straßenverkehrsfläche neu	3.800	12,2%
öffentliche Sickerfläche	988	3,2%
öffentliche Grünfläche	1.827	5,9%
Bruttobauland	31.114	100,0%
öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand	2.196	
Gesamtfläche des Plangebiets	33.310	

0 10 20 40 60 80 Meter



IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Stadt geht davon aus, dass die GES über die Flächen im Plangebiet verfügen kann (vgl. oben Abschnitt II.1., S. 10). Zur Durchführung des Bebauungsplans wird die GES auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt das Gelände parzellieren, die geplanten Straßen und Wege herstellen und die öffentlichen Grünflächen anlegen. Diese werden der Stadt dann kostenfrei übergeben.

Die Kosten der Maßnahmen sollen aus den Erlösen gedeckt werden, die beim Verkauf der geplanten Baugrundstücke an Bauinteressenten entstehen.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen können von der GES ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen dieser Fassung des Bebauungsplans neu parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 5 Nr. 7e, 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs, den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz, die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post, den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation, eine geordnete Oberflächenentwässerung und einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten III.1. (S. 14) und III.5. (S. 18) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die **Stadtwerke Böhmatal GmbH**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Wasserversorgung sichergestellt. Nach Aussage des Landkreises ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 eine Löschwassermenge von 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden bereitzustellen. Dieser Bedarf kann aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden. Bei gleichzeitiger Wasserentnahme können aus bis zu drei Hydranten in einem Umkreis von 150 m etwa 2.400 l/min zur Verfügung gestellt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung sind ebenfalls die **Stadtwerke Böhmetal GmbH**. Zur Elektrizitätsversorgung ist eine Erweiterung des Leitungsnetzes geplant. Hierfür wird eine Transformatorenstation erforderlich. Es ist geplant, diese in der öffentlichen Grünfläche auf der Südseite der Erschließungsstraße vorzusehen. Eine Versorgung mit Erdgas ist ebenfalls durch Erweiterung des Netzes möglich, aber zurzeit nicht vorgesehen.

Träger des derzeitigen Kommunikationsnetzes ist die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**. Zur Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Ringstraße 13, 29525 Uelzen, *so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn*, schriftlich angezeigt werden.

In dem bisherigen Wirtschaftsweg verlaufen Telekommunikationslinien. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche greift den Verlauf der Wegeparzelle weitgehend auf und steht auch weiterhin als Kabeltrasse zur Verfügung. Der bisherige Trassenverlauf bleibt unangetastet.

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass Vodafone eine Ausbauentcheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft. Dazu erfolgt eine Bewertung bei einer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Inwieweit eine Telekommunikationserschließung durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erfolgen soll, wird im Rahmen der Durchführung der Erschließungsplanung entschieden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der **Landkreis Heidekreis**. Auf den geplanten Verkehrsflächen können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die **Kommunal Service Böhmetal AöR (KSbt)**. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Kanalnetzes entsorgt werden.

Da das anfallende Oberflächenwasser versickern soll, gehen die Versickerungsmulden der Straße in das Eigentum und die Verantwortung der Stadt Walsrode und sind nicht Teil der Abwasserentsorgung der Kommunal Service Böhmetal AöR. Die „Sickerfläche“ wird somit ebenfalls Eigentum der Stadt Walsrode. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird sichergestellt, dass es zu keinem Abfluss von Oberflächenwasser in Richtung Sunderstraße kommen kann.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat mitgeteilt, dass eine Auswertung des Luftbildes keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs ergeben hat. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

c) Oberflächenentwässerung

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. (S. 10, sowie Anlage)! Da es im Plangebiet keine Vorflut gibt, muss das Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert werden. Das Oberflächenwasser der Straßen soll, soweit es nicht im Straßenseitenraum versickern kann, in der geplanten Sickerfläche zur Versickerung gebracht werden. Bei der Gestaltung der Sickerfläche sind Vorkehrungen zu treffen, dass es nicht zu einem Abfluss des Oberflächenwassers in Richtung Sunderstraße kommt.

Das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, muss versickert werden. Dies wird verbindlich vorgeschrieben. Nach der Bodenuntersuchung ist dies möglich:

Die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Versickerung sind die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10^{-4} und 10^{-6} m/s) und der Mindestabstand von 1,00 m zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle Versickerungsanlage. Die Voraussetzungen sind erfüllt.

Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen sind folgende Hinweise des Landkreises zu beachten:

- Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.
- Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) flächenhaft bzw. über Mulden / Becken zur Versickerung gebracht werden.
- Die Versickerungsanlagen sind nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden, Kf- Wert $\leq 10^{-3}$ m/s) anzudecken. Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit $n \leq 0,2$) des Deutschen Wetterdienstes heranzuziehen.
- Eventuell geplante Notüberläufe in ein Rigolensystem sind höhenmäßig so anzuordnen, dass ein Abfluss aus den Versickerungsanlagen erst nach Überschreiten des gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 ermittelten Speichervolumens erfolgt.
- Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine zentrale Versickerungseinheit (z.B. Becken am Tiefpunkt) ist erlaubnispflichtig.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Durch den Bebauungsplan werden vorrangig Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einzel- oder Doppelhäuser. Damit soll vielfältigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. Nach dem Bebauungsvorschlag können rd. **27 Grundstücke** entstehen, die vorrangig dem Wohnen (hier: Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung) zur Verfügung stehen. Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das ist im Plangebiet der Fall. Innerhalb des Plangebiets entstehen keine nachteiligen Auswirkungen durch die festgesetzte Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet. Wesentliche Beeinträchtigungen durch Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind nicht zu erwarten (vgl. dazu oben Abschnitt I.3, S. 6).

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich an der Sunderstraße rd. 600 m südlich des Plangebiets in Höhe des Brammerwegs. Darüber hinaus gibt es in der unmittelbar an das Plangebiet grenzenden freien Landschaft sowie in den Hausgärten der Baugrundstücke ausreichend Raum für Spiel und Bewegung der Kinder.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 3,1 ha Acker und Grünland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach der Bodenschätzungskarte gibt es bei den Flächen im Plangebiet zwei Bereiche: Bei dem Acker im westlichen Teil des Plangebiets handelt es sich nach der Bodenart um lehmigen Sand (IS) mittlerer Zustandsstufe (3 bis 4). Nach der Entstehungsart sind es

Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Der Acker hat eine Boden- und Ackerzahl von 38/40. Er besitzt also eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Bei der Grünlandfläche handelt es sich um lehmigen Sand (IS) und Sand mittlerer Zustandsstufe, die ebenfalls geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit hat.

Die Ausweisung neuer Wohngrundstücke ist zur Deckung des Bedarfs in Walsrode dringend erforderlich. Die Stadt ist sich bewusst, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Im vorliegenden Fall sieht die Stadt zur Deckung des Wohnbedarfs keine andere Möglichkeit als, neben den Maßnahmen der Innenentwicklung, die die Stadt innerhalb des Siedlungsbereichs durchführt, auch bislang landwirtschaftliche genutzte Flächen für Wohnzwecke bereit zu stellen. Aufgrund der Lage und Größe der Fläche, die bereits an drei Seiten von baulicher Nutzung umgeben ist, ist die Fläche für die Landwirtschaft von eher geringer Bedeutung. Die Überplanung wurde mit den Eigentümer und bewirtschaftenden Landwirten abgestimmt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht daher durch die Umwandlung des Ackers und des Grünlandes in Wohngrundstücke nicht.

5. Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft (vgl. Abschnitt VI, Seite 27) und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

Hervorzuheben ist hier die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotopschutz durch den Verlust von Acker und Grünlandflächen und die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die geplante Bodenversiegelung.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung des Bebauungsplans verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Planung führt zum Verlust von Acker und Grünlandflächen (ca. 3 Hektar). Sie verursacht einen erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann.

Durch die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden. Die Festsetzung von Grünflächen sowie die Erhaltungsbindungen für den Baumbestand dient der Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie einer Verminderung von Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Der Versiegelungsgrad des Bodens wird erhöht (37,5% im Bereich der geplanten Baugrundstücke und der überwiegende Teil der öffentlichen Verkehrsflächen), die Bodenfunktionen gehen entsprechend verloren. Eine geringe Teilkompensation erfolgt über die Begrünung der Baugrundstücke. Für den überwiegenden Eingriff ist eine externe Kompensation auf Flächen der

Naturschutzstiftung Heidekreis vorgesehen. Die Kompensationsfläche und deren Lage ergeben sich aus dem Hinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplans und aus den Ausführungen im Umweltbericht, Abschnitt VI.E.2, Seite 48.. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen Durchführungsvertrag zwischen der Naturschutzstiftung und der GES, der Anlage des städtebaulichen Vertrags zwischen der GES und der Stadt Walsrode ist.

Artenschutzrechtliche Belange

Für die Ermittlung und Bewertung der Lebensraumfunktion des Plangebietes wurde im Juli 2016 eine Potenzialbeurteilung Fauna für alle relevanten Tierartengruppen (Abia 2016) erstellt. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist im Gebiet mit jagenden Fledermäusen zu rechnen, die möglicherweise auch Quartiere in den randlichen Altbaumbeständen finden.

Zur Verifizierung der Potenzialeinschätzung wurde anschließend eine Untersuchung der Brutvögel im Plangebiet (Abia, Neustadt a. Rbge., Sept. 2017) durchgeführt, bei der 19 Brutvogelarten (Status Brutverdacht) nachgewiesen wurden. Fast alle der vorkommenden Arten brüten in umliegenden Gehölzen außerhalb des Plangebiets und sind damit von der Planung von vornherein nicht betroffen. Besonders stöempfindliche Arten, die durch die geplante Wohnbebauung beeinträchtigt werden könnten, sind im Umfeld nicht vorhanden.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel bzw. Fledermäuse wird durch die Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen vermieden. Das beinhaltet die Erhaltung der Altbäume mit ihrem Quartierpotential und die Einhaltung einer Bauzeitenregelung (vgl. die Hinweise auf der Planzeichnung und die Ausführungen im Umweltbericht in Abschnitt VI.E.1, Seite 44.

Die notwendigen Maßnahmen werden ergänzend in den städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger aufgenommen und zusätzlich abgesichert.

6. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von ca. 27 Baugrundstücken werden Bürger in Walsrode gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden, und es kommen neue Bürger in den Ort. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 „Am Nordsunder“ (= Plangebiet) liegt am nördlichen Ortsrand von Walsrode, nördlich der bestehenden Bebauung an der Straße „Nordsunderberg“. Das Plangebiet ist rd. 3,3 ha groß.

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zu entwickeln, in dem Wohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten als Einzel- oder Doppelhäuser auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Wohnbebauung auf der Nordseite der Straße „Nordsunderberg“ und dem „ver.di Bildungs- und Tagungszentrum Walsrode“ errichtet werden können.

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohngrundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs in Walsrode.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohngrundstücken und den zugehörigen Erschließungsanlagen zu schaffen.

Der Teil des Plangebiets, der für die Wohngrundstücke vorgesehen ist, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Versiegelung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 begrenzt.

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Cordinger Straße und die Sunderstraße, für die Erschließung der Fläche im Plangebiet wird eine Querverbindung zwischen den beiden Straßen etwa in der Mitte des Plangebietes als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Der vorhandene Wirtschaftsweg soll als Grünzug erhalten bleiben und weiterhin als Fuß- und Radwegverbindung genutzt werden können. Er wird als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ festgesetzt.

Für die Versickerung des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen werden Flächen im Plangebiet als Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „öffentliche Sickerfläche“ festgesetzt.

2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

Im Plangebiet entsteht eine schutzbedürftige Nutzung. Für sie dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Im Plangebiet geht es um Geräuschimmissionen. Maßgeblich sind dafür das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu. Daneben ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Fachpläne

Für das Gemeindegebiet besteht der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (Stand 2013) sowie der Landschaftsplan der Stadt Walsrode (Stand 2015), aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des B-Plans Nr. 112 „Am Nordsunder“ berücksichtigt werden.

Im Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Heidekreis von 2015 ist das gesamte Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials gekennzeichnet. Dieses Vorbehaltsgebiet dehnt sich, über die Grenzen des Plangebietes hinweg, in westlicher und nordwestlicher Richtung weiter aus.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Walsrode entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die Stadt führt daher in einem Parallelverfahren die 62. Änderung des Flächennutzungsplans durch, so dass die Flächen im Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan Nr. 112 „Am Nordsunder“ entwickelt.

3. Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete bzw. geschützten Teile von Natur und Landschaft. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Böhmetal“ (LSG HK 00016), welches zu großen Teilen auch NSG-würdig ist, schließt in einer Mindestentfernung von ca. 45 m südöstlich hinter den an das Plangebiet angrenzenden, bebauten Flächen an den Siedlungsrand an.

B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern dargestellt:

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Dies bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose) und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Heidekreis, des Landschaftsplans der Stadt Walsrode, vorhandener Daten der zuständigen Fachämter) sowie eigener Erhebungen (Biototypenerfassung anhand von Geländebegehung und ergänzend Luftbildern). Ergänzend wurde im Sommer

2016 eine Potenzialbeurteilung zur Fauna für alle relevanten Tierartengruppen (ABIA 2016) erstellt. Um die Erkenntnisse aus der Potenzialeinschätzung zu verifizieren, wurde für die Artengruppe Vögel eine Brutvogelkartierung von März bis Juni 2017 durchgeführt (ABIA 2017).

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, Hannover, 7. überarb. Aufl. 2013). Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

1. Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“

a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Hinsichtlich der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Veränderungen der Schallimmissionsbelastung sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld besonders zu beachten.

b) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet selber ist durch Acker- und Grünlandflächen geprägt. Westlich grenzen ebenfalls Ackerflächen an. Im Rahmen der Flächenbewirtschaftung können im Plangebiet selber sowie für angrenzende Wohnnutzungen potenziell temporäre Belastungen auftreten (Staub, Gerüche, Lärm), für die Ackerflächen insbesondere zur Erntezeit. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, zumal durch die Cordinger Straße und die bereits vorhandenen Gehölze eine räumliche Trennung besteht.

Der durch die beiden Flächen verlaufende Wirtschaftsweg hat eine Bedeutung für die Naherholung.

Im Rahmen der bestehenden angrenzenden Wohnnutzung sowie des nördlich liegenden Bildungs- und Tagungszentrums können ebenfalls kurzzeitige Lärmbelastungen entstehen. Dies betrifft ebenso die westlich und östlich angrenzenden Straßen (Cordinger Straße, Sunderstraße), wobei Beeinträchtigungen aufgrund der anzunehmenden geringen Verkehrsmengen eher gering ausfallen.

Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 600 m Entfernung eine Eisenbahntrasse. Die K 129 verläuft 120 m nordwestlich, die L 161 350 m westlich. Der Verkehr kann temporär zu akustischen Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen, aufgrund der Entfernung fallen diese eher gering aus (vgl. Karte 2 Landschaftsplan Stadt Walsrode).

c) Auswirkungsprognose

Die angrenzend festgesetzte schutzbedürftige Wohnnutzung (WA) ist vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu bewahren.

Bei der Bewertung des entstehenden Lärms ist die bereits vorhandene Lärmbelastung (Wohnnutzung, Landwirtschaft, Straßen) zu berücksichtigen. Im Vergleich zu den vorhandenen Belastungen, sind die zu erwartenden Mehrbelastungen als relativ gering einzuschätzen.

Während der Baumaßnahmen wird es temporär zu zusätzlichen Lärmbelastungen durch Baustellenbetrieb kommen. Die Bestimmungen der AVV-Baulärm¹ sind zu beachten. Mithilfe

¹ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm

geeigneter technischer Maßnahmen (Einsatz lärmreduzierter Baumaschinen etc.) sowie angepasster Bauzeiten (insbesondere nachts) können Lärmbelastungen vermindert werden.

Der als öffentliche Grünfläche festgelegte Wirtschaftsweg bleibt für die Naherholung erhalten. Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch festzustellen.

2. Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“

a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG).
- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt getrennt nach den Teilschutzgütern Pflanzen und Tiere. In der Summe ist hiermit auch der Aspekt der biologischen Vielfalt abgedeckt.

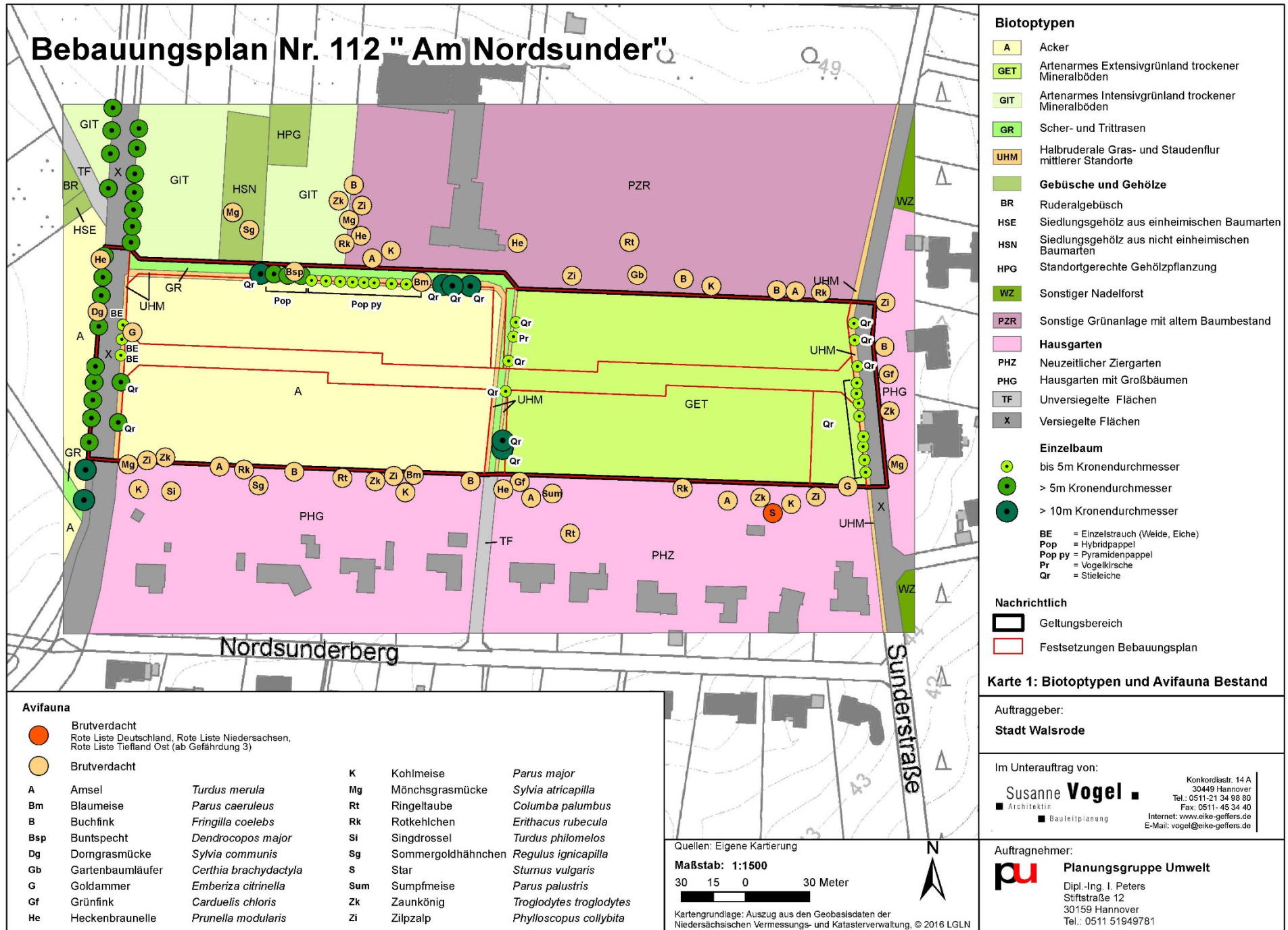
b) Bestand und Bewertung

Teilschutzgut Biotope / Pflanzen

Die Erfassung der Biotoptypen (vgl. Karte 1, Seite 31) erfolgt durch Luftbilddauswertung und Geländeüberprüfung entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen v. DRACHENFELS (2016). Die Bewertung der Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) vorgenommen. Sie erfolgt in sechs Stufen und ist zugleich Grundlage für die Eingriffs- Ausgleichsbilanz.

0	weitgehend ohne Bedeutung	3	mittlere Bedeutung
1	sehr geringe Bedeutung	4	hohe Bedeutung
2	geringe Bedeutung	5	sehr hohe Bedeutung

Durch Multiplikation der Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps mit dem Wertfaktor ergibt sich der Flächenwert als Grundlage für die quantitative Ermittlung des Eingriffs bzw. des Kompensationsbedarfs (vgl. Kap. 2.c).



Tab. 1: Biotoptypenbestand, Bewertung und Biotopschutz im Plangebiet (Ist-Situation)

<i>Code</i>	<i>Biotoptyp</i>	<i>Biotopschutz</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Fläche [m²]</i>
A	Acker	-	1	14.949
GET	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden	-	3	14.096
UHM	Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	-	3	1.317
GR	Scher- und Trittrasen	-	1	1.159
X	Versiegelte Fläche (Gebäude, Wege etc.)	-	0	1.789
Summe				33.310

Der Planungsraum ist durch die folgenden Biotoptypen gekennzeichnet:

Der westliche Teil des Plangebietes wird als Ackerfläche genutzt (Ackerbrache mit geringer Bedeutung). Im Osten befindet sich eine extensiv genutzte Grünlandfläche (artenarmes Extensivgrünland mit mittlerer Bedeutung). Grünland und Ackerfläche werden durch einen Feldweg mit einem breiteren Saum und mehreren Gehölzen getrennt, darunter zwei ältere Eichen (Brusthöhendurchmesser BHD ca. 0,55/ 0,60 m).

Am nördlichen Rand der Ackerfläche wächst entlang des Feldweges ganz im Westen eine Alteiche (BHD ca. 0,8-1,0m), daran schließt östlich eine Pappelreihe mit drei älteren Hybridpappeln (BHD 0,8-0,9m) und mehreren Pyramidenpappeln an. Im Osten befinden sich drei Alteichen (BHD ca. 1 m). Mit Ausnahme einzelner alter Bäume sind keine Strukturen vorhanden, die nicht in vergleichbarer Qualität und überschaubaren Zeiträumen wieder herzustellen sind.

Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen

Im Westen und Nordwesten grenzt halboffene, landwirtschaftlich genutzte Feldflur an, die im Nordwesten eine erhöhte Strukturvielfalt aufweist. Im Norden befindet sich ein Bildungs- und Tagungszentrum auf einem weitläufigen parkartigen Grundstück mit zahlreichen alten Großbäumen. Im Osten und Süden grenzen bestehende Wohngebiete mit Einzelhausbebauung und Hausgärten an das Plangebiet an, wobei die Grundstücke teils ältere Baumbestände aufweisen.

Biotopverbund

Im Landschaftsrahmenplan (LK Heidekreis, 2013) bzw. im Landschaftsplan (Stadt Walsrode, 2015) ist das Plangebiet nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Auch die Zielkarte formuliert kein Entwicklungserfordernis für das Plangebiet. Die durch Siedlungsbereiche und Straße isolierte Lage sowie die eher geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotoptypen im Plangebiet begründen die geringe Bedeutung für den Biotopverbund.

Teilschutzgut Tiere

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind.

Für die Ermittlung und Bewertung der Lebensraumfunktion des Plangebietes wurde im Juli 2016 eine Potenzialbeurteilung Fauna für alle relevanten Tierartengruppen (ABIA 2016) erstellt. Um die Erkenntnisse aus der Potenzialeinschätzung zu verifizieren, wurde für die Artengruppe Vögel eine Brutvogelkartierung von März bis Juni 2017 durchgeführt (ABIA 2017). Weitere faunistische Daten lagen für das Plangebiet nicht vor. Die Beschreibung der Bestandssituation sowie die Bewertung der Lebensraumfunktion erfolgt somit auf Basis der Habitatausstattung im Änderungsbereich und der regionalen Verbreitung potenziell zu erwartender, artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie für die Gruppe der Vögel auf Basis der erfassten planungsrelevanten Arten.

Vögel

Bei der Erfassung wurden 19 Brutvogelarten (Status Brutverdacht, s. Tab. 2) und vier Arten mit dem Status Brutzeitfeststellung. Hinzu kommen einige weitere Arten, die das Gebiet zur Nahrungssuche nutzten.

Fast alle der vorkommenden Brutvogelarten brüten in den umliegenden Gehölzen und Saumstreifen außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Fläche (s. Karte 1, Seite 31). Sowohl die Acker- als auch die Grünlandfläche im Gebiet werden nicht als Brutplatz genutzt. Hierbei ist die relativ geringe Größe der landwirtschaftlichen Flächen bzw. die Nähe der als Sichtkulissen wirkenden Gehölzbestände ein maßgeblicher Grund, der Arten der offenen Feldflur wie z.B. Feldlerche oder Wachtel von vornherein ausschließt. Hinzu kommen durch die Siedlungsnähe bedingte Störungen, z.B. Spaziergänger und freilaufende Katzen und Hunde.

Als Bodenbrüter der halboffenen Feldflur ist die **Goldammer** (Vorwarnliste der RL Niedersachsen und Deutschland) mit zwei Revieren vertreten. Ein Reviermittelpunkt befand sich am Westrand des Gebietes im Übergangsbereich zur westlich angrenzenden Feldflur, der andere im Südosten am Rand der Wohnbebauung. Eine weitere für Säume in der Feldflur typische Art ist die **Dorngrasmücke**, ein Revier befindet sich am Westrand des Gebietes.

Im Rahmen der Potenzialanalyse (ABIA 2016) war das Vorkommen des Rebhuhns nicht ganz auszuschließen. Eine gezielte Nachsuche nach dieser Art blieb ohne Nachweis. Damit kann ein Brutvorkommen des Rebhuhns im Gebiet nunmehr ausgeschlossen werden. Auch die in der Potenzialanalyse als potenzielle Brutvögel genannten Arten Heidelerche und Baumpieper kommen nicht im Gebiet vor.

Tab. 2: Artenliste Brutvögel (ABIA 2017)

Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	Status	RL D	RL Nds	RL TO	Schutz	VRL	Σ Reviere
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BV	*	*	*	§		5
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	BV	*	*	*	§		2
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	BV	*	*	*	§		6
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	BV	*	*	*	§		1
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	BV	*	*	*	§		1
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	G	*	*	*	§		
Fichtenkreuzschnabel	<i>Loxia curvirostra</i>	G	*	*	*	§		
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	BZ	*	*	*	§		
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	BV	*	*	*	§		1
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus</i>	BZ	V	V	3	§		
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	BV	V	V	V	§		2
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	BV	*	*	*	§		2
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	G	*	*	*	§§		
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	BV	*	*	*	§		4
Kernbeißer	<i>Coccothraustes</i>	G	*	*	*	§		
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	BZ	*	*	*	§		
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV	*	*	*	§		5
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	BZ	*	*	*	§		

Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	Status	RL D	RL Nds	RL TO	Schutz	VRL	Σ Reviere
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	BV	*	*	*	§		4
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	G	*	*	*	§		
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	BV	*	*	*	§		3
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BV	*	*	*	§		4
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	BV	*	*	*	§		1
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>	BV	*	*	*	§		2
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	BV	3	3	3	§		1
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	BV	*	*	*	§		1
Zaunkönig	<i>Troglodytes</i>	BV	*	*	*	§		5
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	BV	*	*	*	§		6

Erläuterungen: Status im Gesamtgebiet: BV = Brutvogel, BZ = Brutzeitfeststellung, G = Gast. Angabe zur Gefährdung in Niedersachsen (RL Nds.) und in der Region Tiefland Ost (RL TO) nach Krüger & Nipkow (2015), Gefährdung in Deutschland (RL D) nach Grüneberg et al. (2015): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß BNatSchG. VRL: I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie. Σ Reviere: Anzahl der Reviere.

Bei den nicht der halboffenen Feldflur zuzurechnenden Brutvogelarten handelt es sich um Gehölzbrüter, die entweder in verschiedener Höhe in Bäumen oder Sträuchern selbst oder bodennah im Bereich von Gehölzen brüten. Es handelt sich um allgemein verbreitete Arten, die regelmäßig u.a. auch in Gärten und Grünanlagen in Siedlungen anzutreffen sind. Typische Arten, die jeweils mit mehreren Revieren vertreten sind, sind u.a. **Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp und Zaunkönig**. Auch einige Höhlen- und Nischenbrüter sind vertreten, hierzu zählen **Buntspecht, Blau-, Kohl- und Sumpfmeise, Gartenbaumläufer** sowie der gefährdete **Star** (südöstlich außerhalb des Plangebietes). Die Brutplätze dieser Arten sind einerseits in Baumhöhlen im benachbarten Gehölzbestand zu erwarten, der auch ältere Bäume umfasst, andererseits in Nistkästen oder anderen anthropogenen Nistgelegenheiten in den umliegenden Gärten zu erwarten. Es wurde eine Baumhöhle nachgewiesen (ältere Pappel), weitere Höhlen sind auch in den anderen Altbäumen (Pappeln, Eichen) zu erwarten.

Darüber hinaus dient das zur Bebauung vorgesehene Gebiet teils den in den umliegenden Bereichen brütenden Arten als Nahrungshabitat (z.B. **Amsel, Ringeltaube**). Eine besondere Bedeutung des Gebietes als Gastvogellebensraum ist jedoch nicht anzunehmen. Als Nahrungshabitat des **Schwarzstorchs** ist es nicht geeignet; eine funktionale Beziehung zu dem rund 550 m nördlich entfernten, landesweit bedeutsamen Nahrungshabitat dieser Art ist damit auszuschließen. **Weißstörche** wurden in einiger Entfernung nördlich des Gebietes beim Vorbeiflug beobachtet; das Grünland im Gebiet wurde nicht genutzt. Für Greifvogelarten besteht eine gewisse Bedeutung als Nahrungshabitat.

Fledermäuse

Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist im Gebiet mit jagenden Fledermäusen zu rechnen, insbesondere den regional verbreiteten Arten **Zwergfledermaus** (RL Niedersachsen: 3 / RL Deutschland: *) und **Breitflügelfledermaus** (RL Niedersachsen: 2 / RL Deutschland: G), die Gebäudequartiere beziehen und in den angrenzenden Siedlungsbereichen potenzielle Quartiergebiete haben.

Auch die Arten **Großer Abendsegler** (RL Niedersachsen: 2 / RL Deutschland: V) und **Kleiner Abendsegler** (RL Niedersachsen: 1 / RL Deutschland: D) sind zu erwarten; diese könnten als Baum bewohnende Arten möglicherweise auch Quartiere in den randlichen Altbaumbeständen finden. In einer der älteren Pappeln wurde eine Baumhöhle verzeichnet, weitere Höhlen sind sowohl in den Pappeln als auch den Eichen zu erwarten.

Die ebenfalls Baum bewohnende **Rauhautfledermaus** (RL Niedersachsen: 2 / RL Deutschland: *) ist vor allem während der Zugzeiten im Frühjahr und Spätsommer / Herbst im Gebiet zu erwarten, wobei Quartiere dieser Art im Gebiet weniger wahrscheinlich sind.

Aus der Gattung *Myotis* kommen einige Arten in Betracht, die das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen könnten, darunter u.a. die Arten **Große Bartfledermaus** (RL Niedersachsen: 2 / RL Deutschland: V), **Fransenfledermaus** (RL Niedersachsen: 2 / RL Deutschland: *) und **Wasserschneckenfledermaus** (RL Niedersachsen: 3 / RL Deutschland: *), die Sommerquartiere regelmäßig auch in Baumhöhlen beziehen. Schließlich ist auch das in Niedersachsen weit verbreitete **Braune Langohr** (RL Niedersachsen: 2 / RL Deutschland: V) zu nennen, das ebenfalls u.a. Baumhöhlen besiedelt.

Der Gehölzrand im Norden des Plangebietes (Baumbestand entlang des Weges sowie die parkartige Grünfläche der nördlich angrenzenden Bildungsstätte) stellt eine potenzielle Leitstruktur für Fledermäuse dar.

Reptilien, Amphibien

Potenziell geeignete Habitate von europarechtliche geschützten Arten sind im Plangebiet bzw. im Umfeld nicht vorhanden, so dass nicht mit einem Vorkommen dieser Arten zu rechnen ist. Nicht ganz auszuschließen ist ein Vorkommen der allgemein verbreiteten, national geschützten Arten Waldeidechse und Blindschleiche.

Wirbellose

Ein Vorkommen des **Eremiten** (*Osmoderma eremita*) (Art des Anhang IV FFH-RL) ist nicht gänzlich auszuschließen, jedoch eher unwahrscheinlich, da die Art niedersachsenweit selten ist und aus Walsrode und Umgebung keine Funde bekannt sind.

c) Auswirkungsprognose

Teilschutzgut Biotop / Pflanzen

Entsprechend den Festsetzungen des B-Plans Nr. 112 ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistete Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung.

Tab. 3: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der B-Plan Umsetzung

Festsetzung	Biotop-typen-Nr.	Biototyp	Wert-faktor	Fläche [m²]
Allgemeines Wohngebiet	13.4 / 13.3	Versiegelte Fläche (X), Rest Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) GRZ 0,25 + 50 = 37,5 % Versiegelung Es wird eine Versiegelung von max. 37,5 % angenommen, Rest als neuzeitlicher Ziergarten.	0 (X) 1 (PHZ)	24.499
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		Bestand = Planung		2.196
	13.4 / 12.1.2	Versiegelte Fläche (X) GRZ 0,8 = 80 % Versiegelung	0 (X) 1 (GRA)	3.800

Festsetzung	Biotop- typen- Nr.	Biotoptyp	Wert- faktor	Fläche [m²]
		Es wird im Bereich der Verkehrsfläche eine Versiegelung von 80 % angenommen, Rest als artenarmer Scherrasen (GRA)		
Öffentliche Grünflächen (Grünzug)	12.12.1	Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR)	3	1.827
Öffentliche Sickerfläche	12.1.3	Extensivrasen-Einsaat (GRE)	2	988
Gesamtfläche				33.310

Im Vergleich zum aktuellen Gebietszustand werden durch die Festlegungen „Allgemeines Wohngebiet“, „öffentliche Straßenverkehrsfläche (neu)“, „öffentliche Grünfläche“ und „öffentliche Sickerfläche“ 14.950 m² Acker und 14.096 m² Extensivgrünland in Anspruch genommen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerfläche bzw. der Störungen aufgrund der Siedlungsrandlage ist das Plangebiet als Lebensraum für störungsempfindliche Arten eher weniger geeignet. Die Ausnahme bilden einzelne Altbäume entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges, die eine besondere Bedeutung aufweisen. Durch die festgesetzte Erhaltungsbindung bleiben diese erhalten.

Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen (u.a. geringe GRZ) sind zukünftig relativ großflächige, gering versiegelte Hausgärten zu erwarten, so dass gegenüber zumindest der bestehenden Ackerfläche ggf. leicht positive Auswirkungen auf die Strukturvielfalt zu erwarten sind. Gleichwohl erfolgt insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigung, die im Rahmen des Ausgleichs zu kompensieren ist (vgl. Kap. 2c).

Die Festlegung „öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand)“ bewirkt keine Änderung, da die Planung dem Bestand entspricht.

Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen

Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.

Teilschutzgut Tiere

Da fast alle der vorkommenden Arten in umliegenden Gehölzen außerhalb des B-Plan-Gebietes brüten, sind sie damit von der Planung nicht betroffen. Buntspecht und Blaumeise besitzen jeweils einen Reviermittelpunkt im Bereich der Eichen- und Pappelreihe am nördlichen Rand des Gebietes (s. Karte 1, Seite 31). Durch die vorgesehene Festsetzung der Erhaltungsbindung aller Altbäume am Rande der Wohnbauflächen gibt es keine Betroffenheit.

Als Arten der halboffenen Feldflur sind zwei Goldammerreviere sowie das Revier der Dorngrasmücke (ungefähr zur Hälfte) von der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen. Die genannten Arten sind nicht gefährdet (Goldammer Vorwarnliste).

Durch die Festsetzung des gesamten Altbaumbestandes (alte Eichen und Pappeln) zum Erhalt wird ein bau- und anlagebedingter Verlust von (potenziell nutzbaren) Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel sowie für Fledermäuse vermieden. Bei Fällung der Bäume könnte es – insbesondere bei den alten Pappeln – zum Verlust von potenziellen Habitatfunktionen kommen, jedoch ist ein Ausweichen auf die umliegenden z.T. auch alten Baumbestände insbesondere in den nördlich angrenzenden Parkflächen möglich.

Potenzielle Gehölzverluste (der nicht zum Erhalt festgesetzten Hybridpappeln) können die Habitatfunktion für Gehölzbrüter zwar verschlechtern, jedoch ist ein Ausweichen der betroffenen, noch verbreiteten Arten auf umliegende Gehölzbestände möglich, die in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Potenziell kann es durch die ebenfalls festgesetzte Anpflanzung eines

hochstämmigen Laubbaumes auf jedem Baugrundstück auch zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und damit der Habitatstrukturen besonders für Gehölzbrüter im Vergleich zur jetzigen Acker- bzw. Grünlandfläche kommen.

3. Schutzgut „Boden“

a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (vgl. §§ 1 und 2 (2) BBodSchG sowie Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).
- Mit Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Böden, welche eine besondere Schutzwürdigkeit bzw. besondere Bedeutung aufweisen.

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften für die Biotopentwicklung/ Extremstandorte,
- naturnahe Böden (z. B. alte Waldstandorte),
- seltene bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden.

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Als Grundlage wurden die Daten des LANDESAMTES FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE, LBEG, (www.lbeg.niedersachsen.de) sowie ergänzend das Baugrundgutachten (PRÜFLABOR MORBACH 2016) verwendet.

b) Bestand und Bewertung

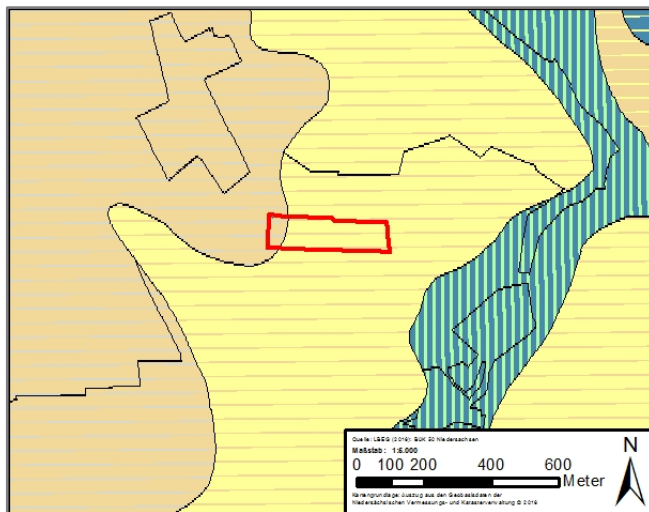


Abbildung 1: Bodentyp nach BÜK 50

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) sind die Böden im Plangebiet zum Großteil dem Bodentyp Braunerde-Podsol zuzuordnen. Im westlichen Bereich ist eine Pseudogley-Braunerde vorzufinden.

Nach den Daten der Bodenschätzung liegt überwiegend ein lehmiger Sandboden vor, der im Südosten in Sandboden übergeht. Der Oberboden steht in unterschiedlichen Schichtdicken (durchschnittlich ca. 30 cm) an, im Nordosten besteht eine Auffüllung bis zu einer Stärke von 100 cm (PRÜFLABOR MORBACH 2016).

Das natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial ist in dem Plangebiet mit einer Ackerzahl von 38/40 als gering- bis mittelwertig einzustufen.

Im Landschaftsplan (Stadt Walsrode, 2015) ist der östliche Teil (Grünland) als Bereich mit hoher Winderosionsgefährdung mit Dauervegetation dargestellt. Der westliche Teil (Acker) ist als Bereich mit hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation ausgewiesen. Kleinflächig besteht eine sehr hohe Nitratauswaschungsgefährdung

Schutzwürdige Böden, d.h. Böden mit besonderen Standorteigenschaften für die Biotopentwicklung oder seltene bzw. kulturhistorisch bedeutsame Böden, bestehen im Planungsgebiet nicht.

Die Böden im Plangebiet weisen eine erhöhte Konzentration an gesamtorganischen Kohlenstoff (TOC) auf, was auf die natürlich vorkommende organische Masse im Oberboden zurückzuführen ist (PRÜFLABOR MORBACH, 2016). Der LAGA²-Zuordnungswert³ von Z 0/Z 0* wird überschritten, die Böden sind als Z 1 einzustufen. Da es sich um eine natürlich überhöhte Konzentration handelt, ist diese nicht als Schadstoffbelastung bzw. schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 4 Abs. 8 BBodSchV und des § 9 Abs. 2 und Abs. 3 BBodSchV anzusehen.

c) Auswirkungsprognose

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Umwandlung der bislang unversiegelten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Böden in Wohnbauflächen (WA) erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Bodenfunktionen gehen im Rahmen von Versiegelung durch Gebäude, Garagen und Nebenanlagen sowie für Straßen weitestgehend verloren.

Bei der festgesetzten GRZ von 0,25 können max. 37,5 % der Wohngrundstücke (einschließlich möglicher Nebenanlagen) versiegelt werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das ergibt eine Fläche von rd. 9.187 m². Außerdem werden die Flächen für die Straße und Wege zu etwa 80 % versiegelt. Das ergibt zusätzlich eine Fläche von rd. 3.040 m².

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist durch langjährige ackerbauliche Nutzung stark verändert und in seiner Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt eingeschränkt, so dass lediglich

² Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln (Stand 11/2003)

³ Einstufung des Materials je nach Belastungsgrad in LAGA-Zuordnungswerte (Z0=uneingeschränkter Einbau; Z1=eingeschränkter Einbau, Z2=eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen; Z3=Deponieklasse I; Z4=Deponieklasse II; Z5=Sonderabfalldeponie)

eine allgemeine Bedeutung vorliegt. Das hier für die Bilanzierung herangezogene Punkteverfahren des Niedersächsischen Städtetags (2013) sieht hierfür keine separate Berücksichtigung vor (kein besonderer Schutzbedarf). Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des Biototypen-Ausgleichs.

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche bleiben die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten.

Baubedingt wird es im Rahmen der Baumaßnahmen auch auf den nicht zu versiegelnden Flächen temporär zu Beeinträchtigungen des Bodens kommen (Bodenverdichtung, Bodenaustausch).

4. Schutzgut „Wasser“

a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags- Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des WHG zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

Als Grundlage wurden die hydrogeologischen Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, lbeg, (www.lbeg.niedersachsen.de) verwendet.

b) Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

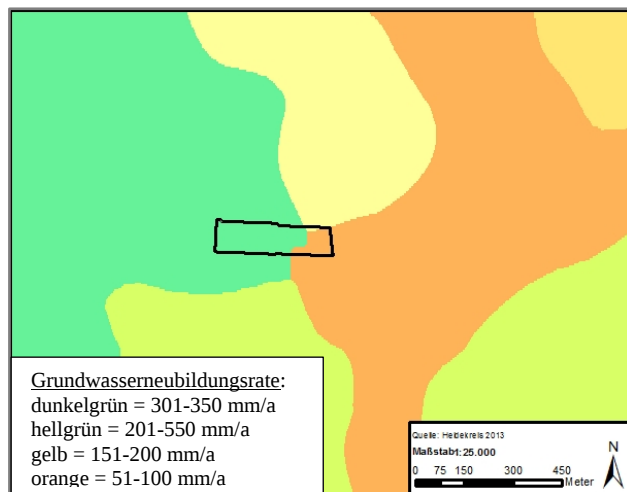


Abbildung 2: Grundwasserneubildung in Niedersachsen nach LBEG

Das Untersuchungsgebiet weist, gemäß den Daten des LBEG, ein starkes Ost-West-Gefälle bezüglich der Grundwasserneubildung auf. Im Großteil des Plangebietes liegt die Grundwasserneubildungsrate bei 301 bis 350 mm/a. Dieser Bereich dehnt sich westlich in Richtung Norden weiter aus. In einem kleinen, nordöstlich gelegenen Teil des Plangebietes beträgt die Rate 151 bis 200 mm/a. Dieser Bereich erstreckt sich nördlich über das Plangebiet hinaus. Im östlichen Teil des Gebietes liegt die Rate nur noch bei 51 bis 100 mm/a, mit einer Ausdehnung Richtung Osten und Südosten.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit 35-40 m über NN angegeben. Ausgehend von den Höhendaten, welche ein West-Ost-Gefälle aufweisen (rd. 48 bis 57 m über NN), ergeben sich damit Grundwasserflurabstände von 8-13 bzw. 17-22 m. Aufgrund des Fehlens

schutzwürdiger Trinkwasservorkommen ist für das Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit festzustellen.

Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Böhme Lockergestein rechts“. Dieser ist mengenmäßig in einem guten, chemisch in einem schlechten Zustand.

WRRL-relevante Fließgewässer sind nicht unmittelbar durch das Plangebiet betroffen. Die Böhme liegt ca. 420 m östlich. Der als Typ 15 „Sand- und lehmgeprägte Tieflandflüsse“ eingestufte Wasserkörper Böhme III (Wasserkörper-Nr. 22009) gehört zu den erheblich veränderten Fließgewässern. Der ökologische Zustand ist als mäßig, der chemische Zustand als nicht gut eingestuft.

c) Auswirkungsprognose

Versiegelung führt zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung sowie zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen. Bei Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes (wie geplant) werden die Ziele der Retention in der Fläche (nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und 6 (1) Nr. 5 und 6 WHG) auch weiterhin gewährleistet. Bei der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass das Grundwasser vor dem Eintrag von Schadstoffen geschützt wird.

Aufgrund des niedrigen Maßes der baulichen Nutzung in Verbindung mit den Regelungen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken, aufgrund der Festsetzung von „öffentlichen Grünflächen“ und „Sickerflächen“ bleibt die Versickerungsfunktion des Bodens im Plangebiet erhalten. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Betroffenheit von Wasserkörpern der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Bei ordnungsgemäßer Versickerung anfallender Oberflächenwässer sowie Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Schadstoffrückhaltung in das Grundwasser sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Schutzgut „Klima und Luft“

a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Die Untersuchung des Schutzgutes Klima/Luft orientiert sich an dem Vermögen von Flächen und Landschaftsstrukturen, über lokale und regionale Luftaustauschprozesse (Kalt- und Frischluftzufuhr) klimatischen und lufthygienischen Belastungen bei austauscharmen Wetterlagen entgegenzuwirken. Als Datengrundlage wurde insbesondere der Landschaftsplan (Stadt Walsrode, 2015) herangezogen.

b) Bestand und Bewertung

Stark befahrene Straßen mit einem negativen Einfluss auf die Luftqualität sind im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Durch die geringe Größe des Ortsteils Nordsunderberg sind keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Der Planungsraum weist daher eine geringe stadtklimatische Bedeutung und Empfindlichkeit auf.

c) Auswirkungsprognose

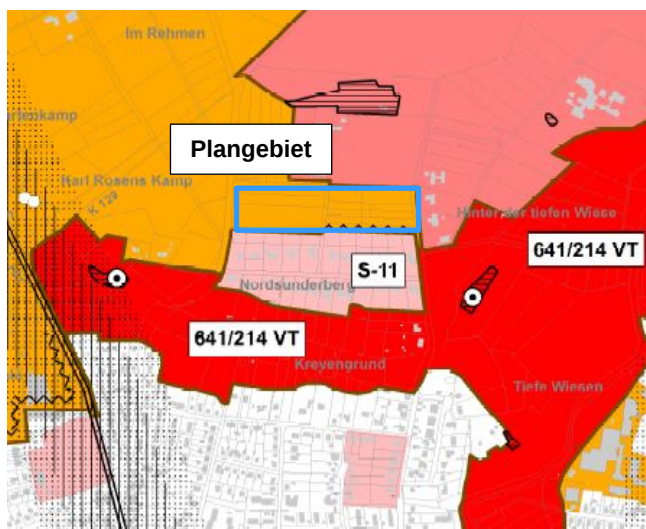
Aufgrund der geringen stadtklimatischen Bedeutung und Empfindlichkeit, der geringen Bebauungsintensität (offene Bauweise, geringe GRZ, eingeschossige Gebäude) und der Lage ist von keiner erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen.

6. Schutzgut „Landschaft“

a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (vgl. § 1 Abs. 5 BNatSchG). Die Beurteilung erfolgt aufgrund der Landschaftsbildbewertung zum Landschaftsplan der Stadt Walsrode (2015) und eigener Geländebegehung.

b) Bestand und Bewertung



Das Plangebiet ist im Landschaftsplan (Stadt Walsrode, 2015) der naturräumlichen Untereinheit *Fallingbosteler Lehmplatten* (641.00) zugeordnet. Es ist Teil des Landschaftsbildtyps *Ackerbaulich dominierte Ebene Geest* (641/234 AeG), welcher sich in nordwestlicher Richtung weiterzieht, mit einer mittleren Bedeutung der Landschaftsbildeinheit.

Abbildung 3: Landschaftsbild nach Karte 2 des Landschaftsplans (Stadt Walsrode, 2015)

Direkt im Norden an das Plangebiet angrenzend liegt eine *Waldlandschaft der welligen Geest* (641/226 WeG) mit einer hohen Bedeutung für das Landschaftserleben. Die südlich an das Plangebiet anschließende Bebauung ist als Siedlungsgebiet (S 11) von geringer Bedeutung eingestuft, gefolgt von einem ca. 150 m schmalen Streifen *Von Nutzungsvielfalt geprägten Talraumes* (641/214 VT), welcher sich in nord- und südöstlicher Richtung weiter ausdehnt, mit einer sehr hohen Wertigkeit.

Der Altbaumbestand im Plangebiet, vor allem die alten Eichen entlang des Wirtschaftsweges, sind als sehr erlebniswirksam und positiv für das Landschaftsbild zu bewerten.

Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild können temporär von akustischen Störung durch eine 600 m östlich verlaufende Eisenbahntrasse sowie durch die 350 m westlich liegende L 161 ausgehen, die aufgrund der Entfernung lediglich gering ausfallen (vgl. Karte 2 Landschaftsplan Stadt Walsrode). Die südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist im östlichen Teil als nicht ausreichend eingegrünt bewertet.

c) Auswirkungsprognose

Die Festsetzungen bereiten eine geringe Umgestaltung des Landschaftsbildes vor:

- Das Allgemeine Wohngebiet (WA) bewirkt eine Versiegelung, weist jedoch auch einen großen Grünflächenanteil auf. Die Durchgrünung wird im Allgemeinen durch die überwiegend geringe GRZ gesichert.
- Eine festgelegte Begrenzung der Gesamthöhe der Gebäude bzw. der Geschözzahl bewirkt eine zu den südlich angrenzend bestehenden Gebäuden angepasste Bauweise, so dass sich die neue bauliche Nutzung, im Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude, gut in den bestehenden Siedlungskörper integriert.
- Die festgesetzte offene Bauweise mit lockerer Bebauung und großzügigen Freiflächenanteilen (geringe GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) schließt gut an die bestehenden Siedlungsbereiche an.
- Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Grünzug) mit festgelegter Erhaltungsbindung vorhandener Bäume trägt zu einer guten Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes bei, mit positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Aufgrund des niedrigen Maßes der baulichen Nutzung in Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude und den öffentlichen Grünflächen mit Erhaltungsbindung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

7. Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Unter Kultur- und Sachgütern werden geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart verstanden. Wesentliche Umweltziele bestehen:

- In der Erhaltung und Entwicklung von historisch geprägter und gewachsener Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen. (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG, § 2 BNatSchG),
- Im Erhalt von Baudenkmalern, Bodendenkmälern und Denkmalbereichen sowie erhaltenswerten Ortsteilen und angemessener Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen (§ 1 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen).

b) Bestand und Bewertung

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BüK 50) befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden (vgl. Kap. „Schutzgut Boden“). Zu sonstigen Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmälern liegen keine Informationen vor, kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen im Plangebiet und im Wirkungsbereich sind nicht vorhanden (vgl. LP Stadt Walsrode 2015).

c) Auswirkungsprognose

Sollten im Rahmen der geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder geringe Spuren davon (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des LK Heidekreis oder einem Beauftragten der archäologischen Denkmalpflege sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen

(gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG), bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht berücksichtigten schutzgutbezogenen Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

C. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzungsstruktur (landwirtschaftliche Nutzung) bestehen bleiben. Der grundsätzlich bestehende Bedarf an Wohnbauflächen könnte dann allerdings nicht umgesetzt werden.

Vor dem Hintergrund, dass im Umfeld des Plangebietes bereits Wohnbebauung sowie notwendige Infrastrukturen und Erschließungsstraßen bestehen, ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten lediglich in geringem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen, und, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Ziel der baulichen Erweiterung und des Erhalts der Funktionen von Natur und Landschaft ist.

D. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als genutzter Flächen gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

1. Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern. Im vorliegenden Fall kommen Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Anwendung. Es handelt sich um die sukzessive Umsetzung von Bauflächen, deren Bedarf bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans nachgewiesen wurde.

Außerdem sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Vorschrift wird durch die Festsetzung einer relativ niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) beachtet.

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem Bedarf an Wohngrundstücken in der Stadt. Im vorliegenden Fall sieht die Stadt zur Deckung des Wohnbedarfs keine andere Möglichkeit als, neben den Maßnahmen der Innenentwicklung, die die Stadt innerhalb

des Siedlungsbereichs durchführt, auch bislang landwirtschaftliche genutzte Flächen für Wohnzwecke bereit zu stellen. Aufgrund der Lage und Größe der Fläche, die bereits an drei Seiten von baulicher Nutzung umgeben ist, ist die Fläche für die Landwirtschaft von eher geringer Bedeutung. Die Überplanung wurde mit den Eigentümern und bewirtschaftenden Landwirten abgestimmt.

2. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“!

3. Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

4. Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um die bauliche Nutzung einer bisher als Acker und Grünland genutzten Fläche. Diese Nutzungsänderung verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Die Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet und zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche erlauben eine Ausrichtung der Hauptdachflächen der Wohnhäuser nach Süden, so dass eine effektive Nutzung von Photovoltaikanlagen ermöglicht wird. Eine Nutzung regenerativer Energien führt zu einer Vermeidung bzw. Verringerung von CO₂-Schadstoffemissionen aus herkömmlichen fossilen Energiequellen. Positive Umweltauswirkungen sind zwar lokal nicht konkret ermittelbar, dienen aber langfristig, aus globaler Sicht den Zielen des Klimaschutzes.

E. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist zunächst die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich-technisches Optimierungsgebot). Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern. Zudem werden Maßnahmen benannt, die über die Anforderungen der Eingriffsregelung hinaus zur Minimierung nachteiliger Umweltwirkungen vorgesehen sind.

Hervorzuheben ist als primäre Vermeidungsmaßnahmen die enge Orientierung der vorgesehenen Erweiterungen an bestehende Strukturen, sowie die vorgesehenen Höhenbegrenzungen für die bauliche Entwicklung und die geringe Grundflächenzahl (GRZ).

- Reduzierter Flächen-/Bodenverbrauch durch Begrenzung der Überbauung auf das für die angestrebte Nutzung erforderliche Mindestmaß,
- Begrenzung der Bauhöhen unter Berücksichtigung der sich aus der angestrebten Nutzung ergebenden Anforderungen, der vorhandenen Bebauung und der landschaftlichen Gegebenheiten.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch die Begrenzung der GRZ soweit wie möglich verringert.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Das Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenoberfläche versickert.

Das im Allgemeinen Wohngebiet und auf der Grünfläche anfallende Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücksflächen versickert werden. Für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Verkehrsfläche bei Starkregenereignissen sind Sickermulden im Straßenseitenraum und eine große Versickerungsfläche im Südosten des Plangebietes vorgesehen.

Öffentliche Grünfläche/Erhaltungsbindung Bäume

Die Festsetzung von Grünflächen sowie der Erhaltungsbindung des vorhandenen Baumbestands dient der Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie einer Verminderung von Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Maßnahme M 1 Erhalt des Altbaumbestandes

Um einen dauerhaften Erhalt der alten Eichen und Pappeln im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen zu gewährleisten, sind neben der Erhaltungsbindung entsprechende Schutzmaßnahmen insbesondere während der Durchführung der Bauarbeiten im Bereich der Gehölze unter Berücksichtigung der DIN 18920 (Freihaltung von Aufschüttung und Abgrabungen im Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) zu treffen.

Desweiteren sind als Pflegemaßnahmen nur fachgerechte Pflege-, Entwicklungs- und Erhaltungsschnittmaßnahmen zulässig, bei denen die Kronenform der Eichen nicht wesentlich verändert wird und keine gesunden Starkäste mit mehr als 10 cm Durchmesser entfernt werden. Pflegeschnittmaßnahmen bei abgehenden Ästen sind zulässig.

Der Altbaumbestand steht auf Flächen der Stadt. Die Stadt wird daher auf die Einhaltung der Maßnahmen achten. Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung aufgenommen.

Maßnahme M 2 Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung und die ggf. erforderliche Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Gehölzrückschnitte, Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen, zum Schutz der beiden randlich brütenden Arten Goldammer und Dorngrasmücke außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. nicht im Zeitraum vom 01.04. bis zum 15.07. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung auf potenzielle Vogelbruten und Fledermausquartiere von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologie/ Fledermauskunde) durchzuführen. Besteht bei den ggf. (unplanmäßig) zu fällenden alten Pappeln ein Winterquartierpotenzial für Fledermäuse ist eine Überprüfung vor Fällung durchzuführen. Bei Vorfinden von mit Holzmurm gefüllten Höhlen, ist ein Vorkommen des Eremiten (*Eremita osmoderma*) entsprechend zu prüfen.

Auch hier wird ein entsprechender Hinweis auf die Bauzeitenregelung in der Planzeichnung aufgenommen, auf deren Einhaltung die Stadt bei der Durchführung der Planung achten wird.

2. Maßnahmen zum Ausgleich

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung beeinträchtigt die Durchführung des Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Es werden Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigung ist ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. Aufl., 2013).

Eine gesonderte Berücksichtigung in der Kompensation über die Betroffenheit der Biotoptypen hinaus ist nur erforderlich, sofern Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall (vgl. Kap. B 2b) und 2c) sowie Kap. C: Artenschutzrechtliche Betroffenheiten.

Die Flächenbilanz auf Basis der Biotoptypen im Bestand bzw. für den geplanten Zustand unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Tab. 4: Bilanzierung des Flächenwertes im Bestand und für die Planung

Bestand (tatsächliche Nutzung)				
Biotoptypen-Nr.	Biotyp	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
11.1	Acker (A)	14.949	1	14.949
9.5.1	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)	14.099	3	42.288
10.4.2	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	1.317	3	3.951
12.1	Scher- und Trittrassen (GR)	1.159	1	1.159
13.4	Versiegelte Flächen (X)	1.789	0	0
Summe Bestand		33.310		62.347

geplante Nutzung				
Biotoptypen-Nr.	Biotyp	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
12.12.2	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	1.827	2	3.654
12.1.2	Artenarmer Scherrasen (GRA)	760	1	760
12.1.3	Extensivrasen-Einsaat (GRE)	989	2	1.978
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	15.312	1	15.312
13.4	Versiegelte Fläche (X) Straßenverkehrsfläche Bestand	2.195	0	0
13.4	Versiegelte Fläche (X) Planung	12.227	0	0
Gesamt		33.310		21.704

Gesamt ohne Straßenverkehrsflächen Bestand		31.114		21.704
Änderung des Flächenwertes				-40.643

Der Vergleich zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von 40.643 Flächenwerten** verbleibt. Bei einer angenommenen Aufwertung von 2 Wertstufen ergibt sich eine Ausgleichsfläche im Umfang von ca. 2 ha.

In der Planzeichnung erfolgen Festsetzungen zur Erhaltungsbindung für alle bestehenden alten Einzelbäume (insgesamt 11 Altbäume). Für die übrigen vorhandenen Bäume ohne Erhaltungsbindung muss schlechtesten Falls von einem Verlust im Rahmen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes bzw. der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgegangen werden, der entsprechend auszugleichen ist. Allerdings befinden sich die meisten Gehölze im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und sollen auch weiterhin stehenbleiben.

Tab. 5: Einzelbäume Bestand/Planung

Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp	Stückzahl	Wertfaktor	
Bestand (tatsächliche Nutzung)				
2.13.1	Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe (HABE)	bis 5m Kronendurchmesser	27	2
		> 5m Kronendurchmesser	5	3
		> 10m Kronendurchmesser	6	4
geplante Nutzung				
2.13.1	Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe (HABE)	bis 5m Kronendurchmesser	0	2
		> 5m Kronendurchmesser	5	3
		> 10m Kronendurchmesser	6	4

Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen auf den Baugrundstücken (M3)

Durch die Festsetzung der Pflanzbindung zur Bepflanzung jedes Baugrundstücks mit mindestens einem standorttypischen Laubbaum wird eine landschaftsgerechte Durchgrünung der Wohnbaufläche erreicht und Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und das Wohnumfeld minimiert. Die Anforderungen an die zu pflanzenden Bäume ergeben sich aus § 6 der textlichen Festsetzungen.

Bepflanzt wird mit hochstämmigen Laubbäumen (Stammumfang 14/16 cm, 3 x verpflanzt, vgl. Pflanzliste) oder hochstämmigen Obstbäumen (Stammumfang 12/14 cm, vgl. Pflanzliste). Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, ggf. sind Vorkehrungen gegen Wildverbiss zu treffen.

Gehölzartenliste

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Tilia cordata

Winterlinde

Äpfel: Boskop, Rote Sternrenette Baumann's Rote Winterrenette, Landsberger Renette, Cox Orange, Holsteiner Cox, Freiherr von Berlepsch, Gravensteiner, Horneburger Pfannkuchenapfel.

Birnen: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

Die potenziell von Verlust betroffenen Einzelbäume (Bäume ohne Erhaltungsbindung) mit einem Wertfaktor 2 (27 Stück) sind (im Fall des Verlustes) im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Dies wird durch die textliche Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen auf den geplanten Wohngrundstücken erreicht.

Externe Ausgleichsmaßnahme



Abbildung 4: Externe Ausgleichsfläche Schneeheide, Quelle: Naturschutzstiftung Heidekreis 2015

Der auf Basis der Biotopstruktur im Änderungsbereich ermittelte Ausgleichsbedarf wird durch die externe Ausgleichsfläche Schneeheide der Naturschutzstiftung des Heidekreises (Gemarkung Schneeheide, Flur 3, Flurstück 13/1) erfüllt. Über einen Vertrag werden die erforderlichen Wertpunkte durch die Poolfläche Schneeheide (s. Abbildung 4) mit geeigneten Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt.

F. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Vorbereitung des Aufstellungsverfahrens wurden mehrere Erschließungsvarianten untersucht. Die Stadt Walsrode sieht keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, zu erreichen.

G. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

1. Rechtliche Grundlagen

Bebauungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie bereiten diese allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in den §§ 44 und 45 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz. Danach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

Für nach § 15 Absatz 1 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, beschränken sich die vorstehend erläuterten Verbotstatbestände auf ein eingeschränktes Artenspektrum, welches die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten umfasst. Zusätzlich wären Arten zu berücksichtigen, welche in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, die aber noch nicht vorliegt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die übrigen streng oder besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vorliegt:

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.
- und soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können soweit erforderlich auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG 2017).

2. Konfliktabschätzung/Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

a) Avifauna

Die durch den B-Plan zulässige Nutzung bewirkt insgesamt einen Verlust der Lebensräume für die im Gebiet derzeit noch zu erwartenden weit überwiegend ubiquitären Brutvogelarten. Prüfgegenstand sind die o.g. Arten. Als Artengruppe (Gilde) werden betrachtet:

- Arten der halboffenen Feldflur bzw. der Siedlungsränder und Gehölzbiotope (ubiquitär, ungefährdet),
- Arten der halboffenen Feldflur bzw. Arten der Siedlungsränder und Gehölzbiotope (ubiquitär, ungefährdet),

Auf eine artweise Betrachtung wird aufgrund der vergleichbaren Betroffenheit verzichtet. Art-spezifische Besonderheiten werden aber im Einzelfall angesprochen.

Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Durch eine Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung, die vorgesehene Erhaltungsbindung aller Altbäume sowie eine Überprüfung potenzieller Höhlenbäume auf mögliche Vogelbruten bei Beseitigung von Vegetationsstrukturen wird die Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für alle oben genannten Artengruppen ausgeschlossen. Es muss unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und der bestehenden Nutzung des Plangebietes in keinem Fall von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko im Rahmen des Baus oder späteren Betriebes des Allgemeinen Wohngebietes ausgegangen werden.

Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, bau- und betriebsbedingte akustische/visuelle Störung) können für die ungefährdeten Arten ausgeschlossen werden, für diese ist Arten von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der i. d. R. großräumigen lokalen Populationen auszugehen. Es verbleiben, u. a. durch die Festsetzungen zur Sicherung von Altbaumbeständen und zur öffentlichen Grünfläche sowie durch die Biotopstrukturen im Umfeld des Plangebietes auch ausreichend als Habitate geeignete Strukturen.

Insgesamt gehen somit für alle betrachteten Artengruppen keine erheblichen Störungen von dem vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet aus. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist somit ausgeschlossen.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Durch Überbauung bzw. Rodung von Einzelbäumen sind die Zerstörung oder Beschädigung von potenziellen oder tatsächlich genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu erwägen.

Fast alle der vorkommenden Arten brüten in umliegenden Gehölzen außerhalb des B-Plan-Gebietes und sind damit von der Planung nicht betroffen. Buntspecht und Blaumeise besitzen jeweils einen Reviermittelpunkt im Bereich der Eichen- und Pappelreihe am nördlichen Rand des Gebietes (s. Karte 1, Seite 31). Durch die vorgesehene Erhaltungsbindung für die Altbäume gibt es keine Betroffenheit. Da es sich um allgemein verbreitete Arten handelt, ist bei ggf. erforderlichen Fällungen davon auszugehen, dass diese Arten in den umliegenden Bereichen weiterhin ausreichend Nistgelegenheiten finden.

Als Arten der halboffenen Feldflur kommen die ungefährdeten Arten Goldammer (Vorwarnliste) und Dorngrasmücke am Rand des B-Plan-Gebietes vor. Ein Goldammerrevier im Südosten des B-Plan-Gebietes sowie im Übergangsbereich zur weiterhin bestehenbleibenden Feldflur und ein Revier der Dorngrasmücke ist von Verlust bzw. Beeinträchtigung betroffen. Auch bei diesen beiden Arten wird davon ausgegangen, dass ein Ausweichen auf Habitate in der Umgebung möglich ist. Dieser Lebensraumverlust bzw. diese Lebensraumbeeinträchtigung wird durch die vorgesehene Aufwertung der externen Kompensationsfläche (s. Kap. B 3.) im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert.

Im Rahmen der Potenzialanalyse (ABIA 2016) war das Vorkommen des Rebhuhns nicht ganz auszuschließen. Eine gezielte Nachsuche nach dieser Art blieb ohne Nachweis. Damit kann ein Brutvorkommen des Rebhuhns im Gebiet nunmehr ausgeschlossen werden. Auch die in der Potenzialanalyse als potenzielle Brutvögel genannten Arten Heidelerche und Baumpieper kommen nicht im Gebiet vor.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die im Plangebiet erfassten Brutvögel ausgeschlossen werden. Essentielle Nahrungshabitate sind für keine der angesprochenen Arten betroffen. Damit wiederum kann insgesamt das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für europäische Vogelarten ausgeschlossen werden.

b) Fledermäuse

Die vorhandenen, zur Erhaltung vorgesehenen Altbäume dienen Fledermäusen als potenzielle Quartiere. Darüber hinaus dient das Plangebiet mehreren Arten als potenzielles Jagdhabitat und ist insbesondere für die Arten relevant, die in den angrenzenden Siedlungsbereichen potenzielle Quartiergebiete haben.

Prüfgegenstand der Beurteilung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind:

- Fledermausarten, die das Plangebiet als Jagdhabitat nutzen.
- Fledermausarten mit potenziellen Quartieren im Plangebiet.

Auf eine weitergehende artweise Betrachtung wird aufgrund der vergleichbaren Betroffenheit verzichtet. Artspezifische Besonderheiten werden sehr wohl im Einzelfall aber angesprochen.

Tab. 6: Potenziell im Plangebiet zu erwartende Fledermausarten (Abia, 2016)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL Nds.	RL D	Schutz	FFH
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	2	V	§§	IV
Kleinabendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	1	D	§§	IV
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	§§	IV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus</i>	3	*	§§	IV
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	2	*	§§	IV
Wasserfledermaus	<i>Myotis cf. daubentonii</i>	3	*	§§	IV
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	2	2	§§	IV
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	2	*	§§	IV
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	2	V	§§	IV
Legende: RL Nds = Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetiere, Stand 1991 (HECKENROTH 1993) GG NLWKN = aktuelle fachliche Einschätzung des Gefährdungsgrades in Niedersachsen durch NLWKN (Stand Juni 2009 und Entwurf 2010). In: Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. (K.n.a. = keine neuen Angaben) RL D = Rote Liste der Säugetiere Deutschlands (MEINIG et al. 2009) §§ = streng geschützt nach BNatSchG FFH = Arten aus Anhang II bzw. IV der EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie Gefährdungskategorien: 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes, R = extrem selten, V = Vorwarnliste, D = Daten unzureichend, * ungefährdet. K.A. Keine Angabe.					

Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Durch die vorgesehene Erhaltungsbindung der Altbäume, eine Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung sowie eine Überprüfung potenzieller Höhlenbäume auf mögliche Fledermausquartiere bei Beseitigung von Gehölzstrukturen wird die Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für alle oben genannten Arten ausgeschlossen. Es muss unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und der bestehenden Nutzung des Plangebietes in keinem Fall von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko im Rahmen des Baus oder späteren Betriebes des Allgemeinen Wohngebietes ausgegangen werden.

Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Durch das vorgesehene Allgemeine Wohngebiet kann es durch Überbauung zum Verlust von Nahrungshabitaten kommen. Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (z. B. Zerschneidung, bau- und betriebsbedingte akustische/visuelle Störung, Verlust Nahrungshabitat etc.) können für die das Plangebiet als Jagdhabitat nutzenden Fledermausarten jedoch ausgeschlossen werden. Es verbleiben, u. a. durch die Festsetzungen zur Sicherung von Gehölzen und zur öffentlichen Grünfläche sowie geeignete Biotopstrukturen im Umfeld des Plangebietes, auch ausreichend als Habitate geeignete Strukturen.

Insgesamt gehen somit für alle betrachteten Arten keine erheblichen Störungen von dem vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet aus. Für Gebäudebewohnende Arten könnten sich sogar neue Quartiere bilden. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist somit ausgeschlossen.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Durch die Erhaltungsbindung der Altbäume, die als potenzielle Quartiere dienen, sind die Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die vorgefundenen Arten auszuschließen.

Aufgrund der Erhaltungsbindung und der umliegenden verbleibenden Strukturen (Parkanlage bzw. Hausgärten mit (Alt-)Baumbestand) ist davon auszugehen, dass im Umfeld ausreichend Baumhöhlen vorhanden sind, damit ein Ausweichen im Sinne des § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG sichergestellt ist. Essentielle Nahrungshabitate sind für keine der angesprochenen Artengruppen betroffen.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die genannten Fledermausarten ausgeschlossen werden.

c) Weitere Arten

Prinzipiell ist das Vorkommen des Eremiten (*Osmoderma eremita*) als Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht gänzlich auszuschließen (vgl. Kap. 2a). Die Art besiedelt Mulmhöhlen in alten Laubbäumen, insbesondere auch in Eichen. Aufgrund der Erhaltungsbindung der vorhandenen Altbäume sowie der Bauzeitenreglung kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote für diese Art ausgeschlossen werden.

3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel bzw. Fledermäuse kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden (s. Karte 2, Seite 55).

- Erhaltung der vorhandenen Altbäume, Erhalt des Quartierpotenzials (M1).
- Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch Bauzeitenregelungen vermieden. Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Baumfällungen, Gehölzrückschnitte, Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten und Fledermausquartiere von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologie/ Fledermauskunde) durchzuführen. Sollten mit Holzmulm gefüllte Höhlen vorgefunden werden, ist ein Vorkommen des Eremiten (*Eremita osmoderma*) entsprechend zu prüfen (M2).

H. Zusätzliche Angaben

1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013). Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

2. Maßnahmen zur Überwachung

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes Nr. 112 wird durch die Stadt Walsrode überprüft. Für ggf. notwendige Baumfällungen ist eine örtliche Überprüfung auf mögliche Vogelbruten und Fledermausquartiere von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologie/ Fledermauskunde) durchzuführen.

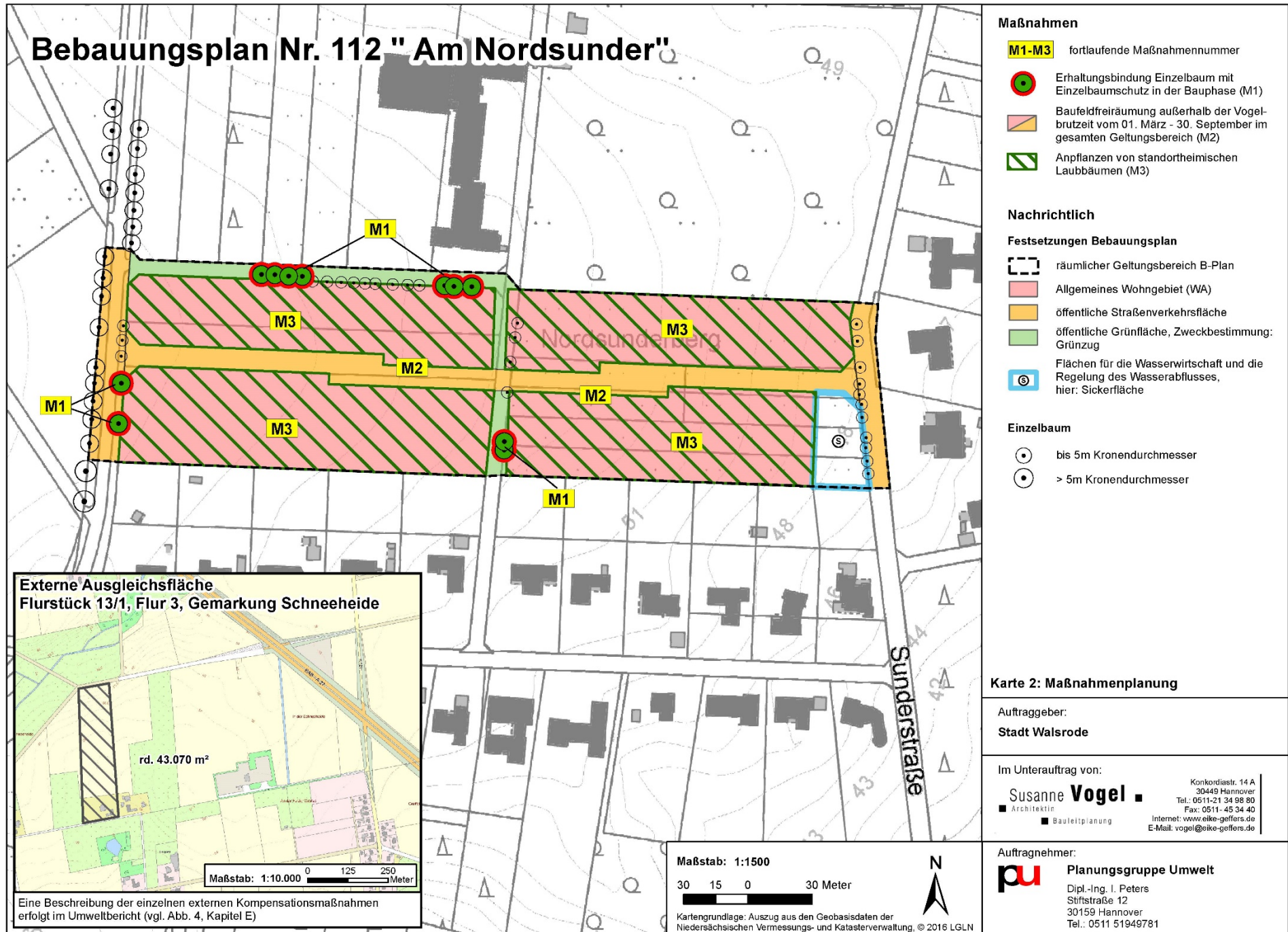
Zusammenfassend werden keine erheblichen Umweltauswirkungen gesehen, die ein besonderes Überwachungsverfahren erfordern.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 112 „Am Nordsunder“ wird eine rd. 3,3 ha große Fläche für die Schaffung von Wohngrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dadurch werden die vorhandenen Biotope „Acker“ und „extensives Grünland“ überbaut. Der B-Plan verursacht somit erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen. Dennoch verbleiben in größerem Umfang unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen vollständig kompensiert werden.

- **Mensch:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen, Biotope:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Boden:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. ausgeglichen. Aufgrund fehlender besonderer Schutzfunktionen des Bodens ergibt sich über die Kompensation auf Basis der vorhandenen Biototypen hinaus kein weiterer Ausgleichsbedarf.
- **Wasser:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Klima / Luft:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft / Landschaftsbild:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. durch die Neugestaltung der Landschaft ausgeglichen.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen:** Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit einander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.
- **Besonderer Artenschutz:** Unter Berücksichtigung der geplanten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, ausgelöst durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 112 ausgeschlossen werden.

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden hinsichtlich ihrer Umsetzung und Wirksamkeit von der Stadt Walsrode überwacht.



VII. Abwägung: Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Die Flächen im Plangebiet sind bisher noch Privateigentum. Die Nutzung als Baugrundstücke führt zu einer Werterhöhung im Vergleich mit der Nutzung als Acker und Grünland. Die Interessen der Eigentümer werden dadurch gefördert.

Andererseits verliert der Landwirt, der die Flächen bisher bewirtschaftet, eine Pachtfläche. Aufgrund der geringen Größe der Fläche und den Nutzungseinschränkungen durch die angrenzende Bebauung ist diese Beeinträchtigung vergleichsweise gering.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (Umwidmungssperrklausel).

Diese Planungsleitsätze sind für die Stadt Optimierungsgebote. Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Stadt ein. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und der 62. Änderung des Flächennutzungsplans werden ein nachhaltiges Gesamtkonzept zur Siedlungsentwicklung erarbeitet und die städtebauliche Entwicklung vor dem Hintergrund der vorrangigen Maßnahmen der Innenentwicklung betrachtet.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die

private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft etwa 27 Baugrundstücke, vorrangig für Wohnhäuser. Damit können im Plangebiet voraussichtlich etwa 90 bis 120 Personen eine neue Wohnung finden.

Die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt der Bebauungsplan nur wenig. Mit ihnen eng verbunden ist die Umwidmungssperrklausel. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können neue Wohngrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung der Kernstadt Walsrode (Funktionszuweisung des Mittelzentrums). Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung und die Inanspruchnahme von Acker- und Grünlandflächen für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden überwiegend gefördert und nur geringfügig beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der besonders gewichtigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im November 2017

gez. Vogel

Der Rat der Stadt Walsrode hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2017 den Bebauungsplan Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 28.02.2018

Siegel

gez. Spöring

Bürgermeisterin

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 112 „Am Nordsunder“ mit örtlicher Bauvorschrift** der Stadt Walsrode mit der Urschrift wird beglaubigt.

Walsrode, den _____

Die Bürgermeisterin