

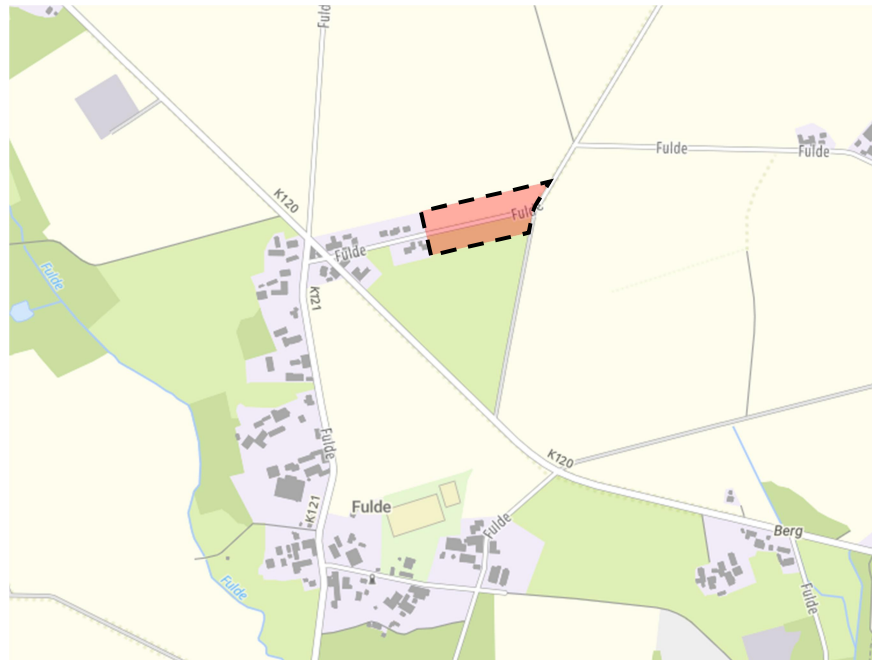


Bebauungsplan Nr. 129

„Östlich der K 120“

Ortschaft Fulde der Stadt Walsrode

mit örtlichen Bauvorschriften



Begründung

Satzungsbeschluss

Stand: 25.08.2025

ABSCHRIFT

Stadt Walsrode
Lange Straße 22
29664 Walsrode

Inhaltsverzeichnis Teil I

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Bedarf an Wohnraum - Wohnraumversorgungskonzept.....	4
1.3	Lage und Anbindung.....	5
1.4	Geltungsbereich	5
1.5	Planungsbedarf und Standortalternativen	6
2	Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen	8
2.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)	8
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm – Landkreis Heidekreis.....	9
2.3	Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz	9
2.4	Flächennutzungsplan.....	10
2.5	Verbindliche Bauleitplanung	12
2.6	Einrichtungen der Daseinsvorsorge	12
3	Städtebauliches Konzept	13
4	Städtebauliche Daten	14
5	Restriktionen	15
5.1	Lärmimmissionen.....	15
5.2	Geruchsimmissionen	15
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
6.1	Verkehrerschließung	16
6.2	Wasserversorgung.....	16
6.3	Schmutzwasserentsorgung.....	17
6.4	Energieversorgung	17
6.5	Abfallentsorgung.....	17
6.6	Oberflächenentwässerung	17
6.7	Telekommunikation.....	18
7	Inhalt des Bebauungsplans	19
7.1	Art der baulichen Nutzung	19

7.2	Maß der baulichen Nutzung / Wohneinheiten	20
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21
7.4	Straßenverkehrsflächen / Erschließung	21
8	Belange des Umweltschutzes.....	23
8.1	Grünflächen	23
8.2	Pflanzfläche, Pflanzgebote, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.....	23
8.3	Baumerhalt, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	27
8.4	Maßnahmen zum Artenschutz, § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG	27
8.5	Bilanzielle Kompensation, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	28
8.6	Versickerung auf Privatgrundstücken, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.....	29
9	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO	30
9.1	Anwendungsbereich	30
9.2	Höhenlage / Gebäudehöhen	30
9.3	Dächer	31
9.4	Außenwände	32
9.5	Fenster	32
9.6	Farben	32
9.7	Einfriedungen	33
9.8	Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	34
9.9	Sonderregelungen für Kleinsthäuser.....	34
9.10	Ordnungswidrigkeit.....	34
10	Allgemeine Hinweise.....	35
10.1	Denkmalschutz	35
10.2	Bodenschutz / Kampfmittel	35
10.3	Erkundigungspflicht	36
10.4	Maßnahmen zur Eingriffsminderung / -vermeidung.....	36
10.5	Einsichtnahme von Normen und Regelwerken	37
10.6	Geruchsimmissionen	37

11 Verfahrensvermerke38

Teil II Umweltbericht

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Östlich der K120“ ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Walsrode die Schaffung weiteren Wohnbaulands planungsrechtlich zu ermöglichen. Hierzu soll der Ortsrand im nördlichen Bereich von Fulde in östlicher Richtung in Form eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) erweitert werden.

Die Stadt Walsrode verzeichnet auch im Bereich der Ortschaft Fulde eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnzwecke, wobei hier die Nachfrage nach größeren und ländlich gelegenen Grundstücken im Vordergrund steht. Der so entstehende Siedlungsdruck lässt sich nicht zwangsläufig von gegenwärtigen demografischen Trends ableiten. Vielmehr ist die Baulandnachfrage im vorliegenden Fall auch durch familiär beeinflusste Bestrebungen geprägt, die sich durch den Wunsch der Bauwilligen ausdrücken, in räumlicher Nähe zur Verwandtschaft bzw. in der heimatlichen Umgebung bauen zu können. Die Nachfrage nach Bauland kommt z.T. aus dem Ort selbst.

Bedingt durch die Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB ist das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung nicht zugänglich. Die erforderlichen Baurechte sollen daher durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans hergestellt werden; folglich wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Walsrode.

1.2 Bedarf an Wohnraum - Wohnraumversorgungskonzept

Im Folgenden wird der Wohnraumbedarf thematisiert. Dabei wird Bezug genommen auf das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Walsrode vom 06.02.2025. Auf das Konzept wird ausführlich in der Begründung der parallel in Aufstellung befindlichen 80. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen, da auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der grundlegende Bedarfsnachweis erfolgen muss.

Demgemäß erfolgt im Zuge der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung lediglich eine Wiedergabe der zusammenfassenden Handlungsempfehlung:

Bedingt durch einen moderaten Bevölkerungszuwachs, prognostiziert durch Zuwanderung von Familien, werden künftig - neben einer Erneuerung im Bestand - mehr Wohneinheiten im Stadtgebiet benötigt. Laufende Entwicklungen weisen auf eine zunehmende Knappheit des Angebotes von Wohnungen hin, Indizien sind dabei steigende Mieten und Kaufpreise. Die Aufgabe der Stadt besteht folglich darin ein Angebot an bezahlbaren Wohnraum im Stadtgebiet auch zukünftig zu sichern.

Die Stadt hat dafür in den kommenden Jahren bereits etwa 14 Hektar an Flächen geplant. Werden für diese Flächen die Grundstücksgrößen aus der Vergangenheit sowie die Anzahl der Wohneinheiten auf den Flächen überschlagen, lassen sich etwa 230 neue Wohneinheiten realisieren. Die Flächen befinden sich alle in Ortschaften und umfassen überwiegend Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser – dazu gehören auch die hier geplante Fläche in Fulde.

Unter Berücksichtigung des fortschreitenden demografischen Wandels und der damit verbundenen veränderten Nachfragesituation sowie der generellen Flächenknappheit ist auch der Geschosswohnungsbau in Mehrfamilienhäusern stärker zu fokussieren. Hierfür bieten sich vor allem Flächen in Innenbereichslagen in der Kernstadt oder den größeren Ortschaften Bomlitz und Benefeld an, die zudem ein passendes Angebot der Daseinsvorsorge bereitstellen. Bei der Fertigstellung solcher Wohnangebote ergibt sich folglich die Möglichkeit, dass die (Ein- und Zweifamilien-) Häuser der älteren Menschen auf dem Markt verfügbar

sind und von jüngeren Familien genutzt werden können – die Stadt Walsrode möchte dieses Angebot in untergeordnetem Umfang auch hier am Planungsstandort schaffen.

1.3 Lage und Anbindung

Als Ortsteil Walsrodes ist Fulde dem Landkreis Heidekreis zugehörig. Das Plangebiet liegt nord-östlich in Fulde und ist rd. 3,3 km Luftlinie westlich vom Stadtkern Walsrodes entfernt.

Die nächstgelegenen Städte sind, vom Zentrum Walsrodes aus betrachtet, Bad Fallingb. (ca. 7 km), Soltau (ca. 22 km), Verden (Aller) (ca. 25 km), Hannover (ca. 53 km) sowie Bremen (ca. 55 km).

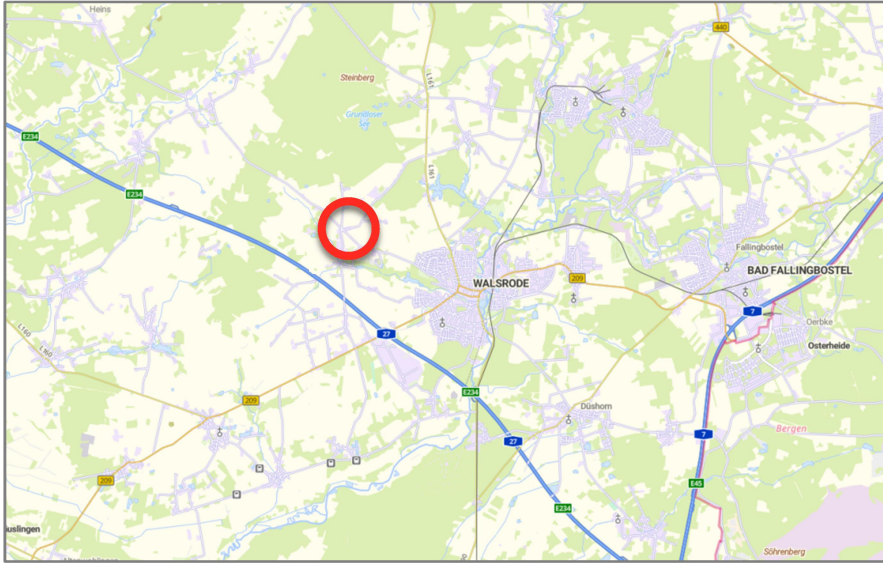


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, ohne Maßstab; rot markiert

1.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 umfasst eine Fläche von rd. 2,1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- östlich durch die Richtung Hünzingen verlaufende Gemeindestraße
- südlich durch weitere landwirtschaftliche Nutzflächen
- westlich durch Wohnbebauung und eine Wiese.

Der räumliche Geltungsbereich wird beinahe vollumfänglich intensiv-landwirtschaftlich genutzt. Damit entspricht er der räumlichen Umgebung, die ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt wird. Westlich schließt der heutige Ortsrand von Fulde an.

Zur Erschließung des Plangebiets dient die bestehende Gemeindestraße. Diese reicht aus, um den durch das Plangebiet zusätzlich erzeugten Verkehr aufzunehmen. Zusätzliche Baumaßnahmen für die äußere oder innere Verkehrserschließung des Plangebiets sind daher nicht erforderlich.

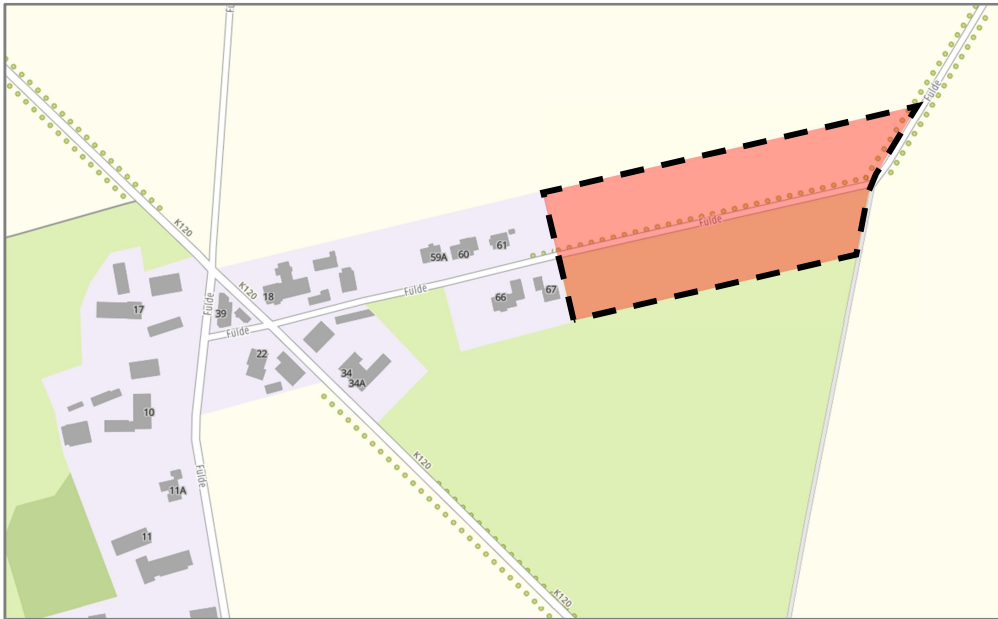


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129, ohne Maßstab, Plangebiet markiert

1.5 Planungsbedarf und Standortalternativen

Die Stadt Walsrode verfolgt das Ziel, ihre Bevölkerungszahl bei über 30.000 zu stabilisieren und die Wohnbaulandentwicklung auf wachsende Bevölkerungsgruppen auszurichten. Während in der Kernstadt keine größeren Flächen für Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen, wurden Nachverdichtungspotenziale bereits weitgehend genutzt. Daher werden Entwicklungsflächen in den Ortsteilen als sinnvolle Ergänzung zur Kernstadtentwicklung betrachtet.

Wie dargelegt, besteht in Walsrode und der Ortschaft Fulde stetige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die Nachfragesituation verläuft nicht zwangsläufig mit der derzeitigen demographischen Entwicklung in Einklang.

Die Standortwahl für die vorliegende Planung orientiert sich am absehbaren Bedarf, der Flächenverfügbarkeit im Sinne der Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer, der Verträglichkeit sowie an den Maßgaben der Raumordnung.

Alternativstandorte in nördlicher Richtung von Fulde, beidseitig der Gemeindestraße, sowie Flächen direkt südöstlich des Planbereichs verlaufend, ebenfalls entlang der bestehenden Straße, kommen nicht infrage. Eine Entwicklung dieser Flächen würde eine Zersiedlung der Landschaft bedeuten und daher einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen. Bereiche westlich von Fulde kommen ebenfalls nicht infrage, da hier eine direkte Nähe zum linienförmigen Biotopverbund besteht, sodass hier naturschutzfachliche Belange überwiegen. Ferner stünden in diesem Bereich immissionsschutzfachliche Belange durch bestehende landwirtschaftliche Betriebe entgegen.

Konkret gilt zu den sich auf den ersten Blick aufdrängenden Flächen östlich der Kreisstraße, Unabhängig davon, dass diese nicht verfügbar sind: Direkt westlich der Straße befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, deren Existenz und Weiterentwicklung nicht durch heranrückende Wohnbebauung östlich der Straße beeinträchtigt werden sollen. Während es sich am Planungsstandort um die Fortsetzung einer bestehenden Struktur handelt, würde hier eine neue Struktur eröffnet. Zudem befindet sich an der Ostseite der Straße eine markante Baumreihe, die derzeit einen landschaftsbildwirksamen Ortsrandabschluss bildet.

Der Planbereich selbst ermöglicht im Rahmen einer Abrundung eine behutsame und verträgliche Weiterentwicklung des Ortsrandes von Fulde. Hier kann auf die bestehende (Verkehrs-) Infrastruktur zurückgegriffen werden, wodurch die Infrastrukturkosten minimiert werden.

Alternativstandorte in der freien Landschaft würden substanzielle Erschließungsmaßnahmen bedeuten und damit zusätzliche, erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft unabdingbar machen. Die vorliegende Planung entspricht dabei den Vorgaben der Raumordnung, da es sich hierbei um die geforderte Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten (Walsrode) handelt.

Durch die Planung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche entzogen und neu geordnet. Im vorliegenden Fall wird vom Überwiegen des öffentlichen Interesses an einer behutsamen Siedlungsentwicklung von Fulde gegenüber den Belangen der Landwirtschaft ausgegangen. Hierbei ist zu beachten, dass die vorliegende Planung nur landwirtschaftliche Flächen von untergeordnetem Flächenausmaß (rd. 2,1 ha) betrifft, sodass hier keine Anhaltspunkte für einen möglichen Entzug der Erwerbsgrundlage der jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebe gesehen werden. Ferner werden durch die Planung übrige Landwirtschaftsflächen nicht ihrer räumlichen Zugänglichkeit entzogen und eine Zerschneidung größerer und zusammenhängender Flächen erfolgt nicht.

Zusammenfassend betrachtet überzeugt der Planstandort aus Gründen der städtebaulichen Ordnung, der Raumordnung, der Infrastruktur- und Erschließungskosten sowie der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Er ist somit für die Vorbereitung einer behutsamen und nachfrageorientierten Siedlungserweiterung von Fulde besonders geeignet.

Ungeachtet aller Ausführungen scheitern übrige Standorte bereits an der mangelnden Verkaufsbereitschaft auf Seiten der Eigentümer, sodass diese Flächen einer städtebaulichen Entwicklung schlechthin nicht zugänglich sind.

2 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) gestellten Aufgaben sowie der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) dienen. Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die aktuelle Fassung des LROP liegt kombiniert in Form der Neubekanntmachung der LROP-Verordnung von 2017 sowie der Änderungsverordnung vom 17.09.2022 vor und besteht aus einer zeichnerischen und einer beschreibenden Darstellung sowie aus entsprechenden Anlagen.

Die Stadt Walsrode wird in der zeichnerischen Darstellung als Mittelzentrum festgelegt. Westlich und südlich des Plangebiets verläuft ein linienförmig dargestelltes Vorranggebiet Biotopverbund. Durch den ausreichenden räumlichen Abstand wird dieses durch vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Für Fulde und das Plangebiet selbst erfolgen keine zeichnerischen Festlegungen.

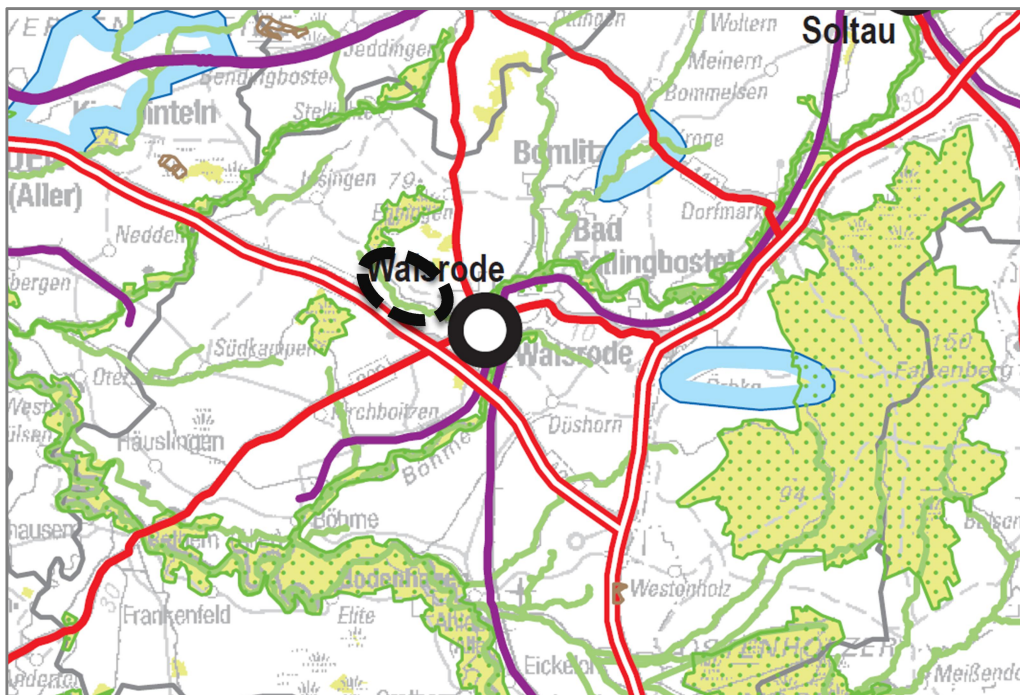


Abbildung 3: Ausschnitt LROP Niedersachsen 2017, ohne Maßstab, Plangebiet schwarz markiert

In der beschreibenden Darstellung werden zur Ortschaft Fulde keine konkreten Aussagen getroffen, jedoch betrifft die Festlegung Walsrodes als Mittelzentrum auch das Plangebiet. Die folgenden Aussagen entwickeln eine mittelbare Wirkung auf das Plangebiet und entsprechen ihrer Bindungswirkung nach Grundsätzen der Raumordnung:

- Die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur soll gesichert und durch Vernetzung verbessert werden (Ziffer 1.1 02 S. 2)
- die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden (Ziffer 2.1 04)
- Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (Ziffer 2.1 05).

Zu den genannten raumordnerischen Grundsätzen steht der Bebauungsplan Nr. 129 nicht in Widerspruch, sondern trägt in Teilen zu deren Umsetzung bei. Die geplante Entwicklung erfolgt im zentralen Ort und durch die Nutzung der bestehenden Infrastrukturen werden Infrastrukturfolgekosten minimiert.

Insgesamt betrachtet steht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 den Erfordernissen der niedersächsischen Raumordnung nicht entgegen.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm – Landkreis Heidekreis

Am 15.12.2023 hat der Kreistag des Landkreis Heidekreis die Neuaufstellung seines Regionalen Raumordnungsprogramms beschlossen. Ein Vorentwurf, welcher gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigen wäre, liegt hierzu gegenwärtig nicht vor.

Deshalb können zu diesem Verfahrenszeitpunkt nur die Erfordernisse der Niedersächsischen Raumordnung im Planungs- und Abwägungsvorgang berücksichtigt werden.

2.3 Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz

Als Ziel, den Hochwasserschutz zu verbessern, trifft der (Bundes-) Raumordnungsplan Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement, insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung und kritische Infrastrukturen, aber auch Regelungen zur Gewinnung und Freihaltung von Retentionsflächen sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens.

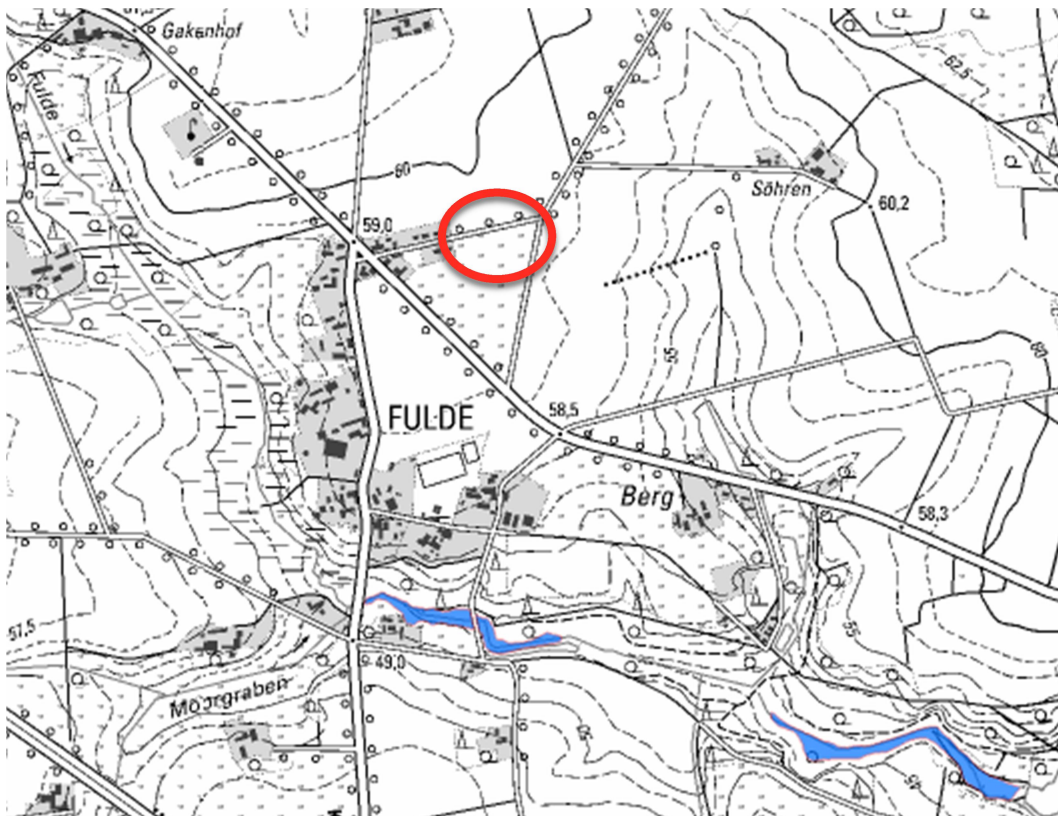


Abbildung 4: Überschwemmungsgebiet der Fulde, südlich der Ortslage, Lage des Plangebietes rot markiert (Quelle: NLWKN-Kartenserver)

Das hier vorliegende Plangebiet liegt eindeutig außerhalb eines Überschwemmungsgebietes, vgl. Abbildung. Auch ein Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes liegt

nicht vor. Weder wird daher eine Hochwasserretention beeinflusst noch werden etwaige Maßnahmen (etwa baulicher Art) zum Hochwasserschutz erschwert.

Die geplanten baulichen Erweiterungen liegen in einer Entfernung zur Gewässerniederung, die keinerlei Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss o.ä. befürchten lässt. Die maßgeblichen Plansätze des (Bundes-) Raumordnungsplans zum Hochwasserschutz werden berücksichtigt bzw. planbedingt nicht berührt.

2.4 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode wird das Plangebiet vordringlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 5). Der westliche Randbereich wird gegenwärtig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ dargestellt (siehe Abbildung 6).

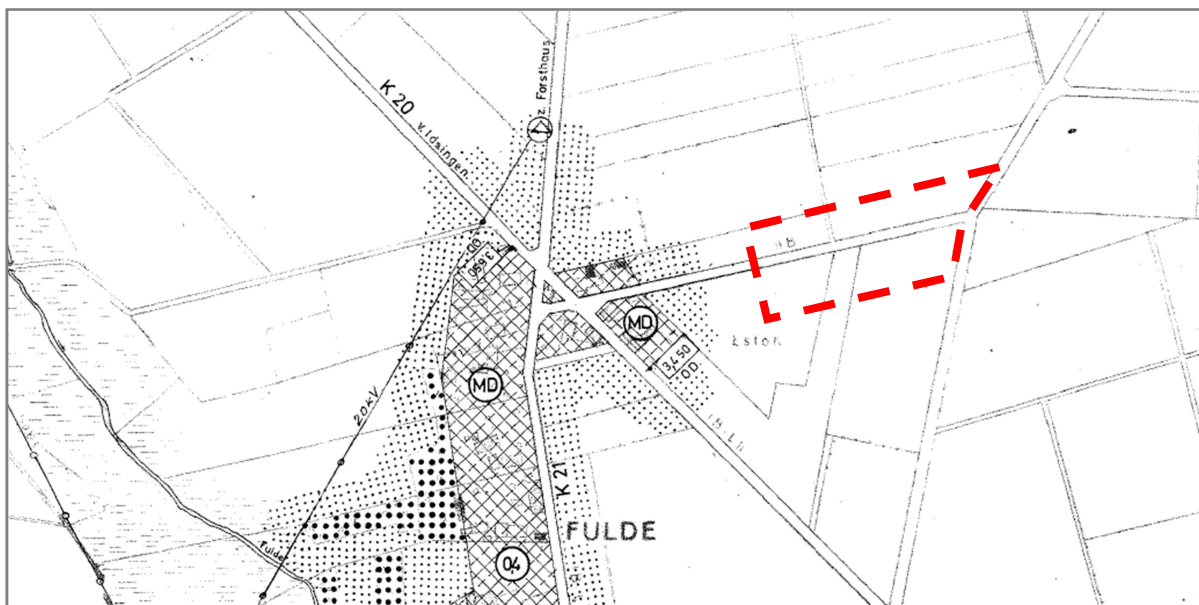


Abbildung 5: Auszug aus Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode, Plangebiet rot markiert

2.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor, es befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Direkt westlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 81 „Fulde“, welcher sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ festsetzt. Ferner werden eine Grundflächenzahl von 0,2, maximal ein Vollgeschoss, eine offene Bauweise sowie örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

2.6 Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Im Kontext zur Ausweisung von insb. Wohnbauland sind Belange der Daseinsfürsorge anzusprechen, vordringlich: Kinderbetreuung, Schulstandorte und ärztliche Versorgung.

Der Stadt Walsrode ist der Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz bekannt. In Fulde existieren keine Kinderbetreuungsmöglichkeiten. Die nächste Kinderkrippe befindet sich in der Kernstadt Walsrode etwa 2,5 km entfernt an der Oskar-Wolff-Straße. Weitere Kinderbetreuungsangebote bietet die Gruppe Waldzwerge Walsrode in der Eckernworth, ebenfalls etwa 2,5 km entfernt sowie Kindergärten am Waldbad und in der Grünstraße in 3 bis 3,5 km Entfernung allesamt in der Kernstadt.

Zur schulischen Versorgung gilt: Die nächstliegende Grundschule „Am Markt“ befindet sich in der Kernstadt Walsrode etwa 3 km entfernt. Aufgrund der geringen Größe des Wohngebietes geht die Stadt davon aus, dass grundsätzlich Möglichkeiten, weitere Schüler*innen aufzunehmen, bestehen. Wie sich die Auslastung konkret in ca. 5 bis 10 Jahren darstellt bzw. ob dann Kapazität für die Kinder aus dem geplanten Gebiet besteht, wird anhand der fortzuschreibenden Versorgungspläne prognostiziert werden.

In Bezug auf die ärztliche Versorgung gilt: Der Versorgungsbereich Walsrode (südl. Heidekreis) ist laut KVN (Stand 29.12.2023) ausreichend mit Hausärzten versorgt. In der Kernstadt Walsrode befinden sich Hausarzt- und Facharztpraxen.

Darüber hinaus hält es die Stadt Walsrode für wenig zielführend, städtebauliche Entwicklung im ländlichen Raum an den Strukturen der ärztlichen Versorgung zu orientieren – eher hält die Stadt es für sinnvoll, nachhaltige Wohnbaulandentwicklung zu betreiben als Grundlage, um eine Nachfrageklientel auch für ärztliche Versorgung zu sichern.

Die allgemeinen Probleme ärztlicher Versorgung betreffen vornehmlich ältere, weniger mobile Menschen. Das vorliegende Plangebiet dient nicht primär der Schaffung von Wohnraum für die ältere Bevölkerung, wenngleich diese Zielgruppe hier auch mitberücksichtigt werden soll. Für ältere Menschen hat die Stadt Walsrode in den letzten Jahren Angebote in der Kernstadt geschaffen bzw. bauleitplanerisch vorbereitet.

3 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Planung soll eine behutsame Weiterentwicklung des Ortsrandes von Fulde planungsrechtlich ermöglicht werden. Dazu soll eine rd. 2 ha große Fläche östlich des Siedlungsgebiets von Fulde überplant werden, um weiteres Wohnbauland bereitzustellen. Die Erschließung erfolgt hierbei über die bestehende Gemeindestraße, welche in Richtung der Ortschaft Hünzingen verläuft.

Beidseitig der Bestandsstraße wird jeweils ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, welche für die Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser zur Verfügung stehen. Diese Bauformen spiegeln die vordringlich bestehende Bebauungsstruktur der Umgebung wieder, entsprechen der ländlichen Umgebung und sind auch Ausdruck der gegenwärtigen Nachfragesituation.

Bereichsweise lassen die Festsetzungen eine verdichtete Bebauung (mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten) zu, um den diesbezüglichen Zielsetzungen des Wohnraumversorgungskonzeptes auch am vorliegenden dörflichen Standort nachzukommen.

Die Gebäudestellung wird hierbei durch die vorgegebenen Baugrenzen zumindest vorbestimmt. Zielsetzung ist die Fortsetzung der Baustrukturen des westlichen Ortsrandes.

Die Baugrundstücke werden voraussichtlich eine Größe von rd. 800 bis 1.000 m² aufweisen; ein einzelnes Eckgrundstück nördlich der Gemeindestraße wird mit rd. 1.400 m² größer ausfallen. Hier werden mittels entsprechender Bauvorschriften die Voraussetzungen für die Errichtung von Kleingebäuden (sog. Tiny-Houses) auf entsprechend kleineren Parzellen geschaffen.

Durch die Größe der Grundstücke sowie die festgesetzte Grundflächenzahl und die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen wird generell eine verhältnismäßig geringe bauliche Dichte vorgesehen, welche der ländlichen Lage des Plangebiets gerecht wird. Schließlich ist zur Ortsrandeingrünung eine 5 m breite Anpflanzungsfläche für Bäume und Sträucher sowohl im Norden als auch im Süden vorgesehen.

In Kenntnis der Bedeutung der Erschließungsstraße als Abkürzungsstrecke zwischen Hünzinger Weg und K 120 wird die Erschließungsplanung bauliche Maßnahmen (Fahrbahneinengungen) vorsehen, um eine Geschwindigkeitsreduzierung und optimalerweise eine Verdrängung des „Durchgangsverkehrs“ zu erwirken.

Zur Entwässerung der Verkehrsfläche wird eine Fahrbahn-begleitende Mulde südlich der Straße hergestellt. Zudem bleibt der Graben an der Nordseite bestehen. Die Beseitigung der anfallenden Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken hat dezentral auf diesen selbst zu erfolgen.

Mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch auf naturräumliche Aspekte, bemüht sich die Planung um einen weitestgehenden Erhalt der im nördlichen Fahrbahnrandbereich gelegenen Großbäume im Geltungsbereich.

4 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,1 ha. In der folgenden Auflistung sind die einzelnen Flächenanteile der unterschiedlichen Nutzungen zusammengefasst (Flächengrößen zeichnerisch ermittelt und gerundet):

	Größe in m²
Flächenbezeichnung	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	15.600
- WA GRZ 0,3: 13.470 m ²	
- WA GRZ 0,4: 1.280 m ²	
- WA* GRZ 0,3: 850 m ²	2.690
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Öffentliche Grünflächen	2.780
Gesamter Geltungsbereich	21.070

5 Restriktionen

5.1 Lärmimmissionen

Da sich in der direkten Umgebung keine übergeordneten Straßen und/oder Bahntrassen befinden, ist von keiner nennenswerten Lärmimmission des Plangebiets auszugehen. Eine schalltechnische Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

Jedoch ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung von angrenzenden und umliegenden Flächen tageweise, insbesondere zur Erntezeit, mit Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Maschinen und Geräte zu rechnen. Diese temporären Immissionen sind zu dulden.

In rd. 1,5 km Abstand vom Plangebiet liegt die BAB A27. Von dieser können Lärm und Abgase ausgehen, die aufgrund der Entfernung für das Plangebiet nicht relevant sind. Dennoch weist die Autobahn GmbH darauf hin, dass etwaige Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger ausgeschlossen sind.

5.2 Geruchsmissionen

In einem Abstand von über 500 m in nördlicher Richtung des Plangebiets befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Die Entfernung hierzu wird als ausreichend betrachtet, so dass nicht mit Geruchsmissionen zu rechnen sein dürfte. Die Erstellung eines Geruchsgutachtens ist daher nicht erforderlich.

Analog der oben beschriebenen Situation, ist tagesweise mit Geruchsmissionen, bspw. durch die Ausbringung biologischen Düngemittels, zu rechnen. Diese temporären Immissionen sind zu dulden.

Mit Blick auf das westlich gelegene Sonstige Sondergebiet „Wohnen mit Pferd“ gilt: Die seinerzeitige Ausweisung erfolgt zu Gunsten eines Einzelfalls. Aktuell werden dort keine Pferde gehalten. Selbst wenn dies wieder eintreten sollte – und dabei kann es sich nur um wenige Einzelfälle handeln – erkennt die Stadt Walsrode keinerlei Unvereinbarkeiten mit der heranrückenden allgemeinen Wohnnutzung. Im Lichte der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse sieht die Stadt hier kein Erfordernis, diesen Belang weitergehend zu betrachten.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere sowie innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Gemeindestraße Richtung Hünzingen. Weitere Verkehrserschließungsmaßnahmen sind aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Die Straße wird ein Dachprofil erhalten, die Breite bleibt unverändert bei 3,50 m. Folgender Abbildung ist die vorläufige Erschließungsplanung der NLG zu entnehmen:

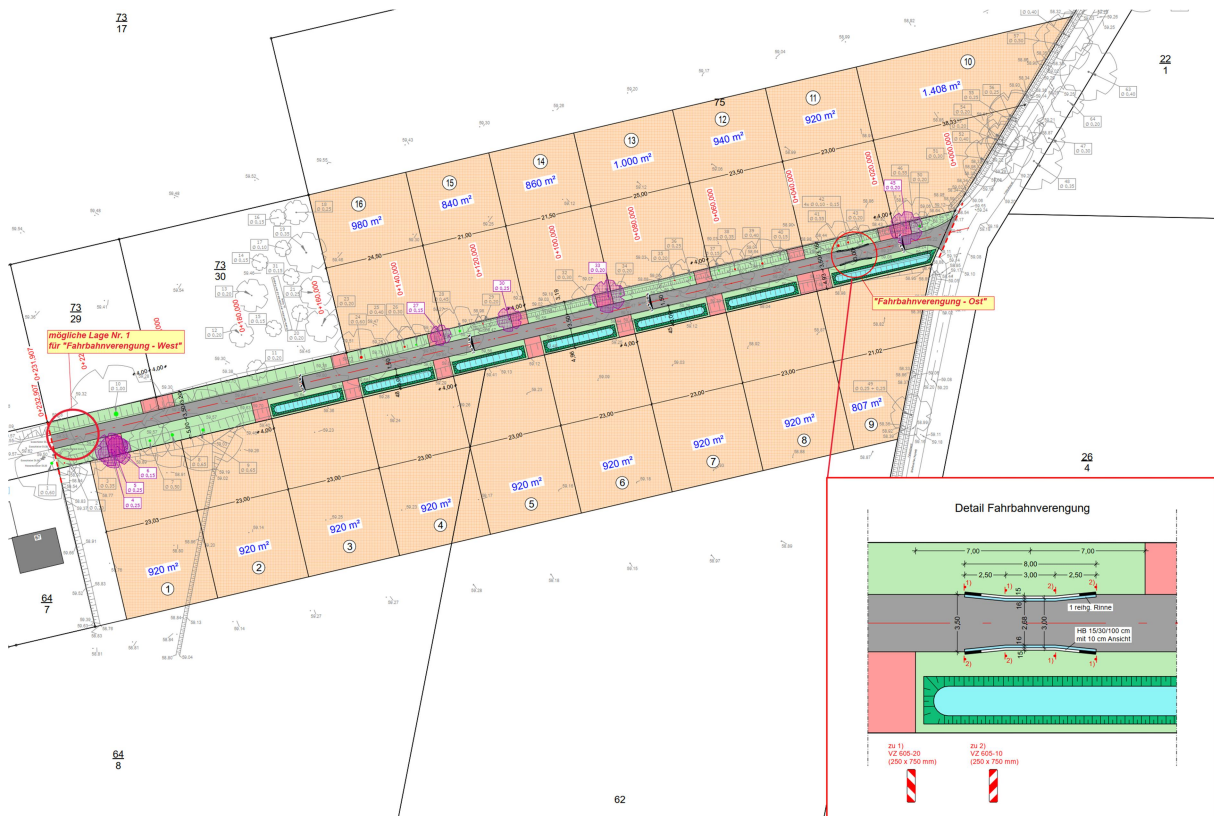


Abbildung 8: Vorläufiger Straßenausbauentwurf (Quelle: NLG, April 2025)

Die Ausbauplanung wird im Sinne der Anliegersicherheit bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung vorsehen, siehe Abbildung. Die geplanten Einengungen sind zum Einen im Osten der Planstraße, d.h. nahe am Hünzinger Weg, und zum anderen unweit der Einmündung in die K 120, also in westlicher Verlängerung der Planstraße, vorgesehen (somit anders als oben dargestellt).

6.2 Wasserversorgung / Brandschutz

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Heidekreis.

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer im Umkreis jeder baulichen Anlage von maximal 300 m vorzuhalten. Eine erste Löschwasserentnahmestelle mit einer Leistung von mindestens 400 l/min über eine Benutzungsdauer von mindestens 2 h muss in einer maximalen Entfernung von 150 m Laufweg zu jeder baulichen Anlage vorhanden sein, der Abstand zu jedem Grundstückszugang sollte 75 m Laufweg nicht übersteigen.

Die Abstände von Löschwasserentnahmestellen bzw. Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Alle öffentlichen Verkehrswege (Straßen) müssen zur Gewährleistung des für die Entwicklung von Lösch- und Rettungsmaßnahmen notwendigen Raumes über eine lichte Breite der Fahrbahn von mindestens 5 m verfügen. Die insgesamt zur Verfügung stehende lichte Breite sollte 7 m nicht unterschreiten.

Werden im Plangebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Gebäude besonderer Brandgefahr, Sonderbauten, o.ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzliches Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und Größe des Objektes.

6.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalisationssystem der Stadt Walsrode, in der Örtlichkeit vorhandene Kanäle werden erweitert. Innerhalb der Straßenmitte wird dabei ein Kanal im Freigefälle errichtet, an den sämtliche Grundstücke im Plangebiet angeschlossen werden können. Dann ist ein zentrales Hebewerk im Westen des Plangebietes vorgesehen, um den Anschluss an das bestehende System herzustellen.

6.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an die in der Örtlichkeit vorhandenen Netze, bzw. durch deren Erweiterung.

6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung innerhalb des Plangebiets erfolgt durch die Abfallwirtschaft Heidekreis AöR.

6.6 Oberflächenentwässerung

Zur Oberflächenentwässerung wies der Landkreis Heidekreis auf folgende Rahmenseetzungen hin: Auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden. Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden, Kf-Wert $\leq 10^{-5}$ m/s) anzudecken. Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138-1, Stand 2024. 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 Versickerungsmulden erst nach Überschreiten des gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 ermittelten Speichervolumens erfolgt. 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.

Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung ist die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10^{-4} und 10^{-7} m/s) ist. Weiterhin ist ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle Versickerungsanlage und höchstem Grundwasserstand zu gewährleisten.

Konkret ist folgende Planungskonzeption gemäß Planungsstand der NLG vorgesehen:

Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt zum einen über den verbleibenden Graben am Nordrand der Straße (Verrohrung lediglich im Bereich der

geplanten Zufahrten), zum anderen durch ein Mulden-Rigolen-Versickerungssystem am Südrand der Straße (Mulde mit 3 m Breite, ca. 0,25 m Tiefe; darunter Kiesrigolenstrang mit ca. 2,50 m Breite und 0,45 m Höhe)), welches im südlichen Bereich der vorhandenen Gemeindestraße geplant ist. Darunter wird sicherheitshalber ein Bodenaustausch gegen versickerungsfähigen Sand vorgenommen.

Auf den privaten Baugrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser vor Ort dezentral zur Versickerung zu bringen. Aufgrund des relativ schwach durchlässigen Bodens im Plangebiet ist von vergleichsweise großzügigen Rigolen auszugehen. Exemplarisch muss für ein 800 m² großes Grundstück von einer Kiesrigole mit 3 x 14,5 x 1 m ausgegangen werden, bei einem 1.400 m² großen Grundstück von ca. 3 x 25 x 1 m. Der darunter liegende Boden ist gegen versickerungsfähigen Sand auszutauschen.

6.7 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i (7) Telekommunikationsgesetz (TKG) gewährleistet. Die Versorgung kann durch die Telekom AG oder andere Anbieter erfolgen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wies die Telekom darauf hin, dass sich in der Verkehrsfläche bereits Telekommunikationsleitungen befinden, deren Betrieb auch künftig sichergestellt werden müsse.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sei es zudem notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt würde.

7 Inhalt des Bebauungsplans

Die zulässigen Bodennutzungen ergeben sich aus den nachfolgend beschriebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Hierbei entspricht es der städtebaulichen Intention die vorliegende Arrondierung mit der Bestandssituation in Fulde in Einklang zu bringen. Daher wird ein sich aus Einzel- und/oder Doppelhäusern zusammensetzendes Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Den Bauherren werden hierdurch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Ausnutzung ihrer Grundstücke eröffnet ohne hierbei die Wirkung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Ortslage zu verlieren.

Insgesamt wird hierdurch eine behutsame Weiterentwicklung der gewachsenen Strukturen in Fulde ermöglicht und der bestehende Gebietscharakter bewahrt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Baufläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest, womit die Entwicklung der Plangebietsfläche zu wohnbaulichen Zwecken planungsrechtlich ermöglicht wird. Damit wird der städtebaulichen Erfordernis zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen sowie der Nachfragesituation Rechnung getragen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Erläuterung:

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im WA-Gebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO vollumfänglich ausgeschlossen und somit kein Bestandteil des Bebauungsplan.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden in dieser kleinräumigen Ortsrandlage als nicht vereinbar mit der geplanten Wohnbaulandentwicklung angesehen. Insbesondere Anlagen für Verwaltungen, Gewerbebetriebe und Tankstellen würden ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen, die mit der dörflich/ländlich geprägten Wohnlage am Ortsrand von Fulde nicht vereinbar sind. Hierbei muss auf die geringe Breite der bestehenden Gemeindestraße von weniger als 4 m hingewiesen werden. Diese ist schon deshalb nicht geeignet, Lieferfahrzeuge o.ä. aufzunehmen, welche ohne Ausschluss der o.g. Nutzungen das Plangebiet stärker frequentieren würden.

Während für Tankstellen an dieser Stelle kein Bedarf gesehen wird, würden Gartenbaubetriebe durch den für diese Gewerbeform zu erwartenden hohen Flächenbedarf den Wohnnutzungen unmaßstäblich viel Raum entziehen und damit der städtebaulichen Zielsetzung

Wohnbauflächen bereitzustellen, widersprechen. Dies gilt insofern auch für Beherbergungsbetriebe, welche ebenfalls der Zielsetzung (Dauer-) Wohnraum zu schaffen nicht entsprechen würden.

Insgesamt soll durch die dargelegte Feinsteuerung der Nutzungsmöglichkeiten die Ortsrandlage des Plangebiets im ländlichen Raum berücksichtigt werden. Da das städtebauliche Erfordernis vorliegender Planung in der Ausweisung von Wohnbauland liegt, sollen durch entsprechende Festsetzungen die Wohnruhe und der Wohngebietscharakter bewahrt werden. Die geplante Siedlungsarrondierung führt damit zu einer verträglichen Erweiterung der bestehenden Ortslage und orientiert sich hinsichtlich der zulässigen Nutzung am Bestand und fügt sich damit nahtlos in diesen ein.

Hinsichtlich der zulässigen „Tiny-Houses“ bedarf es keiner Sonderregelungen zur Art der baulichen Nutzung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Wohneinheiten

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Firsthöhe (FH) bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, womit anteilig bestimmt wird, wie viel Bodenfläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Ermittlung der Grundflächenzahl Garagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Lediglich für eine Teilfläche im Südosten sollen die Voraussetzungen für verdichtete Bauformen geschaffen werden, indem dort eine höhere GRZ zulässig ist.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden nachstehende abweichende Bestimmungen getroffen: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Befestigung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Erläuterung:

Die Überschreitbarkeit der GRZ ergibt sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und beschränkt sich bei vorliegender Planung auf die Grundflächen von Befestigung im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, also beispielsweise auf die Flächen für Stellplatzflächen und Wege.

Die Zulässigkeit der o.g. Überschreitbarkeit ist erforderlich, da in den WA-Gebieten durchweg zwei Wohneinheiten je Gebäude (bzw. je Doppelhaushälfte/Reihenhausscheibe) zulässig sind, sodass bei maximaler Ausschöpfung dieser Festsetzung ein erhöhter Bedarf an Stellplatzflächen zu erwarten ist. Im Zusammenhang mit den vermutlich verhältnismäßig kleinen Baugrundstücken ist daher eine Überschreitung der GRZ durch Befestigungen erforderlich, um ausreichend Raum für Stellplätze o.ä. vorhalten zu können.

Klarstellender Hinweis: Die im Norden und Süden festgesetzten privaten Grünflächen, die zudem mit einer Pflanzvorgabe nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegt sind, sind nicht Bestandteil der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Hinsichtlich der zulässigen „Tiny-Houses“ bedarf es keiner Sonderregelungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Wohneinheiten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA / WA* sind pro Gebäude max. zwei Wohneinheiten bzw. im südöstlichen WA max. sechs Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

Erläuterung:

Durch die festgesetzte Begrenzung der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird eine geringe Siedlungsdichte innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Es entspricht dem städtebaulichen Konzept ein Wohngebiet zu entwickeln, das sich in den Siedlungsbestand einzufügen vermag, bzw. sich an diesem orientiert. Eine höhere Anzahl der jeweiligen Wohneinheiten würde zudem einen zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen, Garagen o.ä. bedeuten, wodurch sich Flächenverbrauch bzw. Bodenversiegelung erhöhen würden. Diese Entwicklung würde jedoch sowohl Konzeption eines locker bebauten Wohngebiets und großzügigen Hausgärten, als auch der Bestandssituation in Fulde widersprechen. Ferner würden zusätzliche Wohneinheiten je Einzel- oder Doppelhaus ein stärkeres Verkehrsaufkommen auslösen; dieses ist wiederum mit Hinblick auf die Kapazität der Bestandsstraße auszuschließen. Für ein sog. Tiny-Haus werden zwei Wohneinheiten in der Praxis aufgrund der geringen Grundfläche nicht möglich sein – hierzu bedarf es aus Sicht der Stadt keiner gesonderten jedoch keiner Regelung, wenngleich die Festsetzungen per se auch dort zwei Wohneinheiten zulassen würden.

Lediglich für eine Teilfläche im Südosten sollen die Voraussetzungen für verdichtete Bauformen geschaffen werden, indem dort eine höhere Zahl an Wohnungen pro Gebäude zulässig sind. Die (wünschenswerte) Festsetzung einer Mindestanzahl an Wohneinheiten kann mangels Rechtsgrundlage nicht erfolgen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bezüglich der seitlichen Grenzabstände und Gebäudelängen wird die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, womit sich die erforderlichen Grenzabstände aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ergeben.

Erläuterung:

Bei Anwendung der offenen Bauweise (o) sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken gem. der landesrechtlichen Abstandsvorgaben zu errichten. Die Festsetzung spiegelt die Bestandssituation wieder, nicht nur entlang der Gemeindestraße sondern in der gesamten Ortschaft Fulde wurden Gebäude bisher mit seitlichen Grenzabständen errichtet. Diesem Muster soll auch bei vorliegender Bauleitplanung gefolgt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen nur innerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan, um einen einheitlichen Mindestabstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie einen größeren unbebauten Gartenbereich hinter den baulichen Anlagen zu garantieren. Hiermit wird der ortsbildtypischen Gebäudestellung und Grundstücksnutzung entsprochen.

Dazu werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche sowie in einem Abstand von 10 m zur nördlichen und südlichen Ortsrandeingrünung festgesetzt. Zur Ortsrandeingrünung in Richtung Osten wird ein Abstand von 1 m vorgesehen. Die Baugrenze am südwestlichen Rand des Plangebiets wird in einem 11 m Abstand festgesetzt, um die Erweiterung der Gartenfläche eines anliegenden Grundstücks zu ermöglichen.

Insgesamt erschaffen die festgesetzten Baugrenzen einheitliche Baufenster von 20 m Tiefe wodurch eine lockere Bebauung auf verhältnismäßig großen Baugrundstücken ermöglicht werden soll.

7.4 Straßenverkehrsflächen / Erschließung

Die bestehende Gemeindestraße wird im Bebauungsplan Nr. 129 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 11,7 m festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen sowie die notwendigen Anlagen zur Oberflächenentwässerung aufzunehmen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Unterhalb der Geländeoberfläche sind bauliche Anlagen zur Erdwärmenutzung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Erläuterung:

Die Festsetzung über die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Gestaltung und Freihaltung der Vorgartenbereiche zwischen Baufenster und Straßenverkehrsfläche. Dadurch soll ein einheitliches, städtebaulich geordnetes Ortsbild sichergestellt werden, welches sich am bestehenden Siedlungsbereich orientiert und sich damit in diesen einfügt. Gleichzeitig wird dadurch die Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren von den privaten Grundstücken auf die Gemeindestraße erhöht.

Zuwegungen

Je Baugrundstück ist nur eine zusammenhängende Zuwegung (Zufahrt inklusive Zugang) mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.

Erläuterung:

Durch die Beschränkung auf eine Zuwegung je Baugrundstück in Verbindung mit der Bestimmung einer max. Breite soll die Flächenversiegelung im Sinne einer Verminderungsmaßnahme auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Ferner dient die Festsetzung, analog der Vorgaben für die Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Gewährleistung eines einheitlichen Ortsbilds.

Die zeichnerische Festsetzung der Lage der Zufahrten wird durch das Entwässerungskonzept begründet: Da für den Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Versickerung der Oberflächenwasser durch ein Muldensystem geplant ist, kann dieses nur an bestimmten Punkten durch Einfahrten durchbrochen werden, damit das errechnete Stauvolumen der Mulden nicht unterschritten wird. Dadurch soll eine reibungslose Entwässerung gewährleistet werden.

8 Belange des Umweltschutzes

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß §§ 2 Abs. 4, 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Vermeidung und der Ausgleich nach der Eingriffsregelung untersucht und bewertet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Für die Feldlerche werden aus Sicht des Gutachters CEF Maßnahmen erforderlich sein, ebenfalls wird die Kompensation von möglichen Verlusten an Baumhöhlen für Fledermäuse empfohlen. (vgl. Anlage: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Der Fachbeitrag wurde 2023 um eine zusätzliche Stellungnahme ergänzt (vgl. Anlage: Gutachterliche Stellungnahme).

Weiterführende Aussagen, welche die Umweltprüfung betreffen, sind dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

8.1 Grünflächen

In den nördlichen, östlichen sowie südlichen Randbereichen des Plangebiets wird eine private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auf der festgesetzten Grünfläche wird die Ortsrandeingrünung untergebracht, weshalb als überlagernde Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine Anpflanzfläche von 5 m Breite vorgesehen ist. Näheres zur Anpflanzfläche ergibt sich aus der textlichen Festsetzung Nr. 8, siehe Abschnitt 8.2.

Diese Festsetzungen tragen der Lage des Plangebiets im ländlichen Raum Rechnung. Da dieses dreiseitig an die freie Landschaft angrenzt soll eine Eingrünung des Plangebiets in Form eines zusammenhängenden Pflanzstreifens sichergestellt werden. Hierdurch wird ferner eine optische Eingliederung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in die freie Landschaft angebahnt.

Gleichzeitig sichern die Grünflächen Abstände und Schutz zu den angrenzenden Gehölzen.

8.2 Pflanzfläche, Pflanzgebote, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzflächen

Innerhalb der 5 m breiten Pflanzstreifen ist eine 3-reihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen, Heistern und Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze). Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Alle 15 m ist ein Hochstamm 3. Ordnung zu setzen. Es sind Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Die Pflanzflächen sind mind. drei Jahre gegen Verbiss zu schützen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstige Nutzungen (z.B. Versickerungsmulden) unzulässig.

Erläuterung:

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft soll in den Randbereichen des Plangebiets auf einer festgesetzten privaten Grünfläche durch Anpflanzung eine Ortsrandeingrünung zu entwickeln. Hierdurch werden die Ortsrandlage sowie die ländliche Prägung der Plangebietsumgebung berücksichtigt.

Ferner soll hierdurch zumindest ein Teil der Kompensation von durch die Planung verursachten Eingriffen gebietsintern erfolgen.

Pflanzgebote

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche pro Baugrundstück durch die Grundstückseigentümer ein standortgerechter und heimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum alter Sorten gem. Pflanzliste unter § 9 als Hochstamm auf dem Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Die Anpflanzung hat nach Fertigstellung der Hauptanlagen des Baugrundstücks innerhalb der nächsten drei Pflanzperioden zu erfolgen. Der Standort ist unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Vorgaben frei wählbar, muss jedoch außerhalb des Pflanzstreifens liegen.

Erläuterung:

Eines der Ziele der vorliegenden Bauleitplanung ist die Schaffung einer orts- und landschaftsbildverträglichen Ortsranderweiterung von Fulde. Hierzu soll auch unabhängig von der festgesetzten Anpflanzfläche ein Mindestmaß an Durchgrünung sichergestellt werden. Dazu soll je nach Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum angepflanzt werden. Die Festsetzung trägt zeitgleich zu einer gestalterischen Aufwertung der Hausgärten/Siedlungsbiotope bei.

Zuordnung / Monitoring

Sämtliche vorgenannten Pflanzmaßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB. Die Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im festgesetzten Pflanzstreifen haben durch die Erschließungsträgerin spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Haupterschließungsanlagen zu erfolgen. Nach Fertigstellung der Anpflanzung (nach drei Jahren) ist diese durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gem. den festgesetzten Pflanzvorgaben gleichwertig zu ersetzen.

Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Walsrode; Eigentümer können gem. § 178 BauGB durch Bescheid verpflichtet werden, das Grundstück entsprechend der Festsetzung zu bepflanzen.

Die Fertigstellung/Funktionsfähigkeit der Maßnahmenfläche ist der Stadt formlos mitzuteilen.

Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume 1. und 2. Ordnung	
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Betula pendula	Sandbirke
Alnus glutinosa	Roterle
Pinus sylvestris	Kiefer
Salix alba	Silberweide
Prunus avium	Vogelkirsche
Bäume 3. Ordnung	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus padus	Prunus padus
Malus sylvestris	Holzapfel
Salix aurita	Ohrweide
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus sp.	Weißdorn
Malus Hybriden	Zierapfel (nur Sorten, die mind. 4 m Höhe erreichen)
Sträucher (teilw. auch für Wildhecken geeignet)	
Frangula alnus/Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Hasel
Crataegus sp.	Weißdorn
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Waldkirsche, Vogelkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide

Salix aurita	Ohrweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Heckengehölze (Formhecken)	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche; im Winter blickdicht, da das Laub erst mit dem neuen Austrieb im Frühjahr abgeworfen wird
Crataegus sp.	Weißdorn
Taxus baccata	Eibe; immergrün
Ilex aquifolium	Stechpalme; immergrün
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster; wintergrün
Obstbäume (alles als Hochstamm, Qualität St.U 12/14 cm)	
	Apfelbäume alter Kultursorten
	Birnenbäume alter Kultursorten
	Kirschen / Pflaumen/ Zwetschgen Walnuss
Hinweis: Bei der Auswahl der verwendeten Pflanzen sind die jeweiligen Standortansprüche und Eigenschaften (Licht-, Wasser- und Platzbedarf, Wurzelverhalten) zu beachten. In vorgegebenen Pflanzstreifen sind verschiedene Pflanzenarten zu pflanzen.	

8.3 Baumerhalt, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartiges zu ersetzen. Die Entfernung der Bäume ist aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig. Eine Nachpflanzung gleicher Art ist an ungefähr gleicher Stelle in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Der als Ersatz zu pflanzende Laubbaum ist als 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben Pflanzliste unter Nr. 8. Für die Ersatzpflanzung ist jeweils eine gut durchwurzelbare nicht versiegelte Pflanzfläche von mindestens 10 m² vorzusehen.

Erläuterung:

Ein Ziel der vorliegenden Planung ist der möglichst schonen Umgang mit vorhandenen Grünstrukturen und diese im Rahmen der erschließungstechnischen Möglichkeiten dauerhaft zu erhalten. Aus diesem Grund wird die Baumreihe nördlich der bestehenden Gemeindestraße als möglichst weitestgehend dauerhaft zu erhaltend festgesetzt. Gleichzeitig kann damit den Anforderungen des Artenschutzes, hier Leitstrukturen für Fledermäuse, nachgekommen werden.

8.4 Maßnahmen zum Artenschutz, § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG

CEF-Maßnahmen Feldlerche

Für die artenschutzrechtliche Kompensation sind vorgezogene und funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Die Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Fläche sowie die genannten Vorgaben zum Monitoring werden im Zuge eines städtebaulichen Vertrags vor dem Satzungsbeschluss verbindlich abgesichert.

Die Fläche, auf der die CEF-Maßnahme durchgeführt wird, liegt nördlich der Stadt Walsrode und nordöstlich des OT Fulde. Auf einem ca. 0,8 ha großen Teilstück des Flurstücks 72/1 (Gem. Walsrode, Flur 1) wurde die Nutzung als intensiver Acker aufgegeben und ein ortsfester Brachestreifen hergestellt. Durch jährliches Monitoring wird / wurde der Ansiedlungserfolg überprüft und der UNB, Landkreis Heidekreis vorgelegt.

Die Maßnahme ist in den textlichen Festsetzungen beschrieben, vgl. auch Umweltbericht.

Erläuterung:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans gehen den Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nach Fortpflanzungsstätten der Feldlerche verloren. Daher ist die Durchführung sog. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (sog. CEF-Maßnahmen), d.h. die Maßnahmen müssen bereits vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen, um die artenschutzrechtlichen Tatbestände des § 44 Abs. 1 u. 2 BNatSchG auszuschließen.

Maßnahmen zur Eingriffsminderung

a) Schutz vor Lichtverschmutzung: Um eine Beeinflussung der Tierwelt, insbesondere von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden und Lichtimmissionen zu reduzieren, soll eine überflüssige Beleuchtung der Wohn- und Verkehrsflächen vermieden werden. Dafür werden textliche Festsetzungen getroffen. Hiernach dürfen die Außenbeleuchtungen nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin und möglichst niedrig angebrachte Lampen mit Richtcharakteristik verwendet werden.

b) Gehölzkontrollen: Da die Gehölze in einer Höhe von über 4 m im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nicht kontrolliert werden konnten, sind diese auf Besatz von Fledermäusen mithilfe eines Hubsteigers während der Tage vor der Baumfällung zu überprüfen. Kann die Kontrolle nicht zeitnah zur Fällung erfolgen, sind die Höhlen nach Sicherstellung, dass keine Fledermäuse in der Höhle sind, zu versiegeln, um dem Artenschutz gemäß § 44 (1) BNatSchG zumindest vor dem Hintergrund der Störung, Verletzung und Tötung zu

entsprechen. Werden Fledermäuse gefunden, müssten die Fledermäuse umquartiert werden, indem die Höhle mit den schlafenden Fledermäusen aus dem Stamm geschnitten wird und dieser „Nistkasten“ an anderem Ort wieder aufgehängt wird.

Erläuterung:

Mit den genannten Maßnahmen erfolgt ein vorsorglicher Artenschutz.

8.5 Bilanzielle Kompensation, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ergänzend zur der unter 8.4 bereits angeführten externen Maßnahme erfolgt eine Aufwertungsmaßnahme auf der Fläche Stadt Walsrode, Gemarkung Uetzingen, Flur 12, Flurstück 19/18, Teilfläche ca. 340 m². Die Maßnahme ist in den textlichen Festsetzungen beschrieben, vgl. auch Umweltbericht.

Erläuterung:

Beide externen Maßnahmen sichern die bilanzielle Kompensation auf Grundlage der Ermittlungen des Umweltberichts, vgl. folgende Tabellen:

Tabelle Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Plangebiet (Quelle: Umweltbericht)

Bestand			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
Sandacker (AS)	13.730	1	13.730
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	4.225	2	8.450
Straße (OVS)	2.510	0	0
Strauch-Baumhecke (HFM)	320	3	960
Baumreihe (HBA)	113	4	452
Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)	172	2	344
Einzelbaum/Baumbestand (HB)*			1.814
Gesamt	21.070		25.750

Planung			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
Baugebiet (GRZ = 0,3), versiegelbar (X)	6.444	0	0
Baugebiet (GRZ = 0,3), nicht versiegelbar (PHZ)	7.876	1	7.876
Baugebiet (GRZ = 0,4), versiegelbar (X)	768	0	0
Baugebiet (GRZ = 0,4), nicht versiegelbar (PHZ)	512	1	512
Straße (OVS)	691	0	0
Pflanzfläche (HFN)	2.780	2	5.560
Baumreihe (HBA)	113	4	452
Artenarmer Scherrasen (GRA)	1.370	1	1.370
Strauch-Baumhecke (HFM)	320	3	960
Grundstückszufahrten (X)	196	0	0
Gesamt	21.070		16.730

Eingriffsbilanz	
Bestand	25.750
Planung	16.730
Kompensationsdefizit	9.020

Tabelle Bilanzierung externe Flächen (Quelle: Umweltbericht)

Ort der Kompensationsfläche	Biotoptyp Bestand → Plan	Fläche (m ²)	Aufwertung	Flächenwert (WE)
Gem. Walsrode, Flur 1, FS 72/1	Intensivacker → Ackerbrache	8.000	1	8.000
Gem. Uetzingen, Flur 12, FS 19/18	Intensivacker → ext. Streuobstwiese	320	3	1.020
Gesamt				9.020

8.6 Versickerung auf Privatgrundstücken, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte anfallende Oberflächenwasser muss auf den jeweiligen privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Erläuterung:

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen eine Versickerung der Oberflächenwasser zu. Daher soll anfallendes Oberflächenwasser durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf direkt am Ort der Entstehung wieder zur Verfügung gestellt werden. Vgl. dazu näher Abschnitt 6.6. dieser Begründung.

9 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

9.1 Anwendungsbereich

1.1 (Hinweis: Nummerierung analog ÖBV)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in allen Baugebieten des hier vorliegenden Bebauungsplans. Auf die Sonderregelungen für sog. Kleinsthäuser (auch genannt Microhäuser, Minihäuser, Tiny-Häuser o.ä.) unter Punkt 9 wird hingewiesen.

1.2

Sie gelten nicht für Garagen und überdachte Stellplätze bzw. Carports gemäß § 12 BauNVO oder Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

Erläuterung:

In der Ortschaft Fulde haben sich im Lauf der Zeit städtebauliche Strukturen und Gestaltungsmuster entwickelt, welche vom vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen und fortgeführt werden sollen. Durch das Zusammenspiel der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften soll gewährleistet werden, dass sich das Plangebiet sowohl räumlich als auch gestalterisch in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügt und nicht als Fremdkörper wahrgenommen wird.

Aufgrund ihrer auf die Hauptbauanlagen bezogene untergeordnete Wirkung ist es im Sinne eines einheitlichen Straßen- und Ortsbildes nicht erforderlich, dass auch die unter 1.2 genannten Nebenanlagen- und Flächen den Bauvorschriften unterworfen werden. Es wird als ausreichend erachtet, sie räumlich zu steuern, indem, wie oben ausgeführt, ihr Heranrücken an die Planstraßen unterbunden wird.

9.2 Höhenlage / Gebäudehöhen

2.1

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) von Gebäuden darf höchstens 30 cm über der mittleren Endausbauhöhe des an das jeweilige Baugrundstück anschließenden Straßenabschnitts der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.

2.2

Die Traufhöhe der Hauptdachflächen darf im Allgemeinen Wohngebiet WA max. 4,0 m über OKFF EG betragen.

Die Dachflächen von Frontspießen gelten nicht als Hauptdachflächen.

2.3

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Hauptdachfläche und der Fassadenwand.

2.4

Die Firsthöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA max. 8,5 m über OKFF EG betragen.

Erläuterung:

Die Bauvorschriften zur Höhenentwicklung innerhalb der Baugebiete sollen insbesondere Geländeaufschüttungen und damit zusätzliche Probleme in der Entwässerung verhindern und dienen ferner der Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungs- und Ortsbildes. Hierdurch wird ein ortsbildunverträgliches Herausragen einzelner Gebäude aus dem Erdreich verhindert. Dazu werden die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens sowie weitere Maße bezüglich der Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Die Vorgaben zur Höhenentwicklung orientieren sich am Bestand in der Ortslage.

9.3 Dächer

3.1

Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss im Allgemeinen Wohngebiet WA zwischen 30° und 50° betragen. Intensive und extensive Dachbegrünungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

3.2

Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

3.3

Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind in Farbtönen gemäß Nr. 6 (der ÖBV) mit matter Oberfläche sowie begrünte Dächer zulässig.

3.4

Als Dachaufbauten sind Schleppegauben und Satteldachgauben zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten. Die Dachaufbauten sind mit ihrer Oberkante mind. 2 Dachziegel, jedoch mindestens 90 cm, unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig. Auch unzulässig ist es, die Gaubenwangen mit Metall zu verkleiden.

Definition zu der 2/3 Trauflänge:

Die Dachüberstände des Frontspießes werden nicht berücksichtigt. Gemessen wird die Traulinie ab der Außenwand des Frontspießes.

3.5

Dachfenster (z. B. Balkonfenster) sind zulässig.

Dachfenster müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen in Kombination mit Dachaufbauten eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten.

3.6

Zusätzlich zu den Dachaufbauten sind Frontspieße zulässig. Diese sind von der vorgeschriebenen Dachneigung ausgenommen. Frontspieße dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Frontspieße müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten. Die Frontspieße sind mit ihrer Oberkante mind. 2 Dachziegel, jedoch mindestens 90 cm, unterhalb des Firstes der Hauptdachflächen anzuordnen.

Erläuterung:

Einzelne Hausdächer formen im Siedlungsverband eine gemeinsame Dachlandschaft, die Gestaltung der Dachflächen hinsichtlich ihrer Form und Neigungswinkel und etwaiger Dachaufbauten ist daher einer der wesentlichsten Faktoren für die Verwirklichung eines einheitlichen Siedlungsbildes.

Die Festlegungen zur Gestaltung der Hauptdachflächen leiten sich von den örtlichen Gegebenheiten und stellen somit ein Mindestmaß an Übereinstimmung zu diesen her. Die Bauvorschriften zur Dacheindeckung, zu Dachfenstern und Frontspießern entsprechen ebenfalls den in der Ortschaft Fulde gängigen Bauformen. Ferner wird gewährleistet, dass sich Dachaufbauten, z.B. Dachgauben, hinsichtlich ihrer Größe und Gestaltung der Hauptdachfläche klar unterordnen, sodass eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft als Ganzes ausgeschlossen werden kann.

9.4 Außenwände

4.1

In dem Plangebiet sind für die Gestaltung der Außenwände die Materialien Klinker und Holz in Farbtönen gemäß Nr. 6 (der ÖBV) mit matter Oberfläche zulässig.

4.2

Hochglänzende oder reflektierende Materialien und Metall sowie Glasbausteine sind unzulässig.

Erläuterung:

In Anklang an die übrigen Bauvorschriften soll auch die Vorgabe bezüglich der Außenwandgestaltung zu einem ortsbildverträglichen, harmonischen Siedlungsbild führen, weshalb auf ortstypische Materialien und Farben zurückgegriffen wird, wie sie bereits zahlreich um das Plangebiet herum zu finden sind.

9.5 Fenster

5.1

Fenster sind nur zulässig in stehenden Formaten.

5.2

Glasbausteine und gewölbten Glasscheiben sind unzulässig.

Farbtöne für Fenster:

Weiß: RAL 9010

Braun: RAL 8011, 8012, 8014, 8016, 8017, 8028

Grün: RAL 6007, 6008, 6009, 6012, 6020

Grau: RAL 7011, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026

Holzfenster: Naturfarben

Erläuterung:

Die Vorschrift zu Gestaltung und Farbwahl der Fenster soll ortsuntypische und damit unverträgliche Materialien und Bauformen, bspw. wie Glasbausteine, ausschließen und damit einen Beitrag zu einer gewissen Kongruenz zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung leisten. Unmaßstäblich breite Fenster, wie sie in dieser Ortslage unüblich wären, sollen daher durch eine vertikale Gliederung optisch angepasst werden.

9.6 Farben

6

Zulässig im Sinne von Nr. 3 und Nr. 4 (der ÖBV) sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen

Für Klinker- / Verblenderfassaden:

Rot: RAL 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 3016

Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015

Holzfassade:

Naturbelassen

Für Dacheindeckungen:

Rot: RAL 2001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016

Braun: RAL 8004, 8012, 8015, 8016

Erläuterung:

Die Bauvorschrift bestimmt, welche Farben für die Dächer und Außenwände zulässig sind. Während hierdurch exotische und ortsbildungsverträgliche Farben ausgeschlossen werden und ein verträgliches Gesamterscheinungsbild gewährleistet wird, verbleiben den Bauherren dennoch Gestaltungsfreiheiten in der Farbwahl.

9.7 Einfriedungen

7.1

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen lebende Hecken).

7.2

Für die straßenseitige Einfriedung sind folgende Materialien und Ausführungen / Einfriedungsarten zulässig:

- Lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste bis 2,00 m Höhe
- Zäune mit senkrechter, sichtdurchlässiger Holzlattung in den Farben gem. Nr. 5 (der ÖBV).
- Trockenmauern aus örtlichen Feldsteinen oder aus bruchrauem Naturstein
- Mauerzäune, d.h. eine Kombination der gem. Nr. 6 zulässigen Klinkersteine oder o.g. Feld- oder Natursteine als Untermauerung mit einem senkrechten, sichtdurchlässigen Holzlattenzaun oder einem schmiedeeisernen Zaun.

Einfriedungen aus Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks-, oder Holzoptik vortäuschen, sind nicht erlaubt.

7.3

Für die Einfriedungen angrenzend an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind, ergänzend zu den gemäß den bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans anzulegenden Strauchhecken, nur sichtdurchlässige Maschendraht-, Metall- und Drahtgitterzäune zulässig.

Einfriedungen aus Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks-, oder Holzoptik vortäuschen, sind nicht erlaubt.

Erläuterung:

Natürliche und erbaute Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche haben einen wesentlichen Einfluss auf die Wirkung des Ortsbildes. Insbesondere hohe und aus ortsuntypischen Materialien gefertigte Zäune oder Mauern können den Eindruck eines einheitlichen Siedlungsbildes stören, weshalb die Bauvorschrift Höhen- und Materialvorgaben macht.

Einfriedungen angrenzend zu den Anpflanzflächen dürfen nur in Gestalt sichtdurchlässiger Zäune, etwa Drahtgitterzäunen, erfolgen, bspw. um ein Eindringen von Wild in die Hausgärten zu verhindern. Hierdurch bleibt jedoch ein Blick von außerhalb des Plangebiets auf die Ortsrandeingrünung erhalten und ermöglicht den beabsichtigten sanften Übergang von Siedlungsraum zur freien Landschaft.

9.8 Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

8

Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

Erläuterung:

Mit der Vorschrift soll wie genannt die Artenvielfalt gestärkt und heimischen Tier- und Pflanzenarten, bspw. Insektenarten, ein Lebensraum gegeben werden. Die flächenhafte Anlage von bspw. Kiesflächen, sofern sie sich über zahlreiche Grundstücke erstreckt, kann der visuell wahrgenommenen Aufenthaltsqualität sowie dem Siedlungsbild der jeweiligen Straßenzüge in erheblichem Maße abträglich sein. Ferner sind artenreiche Gartenfläche schon aus Gründen des Klimaschutzes (Versickerungsfähigkeit) und der Ökologie Schottergärten vorzuziehen.

9.9 Sonderregelungen für Kleinsthäuser

9

Im Baugebiet WA* kommen folgende Regelungen nicht zur Anwendung, sofern dort sog. Kleinsthäuser (auch genannt Microhäuser, Minihäuser, Tiny-Häuser o.ä.) bis max. 60 m² Grundfläche errichtet werden:

Betr. Höhenlage: 2.2, 2.3, 2.4; die Gesamthöhe (OK oder FH) darf 4 m nicht überschreiten.

Betr. Dächer: 3.1, 3.2, 3.5, 3.6;

Betr. Fenster: 5.1;

Betr. Farben: Regelungen für Holzfassaden und Dacheindeckungen;

Erläuterung:

Im Baugebiet WA* sollen die Möglichkeiten zur Erstellung von Kleinsthäusern geschaffen werden. Hierzu ist es geboten, die ÖBV an der ein oder anderen Stelle zu „lockern“, um die Umsetzung derartiger Vorhaben zu erleichtern. Dies betrifft die hier angesprochenen Teilpunkte. Die sonstigen Punkte gelten auch bei der Erstellung von Kleinsthäusern uneingeschränkt, so u.a. die Regelungen zu Einfriedungen oder zur Freiflächengestaltung.

Der Klarheit halber sei nochmals betont, dass die Lockerung der Vorschriften nur gilt, wenn ein „Tiny-Haus“ bis max. 60 m² Grundfläche entsteht – ansonsten gilt auch in WA* der vollständige reguläre Katalog der ÖBV.

9.10 Ordnungswidrigkeit

10

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

10 Allgemeine Hinweise

10.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG), § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Stadt Walsrode, anzuzeigen.

10.2 Bodenschutz / Kampfmittel

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Eine Luftbildauswertung in Bezug auf Weltkriegsalllasten (Kampfmittel) wurde bereits durchgeführt. Im Ergebnis zeigten sich keine Verdachtsmomente, vgl. folgende Abbildung:

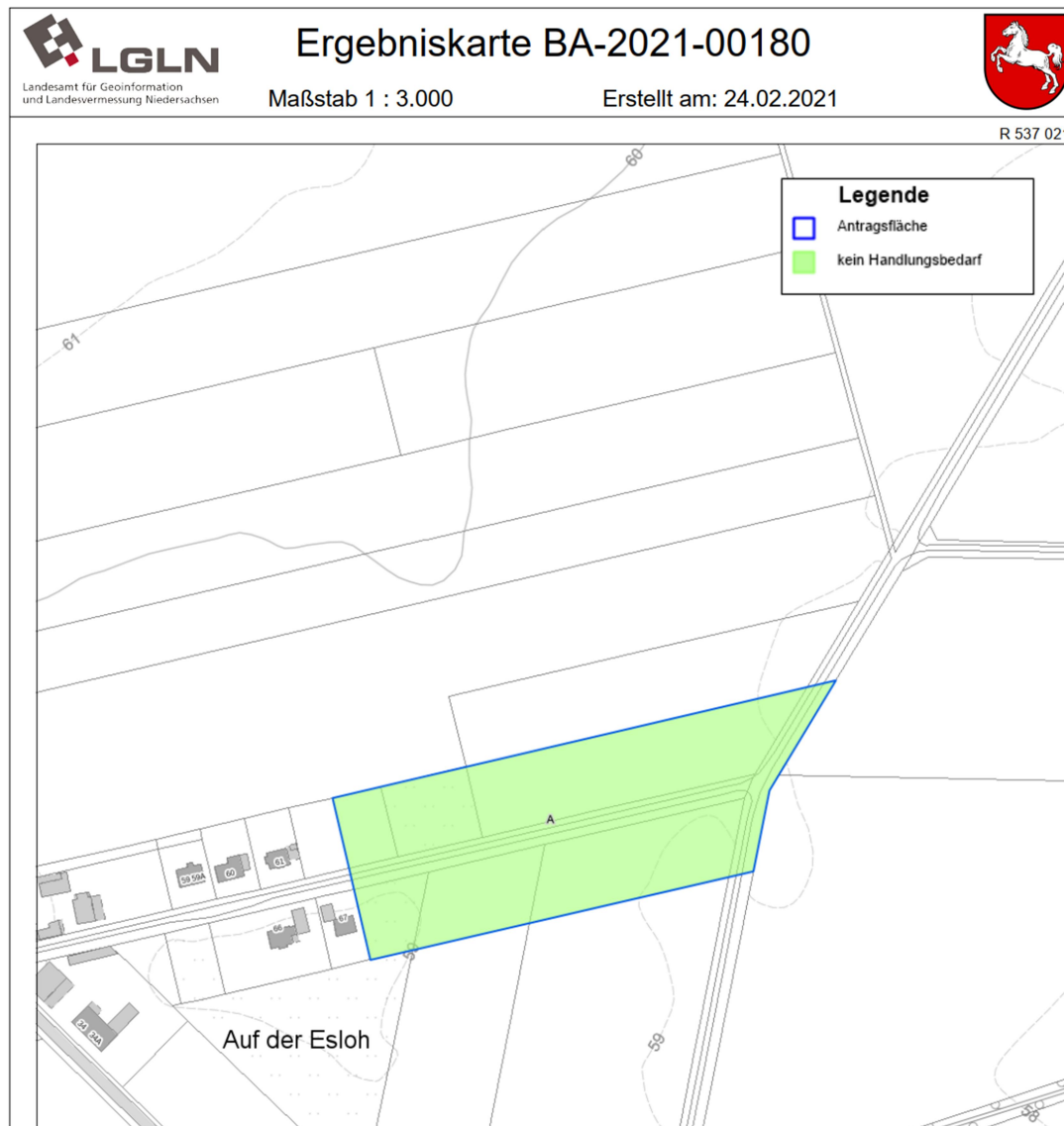


Abbildung 9: Ergebniskarte Luftbildauswertung; Quelle: LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover

10.3 Erkundigungspflicht

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

10.4 Maßnahmen zur Eingriffsminderung / -vermeidung

Allg. Artenschutz

Um Konflikte mit dem allgemeinen Artenschutz (§ 39 BNatSchG) zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung inkl. Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, 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.

Schonende Bauausführung

Während der Bauausführung sind baubedingte Beeinträchtigungen wie die Tötung, Verletzung oder Störung von Individuen zu vermeiden. Die Vegetation im Plangebiet soll geschützt und möglichst erhalten bleiben. Eingriffe in vorhandene Strukturen sollen auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert werden. Rodungen und Baumfällungen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu erfolgen. Die Baufelder sind klar abzugrenzen und während der Brutzeit (vom 01.03. bis 30.06.) ist eine Ausdehnung des Baufeldes oder der temporären Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus nicht zulässig. Beeinträchtigungen und Beschädigungen des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen. Zu erhaltende Gehölze und Vegetationsbestände sind durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschäden zu schützen.

Pflanzgebot

Bei Nichtrealisierung der unter der textlichen Festsetzungen beschriebenen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken kann die Gemeinde gem. § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

10.5 Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.

10.6 Geruchsimmissionen

Durch aktive Landwirtschaftsbetriebe in der Nähe des Plangebiets sowie durch eine entsprechende Nutzung der umgebenden Landwirtschaftsflächen, kann es tageweise zu Einwirkungen durch Lärm- und Geruchsimmissionen sowie Staub kommen. Diese sind als ortstypisch zu dulden.

11 Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Daten
Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	18.04.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	29.06.2024
Beschluss der Veröffentlichung durch den Verwaltungsaussch.	26.06.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung	12.07.2025
Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom - bis (einschl.)	14.07.2025 – 18.08.2025
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2. BauGB mit Schreiben vom	18.07.2025
Satzungsbeschluss durch den Rat	23.09.2025

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Walsrode vom 23.09.2025 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Östlich der K120“, zu Grunde gelegen.

Walsrode, den 02.03.2026

L. S.

gez. Spöring
Bürgermeisterin

Stadt Walsrode

Landkreis Heidekreis



Bebauungsplan Nr. 129 „Östlich der K 120“ Ortschaft Fulde der Stadt Walsrode

Teil II: Umweltbericht



Auszug aus den Geodaten des
Landesamtes für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
(© 2024)

Stand: 21.05.2025



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Verden
Lindhooper Straße 59 | 27283 Verden
Tel.: 04231-9212-0
E-Mail: info-verden@nlg.de
www.nlg.de

1.	Einleitung	1
1.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	1
1.2.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und planerischen Vorgaben	2
1.2.1.	Fachgesetze	2
1.2.2.	Fachplanungen	3
1.2.3.	Schutzgebiete	4
2.	Bestandsbeschreibung der Schutzgüter	4
2.1.	Potentiell natürliche Vegetation	5
2.2.	Schutzgut Boden	5
2.3.	Schutzgut Wasser	5
2.4.	Schutzgut Klima und Luft	6
2.5.	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	6
2.6.	Schutzgut Landschaftsbild	10
2.7.	Schutzgut Mensch und Gesundheit	10
2.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	11
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	11
3.1.	Schutzgut Boden	11
3.2.	Schutzgut Wasser	12
3.3.	Schutzgut Klima und Luft	12
3.4.	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	13
3.5.	Schutzgut Landschaftsbild	15
3.6.	Schutzgut Mensch und Gesundheit	15
3.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
3.8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	16
4.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung	17
5.	Anderweitige Planungsalternativen	17
6.	Eingriffsermittlung	17
7.	Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	19
7.2.	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	22
8.	Zusammenfassung	26

1. Einleitung

Die Stadt Walsrode plant im Ortsteil Fulde ein Wohnbaugebiet auszuweisen. Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind in einem Umweltbericht darzulegen. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Östlich der K 120“ befindet sich im Nordosten des Ortsteils Fulde in Walsrode und dient der Entwicklung von Wohnbauflächen. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rd. 2,1 ha auf den Flurstücken 73/29, 73/30 sowie Teile der Flurstücke 75, 62 und 64/8 in der Gemarkung Fulde. Im Westen schließt das Gebiet an bestehende Bebauung an und wird im Osten durch die Gemeindestraße Richtung Hünzlingen begrenzt. Von Osten nach Westen führt eine Gemeindestraße durch das Plangebiet, die beidseitig von Baumreihen und einem Entwässerungsgraben umgeben ist. Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Flächen entlang der Straße werden vorwiegend als Ackerflächen genutzt. Im Westen befindet sich auf beiden Seiten der Straße Grünland.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von Wohnbauflächen zu schaffen, um der Nachfrage nach Bauland nachzukommen. Im Bebauungsplan wird zum Erreichen der Planungsziele jeweils ein Allgemeines Wohngebiet beidseitig der Straße mit einer Grundfläche von 15.600 m² festgesetzt. Die Baugrundstücke, die mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden können, haben eine voraussichtliche Größe von rd. 800-1.000 m² mit der Ausnahme eines Eckgrundstücks, welches ca. 1400 m² groß sein wird. Die maximale Grundflächenzahl liegt zum größten Teil bei 0,3, im Südosten ist auf einem Grundstück eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann zusätzlich um bis zu 50 % durch Stellplätze, Nebenanlagen und dazugehörigen Zufahrten überschritten werden.

1.2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und planerischen Vorgaben

1.2.1. Fachgesetze

Dem Planvorhaben liegen die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung zu Grunde. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB regelt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind. In § 1a BauGB sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt. In Anlage 1 des BauGB ist die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes geregelt.

Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Regelungen und Vorgaben zu Schutzgebieten, Artenschutz, Landschaftsplanung und der Eingriffsregelung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG) jeweils in der aktuellen Fassung zu beachten.

Zudem sind die von der EU erlassenen Richtlinien (Richtlinie 92/43/EWG und Richtlinie 2009/147/EG) zur Schaffung eines EU-weiten Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ für bestimmte bedrohte Arten und Lebensraumtypen zu beachten. Ausgewiesene FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete dienen dem Fortbestand oder der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und Tier- und Pflanzenarten. Pläne und Projekte, die eines der Schutzgebiete erheblich beeinträchtigen können, müssen auf ihre Verträglichkeit überprüft werden.

Die Zulässigkeit der Planung gemäß der Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nach § 44 des BNatSchG ist ebenso wie die Sicherung der Natura-2000-Gebiete gemäß § 34 BNatSchG zu beachten. Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung auf die Einhaltung der Bestimmungen zum Schutz der besonders geschützten Arten. Dies erfolgt im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Anlage 2).

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bündelt die Vorschriften zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen. Entsprechende Verordnungen regeln die Immissionen, die auf ein Gebiet und seine Nutzung einwirken dürfen und den Emissionen, die von dem Gebiet auf die umliegenden Gebiete einwirken.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) regelt die Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Die in § 2 BBodSchG genannten Bodenfunktionen sind gegenüber den an sie gestellten Nutzungsansprüchen vorrangig zu schonen und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Laut § 27 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Zustands bzw. Potenzials und ihres chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer Zustand bzw. gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Im Plangebiet sind keine Gewässer II. oder III. Ordnung vorhanden.

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) legt fest, dass eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde notwendig ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo archäologische Funde zu erwarten sind.

1.2.2. Fachplanungen

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsen wurde 2017 neu bekannt gemacht und wurde in Teilen 2022 geändert. Im Geltungsbereich werden keine Planzeichen dargestellt. Die Stadt Walsrode wird als Mittelzentrum ausgewiesen. Zudem befindet sich ca. 1,5 km nördlich des Plangebietes ein Natura 2000-Gebiet. Östlich des Plangebietes verläuft die Fulde, die als Vorranggebiet für den Biotopverbund dargestellt ist. Im Nordosten befinden sich Waldflächen, die ebenfalls als Vorranggebiet für den Biotopverbund ausgewiesen sind.

Am 15.12.2023 hat der Kreistag des Landkreis Heidekreis die Neuaufstellung seines **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)** beschlossen. Ein Vorentwurf liegt hierzu gegenwärtig nicht vor. Deshalb können zu diesem Zeitpunkt nur die Erfordernisse der Niedersächsischen Raumordnung im Planungs- und Abwägungsvorgang berücksichtigt werden.

Der **Landschaftsrahmenplan (LRP)** des Landkreis Heidekreis stellt den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft, die voraussichtlichen Änderungen sowie die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar und begründet sie. Außerdem werden Handlungskonzepte und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele festgelegt. Den Biotoptypen im Plangebiet wird eine geringe Bedeutung beigemessen. Das Landschaftsbild ist als mittel bewertet. Im Zielkonzept ist das Plangebiet der Kategorie „Umweltverträgliche Nutzung auf allen übrigen Flächen“ zugeordnet. Des Weiteren weist der Landschaftsrahmenplan keine für die Planung relevanten Inhalte auf.

Das Plangebiet ist im derzeit rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** als Fläche für die Landwirtschaft markiert. Im Norden, Osten und Süden grenzen weitere Flächen für landwirtschaftliche Nutzung an, die westlich angrenzenden Flächen sind als Sondergebiet Wohnen mit Pferd ausgewiesen. Im Zuge der 80. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Flächen im Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der **Landschaftsplan** stellt die Natur und Landschaft sowie räumliche Erfordernisse und Vorschläge für Maßnahmen zur Unterstützung der Naturschutzziele dar. Der Landschaftsplan in Walsrode wurde 2015 aufgestellt und stellt das Plangebiet als Ackerfläche dar. Der Biotoptyp ist im Plangebiet „von sehr geringer Bedeutung“ ausgewiesen. Als Bodentyp wird im Plangebiet Pseudogley-Braunerde angegeben. Der Landschaftsplan weist außerdem 12 Suchräume für Poolflächen Kompensation aus. Der nächstgelegene Suchraum ist das Grundlose Moor mit Randflächen und befindet sich rd. 1,3 km nördlich des Plangebietes. Das Entwicklungsziel für den Suchraum lautet „Naturnahe Hoch- und Übergangsmoore in Randbereichen auch naturnaher Wald“.

1.2.3. Schutzgebiete

Innerhalb oder unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht. Folgende Schutzgebiete befinden sich in näherer Umgebung:

- 1 km südlich des Plangebiets: Landschaftsschutzgebiet „Böhmetal“:
- 1,5 km nördlich des Plangebiets: Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Grundloses Moor“: Der Schutzzweck für das Gebiet ist die Erhaltung und Entwicklung des Torfkörpers und insbesondere die Wiederherstellung von naturnahen Wasserverhältnissen, die so weit wie möglich den natürlichen Gegebenheiten entsprechen.
- 2,5 km südwestlich des Plangebiets: Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Vehmsmoor“: Der Schutzzweck für das Gebiet ist die Erhaltung und Entwicklung der Hochmoorflächen, Moorwälder und Torfmoor-Schlenken durch die Wiedervernässung des Gebietes.

2. Bestandsbeschreibung der Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsbeschreibung der einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Um die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber der Planung hervorzuheben und Hinweise auf ihre Berücksichtigung bei planerischen Überlegungen zu geben, wird der Umweltzustand im unbeplanten Zustand auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt. Außerdem werden für die einzelnen Umweltgüter die voraussichtlichen negativen sowie positiven Auswirkungen prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf Auswirkungen mit erheblichem Ausmaß gerichtet wird. Auf Grundlage der mit der Neuplanung einhergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher negativer Auswirkungen abgeleitet.

2.1. Potentiell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation im Bereich der Eingriffsfläche sind Drahtschmielen-Buchenwälder.

2.2. Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen. Die Bodenkarte 1:50.000 gibt für den Großteil des Geltungsbereichs den Bodentyp ‚Mittlerer Pseudogley‘ an. Im Südwesten wird ‚Tiefer Gley‘ angegeben, der aus einem gepflügten ehemaligen Erdmoorgley mit Torfresten im gelockerten Oberboden entstanden ist. Die detaillierte Bodenschätzungskarte weist im Osten lehmige Sande, im Nordwesten anlehmige Sande und im Südwesten Sande auf. Bodenbelastungen wie Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

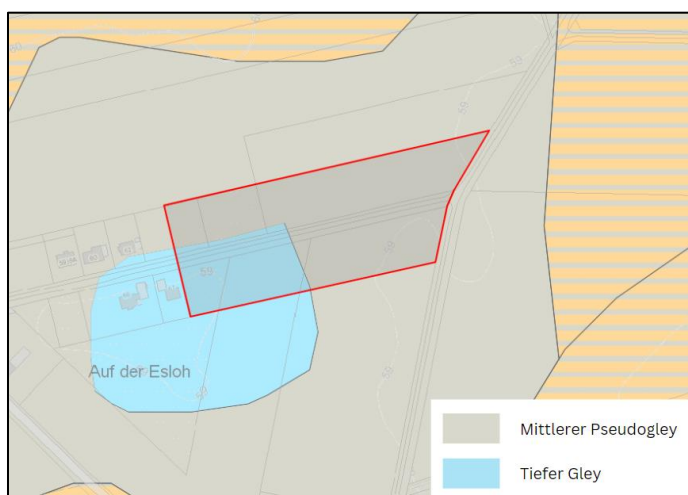


Abbildung 1: Bodenkarte des Plangebietes (LBEG 2024)

Suchräume für schutzwürdige Böden (Böden mit besonderen Standorteigenschaften, naturnahe Böden, seltene Böden, Böden mit kulturhistorischer, naturhistorischer oder geowissenschaftlicher Bedeutung oder hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit) sind für den Bereich des Plangebietes nicht verzeichnet.

2.3. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Böhme Lockergestein links“. Als Grundwasserleitertyp in den oberflächennahen Gesteinen ist für das Plangebiet Grundwassergeringleiter angegeben, in denen das Grundwasser aufgrund von Hohlraumanteilen und dichten Gesteinsmassen nur in geringem Maße gespeichert oder weitergeleitet werden kann. Für die Grundwassergeringleiter ist eine geringe Durchlässigkeit angegeben. Gemäß LBEG liegt die Grundwasseroberfläche zwischen 50 und 52,5 m NHN.

Somit ist mit einem Grundwasserflurabstand von ca. 7 m unter aktueller Geländeoberfläche zu rechnen. Die Grundwasserneubildung ist mit 50-100 mm/a gering. Das Grundwasser wird nicht zur Trinkwassergewinnung genutzt. Etwa 2 km südlich des Plangebietes beginnt die Schutzzone II eines Trinkwasserschutzgebietes. Innerhalb und direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich kein Wasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich nördlich der Straße ein trockengefallener Graben. Weitere Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Rund 600 m westlich des Plangebietes verläuft die Fulde, ein Gewässer II. Ordnung, welches in den Zuständigkeitsbereich des Unterhaltungsverbands Böhme fällt. In der Umgebung des Plangebietes verlaufen entlang der Flurstücksgrenzen mehrere kleine Gräben, die zur Entwässerung der anliegenden Flächen dienen.

2.4. Schutzgut Klima und Luft

Das Klima ist durch niederschlagsreiche Sommer und milde Winter gekennzeichnet. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,6 °C, die mittlere Sommertemperatur 14,9 °C und die mittlere Wintertemperatur 4,4 °C. Die vorherrschenden Winde kommen aus dem Westen und bringen starke Niederschläge und hohe Windgeschwindigkeiten mit. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 833 mm. Das Klima wird durch Faktoren wie das Relief, der Bewuchs, die Bodenfeuchte und die Bebauung beeinflusst. Während Grünland- und Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiete dienen, kommt es auf bebauten Flächen, je nach Versiegelungsgrad, zur verstärkten Erwärmung durch Sonneneinstrahlung.

Im Plangebiet ist von einer relativ guten Qualität der Luft auszugehen. Diese wird durch den Kraftverkehr auf den umliegenden Straßen nur geringfügig beeinträchtigt, da der Verkehr das normale Maß des inner- und außerörtlichen Verkehrs nicht überschreitet. Die Autobahn A27 verläuft knapp 2 km westlich des Plangebietes und hat keinen Einfluss auf die Luftqualität im Plangebiet. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung ist mit gelegentlichen Geruchsimmissionen zu rechnen. Hierbei handelt es sich um sporadische Einträge durch die Verwendung von organischem Dünger. Geruchsemitternde Betriebe sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

2.5. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Als Grundsatz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Tiere, Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Aus diesem Grund sind die Auswirkungen des geplanten Eingriffes unter anderem auf Tiere und Pflanzen bzw. die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt in der Rote-Liste-Region „Tiefland“ und gehört zur naturräumlichen Region „Lüneburger Heide“, die von sandigen Grund- und Endmoränengebieten mit Wäldern, Äckern und Sandheidegebieten geprägt ist.

Pflanzen

Eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte am 14.09.2023 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021). Die Biotopstrukturen im Geltungsbereich sind von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Die Ackerflächen nördlich und südlich der Straße waren zum Zeitpunkt der Begehung mit Mais bestellt. Entlang des Flurstücks 75 (Gem. Fulde, Flur 3) verläuft eine Strauch-Baumhecke aus Birken, Pappeln, Eichen, Vogelbeeren und Traubenkirschen (s. Abb. 2). Zwischen dem Maisacker und der Hecke verläuft ein zum Zeitpunkt der Begehung trockengefallener vegetationsarmer Graben. Im Westen des Geltungsbereiches befinden sich auf beiden Seiten der Straße Grünflächen (s. Abb. 6). Das Flurstück 73/30 (Gem. Fulde, Flur 3) wird als Lagerplatz für Holz sowie für Erd- und Steinhäufen genutzt. Außerdem stehen auf dem Flurstück vereinzelte Gehölze, hauptsächlich Birken und Eichen mit Stammdurchmesser zwischen 0,10 m und 0,35 m (s. Abb. 4 & 5). Im Westen befindet sich südlich der Straße eine Baumreihe aus Eichen und nördlich der Straße steht eine große Eiche (s. Abb. 3). Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG wurden innerhalb des Plangebiets nicht erfasst. Eine grafische Darstellung der Biotoptypenkartierung befindet sich in Anlage 1.



Abbildung 2: Strauch-Baumhecke nördlich der Straße



Abbildung 3: Baumreihe südlich der Straße



Abbildung 4: Gehölze und Ablagerungen nördlich der Straße



Abbildung 5: Gehölze und Ablagerungen nördlich der Straße



Abbildung 6: Grünland südlich der Straße

Tiere

Das Plangebiet ist durch die oben genannten Biotoptypen geprägt. Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten ist von den Biotoptypen sowie deren Ausprägung und Beschaffenheit abhängig. Gemäß § 44 BNatSchG wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien beauftragt. Aufgrund der vorkommenden Biotope sind keine weiteren planungsrelevanten faunistische Artengruppen zu erwarten (vgl. Anlage 2).

Im Rahmen eines speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde 2019 eine Brutvogelerfassung durchgeführt und die Nutzung des Plangebietes durch streng geschützte Fledermausarten untersucht. 2023 und 2025 erfolgten Überprüfungen der Datenaktualität. Anhand von mehreren Kartiergängen wurden alle streng geschützten Arten, alle Brutvogelarten der Roten Liste Niedersachsen sowie besondere Strukturen wie Höhlen- und Horstbäume erfasst.

Aufgrund der Siedlungsnähe und den damit verbundenen Vorbelastungen ist das Vorkommen empfindlicher Wiesenvögel unwahrscheinlich. Das Plangebiet hat auch keine besondere Bedeutung für Rastvögel. Die vorhandenen Biotopstrukturen bieten gehölz- und bodenbrütenden Vogelarten Lebensraum. Im Plangebiet wurden 14 besonders geschützte Arten nachgewiesen. Davon stehen Feldlerche, Feldsperling, Goldammer, Rauchschwalbe und Stieglitz auf der Roten Liste Niedersachsens. Die Feldlerche und die Rauchschwalbe werden oberhalb der Vorwarnliste geführt. Am nördlichen Rand der Straße wurden ausgefaulte Asthöhlen an Birken festgestellt, die von Brutvögeln genutzt werden können. Horste von Greif- oder sonstigen Großvögeln sowie Spechthöhlen wurden im Plangebiet nicht gefunden.

Die Bewertung des Plangebiet in Bezug auf Fledermäuse erfolgt auf Grundlage einer Potenzialanalyse sowie der Auswertung vorliegender Daten. Durch Begehungen wurden relevante Strukturen wie Baumbestände, Leitstrukturen, Höhlenbäume und vorhandene Gebäude dokumentiert. Die vorhandenen Strukturen bieten teilweise geeignete Leitstrukturen und Nahrungshabitate für Fledermäuse. Besonders hervorzuheben sind die Eichen aufgrund ihres reichen Insektenvorkommens. Die Nutzung der Strukturen als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch streng geschützte Fledermausarten ist aus Sicht des Gutachters unwahrscheinlich, da Spechthöhlen und stehendes Totholz fehlen.

2024 wurde im Hinblick auf die Artengruppe Reptilien eine ergänzende Erfassung zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt (Anlage 4). Auf dem unbebauten Grundstück nördlich der Straße befinden sich Steinhäufen und Holzablagerungen. Da das Gebiet relativ isoliert zwischen Straße und Ackerflächen liegt, besteht keine Vermutung auf eine Anbindung an besonders wertgebenden Reptilienhabitaten im Umfeld. Zur Kartierung der Reptilien wurden Randsäume und geeignete Habitatstrukturen, wie Steine und Gehölze abgesucht und zusätzlich zwei Reptilienpappen ausgelegt. Bei den Begehungen 2019 sowie den Kontrollen 2024 konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Dennoch kann das temporäre Vorkommen einzelner Arten wie beispielsweise der Blindschleiche nicht komplett ausgeschlossen werden.

2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Die Landschaft in der Umgebung des Plangebietes wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis als ackerbaulich dominierte ebene Geest beschrieben und besitzt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Sie ist von menschlicher Nutzung geprägt und wird hauptsächlich zum Ackerbau genutzt. Das eher untergeordnet vorkommende Grünland wird intensiv genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen sind durch Straßen, Gräben und Gehölzstrukturen gegliedert. Das Plangebiet wird im Westen von Wohnbebauung der Ortschaft Fulde begrenzt. Die Siedlungsstruktur in Fulde ist hauptsächlich an den Straßen ausgerichtet ist und weist eine Streulage auf. Im restlichen Umfeld des Plangebietes schließen sich Acker- und Grünlandflächen an. Landschaftsbildprägende Elemente sind die Gehölze im Westen des Plangebietes auf beiden Seiten der Gemeindestraße.

2.7. Schutzgut Mensch und Gesundheit

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine übergeordneten Straßen oder Bahntrassen. Aus diesem Grund ist nicht von einer nennenswerten Lärmimmission auszugehen. Ausgewiesene Fuß- und Radwege sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vorhandene Wegebeziehungen bleiben bestehen.

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit temporärer Lärm- und Geruchbelastung durch landwirtschaftliche Maschinen und Geräte zu rechnen. Andere, möglicherweise nachteilige schädliche Umwelteinwirkungen oder Gefahren durch störrelevante Betriebe oder ähnliches sind nicht ersichtlich.

2.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Güter von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Durch die geplante Bebauung im Plangebiet sind Auswirkungen auf die gemäß § 1 BauGB zu untersuchenden Schutzgüter zu erwarten. Im Rahmen des Vorentwurfes des Umweltberichts erfolgt eine grundsätzliche Einschätzung der Auswirkungen. Detaillierte Prognosen auf Grundlage der konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans folgen im weiteren Verlauf der Planung.

3.1. Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, wodurch von einer anthropogenen Veränderung der oberen Bodenschichten aufgrund von Stoffeinträgen und Bewirtschaftung ausgegangen werden kann. Dennoch sind die Bodenfunktionen im Plangebiet weitestgehend intakt. Die unversiegelten Böden im Plangebiet erfüllen noch ihre Funktion des Bodenluft- und Bodenwasserhaushalts. Außerdem ermöglichen sie die Versickerung von Niederschlagswasser und fungieren als Standort für die Vegetation und als Lebensraum für Tiere.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird es im Bereich des Geltungsbereiches zu Eingriffen in das Schutzgut Boden kommen. Durch die Bebauung der Fläche sind umfangreiche Versiegelungen sowie weitere Veränderungen des Bodens durch Umlagerung, Verdichtung, etc. zu erwarten. An den hiervon betroffenen Stellen ist mit dem partiellen bzw. vollständigen Verlust der Bodenfunktionen (Speicher-, Regelungs- und Filterfunktion sowie Funktion als biotischer Lebensraum) zu rechnen.

Der Boden im Plangebiet weist keine besonderen Standorteigenschaften auf und besitzt keine kultur- bzw. naturgeschichtliche Bedeutung. Es besteht kein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden.

Das Plangebiet hat eine Fläche von 21.070 m², wovon 2.690 m² zur Straßenverkehrsfläche gehören. Außerdem sind 2.780 m² als private Grünfläche festgesetzt. Damit bleiben 15.600 m² zum Bau von Wohnbauflächen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 in einem Teilbereich und einer zulässigen Überschreitung der Grundfläche um 50% liegt die maximale Versiegelung bei 8.388 m².

3.2. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser steht unter dem direkten Einfluss der Bodenverhältnisse. Mit zunehmender Versiegelung verliert der Boden seine Funktion für Bildungs- und Regulationsprozesse, die das Grundwasser betreffen. Dazu zählt unter anderem die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung. Aufgrund der Entfernung ist davon auszugehen, dass das Trinkwasserschutzgebiet nicht beeinträchtigt wird. Eine Gefahr für das Grundwasser ist nicht gegeben. Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt durch ein Muldenversickerungssystem, welches im nördlichen Bereich an der vorhandenen Gemeindestraße am bestehenden Seitengrabens geplant ist. Südlich der Straße wird eine Mulde mit darunterliegenden Rigolen hergestellt. Auf beiden Seiten werden die Mulden für die Schaffung der Grundstückszufahren unterbrochen. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird auf den Bauplätzen z. B. durch eine Rigolenanlage aufgefangen. Näheres hierzu ergibt sich aus Kapitel 6.6 der Begründung.

Oberflächengewässer

Dem trockengefallenen Entwässerungsgraben im Plangebiet ist aufgrund der Lage innerhalb der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und der nicht vorhandenen Natürlichkeit keine besondere Bedeutung beizumessen, zudem bleibt er in Form eines Muldenversickerungssystems weiterbestehen.

3.3. Schutzgut Klima und Luft

Der geplante Eingriff wird keine Auswirkungen auf das großräumige Klima haben. Durch die Flächenversiegelung verändert sich das Mikroklima und wird die typischen Eigenschaften des Siedlungsrand-Klimatops aufweisen. Dazu zählt im Plangebiet verringerte Windgeschwindigkeiten und Luftfeuchte sowie einen stärkeren Tagesgang der Temperatur im Vergleich zum Freiland-Klimatop. Durch die Bebauung im Plangebiet gehen vereinzelte Gehölze und ihre Effekte für das lokale Kleinklima verloren. Aufgrund des Anteils an Grün- und Freiflächen in den angrenzenden Bereichen sind jedoch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Es besteht kein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Klima und Luft.

Während der Baumaßnahmen kommt es zu verstärkten Luftbelastungen durch die Abgase der Baumaschinen. Nach der Bauphase ist von einer Luftbelastung durch den Anliegerverkehr auszugehen. Diese wird jedoch absehbar kein erhebliches Maß erreichen. Die erwähnten landwirtschaftlich bedingten Geruchsimmissionen aus der Umgebung sind gelegentlich vorhanden und stehen somit mit der vorliegenden Planung nicht im Konflikt.

3.4. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen

Der geplante Eingriff hat eine Veränderung der gegenwärtigen Biotopstrukturen zur Folge. Die Acker- und Grünlandflächen werden nahezu vollständig verändert. Die Bestände werden durch versiegelte Wohnbereiche mit Gärten ersetzt. Das etwa 1,5 ha große Wohngebiet ist mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 in einem Teilbereich und einer zusätzlichen maximalen Überschreitung um 50 % festgesetzt, sodass mit einer Versiegelung von etwa 0,8 ha gerechnet werden kann.

Der Graben nördlich der Straße wird bestehen bleiben aber zur Schaffung von Grundstückszufahrten an mehreren Stellen unterbrochen werden. Südlich der Straße wird die Mulde für Entwässerungszwecke weiter ausgebaut, auch sie wird von Zufahrten unterbrochen werden. Um die zukünftigen Grundstücke zugänglich zu machen, müssen zudem einzelne Gehölze der Strauch-Baumhecke entnommen werden. Im Rahmen eines Ortstermins mit der Stadt Walsrode wurden die Gehölze begutachtet und bestimmt, welche Gehölze zu entnehmen sind und welche erhalten bleiben sollen. Dabei wurde zum einen auf die naturschutzfachliche Wertigkeit der Gehölze für die lokale Flora und Fauna geachtet und zum anderen die Lage der Grundstückszufahrten berücksichtigt. Die Größe der Grundstücke wurde außerdem so angepasst, dass möglichst wenige Gehölze durch die Zufahrten entnommen werden müssen.

In der Strauch-Baumhecke nördlich der Straße werden vier Gehölze entnommen. Es handelt sich hierbei um zwei Eichen und zwei nicht näher bestimmte Laubbäume. Im Westen werden 3 Laubbäume aus der Baumreihe südlich der Straße gefällt. Alle zu entnehmenden Gehölze haben einen Stammdurchmesser von 0,15-0,25 m und einen Kronendurchmesser von 5-8 m. Außerdem werden die Gehölze auf Flurstück 73/30 gefällt. Hierbei handelt es sich um 13 Laubbäume, die einen Stammdurchmesser von 0,1-0,35 m und einen Kronendurchmesser von 4-10 m haben. (vgl. Anlage 6)

Es sind keine Beeinträchtigungen von nahegelegenen wertvollen Bereichen sowie Schutzgebieten und -objekten durch das Vorhaben zu erwarten.

Tiere

Mit der Veränderung der Biotopstrukturen gehen Lebensräume für die Fauna verloren. Empfindliche Arten und Arten des Offenlandes werden aus dem Plangebiet verdrängt und müssen auf die umliegenden Strukturen ausweichen. Für störungsunempfindliche und siedlungsnahen Arten bleibt das Plangebiet weiter als Lebensraum bestehen. An besonders geschützten Arten wurden die Feldlerche und die Rauchschwalbe kartiert. Beide sind in der Roten Liste Niedersachsen als gefährdet eingestuft.

Nördlich des Plangebietes wurden zwei Feldlerchenreviere kartiert. Im Rahmen der geplanten Bebauung wird sich die nutzbare Fläche der Feldlerchen weiter nach Norden verschieben und es ist mit dem Verlust von zwei Feldlerchenrevieren zu rechnen. Aus diesem Grund sind CEF-Maßnahmen zum Erhalt der lokalen Population erforderlich. Der Gutachter empfiehlt die Schaffung von 0,4 ha geeigneter Habitats je Revierpaar. Als geeignetes Habitat empfiehlt der Gutachter „sich selbst begründende Brachestreifen, die nicht gedüngt und jährlich mindestens einmal gemäht werden“ (vgl. Anlage 2). Weitere Anforderungen an die Kompensationshabitats werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erläutert (Anlage 2 & 3).

Die Rauchschwalbe nutzt das Plangebiet für Nahrungsflüge. Da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes für die Rauchschwalbe erhalten bleiben, sind aus Sicht des Gutachters keine CEF-Maßnahmen zum Erhalt der Rauchschwalbenpopulation notwendig.

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der weiteren besonders geschützten Vogelarten wird durch die geplanten Eingriffe im Gebiet nicht verschlechtert. Im Umfeld sind geeignete Lebensräume für die betroffenen Arten vorhanden. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Es ist mit einer Fällung von einzelnen Gehölze im Geltungsbereich zu rechnen. Auf Grundlage der vorläufigen Erschließungsplanung wurde im Mai 2025 eine Nachkontrolle der zu fällenden Bäume beauftragt. Bei den zu fällenden Gehölzen handelt es sich laut Gutachten ausschließlich um schwaches Baumholz ohne Specht- und Naturhöhlen. Potentielle Quartiere für Fledermäuse, Höhlen- oder Nischenbrüter sowie Nester und Horste ab Taubengröße können ausgeschlossen werden. Streng geschützte Arten oder Arten der Roten Liste sind nicht zu erwarten. Somit verstößt eine Fällung der benannten Bäume laut Gutachter nicht gegen die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG sofern die Bauzeitenregelung berücksichtigt wird (vgl. Anlage 5).

Laut Gutachter werden im Plangebiet aktuell keine Fledermausquartiere erwartet. Aufgrund von fehlenden Spechthöhlen und stehendem Totholz liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch streng geschützte

Fledermausarten vor. Die Gehölze, die zur Schaffung der Zufahrten entnommen werden müssen, sind vor der Fällung auf ausgefällte Astlöcher zu kontrollieren. Um die Verbotstatbestände gemäß § 44 nicht auszulösen, sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, die in Kapitel 7.1. aufgelistet sind.

Auch für die Artengruppe Reptilien sind laut Gutachter keine CEF-Maßnahmen notwendig, da keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen wurden. Ameisen wurden im Plangebiet nicht festgestellt; sollten bei den weiteren Arbeiten dennoch Ameisennester aufgefunden werden, sind diese fachgerecht umzusiedeln. Um Verstöße gegen das Tötungsverbot zu verhindern, sind Vermeidungsmaßnahmen nötig, die in Kapitel 7.1. aufgelistet sind.

3.5. Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung wird das Plangebiet aus der freien Landschaft in den Siedlungsbereich hineingezogen. Die Freifläche am Ortsrand wird verringert und die Wahrnehmbarkeit der Kulturlandschaft wird weiter nach Osten und Norden verlagert. Um den Eingriff jedoch weitgehend landschaftsgerecht zu gestalten, wird die Sicherung der meisten Gehölze durch den Bebauungsplan festgesetzt. Außerdem soll sich die geplante Bebauung soweit wie möglich an der vorhandenen Bebauung im Westen orientieren, sodass die Einbindung des neuen Siedlungsbereiches verbessert wird. Da das Plangebiet dreiseitig an die freie Landschaft angrenzt ist eine Eingrünung des Plangebietes in Form eines 5 m breiten Pflanzstreifens vorgesehen.

3.6. Schutzgut Mensch und Gesundheit

Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsbereiche sind durch die Entwicklung eines angrenzenden Siedlungsbereiches langfristig nicht zu erwarten. Die direkte Nutzung des Plangebietes zur Naherholung ist nach Erschließung des Wohngebietes nicht mehr möglich. Infolge der Wohngebietsausweisung und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen ist mit einer leichten Zunahme der Immissionsbelastung zu rechnen. Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Lärmimmissionen durch Baumaschinen kommen, die aufgrund der zeitlichen Begrenzung nicht als erhebliche Beeinträchtigung anzusehen sind. Auch die Lärm- und Geruchbelastungen durch die Landwirtschaft sind aufgrund der räumlichen Entfernung und der zeitlichen Begrenzung als nicht erheblich anzusehen.

3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Erschließung des Baugebietes wird kein Verlust von Kultur- und sonstigen Sachgütern erwartet. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist auf dieses Schutzgut jedoch Rücksicht zu nehmen. Bodenfunde sind gemäß geltendem Recht zu melden.

3.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren sind im Zuge der Umweltprüfung ebenfalls zu beachten. Die durch die Wechselwirkungen hervorgerufenen Beeinträchtigungen wurden bereits unter den jeweiligen Schutzgütern erfasst und werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Klima & Luft	Eingriff ins Offenlandklima	Mensch	Keine erheblichen Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes.
Boden	Zunehmende Versiegelung	Klima	Verringerte Verdunstung und erhöhte Aufheizung der versiegelten Flächen. Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Großklimas.
		Wasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung.
		Biodiversität	Verlust des Lebensraumes von Pflanzen, Tieren und Veränderung der Biotopstrukturen.
		Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch Versiegelung und Verlust der Vegetation
Biodiversität	Beseitigung der Vegetation und der Lebensräume für Tiere	Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch Beseitigung von landschaftsraumtypischen Vegetationsbeständen
		Mensch	Veränderung des Naherholungspotenzials im ortsnahen Bereich

4. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die jetzige Nutzung des Plangebietes weitergeführt wird. Im Parallelverfahren zu dieser Bebauungsplanaufstellung erfolgt die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Fläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die bestehenden Strukturen des Gebietes würden nicht einer Überplanung unterzogen, was dazu führt, dass sich keine signifikanten Veränderungen in der Nutzung oder der strukturellen Entwicklung des Gebietes ergeben würden. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung würde in den nächsten Jahren weitergeführt werden und die Flächen würden wie gewohnt bewirtet werden. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima und Luft sowie Mensch und Gesundheit und biologische Vielfalt würden keine nennenswerten Veränderungen auftreten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich nicht verändern.

5. Anderweitige Planungsalternativen

Planungsalternativen, mit denen die Ziele der Planung gleichermaßen verwirklicht werden könnten und die dabei geringere nachteilige Umweltauswirkungen erwarten lassen würden, sind nicht erkennbar.

6. Eingriffsermittlung

Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs wird die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, auch genannt Städtetagmodell, vom Niedersächsischen Städtetag (2013) verwendet. Die Biotoptypen wurden auf Grundlage des Kartierschlüssels von DRACHENFELS (2021) kartiert und werden einem Wertfaktor zugeordnet. Durch Multiplikation mit der Flächengröße wird der Flächenwert für das Eingriffsbiotop berechnet. Um den Eingriff zu bilanzieren, wird der Ist-Zustand, also der Zustand der Natur vor dem Eingriff mit dem Plan-Zustand, also dem voraussichtlichen Zustand nach Umsetzung des Planvorhabens. Die sich daraus ergebenden Flächenwerte wurden summiert und sind in Tabelle 2 abgebildet.

Versiegelte Flächen, wie Straßen und Bauwerke werden mit dem Wertfaktor 0 bewertet. Bei der Berechnung der überbaubaren Flächen wird mit der maximalen möglichen Versiegelung gerechnet, also der Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50%. Die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche sind gärtnerisch zu gestalten und werden mit dem Wertfaktor 1 bewertet. Die privaten Grünflächen dienen der Ortsrandeingrünung und werden als neuangelegte Feldhecke mit dem Wertfaktor 2 bilanziert.

Die Strauch-Baumhecke bleibt erhalten, im Bereich der anzulegenden Grundstückszufahrten werden einzelne Gehölze gefällt.

Die entfallenden Gehölze werden gesondert nach dem Städtetagmodell bilanziert (s. Anlage 6) und tauchen in der Tabelle als „Einzelbaum/Baumbestand (HB)*“ auf. Je nach Kronendurchmesser und Stammumfang wurde den Gehölzen ein Wertfaktor zugeteilt, der mit der Kronentrauffläche multipliziert wurde.

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung

Bestand			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
Sandacker (AS)	13.730	1	13.730
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	4.225	2	8.450
Straße (OVS)	2.510	0	0
Strauch-Baumhecke (HFM)	320	3	960
Baumreihe (HBA)	113	4	452
Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)	172	2	344
Einzelbaum/Baumbestand (HB)*			1.814
Gesamt	21.070		25.750

Planung			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
Baugebiet (GRZ = 0,3), versiegelbar (X)	6.444	0	0
Baugebiet (GRZ = 0,3), nicht versiegelbar (PHZ)	7.876	1	7.876
Baugebiet (GRZ = 0,4), versiegelbar (X)	768	0	0
Baugebiet (GRZ = 0,4), nicht versiegelbar (PHZ)	512	1	512
Straße (OVS)	691	0	0
Pflanzfläche (HFN)	2.780	2	5.560
Baumreihe (HBA)	113	4	452
Artenarmer Scherrasen (GRA)	1.370	1	1.370
Strauch-Baumhecke (HFM)	320	3	960
Grundstückszufahrten (X)	196	0	0
Gesamt	21.070		16.730

Eingriffsbilanz	
Bestand	25.750
Planung	16.730
Kompensationsdefizit	9.020

*: Die Bilanzierung der entfallenden Einzelbäume wurde separat ermittelt (s. Anlage 6)

Nach Umsetzung des geplanten Vorhabens besteht insgesamt ein Kompensationsdefizit von 9.020 Werteinheiten. Dieses Kompensationsdefizit muss durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

7. Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Der geplante Eingriff führt zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter, die teilweise unvermeidbar sind. Mit der Realisierung von dem im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiet geht die landwirtschaftliche Fläche und deren Nutzung verloren und wird durch Siedlungsentwicklung ersetzt. Der Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten verändert sich von Ackerflächen und Gehölzstrukturen zu Hausgärten, Grünstreifen und Einzelbäumen. Im Folgenden werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Soweit dies nur begrenzt möglich ist, werden für die verbleibenden Folgen der Planung externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein.

7.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Vermeidbar sind Beeinträchtigungen, wenn Alternativen am gleichen Ort ohne oder nur mit geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreicht werden können. Nachfolgend sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen genannt, die in die planerischen Überlegungen einfließen.

Schonende Bauausführung

Während der Bauausführung sind baubedingte Beeinträchtigungen wie die Tötung, Verletzung oder Störung von Individuen zu vermeiden. Die Vegetation im Plangebiet soll geschützt und möglichst erhalten bleiben. Eingriffe in vorhandene Strukturen sollen auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert werden. Rodungen und Baumfällungen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu erfolgen. Die Baufelder sind klar abzugrenzen und während der Brutzeit (vom 01.03. bis 30.06.) ist eine Ausdehnung des Baufeldes oder der temporären Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus nicht zulässig. Beeinträchtigungen und Beschädigungen des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen. Zu erhaltende Gehölze und Vegetationsbestände sind durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschäden zu schützen.

Bauzeitenregelung

Jegliche Arbeiten an Gehölzen haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. stattzufinden.

Erhalt der meisten Gehölze an der Gemeindestraße

Für die Schaffung der Grundstückszufahrten müssen einzelne Gehölze gefällt werden. Im Rahmen eines Ortstermins mit der Stadt Walsrode wurden die Gehölze begutachtet und bestimmt, welche Gehölze zu entnehmen sind und welche erhalten bleiben sollen. Dabei wurde zum einen auf die naturschutzfachliche Wertigkeit der Gehölze für die lokale Flora und Fauna geachtet und zum anderen wurde die Zufahrtslage und -breite berücksichtigt. Die Größe der Grundstücke wurde außerdem so angepasst, dass möglichst wenige Gehölze durch die Zufahrten entnommen werden müssen. Durch verbindliche Regelungen mit Käufern soll die Position der Grundstückszufahrten festgelegt werden, sodass die Strauch-Baumhecke im weitesten Sinne erhalten bleibt und ihre ökologische Funktion wahren kann.

Um den dauerhaften Erhalt der anderen Gehölze zu gewährleisten, sind neben der Erhaltungsbindung durch die Festsetzung im Bebauungsplan entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs sowie für die direkt angrenzenden Gehölze ist im Rahmen sämtlicher Bauarbeiten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Bei Anwendung der dort berücksichtigten Ausnahmefälle (Arbeiten im Wurzelbereich) ist eine baumfachlich sachkundige Person hinzuzuziehen.

Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft

Im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich des Plangebiets wird eine private Grünfläche festgelegt. Auf dieser Fläche wird eine Ortsrandeingrünung umgesetzt, um die Lage des Plangebiets im ländlichen Raum zu berücksichtigen und für eine Eingrünung durch einen zusammenhängenden Pflanzstreifen entlang der angrenzenden freien Landschaft zu sorgen. Innerhalb des 5 m breiten Pflanzstreifens erfolgt eine dreireihige Bepflanzung mit Bäumen, Heistern und Sträuchern gemäß Pflanzliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Alle 15 m ist ein Hochstamm 3. Ordnung zu setzen. Die Pflanzflächen sind mind. drei Jahre gegen Verbiss zu schützen. Innerhalb der Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstige Nutzungen (z.B. Versickerungsmulden) unzulässig.

Gehölzkontrolle

Da die Gehölze in einer Höhe von über 4 m im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nicht kontrolliert werden konnten, sind diese auf Besatz von Fledermäuse mithilfe eines Hubsteigers während der Tage vor der Baumfällung zu überprüfen. Kann die Kontrolle nicht zeitnah zur Fällung erfolgen, sind die Höhlen nach Sicherstellung, dass keine Fledermäuse in der Höhle sind, zu versiegeln, um dem Artenschutz gemäß § 44 (1) BNatSchG zumindest vor dem Hintergrund der Störung, Verletzung und Tötung zu entsprechen. Werden Fledermäuse gefunden, müssten die Fledermäuse umquartiert werden, indem die Höhle mit den schlafenden Fledermäusen aus dem Stamm geschnitten wird und dieser „Nistkasten“ an anderem Ort wieder aufgehängt wird.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im nördlichen Bereich der vorhandenen Gemeindestraße erfolgt durch ein Muldenversickerungssystem, das den bestehenden Seitengraben ersetzt. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen eine Versickerung des Oberflächengewässers zu. Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Allgemeinen Wohngebiet soll dezentral auf den jeweiligen Grundstücksflächen versickern, sodass es dem natürlichen Wasserkreislauf direkt am Ort der Entstehung wieder zur Verfügung gestellt werden kann.

Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen und -belastungen

Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind unversiegelt anzulegen, Kies- oder Schotterbeläge sind zur Gestaltung der Vorgärten nicht zulässig. Um Beeinträchtigungen des Oberbodens zu vermeiden, sind Ober- und Unterboden während der Erdarbeiten nach den Vorgaben der DIN 18915 getrennt auszuheben, falls erforderlich sachgerecht zu lagern und schichtgerecht einzubauen. Außerdem sind Schutzmaßnahmen bzw. der ordnungsgemäße Umgang mit Boden gemäß DIN 19731 und DIN 19639 bei Erdarbeiten zu beachten. Haufwerke sind vor der Erschließung vorsichtig abzutragen.

Festsetzung zum Schutz von Lichtverschmutzung

Um eine Beeinflussung der Tierwelt, insbesondere von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden und Lichtimmissionen zu reduzieren, soll eine überflüssige Beleuchtung der Wohn- und Verkehrsflächen vermieden werden. Dafür werden textliche Festsetzungen getroffen. Hiernach dürfen die Außenbeleuchtungen nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin und möglichst niedrig angebrachte Lampen mit Richtcharakteristik verwendet werden.

Pflanzgebot auf den Wohnbaugrundstücken und entlang der Straße

Um für Durchgrünung und einer gestalterischen Aufwertung der Siedlungs- und Gartenbiotope zu sorgen, ist je angefangene 500 m² ist pro Baugrundstück ein standortgerechter und heimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) oder Obstbaum alter Sorten gemäß der Pflanzliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 6) als Hochstamm auf dem Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzung ist durch die Grundstückseigentümer nach Fertigstellung der Hauptanlagen des Baugrundstücks innerhalb der nächsten drei Pflanzperioden zu erfolgen. Der Standort ist frei wählbar, darf jedoch nicht innerhalb des Pflanzstreifens liegen.

Maßnahmen zum Schutz von Reptilien und Ameisen

Auf dem Flurstück 73/30 sind Erd- und Steinhäufen und ein Holzstapel zu finden. Im Rahmen der Kartierung wurde kein Reptilienvorkommen nachgewiesen, dennoch ist ein temporäres Vorkommen einzelner Reptilien nicht auszuschließen. Aus diesem Grund empfiehlt der Gutachter mindestens 14 Tage vor weiteren Eingriffen in den Bodenbereich die händische Entnahme und Umlagerung der Materialien. Das Vorgehen wird im Laufe des Verfahrens mit den Grundstückseigentümern geklärt.

Obwohl im Plangebiet keine Ameisenkolonien festgestellt wurden, ist bei späteren Arbeiten auf ein mögliches Vorkommen zu achten. Sollten Ameisennester aufgefunden werden, sind diese unter Hinzuziehung fachkundiger Personen naturschutzgerecht umzusiedeln.

7.2. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Es ist davon auszugehen, dass durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche erhebliche Beeinträchtigungen entstehen, für die eine externe Kompensation erforderlich ist. Nach Umsetzung des geplanten Vorhabens besteht ein Kompensationsdefizit von 9.020 Werteinheiten. Dieses wird auf zwei externen Maßnahmenflächen ausgeglichen. Nach bisherigem Kenntnisstand können vorab folgende Aussagen zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen getroffen werden:

Maßnahmenfläche 1: CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und bilanzielle Kompensation

Die erste Maßnahmenfläche liegt nördlich der Stadt Walsrode und nordöstlich des OT Fulde. Auf einem 0,8 ha großen Teilstück des Flurstücks 72/1 (Gem. Walsrode, Flur 1) wurde die Nutzung als intensiver Acker aufgegeben und ein ortsfester Brachestreifen hergestellt (s. Abb. 7). Durch jährliches Monitoring wird der Ansiedlungserfolg überprüft und der UNB, Landkreis Heidekreis vorgelegt.



Abbildung 7: Kompensationsfläche Dreikronen

Als funktionserhaltende Maßnahme (CEF-Maßnahme) zum Erhalt der lokalen Feldlerchenpopulation wird im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag je Revierpaar die Schaffung von 0,4 ha geeigneter Kompensationshabitats empfohlen. Geeignete Habitats stellen laut Gutachter sich selbst begrünende Brachestreifen dar, die nichtgedüngt und jährlich mindestens einmal gemäht werden. Die Maßnahme soll in einem Umfeld von maximal 2 km Entfernung vom Plangebiet umgesetzt werden und mindestens 80 m Abstand zu Straßenverkehrs-, Wald- und Siedlungsflächen haben. Die Maßnahmenfläche sollte sich innerhalb oder angrenzend an 2 ha offener Landschaft pro Revierpaar befinden. Folglich ist für die Feldlerche eine 0,8 ha große Maßnahmenfläche in einer mindestens 4 ha großen offenen Landschaft erforderlich.

Der Ausgleich von 4.000 der ermittelten Werteinheiten ist für Kompensationszwecke gemäß § 16 BNatSchG mit weiteren Aufwertungsmöglichkeiten bereits bevorratet. Auf oben genanntem Flurstück wurde vom Eigentümer eine Ackerfläche durch Umstellung auf einen begrünten Brachestreifen ökologisch aufgewertet. Dies geschah als vorgezogene und funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche sowie in Vorausplanung auf den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft durch die Wohnbaulandentwicklung in Fulde. Die Umsetzung der 4.000 m² großen Maßnahme erfolgte im Jahr 2023 als Artenschutzmaßnahmenfläche für den Bebauungsplan Nr. 129 der Stadt Walsrode. Die weiteren Werteinheiten werden mit Verdoppelung der Artenschutzmaßnahmenfläche nach Aktualisierung des Gutachtens (vgl. Anlage 3) als multifunktionale Fläche eingerechnet. Es erfolgt eine Aufwertung von Intensivacker (Wertstufe I) auf eine Ackerbrache (Wertstufe II).

Die Fläche wird seit Herbst 2023 unter folgenden Auflagen bewirtschaftet:

- *Mittels Mahd ist zu gewährleisten, dass die gesamte Fläche zu Beginn der Brutsaison der Feldlerche (Mitte April) möglichst kurzrasig ist. Ziel sollte ein nährstoffarmer Zustand sein. Es wird jährlich ab Mitte August gemäht; das Mahdgut wird abgefahren. Zwischen 15.03. und der Mahd erfolgt kein Walzen, Schleppen oder Striegeln der Fläche*
- *Der Brachstreifen wird alle drei Jahre im Herbst umgebrochen; es erfolgt keine Neuansaat.*
- *Eine Nutzung der Fläche als Lagerplatz, Deponie oder Abstellfläche muss unterbleiben.*

Es gab bisher keine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahme auf dem Flurstück 72/1 und es wurden keine öffentlichen Fördermittel dafür in Anspruch genommen. Zur rechtlichen Sicherung der Gesamtmaßnahme erfolgt der Abschluss eines Durchführungsvertrages sowie eine Grundbucheintragung.

Maßnahmenfläche 2: Bilanzielle Kompensation

Auf der rot umrandeten Gesamtfläche erfolgt die Anlage einer extensiven Streuobstwiese (s. Abb. 8). Es erfolgt eine Aufwertung von einem Intensivacker (Wertstufe I) auf eine extensive Streuobstwiese (Wertstufe IV). Eine Teilfläche von 340 m² (1.020 Werteinheiten) wird der vorliegenden Planung zugerechnet. Der Rest der Fläche wird als Poolmaßnahme gemäß § 16 BNatSchG in einem gesonderten Verfahren mit der UNB Heidekreis abgewickelt.

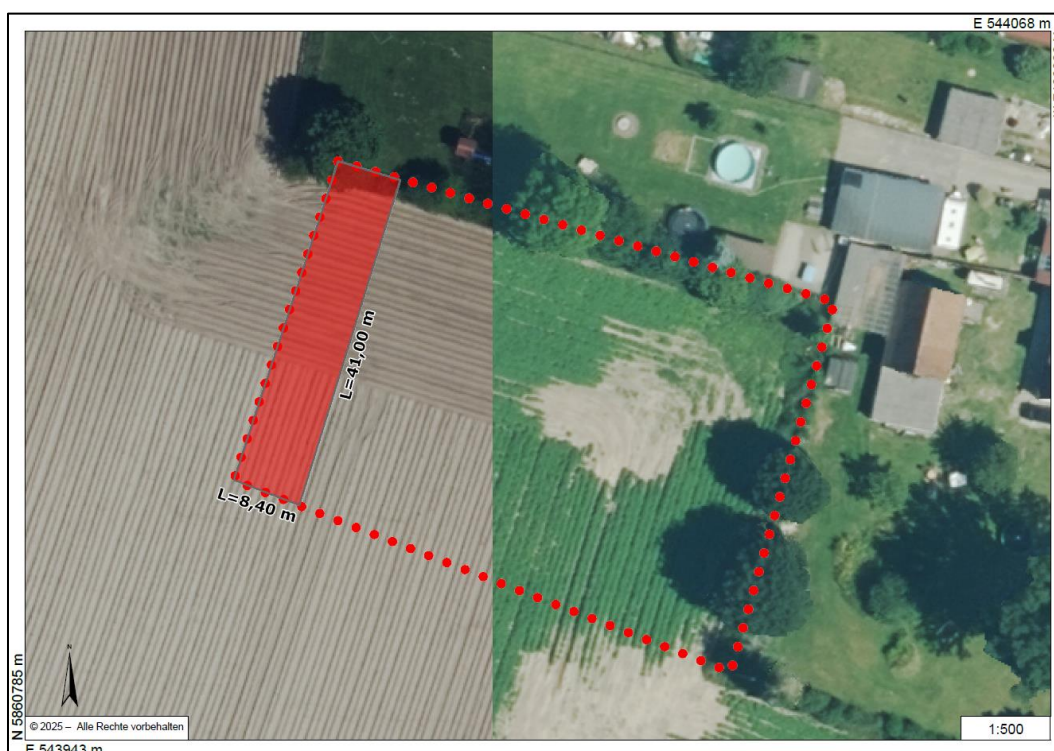


Abbildung 8: Kompensationsfläche in Walsrode Bomlitz (LGLN 2025)

Auf der Maßnahmenfläche (insg. 2.830 m²) erfolgt die Pflanzung von ca. 30 Obstbäumen als Hochstamm mit einem Pflanzabstand von jeweils ca. 10 m. Für die Pflanzung sind verschiedene standortgerechte alte Sorten zu verwenden. Die Gehölzauswahl ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen, der Ausfall einzelner Bäume ist gleichwertig zu ersetzen. Mind. die ersten 5 Jahre ist die Anpflanzung vor Verbiss zu schützen. Die Fläche der Streuobstwiese ist mit einer zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen. Ziel ist die Herstellung eines vielfältigen, strukturreichen Streuobstbestandes.

Die Nutzung der Streuobstwiese erfolgt als extensives Grünland, das als ein- bis zweischürige Mähwiese mit folgenden Nutzungsaufgaben zu pflegen ist:

- *erste Mahd frühestens ab Anfang Juni*
- *Abtransport des Mahdguts von der Fläche*
- *kein Einsatz von Pestiziden, eine Bekämpfung unerwünschter Tier- oder Pflanzenarten ist mit der UNB abzustimmen*
- *weitestgehend Verzicht auf Düngung (kein Mineraldünger, keine Gülle); ggf. in Abstimmung mit der UNB bedarfsgerechte Erhaltungsdüngung (organische N-Düngung, Ca-Mg-K Düngung) zur Etablierung bzw. Erhaltung des Zielbiotoptyps*
- *keine Silagemieten oder Lagerung von sonstigem Material, Geräten etc. auf der Fläche*
- *keine Nutzungsaufgabe*

Detaillierte Festlegungen zu den konkret zu pflanzenden Arten und ihrer Verteilung innerhalb der Pflanzung sowie des zu verwendenden Saatguts werden im Rahmen der Ausführungsplanung getroffen. Die Maßnahmenfläche ist in südliche Richtung durch Eichenspaltpfähle o. Ä. von der angrenzenden Bewirtschaftungsfläche abzugrenzen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die genannten Zahlen und Flächen zur externen Kompensation zusammen:

Tabelle 3: Bilanzierung der Kompensationsflächen

Ort der Kompensationsfläche	Biotoptyp Bestand → Plan	Fläche (m²)	Aufwertung	Flächenwert (WE)
Gem. Walsrode, Flur 1, FS 72/1	Intensivacker → Ackerbrache	8.000	1	8.000
Gem. Uetzingen, Flur 12, FS 19/18	Intensivacker → ext. Streuobstwiese	340	3	1.020
Gesamt				9.020

8. Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Östlich der K120“ dient der Neuausweisung von Wohnbauflächen, um den aktuellen und kommenden Anforderungen der Demografie sowie des Umwelt- und Klimaschutzes gerecht zu werden. Im Parallelverfahren zu dieser Bebauungsplanaufstellung erfolgt die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Fulde in Walsrode. Aktuell werden die Flächen auf beiden Seiten der Gemeindestraße landwirtschaftlich als Ackerfläche und Grünland genutzt. Entlang der Straße befinden sich Gehölzstrukturen, die von Heckenbeständen bis hin zu alten, landschaftsprägenden Bäumen reichen, die vor allem für Fledermäuse und gehölzbrütende Vogelarten eine wichtige Bedeutung haben können.

Die geplante Bebauung wird zu einem Eingriff in den Naturhaushalt führen und erhebliche Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter zur Folge haben. Mit der Umsetzung der Planung werden im Geltungsbereich vorrangig intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (rd. 2 ha) überplant. Die meisten Gehölze im Plangebiet bleiben erhalten und werden zum Erhalt festgesetzt. Nach genauer Prüfung wurden einzelne Gehölze ausgewählt, die zur Schaffung der Grundstückszufahrten gefällt werden müssen.

Es ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig im Plangebiet umgesetzt werden können. Bereits absehbar sind außerdem vorgezogene CEF-Maßnahmen für zwei Feldlerchenreviere. Zum derzeitigen Wissensstand kann aus umweltfachlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass sich sämtliche zu erwartenden Eingriffsfolgen im weiteren Planungsverfahren durch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation bewältigen lassen und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkartierung im Plangebiet

Anlage 2: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Baulandentwicklung OT Fulde.
14.07.2019. Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Bispingen

Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme. Überprüfung „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag –
Baulandentwicklung OT Fulde“. 29.11.2023. Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Bispingen

Anlage 4: Ergänzung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Baulandentwicklung OT Fulde.
Reptilien. 15.10.2024. Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Bispingen

Anlage 5: Ergänzung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Baulandentwicklung OT Fulde.
Baumkontrolle. 13.05.2025. Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Bispingen

Anlage 6: Bilanzierung der entfallenden Einzelbäume

Biotoptypenkartierung nach Drachenfels (2021)

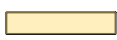

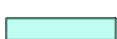






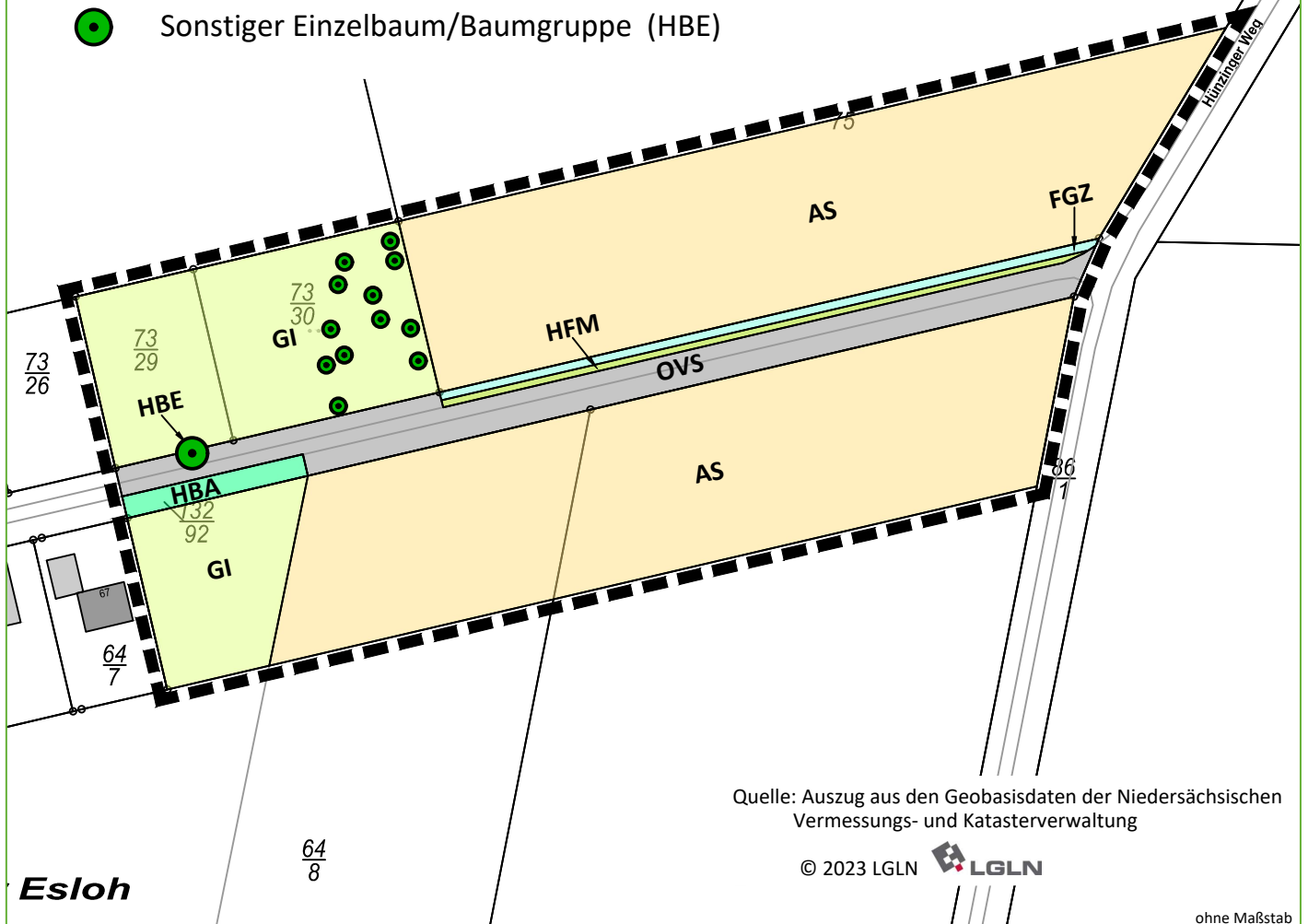
Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Ortschaft Fulde

$\frac{125}{73}$

Legende

-  Sandacker (AS)
-  Artenarmes Intensivgrünland (GI)
-  Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)
-  Straße (OVS)
-  Strauch-Baumhecke (HFM)
-  Baumreihe (HBA)
-  Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)



Geschäftsstelle Verden
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
info-verden@nlg.de
www.nlg.de



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Baulandentwicklung OT Fulde

im Auftrag von:

Stadt Walsrode
Abt. Stadtentwicklung
Lange Str. 22
29664 Walsrode

vorgelegt von:

Dipl.-Biol. Jan Brockmann
Am lütten Stimbeck 15
29646 Bispingen
Tel. 05194-970839

Am 14.07.2019

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Am 11.04.2019 wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ gem. § 44 BNatSchG für folgende Artengruppe beauftragt: Vögel und Fledermäuse. Aufgrund der Biotopausstattung sind planungsrelevante Arten weiterer faunistischer Artengruppen, nicht zu erwarten.

1.2 Untersuchungsgebiet

Abb. 1. zeigt ein Luftbild des Untersuchungsgebietes. Das Plangebiet besteht vorwiegend aus Ackerflächen, welche auf dem südlichen Planungsgebiet mit Gerste und Mais bestellt wurden (Abb. 3). Nördlich der Straße wurden die Ackerflächen mit Mais bestellt (Abb. 4).

Am westlichen Rand befindet sich südlich der Straße eine kleine Grünlandfläche (Abb. 5) und nördlich der Straße ein Lagerplatz mit Erd- und Steinhaufen (Abb. 6).

Entlang der Straße wächst im Westen beidseitig ein Baumreihe aus Eichen; Brusthöhendurchmesser (BHD) 50-90 cm (Abb. 7). Weiter östlich schließt sich nördlich der Straße eine Baumreihe aus Birken (BHD bis 55cm) sowie schwachen Pappeln, Eichen, Vogelbeeren und Traubenkirschen an (Abb. 8).

Abb. 1: Untersuchungsgebiet, Plangebiet rot umrandet (Quelle: GoogleMaps)



Abb. 2: Plangebiet – Planungskarte. (Quelle: Stadt Walsrode)



Abb. 3: Äcker südlich der Straße (von Süd-Ost)



Abb. 4: Acker nördlich der Straße (von Nord-Ost)



Abb. 5: Grünland im Südwesten



Abb. 6: Lagerfläche mit Stein- und Erdhaufen im Nordwesten



Abb. 7: Eichenbestand entlang der Straße



Abb. 8: Baumreihe am nördlichen Straßenrand



1.3 Rechtliche Grundlagen

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie direkt aus den europäischen Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie). Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen den „besonders“ und den „streng“ geschützten Arten unterschieden.

Der § 44 BNatSchG umfasst folgende Verbotstatbestände für besonders und streng geschützte wild lebende Tiere und Pflanzen (Zugriffsverbote):

- Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1)
- Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken (§44 Abs. 1 Nr. 2)
- Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs. 1 Nr. 3) sowie
- Beschädigung/Zerstörung von Pflanzen/Pflanzenstandorten (§44 Abs. 1 Nr. 4)

Einschränkungen der Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt.

§44 Abs. 5 trifft in den Sätzen 2 bis 5 Gültigkeitsregeln der Zugriffsverbote für zulässige Eingriffe nach § 15 BNatSchG (Eingriffsregelung) sowie für zulässige Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (in § 44 Abs.1 Nr. 3 genannt) tritt jedoch dann nicht ein, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (siehe §44 Abs. 5, Satz 2). Dies gilt auch für damit verbundene, unvermeidbare Beeinträchtigungen der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten im Hinblick auf das Tötungs-/Verletzungsverbot nach §44 Abs.1 Nr.1.

Sollte das Vorhaben einen der o.g. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllen, so darf es nur zugelassen werden, wenn die Ausnahmeveraussetzungen gemäß §45 Abs. 7 kumulativ vorliegen. Zu den Ausnahmeveraussetzungen zählen.:

- Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und
- Fehlen einer zumutbaren Alternative und
- Keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der regionalen Populationen (bei FFH-Anhang-IV-Arten: EHZ = günstig)

2 Wirkungen des Vorhabens

Mögliche Verbotstatbestände für ein Vorhaben ergeben sich durch die verschiedenen Auswirkungen von Bautätigkeit und nachfolgender Nutzung einer Neuanlage auf die streng oder besonders geschützten Arten nach §7 BNatSchG.

Falls Wirkungen i. S. von §44 BNatSchG ausgelöst werden, müssen entsprechende Maßnahmen getroffen werden, um einen Verbotsbestand zu umgehen. Im Hinblick auf die geplante Wohnbaulandentwicklung der o.g. Teilflächen sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten.

2.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Rodung von Gehölzbeständen und Abräumung des Baufeldes
- Abschub Oberboden
- baubedingte Emissionen
- Verkehr von Baufahrzeugen
- Bodenverdichtung
- Verfüllen von Senken

2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Veränderungen im Kleinklima
- Flächenversiegelung
- Baukörper

2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Verkehrsbelastungen
- Schadstoffemissionen
- Lichtemissionen
- Störungen durch Freizeitnutzung

3 Methodik

3.1 Umweltdaten

Routinemäßig erfolgt ein Abgleich des Gebietes mit den Daten der Umweltkarten Niedersachsen (<http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>) im Hinblick auf Schutzgebiete und wertvolle Bereiche (Biotoptypen, Fauna, Brut- und Gastvögel).

3.2 Avifauna

Die Brutvogelerfassung stützt sich im Wesentlichen auf die allgemein gültige Methode der Revierkartierung singender Männchen (vgl. BERTHOLD 1976, OELKE 1977, SÜDBECK et. al. 2005). Diese Methode kommt vorrangig bei Schutzgebietsausweisungen, Umweltverträglichkeitsprüfungen und Habitatvergleichen zur Anwendung.

Nach DDA-Standard sollte je eine Begehung in fünf vorgegebenen Zeiträumen erfolgen:

Tab. 1: Begehungszeiträume und -termine

Empfohlene Begehungszeiträume gem. DDA-Standard (Südbeck et. al., 2005)	Begehungstermine-Plangebiet:
1. - 31. März	-
16.-30. April	29.04.2019
1.-15. Mai	11.05.2019
16.-31. Mai	27.05.2019
1.-15. Juni	09.06.2019

Aufgrund der späten Beauftragung konnte im ersten Erfassungszeitraum keine Begehung erfolgen.

Für alle streng geschützten Arten sowie alle Brutvogelarten der Roten Liste Niedersachsens (Gefährdungsgrad oberhalb der Vorwarnliste) erfolgte eine quantitative Erfassung und Auswertung der Reviere. Sofern der vermutete Brutstandort im Plangebiet liegt, wird eine Revierkarte erstellt.

Für alle übrigen Vogelarten erfolgte eine rein qualitative Erfassung und keine Auswertung bis auf die Revierebene.

Alle Erfassungen fanden zu den methodisch vorgegebenen Uhrzeiten (SÜDBECK et. al, 2005) und bei geeigneten Witterungsbedingungen statt.

Besondere Strukturen wie Höhlen- und Horstbäume wurden erfasst.

3.3 Fledermäuse

Die Bewertung der Fledermäuse basiert auf einer Potentialanalyse und der Auswertung vorliegender Daten. Im Rahmen der Begehungen wurden relevante Strukturen erfasst: Baumbestände, Leitstrukturen, Höhlenbäume, Gebäude etc..

4 Untersuchungsergebnisse und Bewertung

4.1 Umweltdaten

Der Abgleich mit den Umweltkarten-Niedersachsen ergab keine Hinweise auf besonders wertvolle Bereiche oder Arten im Plangebiet.

4.2 Avifauna

Horste von Greif- oder sonstigen Großvögeln sowie Spechthöhlen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. In den Birken am nördlichen Rand der Straße befinden sich ausgefallte Asthöhlen (Abb 9). Asthöhlen können ausfallen und nutzbare Höhlen für Brutvögel darstellen. Größere Ausfaltungen stellen aber auch eine Gefahr im Hinblick auf die Wegesicherungspflicht dar. Alle Höhlen bis 4 Meter wurden kontrolliert; es konnten keine Nester festgestellt werden. Weiter oben gelegene Höhlen sollten vor einer geplanten Fällung überprüft werden (siehe auch 4.3 Fledermäuse).

Abb. 9: Astlöcher in den Birken am nördlichen Straßenrand

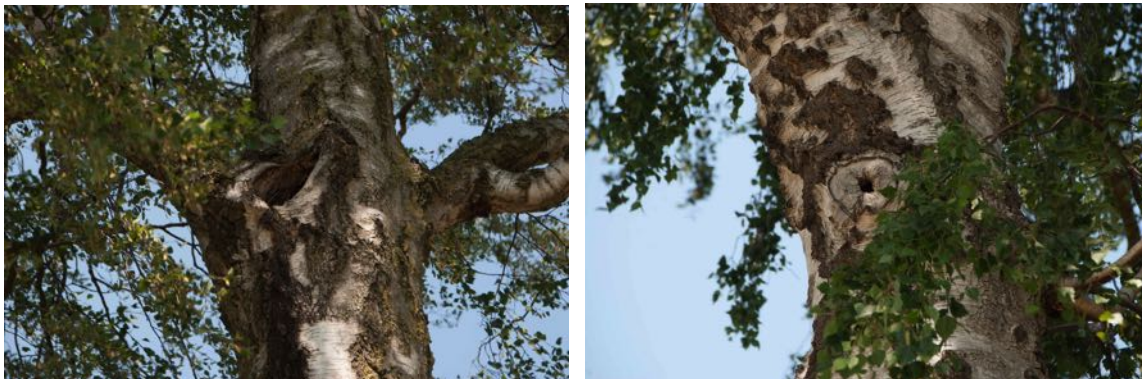




Tabelle 2 zeigt die Ergebnisse der Revierkartierung sowie den Schutzstatus der nachgewiesenen Arten.

Tab. 2: Im Plangebiet nachgewiesene Vogelarten und ihr Status

N = Nahrungsgast

B = Brutvogel im Plangebiet; (B) = Brutvogel im angrenzenden Gebiet,

BZ = Brutzeitfeststellung; N = Nahrungsgast, § besonders geschützte Art, §§ streng geschützte Art,

RL-Ni (Rote Liste Niedersachsen), V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = vom Erlöschen bedroht)

Art	Schutzstatus	Status U-Gebiet	Anmerkung: U-Gebiet	Bemerkungen allgemein (NLWKN, 2011, bezogen auf Naturraum)
Amsel	§	B		Flächendeckend und dabei fast überall in größerer Anzahl vorhanden.
Bachstelze	§	B		Flächendeckend vorhandener Brutvogel. Seit Jahren abnehmend, aber noch in allen Regionen regelmäßig anzutreffen.
Blaumeise	§	B		Flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Buchfink	§	B		Häufigste Brutvogelart in Niedersachsen. Überall vorhanden.

Dorngrasmücke	§	B		Landesweit mehr oder weniger verbreitet auftretender Brutvogel.
Feldlerche	§, RL-Ni 3,	(B)		Noch nahezu flächendeckend vorhandener Brutvogel, jedoch mit eindeutig abnehmender Tendenz.
Feldsperling	§, RL-Ni V	B		In allen Regionen als Brutvogel vorhanden und dabei zumeist verbreitet, allerdings zumeist im Bestand abnehmend.
Goldammer	§, RL-Ni V	B		Nahezu flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Kohlmeise	§	B		Flächendeckend auftretender Brutvogel.
Rabenkrähe	§	(B)		Nunmehr wieder überall verbreitet.
Rauchschwalbe	§, RL-Ni 3	N		Nahezu flächendeckend vorhandener jedoch eindeutig im Bestand abnehmender Brutvogel.
Ringeltaube	§	N		Flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Stieglitz	§, RL-Ni V	N		Zerstreut bis verbreitet auftretender Brutvogel.
Wiesenschafstelze	§	B		Verstreut bis verbreitet als Brutvogel.

Von den streng geschützten (§§) und den besonders geschützten Arten (§), die auf der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste geführt werden, wurden im Untersuchungsgebiet folgende Arten nachgewiesen: Feldlerche, Rauchschwalbe.

Für die genannte Art folgt eine **Art für Art-Betrachtung**:

Feldlerche (§, RL-Ni 3):

Die in der Revierkarte (Abb. 10) dargestellten Feldlerchenpaare halten einen atypischen Abstand von den vertikalen Strukturen (Baumreihe) an der Straße. Durch die geplanten Eingriffe, wird sich die nutzbare Fläche weiter nach Norden verschieben.

Abb. 10: Feldlerchenreviere im Untersuchungsgebiet (FL), rote Linie = Plangebiet



Es sind Teilbereiche von 2 Feldlerchenrevieren betroffen. **Vom Gutachter wird in der Summe der Teilflächen der Verlust eines Feldlerchenrevieres bilanziert.**

Zur Wahrung der „ökologischen Funktion, der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ sind daher funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population erforderlich.

Empfohlen wird die Schaffung von 0,4 ha geeigneter Habitats; vergl. (LINDEMANN, 2012). Der Gutachter empfiehlt sich selbst begrünende Brachestreifen, die nicht gedüngt und jährlich mindestens einmal gemäht werden; vergl. NLWKN (2011).

Der Zeitraum bis zur Maßnahme-Wirksamkeit wird als kurz eingestuft, da die Feldlerche in der Lage ist flexibel auf wechselnde Fruchtfolgen zu reagieren. Die beschriebenen Kompensationshabitate verringern die für den Bruterfolg erforderliche Reviergröße erheblich gegenüber Revieren auf intensiv genutzten Ackerflächen. Daher weist KREUZIGER (2012) darauf hin, dass die Maßnahmen selbst auf vorher intensiv genutzten Ackerflächen, die bereits durch die Feldlerche besetzt waren, den gewünschten Effekt der Kompensation erfüllen.

Als Suchraum für die CEF Maßnahme wird ein Umfeld von maximal 2 km Entfernung vom Plangebiet empfohlen. Ein Mindestabstand von mindestens 60 m zu Straßenverkehrs-, Wald- und Siedlungsflächen sollte dabei eingehalten werden. Die Anlage von höheren vertikalen Strukturen als Abgrenzung zur Agrarlandschaft ist zu vermeiden.

Rauchschwalbe (§. RL-NI 3)

Die Rauchschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten (§) und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Brutplätze liegen nicht im Plangebiet. Die Art nutzt das Gebiet aber für Nahrungsflüge.

Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für die Rauchschwalbe nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich. Die Art profitiert wie die Feldlerche zuvor ebenfalls von der Anlage extensiver Randstreifen.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ (Tab. 1) ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Habitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden. Entweder finden sich im Umfeld geeignete freie Reviere oder es kann von dort eine Wiederbesiedlung der im Rahmen von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen geschaffenen Habitate erfolgen. Damit bleibt in diesem Zusammenhang die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten; s.u..

4.3 Fledermäuse

Es liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch streng geschützte Fledermausarten vor.

Spechthöhlen und stehendes Totholz fehlen. Die ausgefaulte Astlöcher in den Birken (Abb. 9) in einer Höhe von über 4 Meter konnten nicht kontrolliert werden; dieses sollte unmittelbar vor einer ggf. notwendigen Fällung erfolgen. Da Asthöhlen aufgrund ihrer Ausrichtung von oben her oft einregnen, werden sie von Fledermäusen erst genutzt, wenn die Ausfaltung in den Stammbereich nach oben hineinwirkt. In diesem Stadium sind die Bäume dann aber auch ein Risiko im Hinblick auf die Wegesicherungspflicht.

Aktuell werden keine Fledermausquartiere erwartet, daher sind CEF-Maßnahmen aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich. Der langfristig zu erwartende Höhlenverlust, sollte durch das Hängen von Fledermauskästen kompensiert werden. Es sollten immer mindestens 10 Kästen als sog. Kastengruppe angebracht werden. Jede Kastengruppe sollte mehrere Modelle enthalten; vergl. LANUV (2017). Für das Plangebiet werden 10 Kästen empfohlen, die am verbleibenden Baumbestand fachgerecht angebracht werden sollten. Aufgrund der Lage zum Straßenrand wird eine Anbringung in Höhe von über 4m empfohlen.

Die bestehenden Gehölze und Randstrukturen stellen teilweise potentiell geeignete Leitstrukturen und Nahrungshabitate für Fledermäuse dar. Insbesondere die Eichen sind aufgrund ihres Insektenreichtums hervorzuheben. Daher sollte der vorhandene Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben oder durch Nachpflanzungen kompensiert werden.

5 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Schonende Bauausführung

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Klare Abgrenzung von Baufeldern; während der Brutzeit (1.März bis 30.Juni) keine Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporärer Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus.
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich)

Bauzeitenregelung

- Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des §39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse Berücksichtigung finden.

6 Ergebnis der artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG

Aus Sicht des Gutachters sind für die Feldlerche CEF Maßnahmen erforderlich. Da keine Fledermausquartiere nachgewiesen werden konnten, sind CEF-Maßnahmen aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich. Als Kompensation für einen Verlust an Baumhöhlen werden jedoch Fledermauskästen empfohlen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird festgestellt, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Unter den genannten Voraussetzungen werden aus Sicht des Gutachters keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.

Die verbindliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht obliegt der Genehmigungsbehörde.

7 Literatur

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Aula-Verlag, Wiesbaden

CHRISTOPHERSEN et. al. (2018): Beiträge zur Avifauna im Landkreis Lüneburg 2008-2016, Der Lebensraum Band 7 / Heft 1/ 2018, Lüneburg

DRACHENFELS, O.v. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs., Heft A/4, 1-326, Hannover

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschland: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung – Eching: IHW-Verlag, 879 S.

GELLERMANN, M. (2003): Artenschutz in der Fachplanung und der kommunalen Bauleitplanung, NuR 2003, 385 – 394

KREUZIGER, J. (2013): Die Feldlerche in der Planungspraxis, Werkstattgespräch HVNL, Vortrag, 26. S.

LANUV (2017): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen; Link:<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/saeugetiere/massn/6524>

LINDEMANN, I. (2012): Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Biogas Woltersdorf, Gemeinde Woltersdorf, 26. S.

NLWKN (2010): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten - Tabelle Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze; Stand 01.11.2008 (Korrigierte Fassung 01.01.2010)

NLWKN (2011/1): Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen, Turteltaube. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, unveröff.

NLWKN (2013): Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen, 4. Fassung, Stand Januar 2013, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2013, 33. Jg., Nr.4, 121-168, NLWKN (Hrsg.), Hannover

NLWKN (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 8. Fassung, Inform. D. Naturschutz Niedersachs. 35 (4) (4/15): 181-256

SÜDBECK, P. et. al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell

vorgelegt von:

Dipl.-Biol. Jan Brockmann
Am lütten Stimbeck 15
29646 Bispingen
am 14.07.2019

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Lindhooper Straße 59
27283 Verden

Anlage: Gutachten 2019

29.11.2023

Gutachterliche Stellungnahme

Überprüfung „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Baulandentwicklung OT Fulde“

1 Ausgangslage

Im Jahr 2019 wurde vom Gutachter ein „Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ zur Baulandentwicklung im OT Fulde erstellt; siehe Anlage. Am 13.11.2023 erfolgte die Beauftragung zur Überprüfung der Datenaktualität und der damaligen Aussagen im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Ab. 1 und 5.

2 Überprüfung

Am 24.11.2023 wurden die Daten und Aussagen überprüft; dazu erfolgte ergänzend eine Begehung des Plangebietes.

3 Ergebnisse

Im Hinblick auf die Biotoptypen, den Gehölzbestand und die agrarstrukturelle Nutzung haben sich im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld keine Veränderungen ergeben. Im Hinblick auf die Kulissenwirkung der Gehölze ist im Zeitraum von 2019 – 2023 von einem Höhenwachstum von ca. 1 m auszugehen.

4 Bewertung

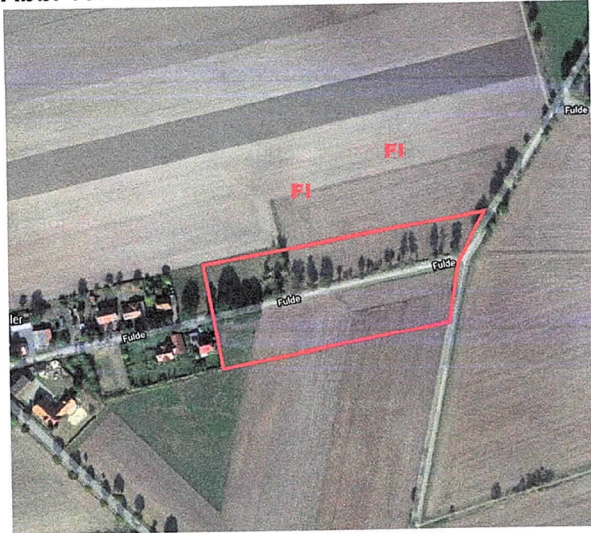
Aufgrund der unveränderten Situation im Plangebiet können die Untersuchungsergebnisse aus 2019 grundsätzlich übernommen werden; eine neue Erfassung ist daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich. Im Hinblick auf die Bewertung der Ergebnisse sind allerdings Aktualisierungen vorzunehmen.

A) Im Gutachten von 2019 wurden erforderliche CEF Maßnahmen für die Feldlerche beschrieben. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass sich die Anforderungen an die Kompensation im Vergleich zu 2019 verändert haben; so wird zum Beispiel eine Berechnung teilbetreffener Reviere nicht mehr anerkannt, sie sind voll anzurechnen. Der Passus zur Feldlerche wäre daher zu aktualisieren:

Feldlerche (§. RL-Ni 3):

Die in der Revierkarte (Abb. 10) dargestellten Feldlerchenpaare halten einen arttypischen Abstand von den vertikalen Strukturen (Baumreihe) an der Straße. Durch die geplanten Eingriffe, wird sich die nutzbare Fläche weiter nach Norden verschieben.

Abb. 10: Feldlerchenreviere im Untersuchungsgebiet (FL), rote Linie = Plangebiet



Vom Gutachter wird der Verlust von zwei Feldlerchenrevieren bilanziert.

Zur Wahrung der „ökologischen Funktion, der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population erforderlich. **Empfohlen wird die Schaffung von 0,4 ha geeigneter Kompensationshabitats je Revierpaar;** vergl. (LINDEMANN, 2012). Der Gutachter empfiehlt sich selbst begründende Brachestreifen, die nicht gedüngt und jährlich mindestens einmal gemäht werden; vergl. NLWKN (2011).

Der Zeitraum bis zur Maßnahme-Wirksamkeit wird als kurz eingestuft, da die Feldlerche in der Lage ist, flexibel auf wechselnde Fruchtfolgen zu reagieren. Die beschriebenen Kompensationshabitats verringern die für den Bruterfolg erforderliche Reviergröße erheblich gegenüber Revieren auf intensiv genutzten Ackerflächen. Daher weist KREUZIGER (2012) darauf hin, dass die Maßnahmen selbst auf vorher intensiv genutzten Ackerflächen, die bereits durch die Feldlerche besetzt waren, den gewünschten Effekt der Kompensation erfüllen.

Als Suchraum für die CEF Maßnahme wird ein Umfeld von maximal 2 km Entfernung vom Plangebiet empfohlen. Ein Mindestabstand von mindestens 80 m zu Straßenverkehrs-, Wald- und Siedlungsflächen sollte dabei eingehalten werden. Die Anlage von höheren vertikalen Strukturen als Abgrenzung zur Agrarlandschaft ist zu vermeiden. Außerdem ist die Lage innerhalb oder angrenzend an ein ausreichend großes Areal offener Landschaft (Acker / Grünland / Heide etc.) sicherzustellen; mindestens 2 ha pro Revierpaar sind dazu erforderlich. **Im o.g. Falle sind also 0,8 ha Maßnahmefläche in einer mindestens 4 ha großen offenen Landschaft zu etablieren.** Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um die gutachterliche Einschätzung handelt und die Kompensationsanforderungen der zuständigen Naturschutzbehörden der einzelnen Landkreise im Umfeld teilweise erheblich voneinander abweichen; für den Heidekreis siehe UNB Heidekreis, 2021: <https://www.heidekreis.de/home/umwelt-verkehr/wald-tiere-pflanzen/feldlerche.aspx>.

B) Im Gutachten von 2019 wird unter „4.3 Fledermäuse“ darauf hingewiesen, dass die Gehölze potentielle Leitstrukturen und insbesondere die Alteichen auch wertgebende Nahrungshabitate darstellen. Ein weitestgehender Erhalt bzw. eine Kompensation wurde angesprochen. Nach aktuellem Planungsstand werden die Gehölze fast komplett entnommen. Daher ist eine entsprechende Kompensation aus Sicht des Gutachters erforderlich. In der Literatur werden dafür meist 3 Jungbäume (Hochstämme/Eiche) bilanziert. Außerdem sollte eine Leitstruktur zwischen Ort und freier Landschaft im Osten etabliert werden. Am besten entlang der Straße, oder am Südrand der Planfläche.

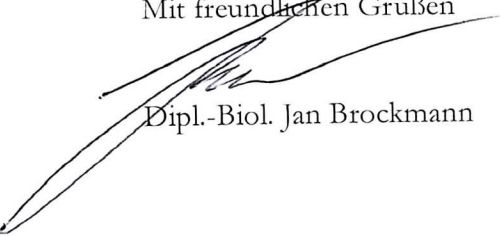
Es ist darauf zu achten, dass keine höheren Gehölze am Nordrand angepflanzt werden, um keine Gehölzkulisse zu schaffen, die zur weiteren Verdrängung der Feldlerchen in der Feldflur führt.

Die zu fällenden Höhlenbäume sind, wie im Gutachten von 2019 bereits dargelegt, vor der Fällung mit dem Hubsteiger zu untersuchen.

Die weiteren Aussagen des Gutachtens von 2019 haben Bestand.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Biol. Jan Brockmann

Ergänzung
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Baulandentwicklung OT Fulde

Reptilien

im Auftrag von:

Niedersächsische Landentwicklung mbH
Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17
26122 Oldenburg

vorgelegt von:

Dipl.-Biol. Jan Brockmann
Am Lütten Stimbeck 15
29646 Bispingen
Tel. 05194-970839

Am 15.10.2024

1 Aufgabenstellung

Im Jahr 2019 erfolgte durch den Gutachter eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ gem. § 44 BNatSchG für das o.g. Plangebiet im OT Fulde; 2023 erfolgte eine Überprüfung der Datenaktualität. Geplant sind Eingriffe im Rahmen einer Wohnbaulandentwicklung. Im Hinblick auf die Artengruppe der Reptilien wurden 2024 ergänzende Erfassungen beauftragt.

Die 2019 untersuchte Planfläche besteht aus einem unbebauten Grundstück sowie Acker, Grünland und Gehölzbeständen parallel zur zentralen Straße (Abb. 1).

Das unbebaute Grundstück nördlich der Straße (Abb. 1, Nr. 1) weist Steinhäufen und einen Holzstapel auf (Abb. 2-3). Das Gebiet liegt relativ isoliert zwischen Straße und Ackerflächen. Eine Anbindung an besonders wertgebende Reptilienhabitats im Umfeld ist nicht ersichtlich.

Abb. 1: Lage der Planfläche (rot umrandet), 1 Unbebautes Grundstück/Untersuchungsgebiet Reptilien; Quelle: google maps



Abb. 2: Blick auf die Untersuchungsfläche



Abb. 3: Untersuchungsfläche mit Erd- und Steinhaufen



2 Methodik

Zur Erfassung von Reptilien erfolgte ein Absuchen von Randsäumen und geeigneten Habitatstrukturen nach LUKAS (2014). Die Methode sieht die systematische Suche durch Begehungen der Randstrukturen und eine systematische Suche unter Steinen und Gehölz vor. Nach LUKAS (2014) sollten 5 Kartierungen erfolgen; davon möglichst 3 Begehungen in der Paarungszeit (Ende April/Mai). Zusätzlich wurden im Plangebiet zwei sogenannte Reptilienpappen (100 cm x 100 cm) ausgelegt und kontrolliert.

Die Kartierungen nach LUKAS (2014) und die Kontrolle der Reptilienpappen wurden am

- 15.04., 30.04., 17.05., 07.06. und 31.08.2024 bei geeigneten Kartierbedingungen durchgeführt (Wetterdaten-Station Soltau: <https://meteostat.net>).
- Weitere Begehungen erfolgten bereits im Rahmen der Untersuchungen im Jahr 2019 (BROCKMANN, 2019).

3 Untersuchungsergebnisse und Bewertung

Alle Reptilienarten sind besonders (§) oder streng geschützt (§§).

Bereits bei den Begehungen im Jahr 2019 wurde die Planfläche nach Reptilien abgesucht. Es konnten bei den damaligen Begehungen keine Reptilien nachgewiesen werden. Auch die Kartierungen und Kontrollen der Reptilienpappen in 2024 ergaben **keine Hinweise auf vorhandene Reptilien im Plangebiet.**

Aufgrund von fehlenden Nachweisen von Reptilien sind CEF-Maßnahmen aus Sicht des Gutachters nicht angezeigt.

Ein Ausschluss temporärer Vorkommen einzelner Reptilien, insbesondere der Blindschleiche, ist aber kaum möglich. Um Verstöße gegen das Tötungsverbot zu verhindern, sind folgende **Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:** Vorsichtige, am besten händische, Entnahme und Umlagerung der Auflagen (Holz- und Steinhaufen) mindestens 14 Tage vor weiteren Eingriffen in den Bodenbereich.

Unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen werden aus Sicht des Gutachters im Hinblick auf die betrachtete Artengruppe der Reptilien keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

Die verbindliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht obliegt der Genehmigungsbehörde.

Literatur

BROCKMANN, J. (2019): Spezieller Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Baulandentwicklung OT Fulde im Auftrag der Stadt Walsrode (unveröffentlicht)

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs., Heft A/4, 1-336, Hannover

GELLERMANN, M. (2003): Artenschutz in der Fachplanung und der kommunalen Bauleitplanung, NuR 2003, 385 – 394

LUKAS, A. (2014): Die Zauneidechse in der Planungspraxis, Recht der Natur-Schnellbrief 182 – Jan./Feb. 2014

NLWKN (2010): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten - Tabelle Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze; Stand 01.11.2008 (Korrigierte Fassung 01.01.2010)

PODLOUCKY, R. & C. FISCHER (2013): Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen – 4. Fassung, Stand Januar 2013. – Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 33, Nr. 4 (4/13): 121-168.

Ergänzung
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Baulandentwicklung OT Fulde

Baumkontrolle

im Auftrag von:

Niedersächsische Landentwicklung mbH
Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17
26122 Oldenburg

vorgelegt von:

Dipl.-Biol. Jan Brockmann
Am Lütten Stimbeck 15
29646 Bispingen
Tel. 05194-970839

Am 13.05.2025

Kurzbericht

Im Jahr 2019 erfolgte durch den Gutachter eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ gem. § 44 BNatSchG für das o.g. Plangebiet im OT Fulde; 2023 erfolgte eine Überprüfung der Datenaktualität. Geplant sind Eingriffe im Rahmen einer Wohnbaulandentwicklung. Im Hinblick auf die Überprüfung zu fällender Bäume wurde 2025 eine Nachkontrolle beauftragt.

Methodik:

Am 09.05.2025 wurde eine Begehung durchgeführt und die zu fällenden Bäume einer Sichtkontrolle unterzogen.

Aufgabenstellung:

Überprüfung der Bäume 4/5/6, 27, 30, 33 und 45 gemäß des von der NLG zur Verfügung gestellten Baumbestandsverzeichnisses und des Lageplans (siehe Anlagen 1-2).

Untersuchungsergebnis:

Es handelt sich ausschließlich um schwaches Baumholz (BHD < 30 cm). Sämtliche Bäume sind frei von Specht- oder Naturhöhlen. Totholz oder abgeplatzte Rinde und weitere potentielle Quartiere für Höhlen- oder Nischenbrüter sowie Fledermäuse finden sich nicht. Nester und Horste ab Taubengröße können ausgeschlossen werden. Im teilweise üppigen Unterwuchs der Gehölze sowie im Laubwerk verborgene Nester von Kleinvögeln (z.B. Buchfink) können nicht ausgeschlossen werden; streng geschützte Arten oder Arten der Roten Liste sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Bewertung:

Aus Sicht des Gutachters verstößt eine Fällung der o.g. Bäume nicht gegen die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG sofern die Bauzeitenregelung berücksichtigt wird:

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

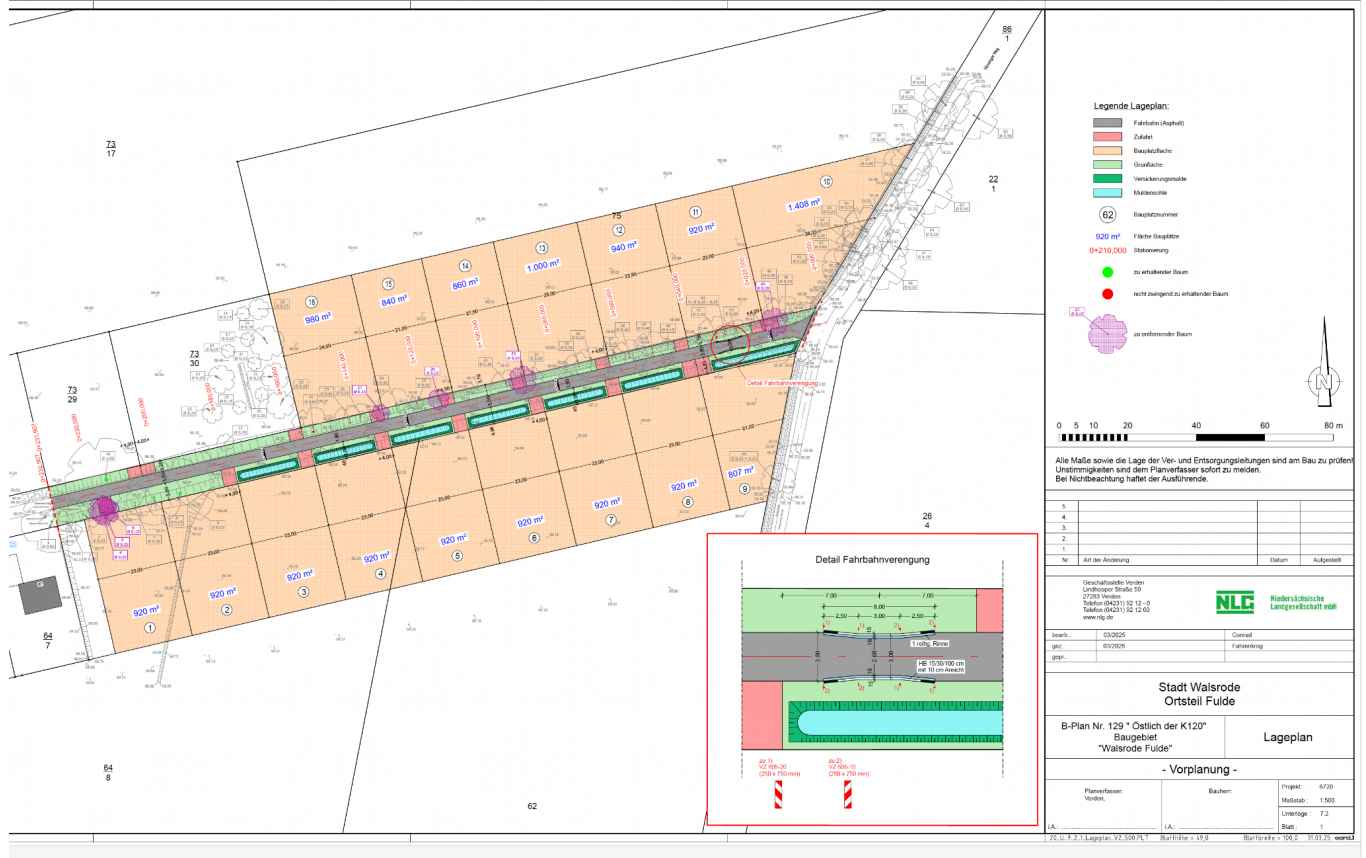
Die verbindliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht obliegt der Genehmigungsbehörde.

Anlagen:

Anlage 1: Baumbestandverzeichnis (Quelle NLG, 2025)

<u>Baumbestandsverzeichnis</u>											
Punkt Nr.	Baumart	Stamm-durchmesser (m)	Kronen-durchmesser (m)	Punkt Nr.	Baumart	Stamm-durchmesser (m)	Kronen-durchmesser (m)	Punkt Nr.	Baumart	Stamm-durchmesser (m)	Kronen-durchmesser (m)
01	Eiche	0,60	18,00	23	Eiche	0,20	8,00	45	Laubbaum	0,20	8,00
02	Eiche	0,20	6,00	24	Birke	0,60	14,00	46	Birke	0,55	14,00
03	Eiche	0,35	10,00	25	Birke	0,40	10,00	47	Laubbaum	0,30	8,00
04	Laubbaum	0,25	8,00	26	Eiche	0,30	10,00	48	Eiche	0,35	14,00
05	Eiche	0,25	8,00	27	Laubbaum	0,15	5,00	49	Birke	0,25 + 0,25	10,00
06	Laubbaum	0,15	5,00	28	Eiche	0,45	12,00	50	Laubbaum	0,20	6,00
07	Eiche	0,50	10,00	29	Eiche	0,20	4,00	51	Laubbaum	0,30	12,00
08	Eiche	0,65	16,00	30	Eiche	0,25	6,00	52	Laubbaum	0,40	14,00
09	Eiche	0,65	20,00	31	Laubbaum	0,15	4,00	53	Laubbaum	0,20	8,00
10	Eiche	1,00	24,00	32	Eiche	0,30	10,00	54	Laubbaum	0,20	8,00
11	Laubbaum	0,20	5,00	33	Eiche	0,20	8,00	55	Laubbaum	0,25	14,00
12	Birke	0,20	6,00	34	Laubbaum	0,20	6,00	56	Laubbaum	0,25	14,00
13	Laubbaum	0,20	8,00	35	Laubbaum	0,20	8,00	57	Eiche	0,50	14,00
14	Birke	0,15	4,00	36	Eiche	0,25	10,00	58	Birke	0,40	12,00
15	Laubbaum	0,15	4,00	37	Eiche	0,15	6,00	59	Eiche	0,30	10,00
16	Birke	0,15	4,00	38	Birke	0,35	10,00	60	Eiche	0,25	10,00
17	Eiche	0,10	4,00	39	Birke	0,40	12,00	61	Birke	0,60	14,00
18	Eiche	0,25	6,00	40	Eiche	0,15	5,00	62	Birke	0,50	14,00
19	Birke	0,35	10,00	41	Birke	0,55	12,00	63	Eiche	0,40	14,00
20	Birke	0,20	4,00	42	Laubbaum	4 x 0,10 - 0,15	6,00	64	Eiche	0,20	8,00
21	Birke	0,25	8,00	43	Eiche	0,20	8,00				
22				44							

Anlage 2: Lageplan der Gehölze (Quelle NLG, 2025)



Modell Nds. Städtetag

Gehölze an der Straße

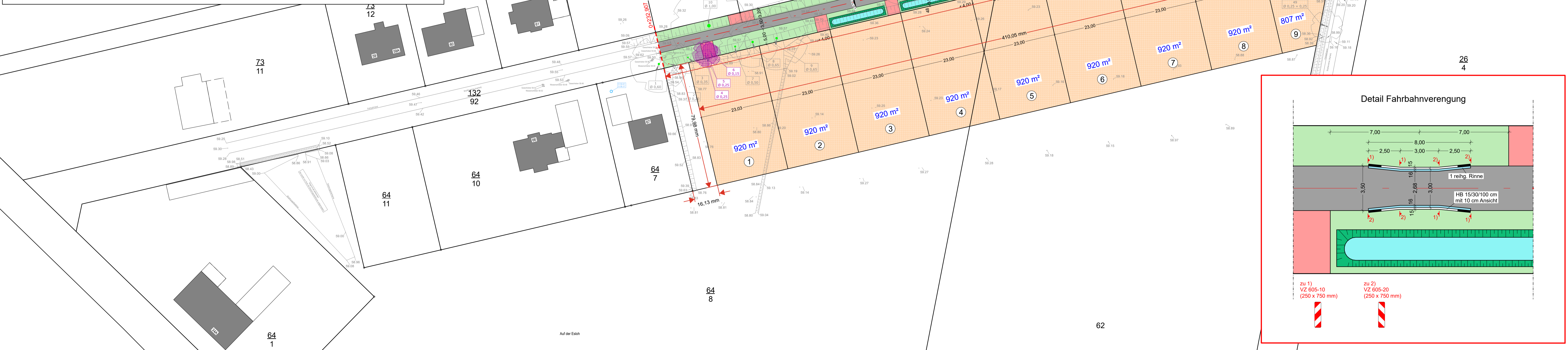
Nummer	Baum	Stammdurchmesser (m)	Kronendurchmesser (m)	Kronentrauffläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
4	Laubbaum	0,25	8	50,3	3	150,8
5	Eiche	0,25	8	50,3	3	150,8
6	Laubbaum	0,15	5	19,6	2	39,3
27	Laubbaum	0,15	5	19,6	2	39,3
30	Eiche	0,25	6	28,3	3	84,8
33	Eiche	0,2	8	50,3	3	150,8
45	Laubbaum	0,2	8	50,3	3	150,8

Gehölze auf FS 73/30

Nummer	Baum	Stammdurchmesser (m)	Kronendurchmesser (m)	Kronentrauffläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
11	Laubbaum	0,2	5	19,6	2	39,3
12	Birke	0,2	6	28,3	3	84,8
13	Laubbaum	0,2	8	50,3	3	150,8
14	Birke	0,15	4	12,6	2	25,1
15	Laubbaum	0,15	4	12,6	2	25,1
16	Birke	0,15	4	12,6	2	25,1
17	Eiche	0,1	4	12,6	2	25,1
18	Eiche	0,25	6	28,3	3	84,8
19	Birke	0,35	10	78,5	3	235,6
20	Birke	0,2	4	12,6	2	25,1
21	Birke	0,25	8	50,3	3	150,8
23	Eiche	0,2	8	50,3	3	150,8
31	Laubbaum	0,15	4	12,6	2	25,1
Gesamt:						1814,3

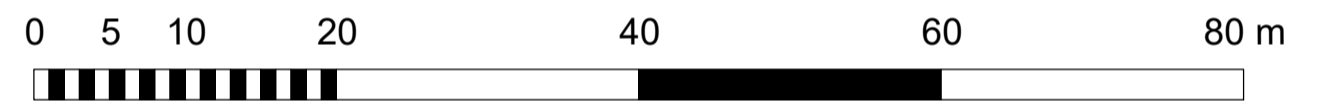
Baumbestandsverzeichnis

Punkt Nr.	Baumart	Stamm-durchmesser (m)	Kronen-durchmesser (m)	Punkt Nr.	Baumart	Stamm-durchmesser (m)	Kronen-durchmesser (m)	Punkt Nr.	Baumart	Stamm-durchmesser (m)	Kronen-durchmesser (m)
01	Eiche	0,60	18,00	23	Eiche	0,20	8,00	45	Laubbaum	0,20	8,00
02	Eiche	0,20	6,00	24	Birke	0,60	14,00	46	Birke	0,55	14,00
03	Eiche	0,35	10,00	25	Birke	0,40	10,00	47	Laubbaum	0,30	8,00
04	Laubbaum	0,25	8,00	26	Eiche	0,30	10,00	48	Eiche	0,35	14,00
05	Eiche	0,25	8,00	27	Laubbaum	0,15	5,00	49	Birke	0,25	10,00
06	Laubbaum	0,15	5,00	28	Eiche	0,45	12,00	50	Laubbaum	0,20	6,00
07	Eiche	0,50	10,00	29	Eiche	0,20	4,00	51	Laubbaum	0,30	12,00
08	Eiche	0,65	16,00	30	Eiche	0,25	6,00	52	Laubbaum	0,40	14,00
09	Eiche	0,65	20,00	31	Laubbaum	0,15	4,00	53	Laubbaum	0,20	8,00
10	Eiche	1,00	24,00	32	Eiche	0,30	10,00	54	Laubbaum	0,20	8,00
11	Laubbaum	0,20	5,00	33	Eiche	0,20	8,00	55	Laubbaum	0,25	14,00
12	Birke	0,20	6,00	34	Laubbaum	0,20	6,00	56	Laubbaum	0,25	14,00
13	Laubbaum	0,20	8,00	35	Laubbaum	0,20	8,00	57	Eiche	0,50	14,00
14	Birke	0,15	4,00	36	Eiche	0,25	10,00	58	Birke	0,40	12,00
15	Laubbaum	0,15	4,00	37	Eiche	0,15	6,00	59	Eiche	0,30	10,00
16	Birke	0,15	4,00	38	Birke	0,35	10,00	60	Eiche	0,25	10,00
17	Eiche	0,10	4,00	39	Birke	0,40	12,00	61	Birke	0,60	14,00
18	Eiche	0,25	6,00	40	Eiche	0,15	5,00	62	Birke	0,50	14,00
19	Birke	0,35	10,00	41	Birke	0,55	12,00	63	Eiche	0,40	14,00
20	Birke	0,20	4,00	42	Laubbaum	4 x 0,10 - 0,15	6,00	64	Eiche	0,20	8,00
21	Birke	0,25	8,00	43	Eiche	0,20	8,00				
22				44							



Legende Lageplan:

- Fahrbahn (Asphalt)
- Zufahrt
- Bauplatzfläche
- Grünfläche
- Versickerungsmulde
- Muldenschle
- 62 Bauplatznummer
- 920 m² Fläche Bauplatze
- Stationierung
- zu erhaltender Baum
- nicht zwingend zu erhaltender Baum
- zu entfernender Baum



Alle Maße sowie die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen sind am Bau zu prüfen! Unstimmigkeiten sind dem Planverfasser sofort zu melden. Bei Nichtbeachtung haftet der Ausführende.

Nr.	Art der Änderung	Datum	Aufgestellt
5.			
4.			
3.			
2.			
1.			

Geschäftsstelle Verden
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefon (04231) 92 12 - 0
Telefon (04231) 92 12 60
www.nlg.de



bearb.:	03/2025	Conrad
gez.:	03/2025	Fahrenkrog
gepr.:		

Stadt Walsrode
Ortsteil Fulde

B-Plan Nr. 129 " Östlich der K120"
Baugebiet
"Walsrode Fulde"

Lageplan

- Vorplanung -

Planverfasser: Verden,	Bauherr:	Projekt : 6720
		Maßstab : 1:500
		Unterlage : 7.2
		Blatt : 1

