



**Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 135
„Am Eilstorfer Wege II“**

**Ortschaft Kirchboitzen
der Stadt Walsrode**

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Verfahren nach § 13b BauGB

Stand: Satzungsbeschluss, § 10 BauGB
01.06.2021

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
& Laatzten / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung / Planungsziele	4
1.1 Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“	4
1.2. Gesetze und Verordnungen	5
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	5
1.4 Auswirkungen der Planung	6
2. Das Plangebiet.....	7
2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	7
2.3 Sonstige planerische Rahmenbedingungen.....	9
3. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung	9
3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung.....	9
3.2 Änderung anderer Pläne	11
3.3 Belange benachbarter Gemeinden.....	12
4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	12
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe.....	12
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.4 Örtliche Bauvorschriften	13
4.5 Erschließung/Verkehr	14
4.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung.....	14
4.7 Ver- und Entsorgung.....	15
5. Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnerische Festsetzungen	16
5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben.....	16
5.2 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutz	17
5.3 Grünordnerische Festsetzungen	21
6. Klima	21
7. Immissionsschutz.....	22
8. Altlasten.....	22
9. Flächenbilanz.....	23
10. Beschluss der Begründung	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert)	7
Abbildung 2: Blick von der K 114 Ri. Ortslage.....	8
Abbildung 3: Blick R. Westen über das Plangebiet.....	8
Abbildung 4: Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Walsrode (unmaßstäblich) – Fassung Entwurf.....	11
Abbildung 5: Auszug Landschaftsplan Walsrode – Arten und Biotope	17

Abbildung 6: Lage der CEF-Maßnahme für die Feldlerche.....	20
Abbildung 7: Baumbestand im westlichen Seitenraum der K 114.....	21

Anlagen / Anhänge:

Anlage 1: Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Wohnbaulandentwicklung Kirchboitzen, 31.07.2019

Anlage 2: Lärmtechnische Kurzstellungnahme, Dekra, 09.09.2019

Anlage 3: Bodengutachten – Büro Morbach, 23.01.2020

Anlage 4: Konzeption Oberflächenwasserableitung, H&P Soltau, ipp Hildesheim, Okt. 2020

Anhang 1: Bebauungsvorschlag (H&P, Nov. 2020)

Anhang 2: Abwägung

1. Einleitung / Planungsziele

Zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauland, beabsichtigt die Stadt Walsrode im Ortsteil Kirchboitzen eine Erweiterung des Neubaugebietes (Bebauungsplan Nr. 70 „Am Eilstorfer Wege“) in Richtung Süden planungsrechtlich zu ermöglichen. Weiteres Wohnbauland ist im Ortsteil Kirchboitzen derzeit nicht verfügbar.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt – dieser wird im Wege der Berichtigung (bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode) an die Planung angepasst.

Insgesamt ermöglicht das Plangebiet die Realisierung von ca. 16 Einzelhaus-Wohnbaugrundstücken (bei Doppelhäusern auf entspr. kleineren Grundstücken kann die Anzahl größer sein). Damit kann der kurz- bis mittelfristige Eigenbedarf an Wohnbaugrundstücken in dem Ortsteil Kirchboitzen gedeckt werden.

Die hier vorliegende Planung stellt für die Stadt Walsrode (OT Kirchboitzen) ein solches Beispiel für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen dar. Das Plangebiet grenzt südwestlich unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 70 „Am Eilstorfer Wege“ an, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Stadt Walsrode hat für das hier vorliegende Verfahren am 28.01.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst und am 07.12.2019 bekannt gemacht.

Das Verfahren wurde bearbeitet für die Stadt Walsrode von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen.

1.1 Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“¹

Durch die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB), welche am 13. Mai 2017 in Kraft getreten ist, ist es Städten und Gemeinden möglich, bis zum 31. Dezember 2019 ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau durchzuführen. Gemeinden können gem. § 13b BauGB Bebauungspläne (B-Plan) von bis zu einer Grundfläche von einem Hektar im beschleunigten Verfahren, ohne Umweltprüfung und ohne frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, aufstellen. Die Gesetzesänderung basiert auf dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (vom 4. Mai 2017). Ziel des Gesetzgebers ist hier eine Erleichterung des Wohnungsbaus.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB für dessen Anwendung sind gegeben. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 18.000 m². Angesichts der festgesetzten Grundflächenzahlen wird die maximal gemäß § 13b BauGB zulässige Grundfläche von 10.000 m² sicher unterschritten.

¹ Zitat § 13b Baugesetzbuch

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Plans liegt im Süden des Ortsteiles Kirchboitzen der Stadt Walsrode in der Flur 7. Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen werden im Zuge der Berichtigung (bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode) an die Planung angepasst. Es weist eine Erschließung über die östlich angrenzende Kreisstraße K 114 auf.

Die Stadt Walsrode sieht die Anforderung an die Durchführung des Verfahrens gem. § 13 b BauGB im vorliegenden Fall als gegeben an. Das Plangebiet grenzt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, die Grundfläche von 10.000 m² wird unterschritten (siehe oben bzw. Flächenbilanz in Abschnitt 9). Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13b BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange werden betrachtet. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Die Stadt Walsrode sieht die Voraussetzungen des § 13b BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

1.2. Gesetze und Verordnungen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

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

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Zur Deckung eines erkennbaren Eigenbedarfes an Wohnbauland beabsichtigt die Stadt Walsrode im Ortsteil Kirchboitzen eine Erweiterung der Ortslage in Richtung Süden planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Erweiterung stellt gleichsam die Fortsetzung des letzten größeren, zusammenhängenden Neubaugebietes Kirchboitzens, Bebauungsplan Nr. 70, dar, welches seit ca. 10 Jahren vollständig belegt ist.

Eine Haupteerschließung der Grundstücke erfolgt von der K 114 aus. Davon ausgehend erfolgt im Sinne sparsamer Erschließungsstrukturen ein interne Stichstraße, die ohne flächenintensive Wendeanlage an die dafür bereits vorgesehene Verbindung in Richtung Baugebiet „Am Eilstorfer Wege“ angeschlossen wird, so dass eine Ringerschließung entsteht. Die Entwässerung soll ortsnah erfolgen, wobei eine unmittelbare örtliche Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Insgesamt ermöglicht das Plangebiet bei Einzelhausbebauung die Realisierung von ca. 16 Wohnbaugrundstücken. Damit kann der kurz bis mittelfristige Eigenbedarf an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Kirchboitzen der Stadt Walsrode gedeckt werden, vgl. dazu näher Abschnitt 3.1 dieser Begründung,

1.4 Auswirkungen der Planung

Immissionen:

Grundsätzlich lassen die vorgenommenen Festsetzungen bzw. lässt die daraufhin zulässige Nutzung als Wohnbaugebiet keine Immissions-Unverträglichkeiten gegenüber der vorhandenen bzw. benachbarten Bebauung erwarten.

Westlich / nordwestlich des Plangebietes befinden sich die Sportanlagen / Sportplätze der Ortschaft Kirchboitzen sowie das Dorfgemeinschaftshaus. Aufgrund der Ausstattung und Nutzungsstruktur der Sportanlagen ist hier nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung zu rechnen. Hierzu liegt eine fachgutachterliche Einschätzung vor, siehe dazu näher Abschnitt 7.

Bezüglich der sich an das Dorfgemeinschaftshaus anschließenden, ca. 170 m von der Nordwestecke des Plangebietes entfernt gelegenen Schießanlage gilt: Diese ist vollständig eingehaust. Es befindet sich eine Vielzahl weiterer Wohnnutzungen in der Nähe der Anlage, teilweise deutlich näher als das hier vorliegende Plangebiet. U.a. trifft dies auch für die Wohngebäude im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 70 zu. Insofern sind mögliche Immissionspunkte im hier vorliegenden Plangebiet nicht pegelbestimmend für die Schießanlage. Unabhängig davon kann davon ausgegangen werden, dass die übliche Nutzung im Tageszeitraum, d.h. bis 22 Uhr, ohnehin unproblematisch ist.

Verkehr:

Die geplanten Grundstücke können über die östlich direkt angrenzende Kreisstraße K 114 an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden werden. Diese stellt sich als ausreichend leistungsfähig dar. Weitere Auswirkungen sind aufgrund der geringen Anzahl der neuen Grundstücke nicht zu erwarten. Ein Ertüchtigungsbedarf der Kreisstraße wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße nicht gesehen. Eine Versetzung wenn nicht der förmlichen, so zumindest der verkehrlichen Ortsdurchfahrt wäre wünschenswert, um die Geschwindigkeit im Einmündungsbereich zu reduzieren. Da der hier vorliegende Bebauungsplan jedoch nur eine einseitige Bebauung an der K 114 vorbereitet, bestehen aktuell keine realistischen Aussichten diesbezüglich.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße unter Nutzung der dafür vorgesehenen Anbindung an die parallel nördlich verlaufende Erschließungsstraße des angrenzenden bestehenden Baugebietes. Die Anbindung an das bestehende Baugebiet „Am Eilstorfer Wege“ lässt nur ein nachgeordnetes Verkehrsaufkommen (innerörtliche Verbindungen) erwarten, da die direkte Anbindung an die K 114 für die Mehrzahl der zu erwartenden Verkehrsverknüpfungen schneller und kürzer ist.

Natur und Landschaft:

Unbenommen der Regelungen des § 13b BauGB stellen sich die Auswirkungen der Planung auch real als gering dar, da sich bei der Fläche des Plangebietes um eine Ackerfläche handelt. Es wurde von Dipl.- Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet. Die Ergebnisse werden in Kapitel 5 dargelegt. Erforderlich ist jedoch ein Ersatzhabitat für die Feldlerche.

Entwässerung:

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist eine örtliche Versickerung nicht ohne weiteres möglich. Es liegt ein Bodengutachten vor, auf dessen Grundlage in Abstimmung mit den

maßgebenden Stellen der Stadt durch das Büro H&P Soltau eine Konzeption zur Ableitung anfallenden Oberflächenwasser ausgearbeitet wurde, siehe dazu näher Kapitel 4.6.

2. Das Plangebiet

2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,9 ha Fläche am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kirchboitzen der Stadt Walsrode, im südlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung. Die Flächen stellen sich gegenwärtig als Ackerflächen dar. Über die östlich angrenzende Kreisstraße K 114 kann das Plangebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Nördlich des Plangebietes grenzt ein Wohngebiet direkt an das Plangebiet an, Bebauungsplan Nr. 70 „Eilstorfer Wege“. In Nordwestlicher Richtung befinden sich die Sportanlagen / Sportplätze der Ortschaft Kirchboitzen. Südlich, östlich und westlich setzen sich Ackerflächen weiter fort. Nördlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Die exakte Geltungsbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert)²



Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Kirchboitzen, Flur 7, die Flurstücke 14/8 (z.T.) und 12 (anteilig für Entwässerungsanlagen) sowie Straßenverkehrsfläche der K 114.

² Quelle: Verden-Navigator, 2017

Abbildung 2: Blick von der K 114 Ri. Ortslage³



Abbildung 3: Blick R. Westen über das Plangebiet⁴



³ Quelle: eigene Bilder H&P, 22.08.2019

⁴ Quelle: eigene Bilder H&P, 22.08.2019

2.3 Sonstige planerische Rahmenbedingungen

Auf folgende planerische Randbedingungen wird mittels allgemeiner Hinweise aufmerksam gemacht:

Denkmalschutz

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

Bodenschutz

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.

Artenschutz

Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

3. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

FNP:

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt – der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode an die Planung angepasst. Es wird künftig Wohnbaufläche W dargestellt, vgl. dazu auch folgende Abb. 4.

LROP (2017):

Im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (2017) werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet.

RROP Heidekreis 2015 (Entwurf):

In der beschreibenden Darstellung im Entwurf 2015 des Regionalen Raumordnungsprogramms des Heidekreises wird als Grundsatz angeführt: *„Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete hat die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen (LROP 2.1 02 / RROP 2.1 06)“*.

Im Rahmen der hier vorliegenden Planung soll der Bedarf der Eigenentwicklung im OT Kirchboitzen gedeckt werden.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, hier Entwurfsfassung, hat die Stadt Walsrode ausführlich dargelegt, wie sich die Bedarfssituation für das gesamte Stadtgebiet darstellt. Kirchboitzen wird dort zusammen mit Honerdingen, Düşhorn u.a. als „größere Ortschaft mit Versorgungs- / Infrastruktureinrichtungen und überwiegender Wohnbebauung, tlws. auch kleineren lokalen Gewerbebetrieben“ subsummiert.

Aufgrund der historischen Siedlungsstruktur, der damit verbunden Erschließungsstruktur und der kleinteiligen Grundstückszuschnitte ist für Kirchboitzen die Ausweisung von drei Wohn-

baulichen mit einer Größe von 4,8 ha vorgesehen, davon zwei Bereiche im Norden sowie der hier in Rede stehende Bereich im Süden. Neben der reinen Neuausweisung am südlichen Rand handelt es sich im Norden um eine Bestandsdarstellung, die allenfalls noch vier weitere Baugrundstücke ermöglicht, die auch ohne Darstellung im Flächennutzungsplan auf Grundlage des § 34 BauGB bebaut werden könnten.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Entwurf, wurden die Rahmenbedingungen, die sich auf die Bevölkerungsstruktur und damit u.a. die Wohnbaulandforderungen auswirken, analysiert. Es wurde festgestellt, dass basierend auf der prognostizierten Einwohnerentwicklung, in den meisten Ortschaften kaum Bedarf an zusätzlichen Bauflächen besteht. Gleichwohl gilt es auch für die außerhalb des Kernortes gelegenen Ortschaften eine Siedlungsentwicklung zu skizzieren, die den örtlichen Gegebenheiten Rechnung trägt. Daher wurde für jede Ortschaft ein „Steckbrief“ entwickelt, der neben Angaben zur Lage im Raum, der Entfernung zur Kernstadt, der Einwohnerzahl, vorhandenen Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und sonstigen Einrichtungen auch eine Karte mit den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes, den vorhandenen potenziellen Baulücken, leerstehenden Gebäuden, landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben auch Angaben zum Leitbild für die Siedlungsentwicklung und Empfehlungen für den Flächennutzungsplan enthält.

Für Kirchboitzen wurden ein intensives Vereinsleben sowie eine hinreichende Grundversorgungsstruktur festgestellt. Als Leitbild für die Siedlungsentwicklung wurde entworfen:

„Der historische Ortskern stellt sich als Haufendorf dar, das entlang der vier Haupterschließungsstraßen, insbesondere nach Nordwesten, durch Straßendorfstrukturen ergänzt wird, die sich im Laufe der Zeit entwickelt haben. Im Bereich des Haufendorfes sind Baulückenpotenziale vorhanden, die bisher dem Markt nicht zugänglich gemacht werden konnten oder durch Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben überlagert sind. Daher ist im südlichen Anschluss an den Siedlungskörper (im Bereich des Neubaugebietes) eine Siedlungserweiterung sinnvoll. Zudem erfolgen sowohl am Haufendorf, als auch den Straßendorfstrukturen Bauflächendarstellungen entsprechend den sich darstellenden Nutzungsstrukturen zur Sicherung und Arrondierung des Bestandes“.

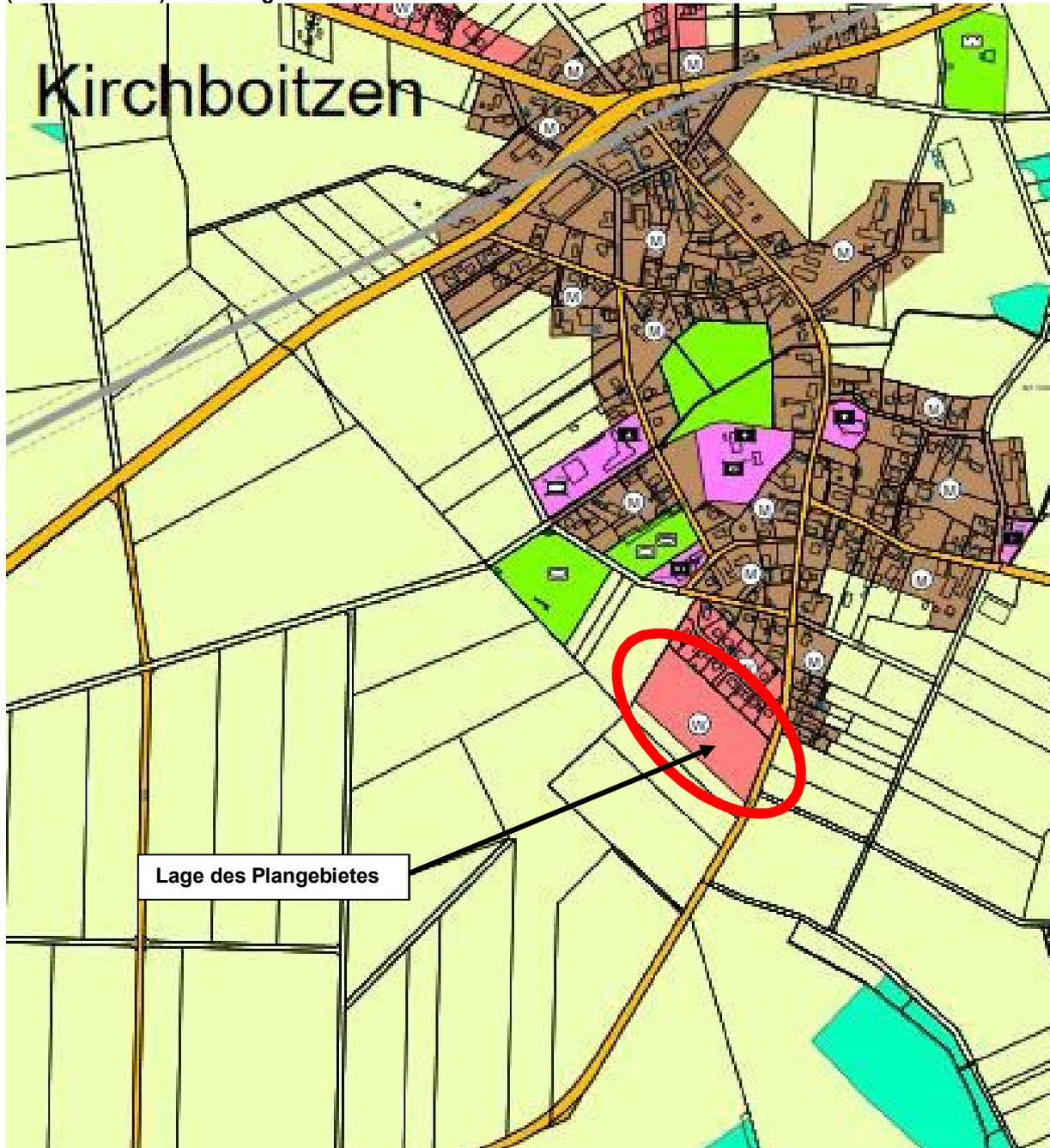
Die angesprochene südliche Erweiterung wird hiermit umgesetzt, wobei der hier vorliegende Bebauungsplan im Bemühen um eine wirtschaftliche Erschließung lediglich zwei Bebauungstiefen mit ca. 1,8 ha Bruttobauland zulässt und damit hinsichtlich der Flächenausdehnung geringfügig hinter den Darstellungen der Neuaufstellung (2 ha Bruttobauland) zurückbleibt. Die sich ergebende Anzahl von Grundstücken sichert mittelfristig einen örtlichen Bedarf, davon ausgehend, dass vor allem junge Familien das aktive Dorfleben und die am Ort vorhandene Grundversorgung mit Kindergarten und Grundschule schätzen und vor Ort bleiben möchten. Ausgehend von einem Bedarf von im Schnitt ein bis zwei Grundstücken pro Jahr erfüllt der Bebauungsplan (zusammen mit den oben angesprochenen vier Grundstücken im nördlichen Teil der Ortslage) die potentielle Nachfrage für die kommenden 10 bis 20 Jahre. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das bestehende (letzte und bisher einzige) Neubaugebiet nördlich seit ca. 10 Jahren vollständig bebaut ist (der Bebauungsplan Nr. 70 stammt aus dem Jahr 1998).

Dem Grundsatz der Raumordnung nach Eigenentwicklung kann mit der vorliegenden Planung daher entsprochen werden.

Das Plangebiet wird in der zeichnerischen Darstellung als „*Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials*“ dargestellt. Die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes erfolgt durch die Planung nur kleinflächig und in direktem Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung.

Insofern steht die hier vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen des RROP Entwurfs von 2015 in Einklang. Durch die Entwicklung von ca. 16 Baugrundstücken kann eine bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauland für den Eigenbedarf von Kirchboitzen erfolgen und so den Zielen und Grundsätzen des RROPs des Landkreises Heidekreis entsprechen.

Abbildung 4: Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Walsrode (unmaßstäblich) – Fassung Entwurf



3.2 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

3.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren, aufgrund der Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen, nicht berührt, § 2 (2) BauGB. Im Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB wurden keine Bedenken benachbarter Kommunen vorgetragen.

4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit folgendem Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt. Der Nutzungskatalog berücksichtigt die Vorgaben des § 13b BauGB, der vordringlich der Schaffung von Wohnraum dient.

Zulässige Nutzungen im **WA-Gebiet**:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Grundsätzlich wird das geplante Baugebiet gem. den Intentionen des § 13b BauGB dazu dienen, vornehmlich Wohnnutzungen aufzunehmen. Wie in ländlichen Siedlungen üblich, muss jedoch auch mit einer Nachfrage nach weiteren Nutzungen gerechnet werden. Diese sollen auch in Anbetracht des § 13b BauGB weiterhin allgemein zulässig sein, siehe oben, da sie einem dörflichen Gebietscharakter entsprechen und somit auch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gem. § 1 Abs. 5 BauNVO gewahrt bleibt.

Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese im weitesten Wortverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden können.

Insgesamt orientieren sich die zulässigen Nutzungen damit an der für den Ortsteil Kirchboitzen vordringlich erkennbaren Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe

Versiegelung

Es wird für das WA-Gebiet eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,3 festgesetzt, d.h. max. 30% der Grundstücksfläche dürfen durch bauliche (Haupt-) Anlagen überbaut werden. Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten oder Gartenhäuschen.

Höhenentwicklung

Grundsätzlich gilt Eingeschossigkeit als zulässig, sprich ein Vollgeschoss zzgl. des nach NBauO § 2 Abs. 7 zulässigen Dachgeschossausbaus. Ergänzt werden diese Regelungen durch die Vorgaben von First- und Traufhöhen. Als Bezugshöhe wird die

Straßenendausbauhöhe angesetzt. Sofern diese zum Zeitpunkt des Hochbaus noch nicht feststeht, ist die zu erwartende Endausbauhöhe bei der Stadt Walsrode zu erfragen.

Bauweise

Es gilt eine offene Bauweise, innerhalb derer Einzelhäuser und Doppelhäuser⁵ zulässig sind. Diese Haustypen entsprechen dem Ortsbild und der Ortstypik. Mit Blick auf das dorftypische Erscheinungsbild werden pro Gebäude / Gebäudehälfte generell nur zwei Wohneinheiten zugelassen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Zur östlich angrenzenden Kreisstraße K 114 wird außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD) mit den überbaubaren Flächen ein Abstand von 20 m eingehalten, wobei der unmittelbar an die K 114 angrenzende Streifen als Abstandsfläche öffentlich bleibt und nicht Bestandteil der Grundstücke wird. Zur Südwestseite, sprich zur freien Landschaft müssen künftige Gebäude größeren Abstand einhalten. Das dient nicht nur dem Landschaftsbild, sondern auch dem Ortsbild, da die Gebäude damit zwangsweise an die Erschließungsstraße heranrücken müssen und sich damit ein geschlossenes und ruhiges Erscheinungsbild ergibt.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Um ein Einfügen der zukünftigen Bebauung am Ortsrand der insgesamt dörflich geprägten Ortschaft Kirchboitzen zu gewährleisten, werden für die hier vorliegende Planung örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Durch die geregelte Gestaltung entsteht ein optisch zusammenhängender Siedlungsabschnitt. Die neu hinzukommende Bebauung wird nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden, sondern wird sich in das Ortsbild einfügen. Gleichzeitig ermöglichen die Vorgaben jedoch hinreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren.

Es werden Regelungen zur Dachneigung und zur Fassadengestaltung gegeben. Dabei werden Farben und Dachneigungen zugelassen, die im Umfeld des Plangebietes zu finden sind.

Die Festsetzung zum Abstand der Dachaufbauten und Frontspieße zum First der Hauptdachflächen begründet sich aus der gewünschten Unterordnung der Dachaufbauten in Kubatur und Baumasse zur Hauptdachfläche. Somit wird ein Einfügen der zukünftigen Gebäude in das Ortsbild gewährleistet.

Ferner werden auch Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Somit können für das dörfliche Umfeld typische und offene Gartensituationen entstehen.

Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen (Vorgarten und Garten) gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig. Somit sollen sich die zukünftigen Vorgärten an der dörflich-typischen Gestaltung orientieren und sich in die Umgebung einfügen. Diese sind durch großflächig begrünte Hausgärten und mit Großgehölzen bestandene Hofflächen geprägt. Zudem wird

⁵ Hinsichtlich des Begriffs Doppelhaus wird der Klarheit halber darauf hingewiesen, dass ein Doppelhaus im baurechtlichen Sinne immer auf zwei eigenständigen Grundstücken stehen muss, auf denen die Doppelhaushälften ohne Abstand aneinandergelagert sind.

somit sichergestellt, dass sich der Übergang zwischen der Bebauung und der offenen Agrarlandschaft möglichst gut in das Landschaftsbild einfügt. Somit kann auch die Qualität der Nachbarschaft gesichert werden.

4.5 Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet kann über die östlich direkt angrenzende Kreisstraße K 114 an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden werden. Diese stellt sich als ausreichend leistungsfähig dar. Weitere Auswirkungen sind aufgrund der Anzahl der zusätzlichen Grundstücke nicht zu erwarten. Ein Ertüchtigungsbedarf wird aufgrund der geringen Verkehrsmenge auf der Kreisstraße nicht erkannt. Zum Erhalt der Bäume am Westrand der Kreisstraße, hier vor allem beim Bau des Anschlussstutzens für die Planstraße, sind Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18916 vorzusehen.

Zur östlich angrenzenden Kreisstraße K 114 wird außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD) ein Abstand (Anbauverbotszone) von 20 m eingehalten.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße unter Nutzung der dafür vorgesehenen Anbindung an die parallel nördlich verlaufende Erschließungsstraße des angrenzend bestehenden Baugebietes. Richtung Westen wird die Möglichkeit einer Weiterführung der Straße offen gehalten, auch wenn dies aktuell nicht absehbar ist. Diese Weiterführung dient auch der Unterbringung eines Regenwasserkanals, vgl. folgender Abschnitt.

Als Fahrbahnbreite ist aktuell gemäß Stand der Erschließungsplanung H&P Soltau ein Querschnitt von 4,75 m vorgesehen. Damit verbleiben seitlich 2,25 m bzw. 2,0 m als Grünstreifen, in dem u.a. sämtliche Leitungen verlegt werden können.

Der zu erwartende grundstücksbezogene ruhende Verkehr muss auf den zukünftigen Grundstücken untergebracht werden. Weitere Regelungen hierzu sind aufgrund der Anzahl der Grundstücke und der ausreichenden Größe der Grundstücke auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Allerdings wird die Breite der Zufahrten auf 5 m reglementiert, um mit Blick auf das Orts- / Straßenbild diesbezügliche Auswüchse zu unterbinden. Ausnahmen davon können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

Die Planstraße weist einen komfortablen Querschnitt von 9 m auf, innerhalb dessen neben einer angemessenen Fahrbahnbreite (s.o.) auch abschnittsweise Besucherstellplätze untergebracht werden können. Dies gilt auch für den westlichen Abschnitt, wo der Querschnitt sich mit Blick auf die Stichstraßensituation auf 8 m verjüngt.

Die konkrete Ausgestaltung des Straßenraums obliegt der Ausbauplanung.

Hinweis: Der Einsatz von Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacke, Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen) hat unter den Vorgaben der LAGA M20, in Verbindung mit den entsprechenden technischen Regeln (z.B. TR Bauschutt, TR Kupfhüttenschlacke) zu erfolgen.

4.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Ein Bodengutachten liegt vor, siehe Anlage 3. Ausweislich der Ergebnisse ist eine örtliche Versickerung nur eingeschränkt möglich und insbesondere in Richtung Osten, zur K 114 hin, problematisch.

Es wurde daher ein Entwässerungskonzept entwickelt, das für das Plangebiet eine Lösung ohne unmittelbare örtliche Versickerung vorsieht. Das gilt nicht nur für die Straßenflächen, sondern auch für die befestigten Grundstücksflächen und Dachflächen.

Die Entwässerungsplanung sieht eine Regenwasserleitung DN 300 im Bereich des grünen Randstreifens parallel der Haupterschließung vor, in die sämtliches anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet werden kann. Aufgrund der in den Höhenverhältnissen begründeten geringen Überdeckung des Kanals von teils < 1 m ist die Ausbildung einer Mulde nicht möglich.

Entlang des Westrandes des Plangebietes wird das Wasser über eine Leitung Richtung Norden geführt und ein Anschluss an das vorhandene bzw. zu erweiternde Regenrückhaltebecken an der Nordwestecke des Baugebietes Bebauungsplan Nr. 70 „Am Eilstorfer Wege“.

Die Festsetzungen sehen entlang des Westrandes ein Leitungsrecht innerhalb der Ackerfläche vor mit einer Breite von 4,50 m. Diese führt zu einer festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, womit die Voraussetzung zur bedarfsgerechten Erweiterung des vorhandenen RRB geschaffen wird. Das Rückhaltevolumen muss insgesamt künftig 380 m³ betragen. Es wurde eine örtliche Vermessung durchgeführt, woraus sich die erforderliche Fläche des Beckens, unter Berücksichtigung einer 3 m breiten Umfahrung, ergab. Die Fläche wurde entsprechend zeichnerisch festgesetzt.

Die hydraulische Berechnung sind Anlage 4 zu entnehmen. Das beauftragte Büro hat das Bestandsgebiet Nr. 70 mit in die Berechnungen einbezogen und eine aktualisierte Gesamtbetrachtung vorgenommen. Die Planung / Bemessung der Anlagen⁶ ist mit der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Heidekreis abgestimmt. (Hinweis: einen offenen Graben lehnt der betroffene Landwirt ab).

Der Erschließungsträger hat mit dem betroffenen Grundstückseigentümer erfolgreiche Gespräche hinsichtlich der Verfügbarmachung der erforderlichen Flächen auf Flurstück 12 geführt. Die entsprechende Sicherung der Flächen erfolgt über Eintragung einer Grunddienstbarkeit. In der Planzeichnung ist hierfür vorsorglich ein Leitungsrecht festgesetzt.

Hinweis: Der Anschluss des neuen Baugebietes an die vorhandene Regenrückhalteanlage mit entsprechender Neudimensionierung macht eine Änderung der bestehenden Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Ergänzungsantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Flächen des WA-Gebietes können durch einen Ausbau an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

In der parallel im B-Plan-Gebiet Nr. 70 verlaufenden Erschließungsstraße liegt Gas, Schmutzwasser, Strom, Wasser. Sowohl entlang der K 114, etwa über den ausgewiesenen 5 m breiten Grünstreifen als auch über den Verbindungsstutzen, Straßenparzelle Flurstück 14/17, können Anschlüsse an die bestehenden Netze hergestellt werden.

Eine Versorgung mit Erdgas und Trinkwasser ist gemäß Stadtwerke Böhmetal bzw. Wasserverband Heidekreis aus den bestehenden Strukturen möglich.

Beim Schmutzwasserkanal ist augenfällig, dass dieser mit Blick auf die Höhenlage vom genannten Verbindungsstutzen ausgehend innerhalb der Erschließungsstraße sowohl nach

⁶ Berechnungen durch ipp, Hildesheim, Okt. 2020

links wie auch nach rechts verläuft – die diesbezügliche Entsorgung von B-Plan-Gebiet Nr. 70 somit gesplittet ist. Im Rahmen der Entsorgungsplanung wird zu prüfen sein, wie das hier in Rede stehende Erweiterungsgebiet optimal angeschlossen werden kann.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet. Eine Erreichbarkeit für die Abfallentsorgung ist im Bereich der Planstraße und die Verbindungsschleife in das Bestandsgebiet problemlos möglich. Für die westlichen Grundstücke ist es erforderlich, Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an die Sammelstraße zu verbringen, da der Müllwagen den westlichen Erschließungsstich nicht befahren wird. Hierfür wird eine Müllsammelstelle festgesetzt, deren exakte Lage und Fläche in der Ausbauplanung zu verorten ist.

Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten.

Bei der zu erwartenden Bauart (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen) ist eine Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten, wobei hier eine Entnahmestelle mit Blick auf die Grundausrüstung der Ortsfeuerwehr nicht mehr als 100 m entfernt sein sollte.

Die benötigte Löschwassermenge von 800 l/min kann gemäß Aussage der Stadtwerke bzw. des Wasserverbandes entsprechend des DVGW-Arbeitsblattes W 405 aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Diese Angabe bezieht sich auf den Regelschaltzustand des Netzes sowie den störungsfreien Betrieb der Wasserversorgungsanlagen und des Transportnetzes und einen Brandfall.

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Stadt Walsrode.

5. Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Landschaftsrahmenplan (LRP Heidekreis 2013):

In Bezug auf Arten und Biotope stellt der Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet eine geringe Bedeutung dar. Im Rahmen der Karte Landschaftsbild wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit für das Plangebiet als „gering“ dargestellt. Im Rahmen der Karte Wasser- und Stoffretention werden für das Plangebiet keine Vorgaben abgebildet. Im Rahmen der Karte Zielkonzept und Zielkonzept / Verbundsystem werden keine besonderen Kategorien für das Plangebiet abgebildet.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

Das Plangebiet liegt außerhalb von europäisch geschützten Lebensraumtypen.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. WHG.

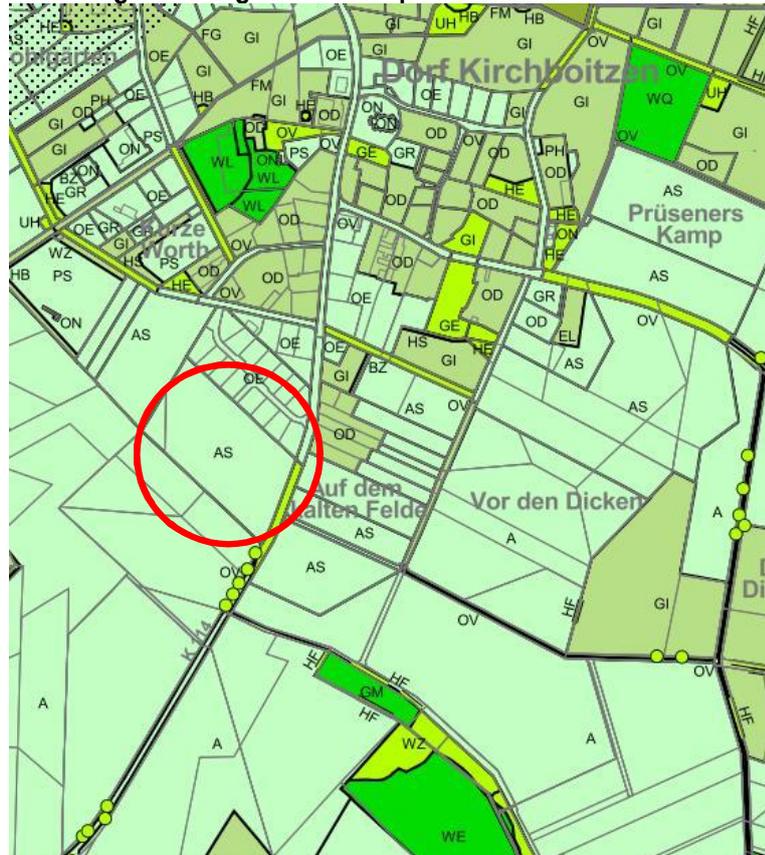
Landschaftsplan der Stadt Walsrode

In der Arbeitskarte Arten und Biotope ist das Plangebiet mit der Umgebung als AS, Sandacker dargestellt, vgl. folgende Abbildung:

In der Arbeitskarte Landschaftsbild ist der Bereich als von geringer Bedeutung ausgewiesen, zudem der Siedlungsrand als störender Übergang.

Insofern ergeben sich aus dem Landschaftsplan keine Einschränkungen oder besonders zu beachtenden Rahmenbedingungen für die Planung. Hinsichtlich des Siedlungsrandes gegenüber der freien Landschaft sollten die Störwirkungen mittels einer wirksamen Eingrünung des Plangebietes minimiert werden.

Abbildung 5: Auszug Landschaftsplan Walsrode – Arten und Biotope



5.2 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutz

Das vorliegende Verfahren wird gemäß § 13 b BauGB durchgeführt. Daher gilt die Anwendung des § 13 a BauGB.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Daher rückt, losgelöst von der verfahrensbedingt nachrangigen Eingriffssystematik, die Frage der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in den Vordergrund.

Im Vorfeld der Planung wurde von Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Wohngebiet Kirchboitzen ausgearbeitet, siehe Anlage 1.

Vorab festzuhalten ist, dass eine erhebliche Beeinträchtigung weiterer Arten, hier die besonders bzw. national geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung (z.B. Amphibien, Reptilien etc.) nicht erkennbar ist, da lediglich Ackerflächen betroffen sind und weder Gehölzstrukturen im Plangebiet noch dessen engerem Umfeld vorhanden sind noch planbedingt beeinträchtigte Gewässer oder Feuchtbereiche. Der Gutachter schreibt dazu: „Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ 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“.

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, Rauchschnalbe.

Für die genannten Arten folgt eine **Art für Art-Betrachtung**:

Feldlerche

Die festgestellten Feldlerchen halten einen arttypischen Abstand von der Wohnbebauung und der Straße ein. Durch die geplanten Eingriffe, wird sich die nutzbare Fläche weiter nach Westen verschieben. Durch die Planungen ist daher mit dem Verlust von geeigneter Revierfläche zu rechnen.

Da nur (drei) Teilreviere betroffen sind, ist aus Sicht des Gutachters der Verlust eines gesamten Feldlerchenrevieres zu bilanzieren.

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.

Rauchschnalbe

Die Rauchschnalbe gehört zu den besonders geschützten Arten (§) und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). 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 Rauchschnalbe 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 genannten Arten profitieren von der Anlage extensiv genutzter Randstreifen wie sie als CEF-Maßnahme für die Feldlerche empfohlen wurden. Daher sollte bei den Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung hier ein Schwerpunkt gesetzt werden. Auf die Anlage höherer vertikaler Strukturen wie Baumreihen oder Baumhecken als Abgrenzung zur Agrarlandschaft sollte verzichtet werden.

Unter Berücksichtigung von sog. CEF-Maßnahmen stellt der Gutachter fest, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Dabei bedarf es einer Größe des Ersatzreviers von insgesamt 2 ha, von denen mind. 0,4 ha als Brachstreifen angelegt sind, der übrige Bereich artgerecht bewirtschaftet wird.

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

Schutzwürdige Bodentypen finden sich gemäß Kartenserver des LBEG nicht.⁷

CEF-Maßnahme, extern

Als Maßnahme der externen Kompensation vorgesehen ist das Flurstück 41, gelegen in der Flur 22 der Gemarkung Hodenhagen. Das Flurstück liegt westlich von Hodenhagen, südlich der Kläranlage in der Allerschleife und umfasst insgesamt 4,34 ha. Es ist im Eigentum der Nds. Landgesellschaft, NLG, Verden. Es besteht Verkaufsbereitschaft. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Vorfeld der Eignung der Fläche zugestimmt. Der Erschließungsträger hat die Fläche reserviert. Bis zum Satzungsbeschluss wird eine verbindliche vertragliche Sicherung erfolgen.

Die genannte Fläche wird bereits zu einem nicht unbedeutenden Anteil dem Bebauungsplan Nr. 122 „Wohngebiet – Südlich Lohbergs Kamp“ der Stadt Walsrode zugerechnet. Für den angesprochenen Bebauungsplan werden dort bereits ein weiteres Feldlerchenrevier und damit verbunden Wertpunkte aus dem naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf „verbucht“.

Das Ersatzhabitat für die Feldlerche zu Gunsten des hier vorliegenden B-Plans Nr. 135 umfasst 2 ha, hier östlicher Teil der Kompensationsfläche. Die Fläche ist im Ausgangszustand bereits vergleichsweise hochwertig und besitzt das Eignungspotential, als Flutrasen und damit als Biotop nach § 30 BNatSchG ausgewiesen zu werden. Allerdings ist die Ausprägung aktuell relativ schlecht. Erst mittels geeigneter Ansaat kann sicher gewährleistet werden, dass sich schützenswerte Biotopstrukturen einstellen und erhalten. Mit der entsprechenden Saat- und Pflegemaßnahme, sprich insbesondere artenschonender Mahd, die z.B. über einen ökologisch ausgerichteten landwirtschaftlichen Betrieb gesichert werden könnte, kann eine Aufwertung erfolgen und damit auch das Lebensraumpotential für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) verbessert und gesichert werden, vgl. im Einzelnen textliche Festsetzung § 8.

Es erfolgt ein jährliches Monitoring zur Überprüfung des Ansiedlungserfolges durch einen Fachgutachter inkl. Dokumentation und Vorlage bei der UNB, Landkreis Heidekreis. Im Einzelnen (vgl. Südbeck et al): 3 Begehungen pro Jahr zwischen Anfang / Mitte April und Mitte / Ende Mai in den ersten drei Jahren nach Durchführung der Maßnahme. Erforderlichenfalls werden Maßnahmen zur Nachsteuerung ergriffen (insb. Anpassung der Pflege). Sollte sich kein Bruterfolg einstellen, ist eine Alternativfläche zu suchen.

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 Kompensationsfläche liegt ca. 9 km südöstlich des Eingriffsortes und damit zwar nicht unmittelbar eingriffsnah im Sinne optimaler kompensatorischer Wirkung, aber die Stadt Walsrode anerkennt einen räumlich-funktionalen Zusammenhang für die im Offenland weit verbreitete Population der Feldlerche im Landschaftsraum des südlichen Heidekreises, weil gleichsam eine Verdrängung der Revierflächen von Nord nach Süd stattfindet bzw. dafür mit der Planung die Voraussetzungen geschaffen werden. In der Folge kann der planungsbedingte Revierverlust somit ausgeglichen werden.

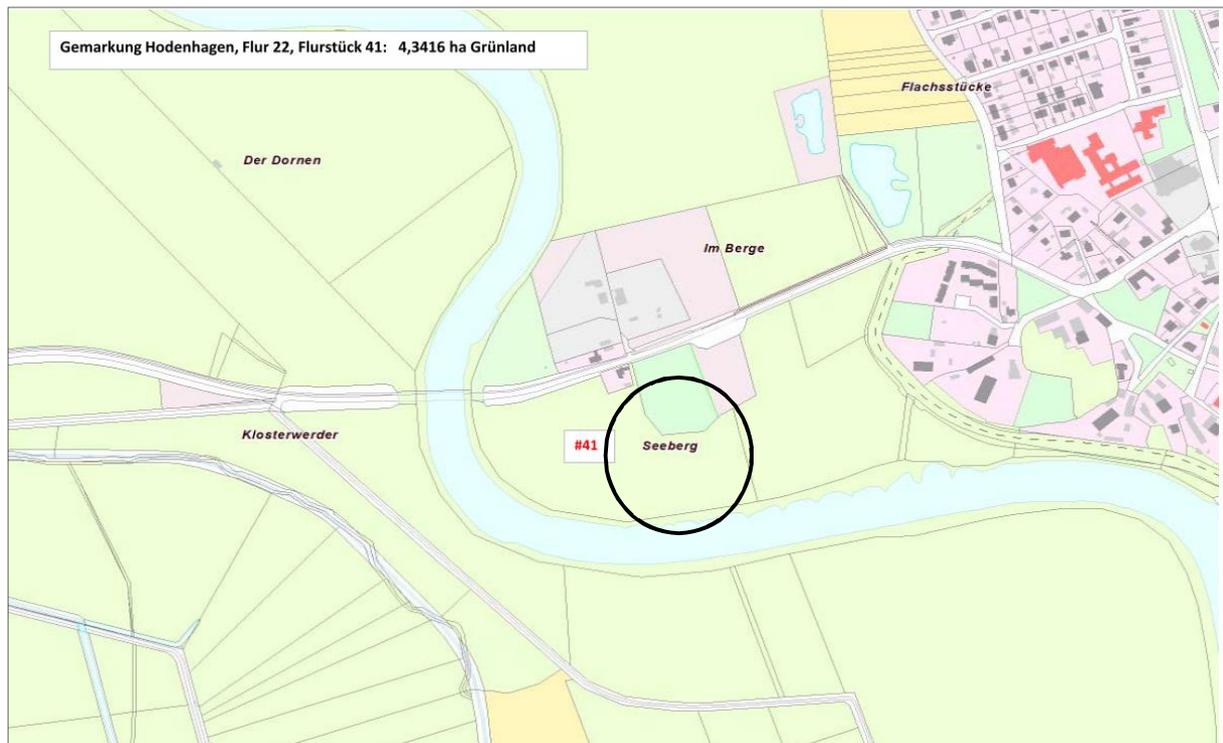
Um den Erfolg der Maßnahme für die Feldlerche zu dokumentieren, erfolgt ein jährliches Monitoring zur Überprüfung des Ansiedlungserfolges durch einen Fachgutachter inkl. Dokumentation und Vorlage bei der UNB, Landkreis Heidekreis. Im Einzelnen (vgl. Südbeck

⁷ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

et al): 3 Begehungen pro Jahr zwischen Anfang / Mitte April und Mitte / Ende Mai in den ersten drei Jahren nach Durchführung der Maßnahme. Erforderlichenfalls werden Maßnahmen zur Nachsteuerung ergriffen (insb. Anpassung der Pflege). Sollte sich kein Bruterfolg einstellen, ist eine Alternativfläche zu suchen.

Unter den genannten Voraussetzungen werden aus Sicht des Gutachters keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.⁸ Sowohl die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen wie auch das Monitoringkonzept werden vertraglich abgesichert.

Abbildung 6: Lage der CEF-Maßnahme für die Feldlerche



In der Abbildung ist der in Anspruch genommene östliche Teil der Kompensationsfläche markiert – auf dem Plan befindet sich eine exakte Abgrenzung.

Hinweis: Auf der Kompensationsfläche (Hodenhagen Flur 22, Flurstück 41) befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, allerdings nur im westlichen Teil, der hier nicht unmittelbar berührt wird. Der Bestand und Betrieb dieser TK-Linie müssen gewährleistet bleiben. Nähere Auskünfte sind einzuholen bei der Telekom Technik Nord, Ringstr. 13, 29525 Uelzen.

Auf folgende Rahmenbedingung sei vollständigshalber hingewiesen: Da die Allerbrücke innerhalb der nächsten Jahre zur Modernisierung ansteht, ist davon auszugehen, dass auf ca. 1 ha Fläche (Aussage Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr, Verden) nahe des östlichen Brückenkopfes, d.h. im westlichen Bereich des hier gegenständlichen Maßnahmenflurstücks, die Baustelleinrichtung erfolgt inkl. Errichtung einer Behelfsbrücke. Das ist gleichbedeutend mit einer zumindest vorübergehenden Einschränkung der Lebensraumeignung der Fläche, begründet in Flächenverlust und daran anschließender Störwirkung und ggf. Verdrängung. Davon betroffen ist jedoch vornehmlich der westliche Teil der Fläche. Für die hier vorliegende Zuordnung des Ostteils hält die Stadt Walsrode diesen Belang für vernachlässigbar.

⁸ Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wohnbaulandentwicklung Kirchboitzen, 31.07.2019

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Drei Eichen befinden im seitlichen Straßenrand der K 114 und damit außerhalb des Plangebietes (Einmaß H&P Ingenieure GmbH). Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt ca. 17 m, so dass die verkehrliche Anbindung schadlos zwischen den Bäumen hindurchgeführt werden kann, die Standorte der Bäume wurden bei der Lage der Anbindung berücksichtigt. Im Übergang zum Wohngebiet wird ein 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen als Abstandsstreifen zur Kreisstraße bzw. zum Baumbestand festgesetzt, der von hohem Bewuchs frei zu halten ist und damit vor allem dazu dient, hinreichende Sichtverhältnisse für in die K 114 einbiegende Fahrzeuge herzustellen. Die Pflege des 5 m-Streifens im Sinne dieser Zielsetzungen wird daher textlich festgesetzt. Anlass oder Erfordernis für nähere Regelungen für die Grünfläche „Übergangsgrün“ bestehen nicht.

Abbildung 7: Baumbestand im westlichen Seitenraum der K 114



Zur Gestaltung des Ortsbildes sind zur Durchgrünung des Plangebietes je Wohnbaugrundstück ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum als Hochstamm gem. Pflanzliste alter Sorten auf dem Grundstück zu pflanzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Zur Eingrünung des Plangebietes in Richtung freie Landschaft wird ein 7 bzw. 8 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist gem. den textlichen Festsetzungen durch den Erschließungsträger anzulegen und bei Abgang entsprechend durch die Grundstückseigentümer zu ersetzen. Entlang der Südkante sind dabei in den festgesetzten Abständen auch Überhälter vorzusehen, so dass sich mehrere Wuchshorizonte einstellen.

6. Klima

Die im Plangebiet befindlichen Ackerflächen stellen sich aufgrund ihrer geringen Fläche nicht als klimabedeutsam dar. Ferner werden zukünftig auch Hausgartenbereiche im WA-Gebiet entstehen.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG- und der EnEV 2016 Energieeinsparverordnung für

Gebäude so zu errichten, dass sie somit einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

7. Immissionsschutz

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen zu rechnen.

Westlich des Plangebietes befinden sich die Sportanlagen / Sportplätze der Ortschaft Kirchboitzen. Aufgrund der Ausstattung und Nutzungsstruktur der Sportanlagen ist hier nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung zu rechnen. Zu den Immissionen der Sportanlage, hier A-Platz, liegt eine schalltechnische Kurzstellungnahme vor, siehe Anlage 2. Für den (alten) B-Platz ist der vorhandene Bebauungsplan Nr. 70 bzw. das vorhandene Wohnbaugebiet pegelbestimmend. Hierzu bedarf es insofern in diesem Verfahren keiner schalltechnischen Nachweise.

Zudem liegen das Dorfgemeinschaftshaus und der (vollständig eingehauste bzw. überdachte) Schießstand nördlich des Plangebietes. Von beiden Nutzungen sind für das Plangebiet keine relevanten Immissionen zu erwarten. Das nördlich angrenzende Bestandsgebiet stellt auch für diese Nutzungen die maßgeblichen Immissionspunkte dar, so dass für das weiter entfernt liegende Plangebiet sicher von einer Einhaltung maßgeblicher Richtwerte ausgegangen werden kann / muss.

Weitere immissionsrelevante Nutzungen befinden sich in der Umgebung des Plangebietes nicht.

Die sich aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umgebenden Ackerflächen ergebenden unvermeidlichen Immissionen (Staub, Lärm) sind temporär und im ländlichen Umfeld hinzunehmen. Der randlagige Pflanzstreifen bildet dazu eine hinreichende Abschirmung.

8. Altlasten

Hinweise zu Altlasten liegen nach derzeitigen Kenntnisstand zum Plangebiet nicht vor.

In Hinblick auf potentielle Kampfmittel hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf hingewiesen, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden, keine Sondierung durchgeführt wurde, die Fläche nicht geräumt wurde und daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Insofern empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zunächst eine Luftbildauswertung, weist aber darauf hin, dass die Bearbeitungszeit ca. 16 Wochen beträgt.

Aus Sicht der Stadt Walsrode stellt sich das Plangebiet in der Randlage der dörflichen Siedlung von Kirchboitzen nicht als potentielles Gebiet für Rüstungsaltlasten, etwa aus Bombenabwürfen, dar. Bisher liegen für das Umfeld des Plangebietes auch keinerlei diesbezügliche Erkenntnisse oder Funde vor.

Insofern weist die Stadt hiermit ausdrücklich auf den angesprochenen Belang hin, legt etwaige weitere Maßnahmen jedoch in die Hände des Erschließungsträgers.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	15.650 m ²	81,9 %
<i>darin: Flächen zum Anpflanzen</i>	<i>2.170 m²</i>	
öff. Verkehrsfläche	1.870 m ²	9,8 %
Öff. Grünstreifen / -flächen	600 m ²	3,1 %
Landwirtschaftliche Fläche mit Leitungsrecht	400 m ²	2,1 %
Fläche zur Entsorgung (Entwässerung)	600 m ²	3,1 %
Summe Plangebiet, rd.	19.120 m²	100 %

10. Beschluss der BegründungAbwägung:

Siehe Anhang 2.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 135 wurde vom Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am beschlossen.

Walsrode, den

Bürgermeisterin