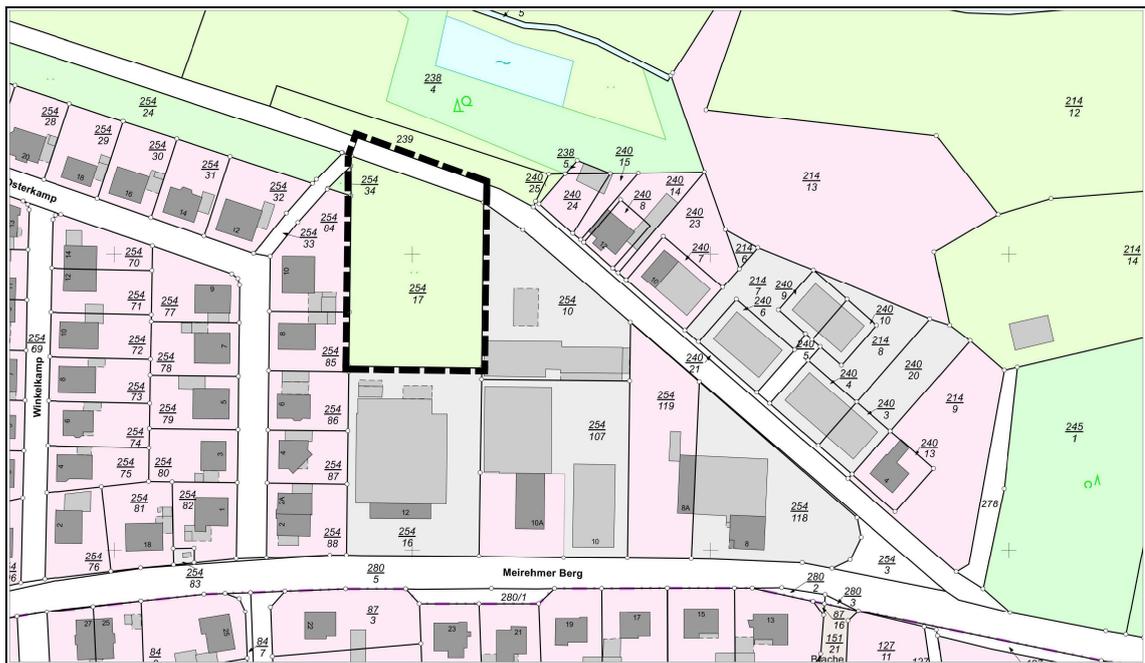


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 117

"HELMSEER KIRCHWEG"



© 2016 LGLN

ABSCHRIFT



STADT WALSRÖDE
LANDKREIS HEIDEKREIS

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHS	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.2 Flächennutzungsplanung.....	6
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	6
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	6
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
3.2.3 Garagen und Nebenanlagen.....	9
3.2.4 Anpflanzung von Bäumen.....	9
3.2.5 Verkehrsfläche.....	10
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	10
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima	12
3.5 Immissionsschutz	18
3.6 Verkehr.....	20
3.7 Kampfmittelbelastung	20
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	20
5. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE	21
6. FLÄCHENÜBERSICHT	21
7. BODENORDNUNG	21
8. KOSTEN.....	22
9. BESCHLUSSFASSUNG.....	22

Anlage:

„Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes am Helmser Kirchweg in Walsrode“; T&H Ingenieure GmbH, Bremen 10/2016

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ liegt nahe am westlichen Ortsrand von Walsrode, südlich angrenzend an den Helmser Kirchweg (siehe Übersichtsplan). Er erstreckt sich über die Flurstücke 254/17 und 338/279 (teilweise, Straße) der Flur 5 der Gemarkung Walsrode.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,31 ha.



Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016 ohne Maßstab

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 gelegene Flurstück 254/17 ist unbebaut. Die Fläche wird zurzeit als Pferdeweide genutzt. In den Geltungsbereich mit einbezogen ist auch der an das geplante Baugebiet angrenzende Teilbereich der Straße Helmser Kirchweg.

Im Westen grenzt ein allgemeines Wohngebiet an das Plangebiet an. Nördlich erstreckt sich die Niederung der Fulde mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und Grünflächen sowie einem von Bäumen und Sträuchern umstandenen kleinen Gewässer. Südlich und östlich grenzen Gewerbebetriebe an, nordöstlich befindet sich eine gemischt genutzte Bebauung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, es wurde seitdem mehrfach aktualisiert. Im Jahr 2008 wurde das LROP 2008 neu bekannt gemacht und im Jahr 2012 sowie zuletzt durch die Änderungsverordnung 2017 geändert, die am 24.01.2017 vom Kabinett beschlossen wurde und am 17.02.2017 in Kraft getreten ist.

Die Stadt Walsrode ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Die Stadt Walsrode ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, sodass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.

Im zeichnerischen Teil des LROP sind für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen worden.

Durch die Änderung des LROP im Jahr 2012 haben sich in Bezug auf die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 117 keine Veränderungen ergeben.

In Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 117 enthält die Änderungsverordnung 2017 des LROP keine neuen oder geänderten Ziele. Bezüglich der Siedlungsstruktur wurden allerdings einige neue Grundsätze aufgestellt: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 berücksichtigt diese Grundsätze. In der zeichnerischen Darstellung wurde

die nördlich des Plangebietes verlaufende Fuldeniederung als Vorranggebiet Biotopverbund dargestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 ergeben sich diesbezüglich keine Konflikte.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Helmser Kirchweg“, durch den eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung vorbereitet werden soll, entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms in den Fassungen von 2008, 2012 und 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Soltau-Fallingb. (jetzt: Heidekreis) vom 18.12.2000 ist seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen. Relevant für die Planung ist nach derzeitigem Stand der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis 2015 (RROP 2015).

Im Entwurf des RROP 2015 ist Walsrode als Mittelzentrum dargestellt. Mittelzentren haben zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung des jeweiligen Einzugsbereiches bereitzustellen. Sie haben zugleich die Versorgungsaufgaben von Grundzentren für ihren Gemeindebereich zu erfüllen. Außerdem wurden dem Ort Walsrode die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie die besonderen Entwicklungsaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Tourismus zugewiesen.

Bezüglich der Entwicklung der Siedlungsstruktur wurden in den Entwurf des RROP 2015 folgende Ziele aufgenommen:

- Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis hat bedarfsgerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet zu erfolgen. (2.1 02)
- Bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ist ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsfläche vorzuziehen. (2.1 04)
- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte auszurichten. (2.1 05)
- Einer Zersiedlung der Landschaft ist durch eine Konzentration von Siedlungsflächen entgegenzuwirken. (2.1 07)

Diese Ziele werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 erfüllt bzw. die Planung ist mit diesen Zielen vereinbar.

Im zeichnerischen Teil des Entwurfs des RROP 2015 sind für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen worden. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Fuldeniederung ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 ist mit diesem Ziel vereinbar.

Der Bebauungsplan Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ ist also auch mit den Zielen des Entwurfs 2015 des RROP vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ eine gewerbliche Baufläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) dargestellt mit dem Zusatz: „Das Baugebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben. Diese Betriebe dürfen hinsichtlich ihrer Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.“

Der Bebauungsplan ist damit nicht gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit aber in der Neuaufstellung, das Verfahren ist vor kurzem eröffnet worden. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen vor, die übrige Fläche des bisher dargestellten eingeschränkten Gewerbegebietes soll sich langfristig als gemischte Baufläche entwickeln. Mit Wirksamwerden der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Walsrode. Das Plangebiet ist im Westen, Süden und Osten von Bebauung umgeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine verdichtete bauliche Nutzung des Flurstücks 254/17 als Maßnahme der Innenentwicklung.
- b) Die im Plangebiet zulässige Grundfläche beträgt rd. 940 m² und liegt damit weit unter 20.000 m².
- c) Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Walsrode hat als größte Stadt im Heidekreis derzeit etwas mehr als 23.000 Einwohner. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Bevölkerungsentwicklung seit einigen Jahren leicht rückläufig, zugleich ist eine Zunahme des Anteils älterer Bewoh-

ner zu verzeichnen. Dem Trend der Bevölkerungsabnahme und der Überalterung der Bevölkerung will die Stadt Walsrode entgegenwirken und insbesondere für den Zuzug von jungen Familien attraktiv bleiben. Neben ausreichenden Arbeitsplätzen in der Region ist hierfür auch ein gutes Angebot an Wohnmöglichkeiten von Bedeutung. Daher ist die Stadt bestrebt, neben der Aufwertung vorhandener Siedlungen auch Flächen für eine Neubebauung bereitzustellen. Die Anstrengungen der Stadt zeigen erste Früchte, die Bevölkerungszahl konnte zwischen 2014 und 2015 in etwa konstant gehalten werden.

Ziel der Stadt Walsrode ist es, neue Baugrundstücke insbesondere im Rahmen der Innenentwicklung bereitzustellen und die bestehenden Baulücken zu schließen. Um den Bedarf an Baugrundstücken decken zu können, ergreift die Stadt daher gerne die Gelegenheit, innerhalb der Ortslage gelegene, von den Grundstückseigentümern nicht mehr benötigte Weide- oder große Gartenflächen für eine bauliche Nutzung vorzubereiten.

Dies betrifft auch eine südlich des Helmser Kirchweges noch bestehende innerörtliche Freifläche. Sie liegt nahe am westlichen Ortsrand, östlich angrenzend an dem Wohngebiet Meirehmer Berg. Die Fläche (Flurstück 254/17) wird zurzeit als Pferdeweide genutzt. Hier sollen Baugrundstücke für Wohnzwecke entstehen.

Ursprünglich war zwischen den Straßen Meirehmer Berg und Helmser Kirchweg eine gewerbliche Entwicklung geplant. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Meirehmer Berg“ im Jahr 1997 wurde die geplante Fläche für die gewerbliche Nutzung allerdings stark verringert (25. Änderung des Flächennutzungsplanes), um ein großes allgemeines Wohngebiet realisieren zu können. Der Flächennutzungsplan stellt nun in seiner wirksamen Fassung als städtebauliche Zielvorstellung für die Entwicklung des verbliebenen Bereiches zwischen Meirehmer Berg und Helmser Kirchweg und dem allgemeinen Wohngebiet „Meirehmer Berg“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) dar mit dem Zusatz, dass das Baugebiet vorwiegend der Unterbringung von Betrieben dient, wobei diese Betriebe hinsichtlich ihrer Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Aus der in der Vergangenheit entstandenen gewerblichen Entwicklung sind ein Dachdeckerbetrieb und eine große Lagerhalle verblieben, die östlich und südlich an die Weidefläche angrenzen. Auf dem am Knotenpunkt Meirehmer Berg / Helmser Kirchweg gelegenen Grundstück hat sich im Laufe der Zeit aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung eine Wohnnutzung etabliert. Nordöstlich des Helmser Kirchweges besteht eine gemischte bauliche Nutzung aus Wohnen, Lager- und Nebengebäuden. Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgröße, der stark eingeschränkten Emissionsmöglichkeiten und der eingeschränkten Erschließung über den relativ schmalen Helmser Kirchweg ist die verbliebene Pferdeweide für eine gewerbliche Folgenutzung nur bedingt geeignet. Daher beabsichtigt die Stadt Walsrode, die Fläche für eine Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen.

Die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebe wirken sich auf die Wohnnutzung nicht wesentlich störend aus. Die südlich gelegene Lagerhalle wird lediglich als Archiv genutzt, sodass daraus keine wesentlichen Immissionen auf das geplante Wohngebiet einwirken. Als Hauptemittent ist der östlich angrenzende Dachdeckerbetrieb anzusehen. Der Hauptsitz des Betriebes befindet sich in der Prager Straße, auf

den Betriebsflächen am Helmser Kirchweg befinden sich Lager- und Arbeitsflächen und -gebäude. Um die Immissionssituation besser einschätzen zu können, wurde ein Schallgutachten aufgestellt. Hierzu wird auf Punkt 3.5 „Immissionsschutz“ der Begründung verwiesen. Der Empfehlung aus der schalltechnischen Untersuchung, die östliche Baugrenze in einem Abstand von 7 m zur Plangebietsgrenze festzusetzen, um Immissionskonflikte zu vermeiden, wurde gefolgt. Die Vereinbarkeit der Wohnnutzung mit der bestehenden gewerblichen Nutzung ist gegeben.

Ziel der Stadt Walsrode ist es, im Bereich des Plangebietes langfristig eine weitere Entwicklung der Wohnnutzung zu fördern. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, mit dem offiziellen Verfahren wurde vor kurzem begonnen. Für die künftige städtebauliche Entwicklung ist in dem gesamten Bereich zwischen dem Meirehmer Berg und dem Helmser Kirchweg eine weitere Öffnung der baulichen Nutzung für das Wohnen vorgesehen. Der derzeitige Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht für das Bebauungsplangebiet eine Wohnbaufläche vor, die verbleibenden Flächen des bisher dargestellten eingeschränkten Gewerbegebietes sollen in gemischte Bauflächen geändert werden. In Bezug auf den Immissionsschutz stimmt dies mit der bereits bestehenden textlichen Darstellung des Flächennutzungsplanes überein, dass die Betriebe hinsichtlich ihrer Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Ein Nebeneinander von Wohngebieten und Mischgebieten ist grundsätzlich möglich.

Ziel der Stadt Walsrode ist es, durch den Bebauungsplan Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ eine bauliche Entwicklung zu erreichen, die sich in Art und Maß an die in der Umgebung vorhandene Bebauung anpasst. Um im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Baugebiet „Meirehmer Berg“ eine möglichst einheitliche bauliche Entwicklung zu erreichen, werden auch örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 117 aufgenommen.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird auch die westlich angrenzende bauliche Nutzung fortgesetzt.

Auf Grund der Lage des Plangebietes am Stadtrand und seiner geringen Größe sowie der Zielsetzung, hier im Wesentlichen die Wohnbauentwicklung zu fördern, sollen die im § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 1.1). Hierbei handelt es sich um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Anlagen sollen in den zentralen Bereichen der Stadt untergebracht werden, um für die Bevölkerung besser erreichbar zu sein.

Das Plangebiet ist auch nicht geeignet, Betriebe und Anlagen mit größerem Publikumsverkehr aufzunehmen. Daher werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des

Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 1.2). Dabei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und der vorrangigen Wohnbauentwicklung in diesem kleinen Baugebiet entgegenstehen würden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits angepasst an die bauliche Nutzung in der Umgebung, soll aber im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen auch eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher mit 0,35 festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss; damit wird eine Anpassung an die Höhenentwicklung der westlich angrenzenden Bebauung erreicht. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend definiert ist.

Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zu errichten, so dass ausreichende Abstände der Gebäude untereinander bzw. zu den Grundstücksgrenzen entstehen und eine kleinteilige Bebauung gefördert wird.

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte beschränkt. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung, die Wohngebäude in dem allgemeinen Wohngebiet der umgebenden Nutzung entsprechend möglichst kleinteilig zu gestalten.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt und bieten ausreichende Möglichkeiten für die Errichtung der Gebäude und die Gestaltung der Grundstücke.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen für die Regenwasserrückhaltung bzw. -beseitigung allgemein zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4). Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass Anlagen zur Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers, auch wenn sie ein größeres Ausmaß erreichen und dadurch baurechtlich als Hauptanlagen eingestuft werden müssen, an den für ihren Zweck am besten geeigneten Stellen angelegt werden dürfen.

3.2.3 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze bzw. Carports (gem. § 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) – mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen – sind entlang der Straßenverkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit der schmale Straßenraum nicht durch direkt angrenzende hohe bauliche Anlagen z.B. in Form von Gebäuden optisch noch weiter eingeengt wird.

3.2.4 Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind entlang der nördlichen Straßenverkehrsfläche zur Eingrünung des Plangebietes in einem Abstand von maximal 10 m un-

tereinander standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Einzelbäume sind in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels mind. zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Anwuchshilfe ist nach dem Anwachsen der Bäume wieder zu entfernen.

3.2.5 Verkehrsfläche

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche der Straße Helmser Kirchweg und die geplante Wendeanlage sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich die Gebäude in das westlich und nordöstlich bestehende Ortsbild einfügen. Das Bebauungsplangebiet dient der Ergänzung der Wohnnutzungen an diesem Ortsrand und soll zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen, das zum Teil durch die angrenzenden Gewerbebetriebe beeinträchtigt ist. Auch in dem westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 62 „Meirehmer Berg“ wurden örtliche Bauvorschriften erlassen, die auf eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung ausgerichtet sind, zugleich aber einen möglichst breiten Rahmen für die Gestaltung der Neubauten belassen.

1. Dächer

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlungen, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden örtliche Bauvorschriften bezüglich der Dachneigung und der Dacheindeckung getroffen.

a) Als Dachform für die Hauptdachflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 50° zulässig, sodass eine Anpassung an die Dachformen in dem westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und dem nordöstlich gelegenen Mischgebiet erfolgt. Auch hier sind nur geneigte Dächer vorhanden.

b) Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind Dachziegel und -pfannen in den Farben rot, braun oder anthrazit vorgeschrieben. Dies entspricht den in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Dacheindeckungen. Dabei sollen aber Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule, wenn sie parallel zur Dachfläche montiert sind, allgemein zugelassen werden, um einerseits die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und andererseits den Bauherren ausreichende Möglichkeiten einzuräumen, den Anforderungen an die Energieeinsparung gerecht werden zu können. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Unzulässig sind glasierte oder reflektierende Eindeckungen, weil sie den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das insbesondere auch im Hinblick auf das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet beabsichtigte ruhige Ortsbild stören würden.

c) Ausgenommen von den unter a) und b) aufgeführten Bauvorschriften sind Eingangsüberdachungen, Dächer von Wintergärten oder gläsernen Fassadenvorbauten/-elementen, von Garagen und überdachten Stellplätzen bzw. Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Diese Bauteile bzw. baulichen Anlagen haben nur einen untergeordneten Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild, so dass die Forderung besonderer Dachformen und Dacheindeckungen unverhältnismäßig wäre; Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie sollen, wie unter b) aufgeführt, zur Förderung der erneuerbaren Energien ausdrücklich zugelassen werden.

2. Traufhöhe

Um eine Anpassung an die Dachformen in dem westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und dem nordöstlich gelegenen Mischgebiet zu erreichen und sehr ungleichmäßige Dachformen zu vermeiden, wird die zulässige Traufhöhe vorgegeben. Diese darf ein Maß von 4 m oberhalb der Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten, sodass für Räume im Obergeschoss noch ein kleiner Drempel möglich ist. Die Traufhöhe ist definiert als Höhenabstand zwischen dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand eines Gebäudes mit der Dachfläche (oberer Endpunkt) und dem Fußpunkt (Oberkante Erdgeschossfußboden).

3. Außenwände

Auch für die Außenwände soll eine gewisse Einheitlichkeit bezüglich Materialien und Farben vorgegeben werden, um ein relativ ruhiges und in Anbetracht des Ortsrandes und des nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ein für Walsrode typisches Ortsbild zu erreichen.

a) Außenwände müssen mit Verblendmauerwerk, mit Putz, als Fachwerk mit Ausfachung aus Verblendmauerwerk oder mit Holz hergestellt werden. Diese Materialien prägen in besonderer Weise das Ortsbild der Stadt Walsrode und sollen somit im Bebauungsplangebiet zur Anwendung kommen.

b) Für die Außenwände sind folgende Farben zulässig:

- Verblendmauerwerk: rot, braun, weiß, beige, grau,
- Putz: weiß, beige, grau,
- Holz: naturbelassen oder mit weißem, beige, grauem oder braunem Anstrich.

Damit soll im Bebauungsplangebiet ein relativ ruhiges Ortsbild erreicht werden. Auch hier sind für die Farbauswahl Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Die bei der Verwendung von Verblendmauerwerk, insbesondere Klinker, häufig vorkommenden leichten Farbabweichungen oder -einschlüsse sind dabei tolerierbar.

c) Ausgenommen von den unter a) und b) aufgeführten Bauvorschriften sind wiederum Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten/-elemente, Garagen und überdachte Stellplätze bzw. Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, da sie nur einen untergeordneten Einfluss auf das Ortsbild haben.

d) Reflektierende Farben und Materialien sind mit Ausnahme von Wintergärten aus Glas oder gläsernen Fassadenvorbauten/-elementen nicht zulässig. Durch diese Vorschrift sollen, insbesondere auch im Hinblick auf das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet, stark auffallende Wandmaterialien und -farben vermieden werden, die den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das beabsichtigte ruhige Ortsbild stören würden.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen 1 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Diese Übernahme aus der Niedersächsischen Bauordnung sichert die Möglichkeit, Verstöße gegen die Gestaltungsvorschriften ahnden zu können.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im September 2016,
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (LRP, 2013),
- BV: Erschließung „Helmser Kirchweg“ in 29664 Walsrode, Flurstück 254/14 – Baugrunduntersuchung; CONTRAST GmbH, Osterholz-Scharmbeck (13.10.2016)

Bestand

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Walsrode, zwischen den Straßen „Helmser Kirchweg“ und „Meirehmer Berg“. Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und wurden bis vor geraumer Zeit als Pferdeweide genutzt (siehe Abbildung 2).

Die Pferdeweide (GI (b, w)) fällt jedoch zunehmend immer mehr brach. Eine Einzäunung der Fläche ist noch vorhanden. Entlang des Helmser Kirchweges befindet sich an der Weidefläche ein Einzelbaum der Baumart Fichte (HBE). Gegenüber dem Helmser Kirchweg ist eine ca. 3 m breite Strauchhecke (HFS) vorhanden. Das Plangebiet ist bereits nahezu zu allen Seiten bebaut. Westlich grenzt ein Wohngebiet (OEL) an das Plangebiet an, südlich und östlich sind Gewerbebetriebe (OGG) vorhanden. Im Norden befindet sich direkt an das Plangebiet sowie an die Strauchhecke angrenzend das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 16 „Böhmetal“. Die umliegenden Gewerbebetriebe werden vereinzelt von Baum-Strauchhecken (HFM) begrenzt.

Durch die Lage am Ortsrand sowie die weitest gehende Umschließung durch Bebauungen, insbesondere Gewerbebetriebe, ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild bereits deutlich vorbelastet und somit eher von geringer Bedeutung. Mit den zukünftigen Hausgärten und der Anpflanzung von Bäumen wird im Plangebiet für eine ausreichende Durchgrünung gesorgt. Aufgrund der umliegenden Bebauung, Versiegelung und Nutzung kann in der Stadt Walsrode bereits von leichten Immissionsbelastungen ausgegangen werden. Somit gilt das Schutzgut Klima/Luft bereits als leicht beeinträchtigt. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Die umliegenden Hausgärten sowie die Niederungslandschaft der Fulde (LSG Nr. 16) wirken sich jedoch positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Weidefläche handelt es sich im Plangebiet um Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Nach Angaben der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (1:50.000) vom 05.08.2014 ist im Plangebiet der Bodentyp Podsol-Braunerde vorherrschend. Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung konnten unterhalb einer Mutterbodenauflage Sande angetroffen werden, welche von Geschiebelehm unterlagert sind. Bei dem angetroffenen Boden handelt es sich um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Zurzeit kann das anfallende Niederschlagswasser ungehindert auf der Fläche versickern. Die Grundwasserneubildungsrate ist als mittel und die Gefährdung des Grundwassers als hoch zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

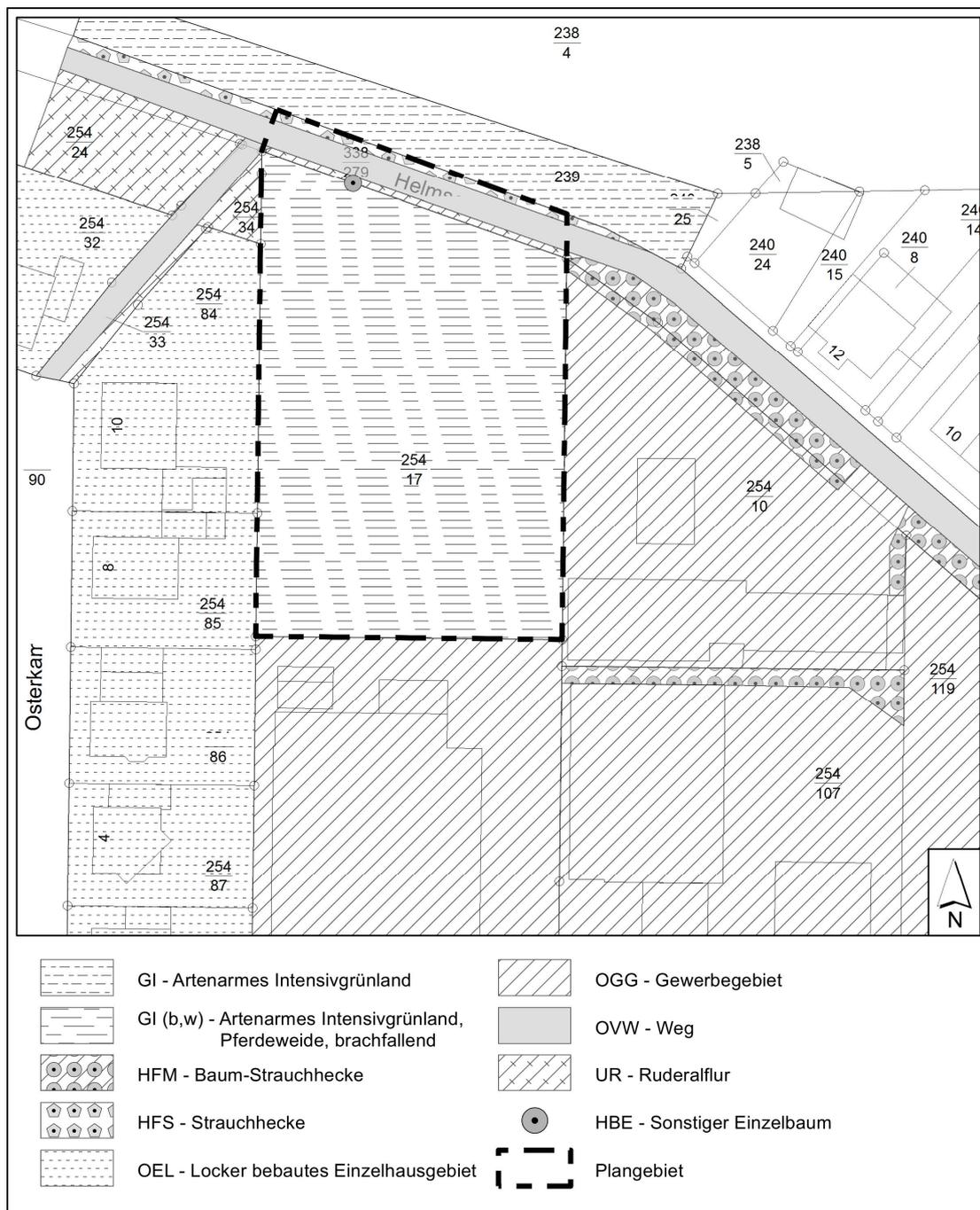


Abb. 2: Biotypen und Nutzungen - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016 ohne Maßstab

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild sind mit dem geplanten Vorhaben eher nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Stadt Walsrode und ist von baulichen Anlagen bereits umschlossen. Westlich grenzt ein Wohngebiet an und südlich und östlich sind Gewerbe-

betriebe vorhanden. Die zukünftige Bebauung wird sich im Wesentlichen an dem angrenzenden Wohngebiet orientieren, sodass diese Bebauung im Plangebiet fortgesetzt wird. Durch die Hausgärten werden zukünftig Strukturen geschaffen, die das Plangebiet in gewissen Maßen durchgrünen werden. Eine weitreichende Eingrünung des Gebietes wird jedoch durch die geplante Anpflanzung von Bäumen entlang der Straßenverkehrsfläche erreicht. Diese wird zukünftig das Gebiet zur freien Landschaft gut abschirmen. Die kleinklimatischen Veränderungen aufgrund der möglichen Versiegelung und Bebauung fallen für das Schutzgut Klima/Luft unter die Erheblichkeitsschwelle. Mit der möglichen Bebauung und Versiegelung können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Diese leichten Temperaturerhöhungen werden jedoch von den zukünftigen Hausgärten und vor allem durch die nördlich gelegene Niederungslandschaft deutlich reduziert.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung von Boden auf der bisherigen Weidefläche ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des anstehenden Bodens zukünftig nur im nördlichen Bereich des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Dort ist nach der Baugrunduntersuchung der Boden ausreichend durchlässig. Dementsprechend wird auch zukünftig das Oberflächenwasser im Plangebiet versickern können, erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der möglichen Beseitigung der nördlichen Strauchhecke erhebliche Beeinträchtigungen. Die Beseitigung des Bestandes wird aufgrund der Erschließung des Plangebietes wahrscheinlich erforderlich. Mit einem geringen Ausbau der Zuwegung können aber wohlmöglich Teilbereiche der Strauchhecke bestehen bleiben. Die weiteren Biotoptypen im Plangebiet sind eher von geringer Bedeutung. Die geplante Anpflanzung von Bäumen wird die entstehenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen deutlich mindern.

Auf das Schutzgut Landschaft, insbesondere das nördlich gelegene LSG Nr. 16, sind mit dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Das LSG besteht hauptsächlich aus dem Niederungsbereich der Fulde. Dieses Gewässer wird überwiegend von Waldflächen gesäumt. Entlang der Straßenverkehrsfläche ist im Plangebiet die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen, die das Gebiet zukünftig eingrünen und zum LSG eine Sichtverschattung beitragen werden. Demnach wird eine Fortsetzung der Bebauung in einer Baulücke keine wesentlichen Auswirkungen auf das LSG auslösen. Zudem wird sich die Bebauung im Plangebiet an dem westlichen Wohngebiet orientieren und setzt dieses im Wesentlichen im Plangebiet fort.

Auf das Schutzgut Tiere entstehen mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundflächenzahl von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planeri-

schen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von insgesamt ca. 3.110 m². Dahingehend liegt die in dem Bebauungsplan Nr. 117 zulässige Grundfläche weit unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG 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,
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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
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.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbind-

lichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes sind Tötungen von Fledermäusen auszuschließen, da sich im Plangebiet keine Gebäude oder Gehölzbestände befinden, die von Fledermäusen genutzt werden könnten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes sind auch Tötungen von Vögeln auszuschließen. Die Weidefläche stellt aufgrund der umliegenden Bebauungen und Gehölzstrukturen keinen geeigneten Lebensraum für Offenlandarten dar. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass die Fläche von anspruchslosen Arten genutzt wird. Dementsprechend sind die Baufeldfreimachung des Grünlandes sowie die Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen. Somit kommt es zu keinem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet ist bereits von Störeinträgen, wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet als Jagdareal genutzt wird. Mit der zukünftigen Nutzung als Wohngebiet wird sich die Situation nicht wesentlich ändern, da die Hausgärten ebenfalls ein potentiell geeignetes Jagdareal darstellen werden. Dahingehend kann eine Störung der lokalen Population ausgeschlossen werden und die ökologische Funktion erhalten bleiben. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Der mögliche Verlust von Gehölzen stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Das Grünland stellt nur einen sehr eingeschränkten Brutplatz für eher anspruchslose Arten dar. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind zudem geeignetere Flächen als Brutplatz vorhanden. Mit den zukünftigen Hausgärten und den Einzelbäumen werden neue Lebensräume für Gehölzbrüter geschaffen. Die ökologische Funktion kann weiterhin erfüllt und eine Störung der lokalen Population kann ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Im Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen eignen sich für einige Vogelarten als Brutplatz. Mit dem Verlust des Bestandes wird der Lebensraum in gewissermaßen verringert. Die zukünftigen Hausgärten und Bäume werden jedoch einen neuen Lebensraum darstellen. Zudem verbleiben umliegend ausreichend weitere geeignete Strukturen, sodass ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch zukünftig zur Verfügung stehen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenartenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodungsarbeiten sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen sind. Die Brut- und Setzzeit beinhaltet gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 1 a NWaldLG den Zeitraum vom 01.04. bis 15.07. des jeweiligen Jahres. Weiterhin ist die Rodung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. möglich. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

3.5 Immissionsschutz

Um die Schallimmissionssituation zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und den angrenzenden Gewerbebetrieben besser einschätzen zu können, wurde ein Schallgutachten aufgestellt („Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes am Helmser Kirchweg in Walsrode“; T&H Ingenieure GmbH, Bremen 10/2016). Das Schallgutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Wir unter Punkt 3.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ bereits erwähnt, wirken sich die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebe nicht wesentlich störend auf die Wohnnutzung aus. Die südlich gelegene Lagerhalle wird lediglich als Archiv für Akten genutzt. Die Anlieferung und Abholung von Akten erfolgt tagsüber und ist mit einem

sehr geringen Verkehrsaufkommen verbunden, sodass daraus keine erheblichen Immissionen auf das geplante Wohngebiet einwirken.

Als Hauptemittent ist der östlich angrenzende Dachdeckerbetrieb anzusehen. Der Betrieb besitzt mehrere Standorte, der Hauptsitz befindet sich in der Prager Straße. Auf den Betriebsflächen am Helmser Kirchweg befinden sich Lager- und Arbeitsflächen. Auf dem südlichen Teil des Grundstücks steht eine Arbeits- und Lagerhalle, die in fünf Räume mit je einem Hallentor aufgeteilt ist, auf dem westlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein überdachter Lagerplatz. Lärmintensive Arbeiten finden bei geschlossenen Toren in den Hallen statt. Auf der übrigen Fläche werden hauptsächlich Dachpfannen gelagert. Die Betriebszeiten sind in der Regel montags bis freitags von 7.00 Uhr bis 17.00 Uhr, daneben bietet der Betrieb auch einen Notdienst an.

In der TA Lärm /1/ sind die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) am Tage (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) angegeben.

Erste Berechnungen der aus dem Dachdeckerbetrieb zu erwartenden Schallimmissionen ergaben, dass in dem geplanten Wohngebiet zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte die Baugrenze einen Abstand von ca. 7 m zur östlichen Plangebietsgrenze aufweisen muss. Dieser Empfehlung der Schallgutachter wurde gefolgt. Die darauf aufbauenden Kontrollberechnungen für zwei Immissionsorte im Bebauungsplangebiet ergaben, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ in der Tageszeit eingehalten bzw. unterschritten wird. Nachts finden auf dem Betriebsgelände in der Regel keine Arbeiten statt. Der Notdienst kann jedoch zu jeder Tages- und Nachtzeit auftreten. Daher wurde für die Nachtzeit ein Notfalldienst gemäß TA Lärm, Nr. 6.1 /1/ geprüft. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Notdienst nicht häufiger als zehn Mal pro Jahr stattfindet. In Fällen von seltenen Ereignissen können die Immissionsrichtwerte bis zu Werten von 70 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Die Berechnung ergab, dass mit keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse zu rechnen ist. Auch kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten die am Tag und in der Nacht zulässigen Werte nicht.

Daher ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aus schalltechnischer Sicht möglich.

Seitens des Betriebsleiters wurde im Planaufstellungsverfahren vorgebracht, dass auch während der Nachtzeit, insbesondere im Fall von Notdiensten, lärmintensivere Arbeiten auf dem Betriebsgelände möglich sein müssten. Wie bereits erwähnt, wurden 10 nächtliche Notdienstfälle pro Jahr in den Schallberechnungen berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass diese maximale Anzahl realistisch ist; häufigere (Sturm)-Schäden an Dächern, die noch während der Nachtzeit behoben werden müssen, sind nicht wahrscheinlich. Auf Grund der in der näheren Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen ist bereits heute seitens des Betriebes Rücksicht zu nehmen. Die Durchführung von lärmintensiven Arbeiten, insbesondere durch den Einsatz von Maschinen und durch Knallgeräusche, würde zu erheblichen Überschreitungen der an den benachbarten Wohngebäuden während der Nachtzeit zulässigen Immissionswerte führen und wäre auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 auch heute schon rechtlich nicht zulässig. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Einschränkungen in den Emissionsmöglichkeiten kommen die Schallberechnungen zu dem Er-

gebnis, dass auch in dem neu geplanten allgemeinen Wohngebiet die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden können, durch das Heranrücken des allgemeinen Wohngebietes entstehen keine weitergehenden Einschränkungen. Zur Berücksichtigung der betrieblichen Belange wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 117 die östliche Baugrenze so festgesetzt, dass ein ausreichender Abstand zwischen der geplanten baulichen Nutzung und dem bestehenden Betrieb entsteht. Die für das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe erforderliche gegenseitige Rücksichtnahme wird somit erfüllt.

3.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Helmser Kirchweg. Diese Straße besteht bisher überwiegend als Schotterweg. Sie soll für das zu erwartende Verkehrsaufkommen entsprechend ausgebaut und befestigt werden. Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine Wendeanlage vorgesehen. Diese ist auch ausreichend für die Müllentsorgung; eine entsprechende Bestätigung der Abfallwirtschaft Heidekreis vom 19.09.2016 liegt vor. Durch verkehrsregelnde Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass die Wendeanlage an Abfuhrtagen von parkenden Fahrzeugen oder sonstigen Behinderungen freigehalten wird.

3.7 Kampfmittelbelastung

Nach Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Eine weitergehende Gefahreneinforschung wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst aber nicht empfohlen. Daher verzichtet die Stadt Walsrode auf eine kostenpflichtige Luftbildauswertung. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Landkreis Fallingbostal.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Walsrode. Die Abwässer werden zur Kläranlage in Walsrode geleitet. Zuständig ist die Kommunale Service Böhmetal AöR (KSBT).

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet versickert. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Helmser Kirchweg“ wurde ein Bodengutachten aufgestellt. Innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes wurden an 5 Stellen Rammkernbohrungen durchgeführt. Die Untersuchungen der Bodenproben haben zum Ergebnis, dass der Boden vorrangig im nördlichen, insbesondere im nordöstlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes ausreichend

versickerungsfähig ist. Im mittleren und südöstlichen Teil des Plangebietes sind die versickerungsfähigen Sande nur geringmächtig ausgeprägt. Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist eine Versickerung aufgrund des angetroffenen Geschiebelehms nicht möglich. Für die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Entwässerungskonzept aufgestellt und mit der Kommunal Service Böhmetal AöR (Walsrode) sowie der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Heidekreis abgestimmt. Das Konzept sieht vor, das Oberflächenwasser über Füllkörperrigolen oder oberflächige Rasenmulden im nördlichen Teil des Wohngebietes zu versickern. Hierfür stehen ausreichende Flächen zur Verfügung. Der detaillierte Nachweis für die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse werden zu gegebener Zeit beantragt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Avacon AG, die Gasversorgung durch die Stadtwerke Böhmetal.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Heidekreis.

5. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Bei den Baumaßnahmen im Plangebiet können im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Außerdem wird auf § 6 „Erhaltungspflicht“ und § 13 „Erdarbeiten“ des NDSchG besonders hingewiesen. Die Meldung hat unverzüglich bei der Unteren Denkmal-schutzbehörde, Landkreis Heidekreis, zu erfolgen.

6. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,27
Straßenverkehrsfläche	0,04
Bruttobauland	0,31

7. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. KOSTEN

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Walsrode Kosten für den weiteren Ausbau des Helmser Kirchweges. Die erforderlichen finanziellen Mittel werden in den Haushalt der Stadt Walsrode eingestellt.

9. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 28.03.2017 beschlossen.

Walsrode, den 03.05.2017

Gez. Spöring
(Spöring)
Bürgermeisterin

L.S.

Anlage:

„Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes am Helmser Kirchweg in Walsrode“; T&H Ingenieure GmbH, Bremen 10/2016