

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 12 „Winsener Kirchweg“



Entwurf

GEMEINDE WINSEN (ALLER)
LANDKREIS CELLE

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE LAGE UND GRENZEN DES PLANGEBIETES	4
2. NUTZUNG DES PLANGEBIETES, UMLIEGENDE NUTZUNG	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplanung.....	10
3.3 Rechtswirksame Bebauungspläne	11
4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	11
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	11
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	14
4.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	14
4.2.4 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	15
4.2.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
4.2.6 Landwirtschaftliche Fläche.....	18
4.2.7 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten	18
4.3 Immissionsschutz	18
4.4 Verkehr	19
5. VER- UND ENTSORGUNG	19
6. BODENDENKMALSCHUTZ, KAMPFMITTEL.....	20
7. BODENORDNUNG	20
8. FLÄCHENÜBERSICHT	21
9. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB.....	22
9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	22
9.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	23
9.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	25
9.3.1 Schutzgut Boden	26
9.3.2 Schutzgut Wasser.....	27
9.3.3 Schutzgut Fläche	27
9.3.4 Schutzgut Klima/Luft.....	28
9.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt	29
9.3.6 Schutzgut Landschaft	39
9.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	40
9.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	41
9.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	42
9.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	42

9.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	42
9.4.1	Berechnung des Kompensationsbedarfes.....	45
9.4.2	Kompensationsmaßnahmen	47
9.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	48
9.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	49
9.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	49
9.8	Ergebnis der Umweltprüfung.....	49
10.	Artenschutz.....	50
11.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	51
12.	BESCHLUSSFASSUNG	52
13.	QUELLENVERZEICHNIS	53
14.	RECHTSGRUNDLAGEN	54

1. ALLGEMEINE LAGE UND GRENZEN DES PLANGEBIETES

Die Planung liegt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Wolthausen der Gemeinde Winsen (Aller) und umfasst zwei Teilbereiche am Winsener Kirchweg. Betroffen ist das Flurstück 52/41 sowie die Teilflurstücke 48/9 und 75/10 der Flur 5 der Gemarkung Wolthausen.

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Teilbereichs A beträgt ca. 7,1 ha, die des Teilbereichs B ca. 1,35 ha.

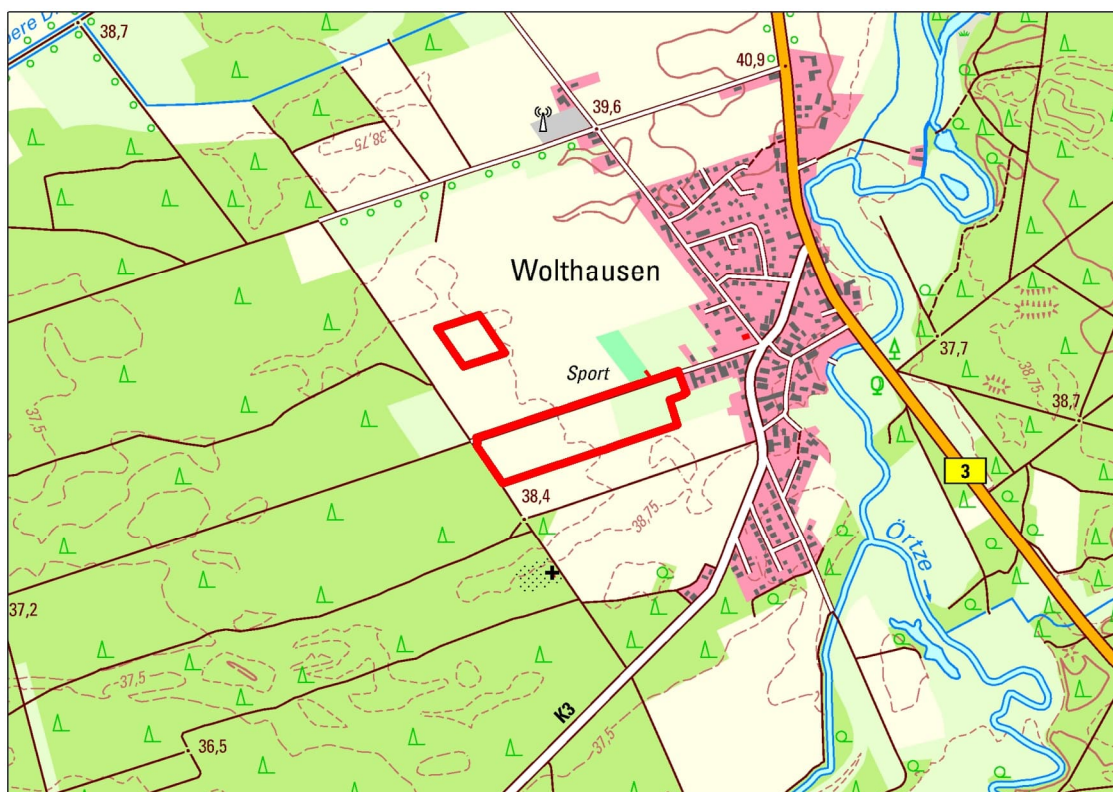


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) – LGLN, OpenGeoData © 2026

2. NUTZUNG DES PLANGEBIETES, UMLIEGENDE NUTZUNG

Das Plangebiet wird als Weidefläche genutzt und ist von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Östlich an das Plangebiet grenzt die vorhandene dörflich geprägte Wohnbebauung der Ortschaft Wolthausen. Die nördlich angrenzende Winsener Straße verläuft in östliche Richtung ins Zentrum der Ortschaft Wolthausen und in westliche Richtung durch die vorhandenen Wald- bzw. landwirtschaftlichen Flächen. Nördlich des Winsener Kirchwegs befindet sich der Sportplatz der Kickers Wolthausen e.V., welcher ebenfalls an weitere landwirtschaftliche Flächen angrenzt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Gemeinde Winsen (Aller) ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Die Gemeinde Winsen (Aller) ist als Grundzentrum ausgewiesen. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, so dass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Der Ortschaft Wolthausen sind hingegen keine zentralörtlichen Funktionen zugewiesen worden.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Hinsichtlich der Erholung sowie der Freizeit- und Sportnutzung sind Freiflächen und Einrichtungen, die für die wohnungsnaher Erholungs- und Sportnutzung geeignet sind oder entwickelt werden können in den Siedlungsbereichen grundsätzlich zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und, soweit erforderlich, zu verbessern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird eine ca. 7,1 ha große und als Acker- und Weidefläche genutzte Fläche am westlichen Ortsrand von Wolthausen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, der Erweiterung des vorhandenen Sportplatzes und der Umsiedlung eines im Ort bereits ansässigen Lohnunternehmens zur Verfügung gestellt. Den Zielen, insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld zu bieten sowie die soziale Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln wird mit der Ausweisung eines Sondergebietes für ein Lohnunternehmen

und der Grünfläche „Sportplatz“ entsprochen. Dem Grundsatz, Sportnutzungen zu erhalten bzw. zu verbessern, wird nachgekommen. Die Fläche bietet sich für eine entsprechende Entwicklung an, da sie an den ausgebauten Winsener Kirchweg angrenzt und Infrastrukturfolgekosten geringgehalten werden können. Darüber hinaus ist der Bereich durch den vorhandenen Sportplatz bereits geprägt bzw. immissionsschutzrechtlich vorbelastet. Eine Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen im zentralen und durch Wohnbebauung dominierenden Bereich der Ortschaft wäre aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs sowie der zu erwartenden Immissionen nicht umsetzbar. Somit ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten. Die östlich verlaufende Örtze ist als Vorranggebiet Freiraumfunktion dargestellt. Aufgrund der Entfernung von ca. 400 m zum Plangebiet sind jedoch keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Winsener Kirchweg“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 bzw. ist mit diesen vereinbar.

Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten und entsprechend zu berücksichtigen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Die öffentlich verfügbaren Daten stellen sogenannte außergewöhnliche Niederschlagsereignisse mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit alle 100 Jahre dar, die nachfolgend aufgeführt werden.



Abb. 2: Fließgeschwindigkeit (extrem)

Im Plangebiet sind im extremen Fall überwiegend nur geringe Fließgeschwindigkeiten von unter 0,2 m/s bis 0,5 m/s zu erwarten. Lediglich in einem kleinen Bereich im Süden des Geltungsbereiches können im extremen Fall Fließgeschwindigkeiten von über 1,0 m/s auftreten.



Abb. 3: Übersflutungstiefe (außergewöhnlich)

Im Plangebiet sind im extremen Fall überwiegend nur geringe Übersflutungstiefen von unter 10 cm bis 30 cm zu erwarten. Lediglich im westlichen Bereich können im außergewöhnlichen Fall Übersflutungstiefen von bis zu 50 cm auftreten.

Die Fließrichtungen verlaufen überwiegend von West nach Ost in Richtung Oertze. Die Auswirkungen eines extremen Falls können durch geeignete Maßnahmen wie etwa eine gezielte Wasserführung durch Geländeprofilierung und resiliente Konstruktion der baulichen Anlagen mittels Anhebung der Sockelhöhe, Verwendung wasserbeständiger Materialien oder Anordnung sensibler Technik oberhalb des Übersflutungsniveaus deutlich gemindert werden.

Das Plangebiet befindet sich weit entfernt von der Küste und Überschwemmungsgebieten sowie vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind dahingehend keine Auswirkungen durch oberirdische Gewässer zu erwarten.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle wird zurzeit neu aufgestellt, die eingegangenen Stellungnahmen werden derzeit ausgewertet. Verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005. Die Ziele des Entwurfs 2026 des RROP sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten.

Im RROP 2005 für den Landkreis Celle ist der Kern-Siedlungsbereich Winsens als Grundzentrum festgelegt. In Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Darüber hinaus ist Winsen als Standort für die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ ausgewiesen worden.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die

- insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden;
- der Erhaltung des bestehenden Angebots an Arbeitsplätzen dienen;
- zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern, Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben, sowie
- die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzung verbessern.

Bezüglich der Entwicklung der Siedlungsstruktur sind im RROP 2005 folgende Ziele festgelegt:

- Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren.
- Unterhalb der Hierarchiestufe der Grundzentren kann in Orten mit zentralörtlicher Infrastruktur über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinausgehend Bauland ausgewiesen werden, wenn die folgenden Kriterien erfüllt werden:
 - Einbindung in ein vorhandenes ÖPNV- Liniennetz,
 - Kindergarten bzw. Kindertagesstätte,
 - Grundschule,
 - Lebensmittelgeschäfte.
- Zusätzlich kann in Orten über den Eigenbedarf hinausgehend Bauland ausgewiesen werden, wenn sie sich in unmittelbarem städtebaulichem Zusammenhang zum jeweiligen Zentralen Ort befinden.
- In den übrigen Orten ist eine angemessene Eigenentwicklung möglich. Umfangreiche Baulandausweisungen über den Eigenbedarf hinaus sind ausgeschlossen.
- Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen.
- Neue Wohnbauflächen sind in das ÖPNV-Netz einzubinden.
- Die Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern.

Darüber hinaus ist die Gemeinde Winsen (Aller) dem ländlichen Raum zuzuordnen. In den ländlichen Räumen ist einer Ausdünnung der Infrastruktur in den Dörfern und Städten des ländlichen Raums entgegenzuwirken.

Im Entwurf 2026 des RROP (Stand 22.10.2025) werden diese Ziele weiterhin verfolgt. Zu den im RROP 2005 aufgeführten Zielen wurden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Unterhalb der Hierarchiestufe der Grundzentren kann in den Hauptorten der Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden maßvoll über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinausgehend Bauland ausgewiesen werden.
- Zusätzlich kann in den Orten mit zentralörtlicher Infrastruktur maßvoll über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinausgehend Bauland ausgewiesen werden, wenn überwiegend folgende Kriterien erfüllt werden:
 - gute Einbindung (mindestens vier Buspaare pro Tag) in das vorhandene ÖPNV-Liniennetz,
 - ärztliche Grundversorgung,
 - Grundschule und
 - Lebensmittelgeschäft.
- Die Baulandausweisung in den Orten nach Satz 4 und 5 darf nachweislich nicht die Funktionen der zugeordneten und benachbarten Zentralen Orte beeinträchtigen

- Als Eigenentwicklung gilt eine Wohnbaulandausweisung im Umfang von maximal 5 % der bisherigen Einwohnerzahl während der zehnjährigen Laufzeit dieses Programmes.

Die Ortschaft Wolthausen liegt östlich von Winsen, ihr sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Mit der Bereitstellung von Flächen für die Umsiedlung eines Lohnunternehmens sowie des Feuerwehrgerätehauses und der Erweiterung des Sportplatzes kann einer Ausdünnung der Infrastruktur in der dörflich geprägten Ortschaft Wolthausen entgegengewirkt werden. Auch das bestehende Angebot an Arbeitsplätzen kann mit der Umsiedlung des Lohnunternehmens gewährleistet werden. Die Entwicklung erfolgt angrenzend an die vorhandene Ortslage, einer Zersiedlung der Landschaft, durch die Inanspruchnahme weiter in den Außenbereich hineinragender Flächen kann vermieden werden. Eine Innenentwicklung ist aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs sowie zu erwartender Immissionen nicht möglich.

Im zeichnerischen Teil des RROP 2005 und des Entwurfes 2026 sind für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen getroffen worden. Im zeichnerischen Teil des RROP 2005 verläuft nördlich entlang des Winsener Kirchwegs ein regional bedeutsamer Wanderweg für Fahrradfahrer. Die Kreisstraße 3 sowie die Bundesstraße 3 sind im RROP 2005 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung bzw. als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Die östlich der Ortschaft Wolthausen gelegenen Flächen um die Örtze bzw. Waldflächen sind im RROP 2005 als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, als Vorsorgegebiet für Erholung, als Vorranggebiet für Erholung - ruhige Erholung in Natur und Landschaft - sowie als Naturpark ausgewiesen worden. Der Bereich entlang der Örtze ist als Gebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses dargestellt.

Im RROP Entwurf 2026 wurde der Bereich östlich der Ortschaft Wolthausen als Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft sowie als linienhaftes Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Entlang der Örtze wurde ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz in Verbindung mit einem Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt. Die Kreisstraße 3 sowie die Bundesstraße 3 im RROP Entwurf 2026 als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung bzw. als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Da mit der vorgesehenen Bebauung nicht dichter an diese Bereiche herangerückt wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Entwurf 2026

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Winsener Kirchweg“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 und des Entwurfes 2026.

3.2 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) hat für das Plangebiet keine Art der baulichen Nutzung ausgewiesen, sodass dieser Bereich als Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung zu beurteilen ist. Nördlich des Plangebietes wurden im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt.

Im Rahmen der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich im Parallelverfahren, entsprechend der Zielsetzung in Grünfläche „Sportplatz“, Maßnahmenflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Sonderbauflächen geändert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird dieser somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

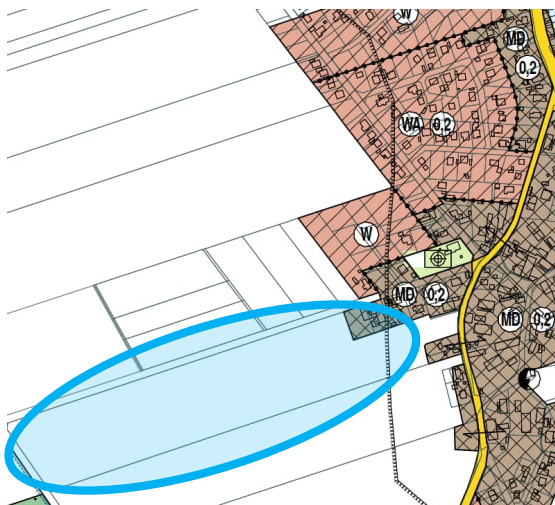


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

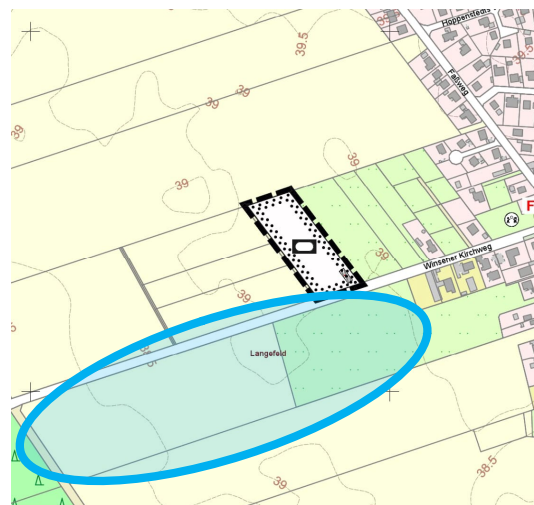


Abb. 7: Ausschnitt aus der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes

3.3 Rechtswirksame Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt bislang kein Bebauungsplan. Es gelten die Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB.

Der nördlich des Plangebietes befindliche rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 „Sportplatz Wolthausen“ wird im Bereich des Winsener Kirchwegs vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 überdeckt. Dieser Teilbereich des B-Plans Nr. 7 wird bei Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 12 aufgehoben.

4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es vorgesehen unterschiedliche Nutzungen in der Ortschaft Wolthausen, südlich des Winsener Kirchwegs zu ermöglichen. Im östlichen Bereich, angrenzend an die vorhandene Ortslage, ist es vorgesehen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr auszuweisen. Die Erforderlichkeit des Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses ergibt sich aufgrund der Neuanschaffung eines Feuerwehrfahrzeuges der örtlichen Feuerwehr. Das bisherige Feuerwehrgerätehaus am Faßweg in der Ortschaft Wolthausen ist hinsichtlich der erforderlichen Standards in die Jahre gekommen und kann die für das neue Feuerwehrfahrzeug erforderlichen DIN-Vorschriften nicht erfüllen. Da eine Erweiterung bzw. ein Umbau des Gebäudes am bisherigen Standort aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist, wird der Neubau des Feuerwehrgerätehauses an einem alternativen Standort erforderlich. Der Standort am Ortsrand, direkt angrenzend an den Winsener Kirchweg, bietet sich u.a. aufgrund der verkehrsgünstigen Lage für die Realisierung des Vorhabens an. Darüber hinaus können mögliche Immissionskonflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb der Ortschaft bestmöglich vermieden werden. Mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche wird dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der Ortsfeuerwehr nachgekommen.

Angrenzend an die Fläche für den Gemeinbedarf für die Feuerwehr erfolgt die Ausweisung einer Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. Diese soll als Ergänzung des nördlich bereits vorhandenen Sportplatzes dienen. Die Anfrage zur Erweiterung wurde direkt durch den Sportverein Kickers Wolthausen e.V. gestellt. Ziel der Gemeinde ist es nun, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und langfristige Sicherung eines Sportplatzes in der Gemeinde zu schaffen. Durch die Ausweisung einer entsprechenden Fläche soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig das sportliche, soziale und gemeinschaftliche Leben in der Gemeinde gestärkt werden. Der Bebauungsplan dient dazu, eine bedarfsgerechte Sport- und Freizeitfläche für Kinder, Jugendliche und Erwachsene bereitzustellen und damit die örtlichen Sportvereine zu fördern. Insgesamt soll er die Lebensqualität und Attraktivität der Gemeinde sichern und weiterzuentwickeln sowie die sportliche Infrastruktur langfristig stärken. Dieses erfolgt mit einer verträglichen Einbindung in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur. Die Fläche bietet sich aufgrund der direkten Nähe zum vorhandenen Sportplatz an. Eine Erweiterung auf nördlicher Seite ist aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Flächen jedoch nicht möglich, sodass eine Entwicklung nur südlich des Winsener Kirchweges erfolgen kann.

Des Weiteren ist ein in Wolthausen bereits ansässiges Lohnunternehmen seit längerer Zeit auf der Suche nach einem geeigneten Betriebsstandort innerhalb der Ortschaft, um die bisherigen Betriebsabläufe optimieren zu können.

Es handelt sich um ein kleines landtechnisches Lohnunternehmen mit sechs Festangestellten und bis zu 10 Aushilfskräften in den Saisonspitzen. Hauptsächlich bietet das Unternehmen Dienstleistungen im landwirtschaftlichen Bereich an - obendrein aber auch Winterdienst, welcher jedoch nur mit maximal 2 Fahrzeugen besetzt wird. (Regelzeiten: 04:00 Uhr Abfahrt vom Hof - 07:00 Uhr Ankunft Hof).

Das Kerngeschäft liegt in der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern (Gülle, Gärrest, Klärschlamm), das Bergen/ Ernten von Heu, Stroh und Grassilage und auch in der Maisernte. All diese Arbeiten werden vor Ort bzw. auf dem Acker/ Wiesen erledigt. Das heißt, das Unternehmen verlässt morgens im Regelfall geschlossen die Betriebsstätte gegen 6:30-08:00 Uhr mit den Maschinen und kommt nach Erledigung der Arbeiten erst wieder zurück. Je nach Art der Tätigkeit und Auftragsvolumen variiert diese Zeit. Doch in etwa liegt diese Zeit bei 17-18 Uhr. In den Erntespitzen kann es vorkommen, dass vereinzelte Fahrzeuge auch später erst wieder eintreffen auf der Betriebsstätte (Heu- und Strohpressen). Das ist jedoch seit Jahrzehnten in der Landwirtschaft gängige Praxis und im Dorfleben ortsüblich.

Nach Erledigung der Dienstleistung beim Kunden, werden die Fahrzeuge auf der Betriebsstätte noch getankt und beiseitegestellt.

Kleinere Wartungsarbeiten (Glühbirnentausch, etc.) erfolgen eigenständig; größere Arbeiten werden extern erledigt und passieren somit außerhalb.

Das Lohnunternehmen hat sich in der Vergangenheit auch um andere Standorte im Ort bemüht, hier war jedoch aus eigentumsrechtlichen Gründen nichts verfügbar. Des Weiteren haben sich die Bewohner des Ortes über den durch die LKWs entstehenden Schmutz auf den Straßen beklagt, der künftig durch die Abfahrt über Wirtschaftswege wegfallen wird. An diesem Standort wird somit mehr Rücksicht auf die örtlich ansässigen Bewohner genommen, sodass dieser Standort als geeignet bewertet wird und in dem ausgewiesenen Maß benötigt wird.

Aufgrund der lärmintensiveren Nutzungen des Lohnunternehmens muss das Sondergebiet etwas abgesetzt von dem östlich liegenden Siedlungsrand liegen, um mögliche Konflikte und die Vereinbarkeit zwischen Wohnen und Gewerbenutzung zu vereinbar.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes werden die Voraussetzung für die Ansiedlung des Lohnunternehmens geschaffen. Um die Existenz des Betriebes zukunftsfähig zu sichern, sind die planerischen Voraussetzungen für Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes dringend erforderlich. Ziel der Gemeinde Winsen (Aller) ist es u.a. Arbeitsplätze in einem strukturschwachen Raum zu erhalten und die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Um weitestgehend die Inanspruchnahme weiterer wertvollerer in den Außenbereich hineinragender Flächen zu vermeiden, wird zur Deckung des Kompensationsbedarfes Maßnahmenflächen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Ergänzend werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Eingrünungen zur freien Landschaft gemindert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für die aufgeführten Nutzungen geschaffen werden.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen Nutzung sind an den oben genannten Zielen der Gemeinde Winsen (Aller) orientiert.

Innerhalb des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Lohnunternehmen“ festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Lohnunternehmens sowie erforderlicher Nebennutzungen. Im Einzelnen sind eine Maschinenhalle für Fahrzeuge, eine Werkstatt und sonstige betriebsbezogene Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen, Anlagen der Verwaltung und Aufenthaltsräume, eine Betriebswohnung, eine betriebseigene Tankstelle und ein Waschplatz sowie Abstell- und Bewegungs-/Fahrflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen die Voraussetzungen für die Umsiedlung eines im Ort bereits ansässigen Lohnunternehmens geschaffen werden, um diesen zukunftsfähig zu sichern.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen für Einrichtungen der Feuerwehr zulässig. Hierzu zählen auch Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO. Dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der Ortsfeuerwehr wird somit nachgekommen.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind bauliche Anlagen, die direkt im Zusammenhang mit dem dort ausgeübten Sport stehen, zulässig. Zusätzlich sind besondere Nutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB in Form eines Vereinsheims mit einer max. Grundfläche von 300 m² und Nebenanlagen, die der Sportplatznutzung dienen (z.B. Geräteschuppen), mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² zulässig. Stellplätze sind auf einer max. Fläche von 2.000 m² zulässig. Diese besonderen Nutzungen sind erforderlich, um ausreichend Stellplatzmöglich-

keiten und Gemeinschaftsräume (z.B. Kabinen, Duschen, WC, Gemeinschaftsräume etc.) am Sportplatzgelände zur Verfügung zu stellen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung eines Vollgeschosses und einer offenen Bauweise wird eine dem Ort angemessene Bebauung ermöglicht.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ wird eine maximale Grundfläche für besondere Nutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt, um die untergeordneten Nutzungen in Form von baulichen Anlagen zum Sportplatz zu begrenzen. Ebenso wird eine Begrenzung hinsichtlich einer Bebauung und Versiegelung von Zufahrten im Bereich der öffentlichen Grün- und Maßnahmenfläche M1 festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“ wird eine Grundflächenzahl von 0,8 in Verbindung mit einer Oberkante von 10 m und einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Oberkante ist der gewachsene Erdboden. Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zum jeweiligen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Nutzfläche einzuschränken. Mobilfunkmasten sind unzulässig. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann innerhalb des Plangebietes verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. der festgesetzten Oberkante von Gebäuden ausreichend definiert ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb dieser Flächen sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind die baulichen Anlagen innerhalb der gesamten Fläche (ausgenommen der zulässigen Stellplätze) zulässig.

4.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur Eingrünung des Plangebietes 3-reihige Strauch-Baumhecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 80/120 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzzaun zu versehen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung der Betriebsgelände ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzungen erfolgen durch die Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

4.2.4 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 5 m breiten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist zur Durchgrünung des Plangebietes der Gehölzbestand, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Bau-GB, vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen oder Sträuchern gleichartig, im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle im Kap. 4.2.3 zu entnehmen.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind im Bereich der festgesetzten Grünfläche „Sportplatz“ sowie des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“ jeweils eine Zufahrt in einer Breite von 10 m zulässig.

4.2.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M 1 – Entwicklung eines extensiven Gras- und Staudensaumes

Innerhalb der 20 m breiten Fläche – M 1 – für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein extensiver Gras- und Staudensaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Zur Etablierung von Kräutern und Blühpflanzen ist eine Einsaat mit der Saatgutmischung „24 NI Mehrjährige Blühstreifen BS 2 Niedersachsen“ mit 70 % Wildpflanzen (Regiosaatgut) und 30 % Kulturarten oder vergleichbares fachgerecht vorzusehen. Eine jährliche Mahd ab August ist zulässig. Das Mähgut ist abzufahren, aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Im Übrigen sind die Flächen dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine gärtnerische Nutzung sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig. Die Anlage des extensiven Gras- und Staudensaumes erfolgt nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet.

Optional ist auch die Entwicklung eines Mesophilen Grünlandes mit den Bewirtschaftungsauflagen aus der Maßnahmenfläche M 2 zulässig.

Innerhalb der Fläche – M 1 – für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Bereich der festgesetzten Grünfläche „Sportplatz“ sowie des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“ jeweils eine Zufahrt in einer Breite von 10 m zulässig.

M 2 – Entwicklung eines Mesophilen Grünlandes

Innerhalb der Fläche – M 2 – für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die bislang als Acker genutzt wurde, ist ein mesophiles Grünland (Zielbiototyp GMS) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ziel ist es, auf der Fläche den Boden auszuhagern und durch Bewirtschaftungsauflagen eine naturnahe, an Kräutern und Hochstauden, Süß- und Sauergräsern reiche Grünlandvegetation zu entwickeln. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der ersten Bewirtschaftungsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet.

Zur Erstinstandsetzung der Fläche hat eine Einsaat mit zertifiziertem Regio-Saatgut für Extensives Grünland fachgerecht zu erfolgen.

Bewirtschaftungsbedingungen:

1. Das Grünland darf erst ab dem 01. Juli eines jeden Jahres gemäht und maximal als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden. Mulchen ist nicht gestattet.
 - Alternativ ist eine Beweidung, ab dem 01. Juli eines jeden Jahres als Standweide mit maximal 2 Großvieheinheiten pro Hektar zulässig. Eine Zufütterung der Weidetiere ist nicht gestattet. Die Weidetiere sind bis zum 20. Okt. eines jeden Jahres von der Nutzfläche zu nehmen (keine Winterweide). Einzäunung nur mit ortsüblichem festen Weidezaun oder mobilem Elektrozaun. Portionsweide ist nicht gestattet. Keine Errichtung von Viehunterständen.
2. Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
3. Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.

4. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 20.03. und nach dem 01.07. eines jeden Jahres gestattet.
5. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzesaat u.ä. sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 01. Juli.
6. Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Nutzfläche sollte kurzrasig in den Winter gehen.
7. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
8. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Gräben per Hand bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03 eines jeden Jahres.
9. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
10. Eine Entzugs-Düngung mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N/ 20 kg P/ 40 kg K pro Hektar und Jahr oder mit Festmist ist bis zum 20.03. und nach dem 01.07. gestattet.
11. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen u.ä.
12. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen. Bei extremem Befall kann nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Tipula-Bekämpfung durchgeführt werden.
13. Eine Änderung der Nutzungstermine und/oder Bewirtschaftungsauflagen ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.

M 3 – Entwicklung einer Ackerbrache mit Selbstbegrünung

Der erforderliche Kompensationsbedarf für das Schutzgut Tiere, für drei betroffene Brutreviere der Feldlerche wird in der Fläche – M 3 – für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, in der Gemarkung Wolthausen, Flur 5 auf dem Flurstück 48/9 vollständig erbracht. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet.

Das Flurstück 48/9 besitzt eine amtliche Flächengröße von 114.110 m² und wird ackerbaulich genutzt. Zur Kompensation soll auf einer Teilfläche des Flurstückes von ca. 13.500 m² die Entwicklung einer Ackerbrache mit Selbstbegrünung ermöglicht werden. Ziel ist es auf einer Teilfläche des Flurstückes von etwa 13.500 m² durch entsprechende Bewirtschaftungsauflagen einen neuen geeigneten Lebensraum für die Feldlerche zu schaffen. Auf einer Fläche von ca. 116,5 m x 120,0 m ist eine Ackerbrache mit Selbstbegrünung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Ackerbrache ist einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden. Eine Bewirtschaftung in der Brut- und Aufzuchtzeit der Feldlerche zwischen Anfang März bis Mitte August ist unzulässig. Ein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln, Beregnung der Fläche ist unzulässig. Bei starkem Auftreten von Problembeikräutern ist ein selektiver Schröpfschnitt vor der Samenreife durchzuführen.

Eine ggf. naturschutzfachlich notwendige Anpassung des Pflegeregimes ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kompensationsmaßnahme dient zu-

gleich als naturschutzrechtlicher Ausgleich sowie als CEF-Maßnahme zugunsten der Feldlerche.

4.2.6 Landwirtschaftliche Fläche

Die zeichnerisch festgesetzte landwirtschaftliche Fläche am östlichen Rand des Plangebietes dient der Sicherung der Erschließung rückwärtiger Flächen.

4.2.7 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten

Die Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über den nördlich verlaufenden Winsener Kirchweg, welcher als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Der festgesetzte straßenbegleitende Streifen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern kann für die erforderlich werdenden Zufahrten von jeweils insgesamt 10 m unterbrochen werden.

4.3 Immissionsschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Schallimmissionsgutachten erstellt (TÜV Nord vom 08.07.2025). Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

Gewerbelärm:

Für die vorgesehene gewerbliche Nutzung durch ein Lohnunternehmen und das Feuerwehrrätehaus wurden betriebstypische Emissionsansätze berücksichtigt. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass durch die gewerbliche Nutzung und die geplante Feuerwehr tagsüber Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 33 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten sind. Die höchsten Immissionen an der Bestandsbebauung sind an der nordöstlichen Wohnbebauung IO1 „Winsener Kirchweg 8“ (50 dB(A)) zu erwarten. Innerhalb des geplanten Baugebietes an der K 3 sind die höchsten Immissionen (38 dB(A)) im nördlichen Teil zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 in Verbindung mit dem zugehörigen Beiblatt bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm von tagsüber 60 dB(A) für Misch- und Dorfgebiete im Bereich der Bestandsbebauung werden deutlich unterschritten. Der Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete für das Baugebiet an der K 3 wird ebenfalls deutlich unterschritten.

In der Nacht liegen die Beurteilungspegel bei maximal 35 dB(A). Auch hier sind die höchsten Immissionen für die Bestandsbebauung an der nordöstlichen Wohnbebauung IO1 „Winsener Kirchweg 8“ (35 dB(A)) zu erwarten. Innerhalb des geplanten Baugebietes an der K 3 werden die höchsten Immissionen (30 dB(A)) im nördlichen Bereich erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 in Verbindung mit bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von nachts 45 dB(A) für Misch- und Dorfgebiete werden um mindestens 9 dB(A) an der bestehenden Bebauung unterschritten. Innerhalb des geplanten Baugebietes an der K 3 werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete um mindestens 10 dB(A) unterschritten.

Durch mögliche Parkplätze auf dem Gebiet der geplanten Feuerwache sind kurzzeitige Geräuschspitzen in Höhe von bis zu 52 dB(A) zu erwarten. Dieser Wert unterschreitet die zulässigen Immissionsrichtwerte.

Sportlärm:

Durch das innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehene Großspielfeld sowie Kleinspielfeld und einem zugehörigen Parkplatz mit ca. 50 Stellplätzen wurden die Beurteilungspegel für die maßgebliche mittägliche Ruhezeit an einem Sonntag ermittelt. Für ein Spiel an Sonntagen liegen die Beurteilungspegel innerhalb der mittäglichen Ruhezeit (Beurteilungszeit 2 h) im Bereich der östlich gelegenen Bebauung am Ortsrand bei 47 dB(A) und im Bereich der geplanten Wohnbebauung im Süden an der K 3 bei 43 dB(A). Für Misch- bzw. Dorfgebiete werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV von 60 dB(A) innerhalb der Ruhezeit (außer morgens) im Bereich der Bestandsbebauung um mindestens 11 dB(A) unterschritten. Der Immissionsrichtwert nach der 18. BImSchV von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Ruhezeiten (außer am Morgen) wird um mindestens 10 dB(A) unterschritten.

Schalltechnische Maßnahmen, die sich aus dem Betrieb des Lohnunternehmens, dem Sportbetrieb oder der Feuerwehr ergeben, werden somit nicht erforderlich.

4.4 Verkehr

Die Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über den nördlich verlaufenden Winsener Kirchweg.

5. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt durch das Versorgungsnetz der SVO Energie GmbH.

• Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Winsen (Aller). Die schadlose Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserverband Matheide.

Das anfallende Oberflächenwasser soll durch Versickerung im Plangebiet entsorgt werden. Es wurde ein Bodengutachten erstellt, welches Aufschluss über die mögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens ergibt (Ing.-Büro Schütte + Moll, Mai 2025). Es wurden durchgehend versickerungsfähige Sande erprobt, bei ausreichend niedrigem Grundwasserstand. Somit ist eine Versickerung im Plangebiet möglich.

• Strom- und Wärmeversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die SVO Energie GmbH.

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

6. BODENDENKMALSCHUTZ, KAMPFMITTEL, BODENSCHUTZ

Bodendenkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 (1) des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittel

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Luftbilddauswertung auf Schäden durch Abwurfkampfmittel durchgeführt. Im Antwortschreiben vom 24.04.2025 teilte das LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover mit, dass keine Kampfmittelbelastung vermutet und kein Handlungsbedarf besteht.

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

Bodenablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten bei Tiefbaumaßnahmen Abfälle oder sonstige Auffüllungen angetroffen werden, ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

7. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“	1,17
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,06
Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“	0,20
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,02
Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“	1,96
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,13
Davon Flächen für Stellplätze	0,20
Straßenverkehrsflächen	0,55
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3,00
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,26
Flächen für die Landwirtschaft	0,03
Bruttobauland	7,17

9. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belang des Umweltschutzes darzulegen.

9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Winsener Kirchweg“ beabsichtigt die Gemeinde Winsen (Aller) in der Ortschaft Wolthausen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für unterschiedliche Nutzungen südlich des Winsener Kirchwegs zu schaffen.

Im östlichen Bereich angrenzend an die vorhandene Ortslage, ist es vorgesehen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr auszuweisen. Die Erforderlichkeit des Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses ergibt sich aufgrund der Neuanschaffung eines Feuerwehrfahrzeuges der örtlichen Feuerwehr.

Angrenzend an die Fläche für den Gemeinbedarf für die Feuerwehr erfolgt die Ausweisung einer Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. Diese soll als Ergänzung des nördlich bereits vorhandenen Sportplatzes dienen.

Des Weiteren ist ein in Wolthausen bereits ansässiges Lohnunternehmen seit längerer Zeit auf der Suche nach einem geeigneten Betriebsstandort innerhalb der Ortschaft, um die bisherigen Betriebsabläufe optimieren zu können. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung des Lohnunternehmens geschaffen werden. Um die Existenz des Betriebes zukunftsfähig zu sichern, sind die planerischen Voraussetzungen für Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes dringend erforderlich.

Wie den oberen Erläuterungen zu entnehmen, sind ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“ und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vorgesehen. In beiden Gebieten wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt. Zwischen beiden Gebieten wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche „Sportplatz“ sind Bebauungen und Versiegelungen mit einer maximalen Grundfläche zulässig.

In der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wird die Errichtungen von baulichen Anlagen auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes, hier „Lohnunternehmen“ darf die Höhe baulicher Anlagen eine Oberkante (OK) von 10,0 m oberhalb des gewachsenen Erdbodens nicht überschreiten.

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Strauch-Baumhecke entlang des nördlich verlaufenden „Winsener Kirchwegs“, welcher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, wird dauerhaft als zu erhalten festgesetzt. Zur Erschließung des Sondergebietes „Lohnunternehmen“ und der Grünfläche „Sportplatz“ ist jeweils eine Unterbrechung der Hecke in einer Breite von 10 m zulässig.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes, südlich der festgesetzten Fläche zum Erhalt einer Strauch-Baumhecke, ist eine Maßnahmenfläche – M 1 – mit der Entwicklung eines extensiven Gras- und Staudensaumes geplant. Im westlichen Plangebiet ist eine

weitere Maßnahmenfläche – M 2 – mit der Entwicklung eines mesophilen Grünlandes vorgesehen. Zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen für drei betroffene Brutreviere der Feldlerche wird in der Fläche – M 3 – für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, in der Gemarkung Wolthausen, Flur 5 auf dem Flurstück 48/9 die Entwicklung einer Ackerbrache mit Selbstbegrünung vorgesehen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 4.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

9.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm,
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (1991).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert Eingriffe als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 14 ff. BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 1 a BauGB) umzusetzen. Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ru-

hestätten. Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NNatSchG enthält einige auf Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWald-LG)

Der Zweck (§ 1 NWaldLG) des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ist es, den Wald wegen seiner Nutzfunktion, seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, das Landschaftsbild und seiner Bedeutung als Erholungsfunktion zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

Das NWaldLG wird bei der Planung berücksichtigt, da sich westlich des Plangebietes Kiefernwälder befinden. Diese Waldbestände befinden sich vollständig außerhalb des Plangebietes. Eine Beseitigung von Wald ist mit der Aufstellung des B-Planes nicht verbunden.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die TA Lärm gibt Richtwerte für zulässige Schallbelastungen vor.

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (LRP 1991)

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle (LRP, 1991) sind aufgrund seines Alters in gewissermaßen als überholt zu betrachten, dennoch können sie einen grundlegenden Hinweis auf die Wertigkeit der Flächen innerhalb des Plangebietes liefern.

Für die Landschaftseinheit „Ostenholzer Moor und Wolthausener Niederung“, in der das Plangebiet liegt, trifft das Maßnahmenkonzept die Aussagen:

- Erhalt und Wiederherstellung großflächiger, baumarmer Moorbereiche in den Kernzonen des Ostenholzer, des Bannetzer und des Winser Moores durch Schließung der die Moorflächen entwässernden Gräben und durch Verzicht auf Unterhaltung der Fließgewässer Flöthe, Untere Drebbler, Bruchgraben und von Abschnitten der Meißer
- Beseitigung vorhandener Fichtenbestände und die Entkusselung stark verbuschter Bereiche ist weiterhin notwendig.

- In den Randbereichen der Hochmoore und auf den Niedermoorstandorten ist die Entwicklung von wiedervernässtem, extensiv genutztem Feuchtgrünland zu fördern.
- Vorhandene Erlen- und Birkenbrücher, insbesondere im Thörener Bruch und in den Bruchwiesen sowie feuchte Eichen-Hainbuchenwäldern und Erlenbrücher an den Meißaltarmen und feuchten Eichen-Birkenwäldern in den Rand- und Übergangsbereichen zu den anderen Landschaftseinheiten sind zu erhalten. Nach Wiedervernässung der Flächen sind Bruch- und Feuchtwälder, vorrangig Erlen- und Birkenbrücher, durch natürliche Sukzession auszudehnen. Die Wälder sollten z.T. keinerlei Bewirtschaftung unterliegen.
- Die Bewirtschaftung der Meißendorfer Teiche und des Entenfangs bei Boye ist naturschutzbestimmt zu betreiben. Bisher intensiv genutzte Teiche sollten einer extensiven Nutzung zugeführt werden.

Weitere Aussagen zum Plangebiet trifft der Landschaftsrahmenplan nicht.
Die genannten Ziele stehen dem geplanten Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- ALW (2026): Artenschutzbeitrag – Bebauungsplan Nr. 12 (Winsener Kirchweg), Ortschaft Wolthausen (Landkreis Celle). Arbeitsgruppe Land & Wasser, Beedenbostel. Stand: 20.01.2026,
- Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll (2025): Ingenieurgeologisches Gutachten – Bebauungsplan am Winsener Kirchweg im OT Wolthausen, Versickerungsfähigkeit des Baugrundes sowie Gründungsbeurteilung im Bereich der Feuerwehr. Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll – Baugrund- und Erdbauuntersuchungen GmbH, Isernhagen. Stand: 16.05.2025,
- TÜV Nord (2025): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Winsener Kirchweg“ im Ortsteil Wolthausen der Gemeinde Winsen (Aller), Hannover, Stand: 08.07.2025.

9.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

9.3.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der „Aller – Talsandebene“ und dort in der Untereinheit der „Wolthausener Niederung“.

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet im Wesentlichen den Bodentypen Podsol-Gley. Lediglich im westlichen Bereich des Plangebietes ragt noch der Bodentyp Gley-Podsol geringfügig ins Plangebiet hinein.

Der Podsol-Gley ist ein Grundwasserboden, welcher ständig mit Wasser gesättigt ist. Dieser entsteht durch den bodenbildenden Prozess der Vergleyung, bei der es durch Grundwasser im Bodenkörper zu chemischen Reaktionen kommt.

Der Gley-Podsol ist ein grundwasserbeeinflusster lehmiger Sandboden. Die Durchwurzelungsintensität und das Porenvolumen sinken mit zunehmender Tiefe und die Lagerungsdichte nimmt zu.

Die vorkommenden Bodentypen im Plangebiet beinhalten keinen schutzwürdigen Boden in Niedersachsen. Bezogen auf das Ertragspotential besitzen beide Bodentypen ein geringes natürliches ackerbauliches Ertragspotential.

Im Plangebiet erfolgte vom Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll GmbH (2025) eine Erkundung der Bodenaufschlüsse mit insgesamt 18 Rammkernsondierungen bis in einer Tiefe von 3,0 bzw. 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK).

Die Sondierungen zeigen einheitlich einen Bodenaufbau von sandigem Oberboden (0,3 bis 0,5 m mächtig) über Fluviatilsand. Die Sande bestehen kornanalytisch aus mittelsandigem Feinsand bis fein- und grobsandigem, kiesigem Mittelsand, untergeordnet mit geringem Schluffanteil.

Das Plangebiet ist bis auf den nördlich verlaufenden Winsener Kirchweg als unbebaut anzusehen. Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich als Weidefläche oder ackerbaulich genutzt.

Die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen dürften im Plangebiet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen beinhalten. Die Flächen würden ihre Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird, wie bereits erwähnt, vorwiegend ackerbaulich oder als Weidefläche genutzt. Lediglich im Bereich des Winsener Kirchwegs sind bereits Versiegelungen vorhanden. In diesem Bereich hat der Boden seine Bodenwerte und -funktionen bereits vollständig verloren. Mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf, hier „Feuerwehr“, ein Sondergebiet, hier „Lohnunternehmen“, eine Grünfläche „Sportplatz“, und Straßenverkehrsfläche werden zukünftig mehr Flächen mit baulichen Anlagen bebaut bzw. versiegelt sein. Während der Bauzeit werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

9.3.2 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000), Stand: 01.08.2022, 0 - 250 mm/a und ist damit als sehr gering bis gering eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als hoch eingestuft.

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ~ + 35 m bis 37,5 m NHN und somit ca. 0,5 bis 4,0 m unterhalb der Geländeoberkante.

Im Rahmen der Sondierarbeiten im April 2025 wurde das Grundwasser zwischen 2,20 und 2,70 m unter GOK festgestellt. Dies entspricht Grundwasserständen von ca. 35,66 m NHN und 36,45 m NHN. Der Grundwasserspiegel steigt von Ost nach West um ca. 0,8 m an. Das Grundwasser wurde in einer Jahreszeit mittlerer Grundwasserstände eingemessen. In Jahreszeiten hoher Niederschläge ist mit einem, um ca. 0,5 m erhöhten Druckwasserpegel zu rechnen. (Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll GmbH, 2025)

Im Plangebiet sowie umliegend sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich auch in keinem Wasserschutzgebiet. Nordwestlich, in ca. 325 m Entfernung zum Plangebiet, befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Winsen“ mit der Schutzzone IIIa.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf den landwirtschaftlichen Flächen versickern. Im Bereich des Winsener Kirchwegs erfolgt die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Straßenseitenraum.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben und der damit möglichen Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser zukünftig nicht mehr ungehindert vor Ort versickern. Nach den erfolgten Sondierarbeiten von Bodenaufschlüssen (Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll GmbH, 2025) sind ausschließlich Sande unterhalb des humosen, sandigen Oberbodens vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen der o.g. Sondierarbeiten wurden durchgehend versickerungsfähige Sande erprobt, bei ausreichend niedrigem Grundwasserstand. Somit ist eine Versickerung im Plangebiet möglich und die Grundwasserneubildung wird nicht weiter eingeschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten und Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

9.3.3 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Winsen (Aller) beträgt 4,31 % (Stand: 08.02.2023), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen landwirtschaftliche Acker- bzw. Weideflächen. Lediglich im Bereich des Winsener Kirchwegs sind bereits Versiegelungen im Plangebiet vorhanden.

Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Gemeinde Winsen (Aller) nicht erhöhen, jedoch stünden keine Flächen für die beabsichtigten Nutzungen zur Verfügung. Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Gemeinde Winsen geringer als im Landesvergleich, aktuell sind in Niedersachsen 6,4 % der Landesfläche versiegelt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen. Es wird ein Standort in Anspruch genommen, der an die Ortschaft anschließt. Der erforderliche Neubau des Feuerwehrgebäudes kann am bisherigen Standort aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Somit wird der Neubau an einem alternativen Standort erforderlich. Der Standort am Ortsrand, direkt angrenzend an den Winsener Kirchweg, bietet sich u.a. aufgrund der verkehrsgünstigen Lage für die Realisierung des Vorhabens an. Darüber hinaus können mögliche Immissionskonflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb der Ortschaft bestmöglich vermieden werden. Auch die Erweiterung des Sportplatzes bietet sich im Plangebiet aufgrund der direkten Nähe zum vorhandenen Sportplatz an. Die Erweiterung wird erforderlich, um den Sportbetrieb innerhalb der Ortschaft zu erhalten bzw. weiter zu fördern und folglich das Gemeinschaftsleben zu stärken. Des Weiteren ist ein in Wolthausen bereits ansässiges Lohnunternehmen seit längerer Zeit auf der Suche nach einem geeigneten Betriebsstandort innerhalb der Ortschaft, um die bisherigen Betriebsabläufe optimieren zu können. Es handelt sich um ein kleines landtechnisches Lohnunternehmen. Das Kerngeschäft liegt in der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern (Gülle, Gärrest, Klärschlamm), das Bergen/ Ernten von Heu, Stroh und Grassilage und auch in der Maisernte. Aufgrund der lärmintensiveren Nutzungen des Lohnunternehmens muss das Sondergebiet etwas abgesetzt von dem östlich liegenden Siedlungsrand liegen, um mögliche Konflikte und die Vereinbarkeit zwischen Wohnen und Gewerbenutzung zu vereinbar. Aufgrund der Gegebenheiten und beabsichtigten Erweiterungen ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich. Demnach wird die Versiegelung von unbebauten Flächen als vertretbar angesehen.

9.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Wolthausen in der Gemeinde Winsen (Aller) und beinhaltet im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Weideflächen und Acker. Das Plangebiet ist von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Östlich ans Plangebiet grenzt die vorhandene dörflich geprägte Wohnbebauung der Ortschaft Wolthausen an. Nördlich verläuft der Winsener Kirchweg, welcher in östliche Richtung ins Zentrum der Ortschaft verläuft und in westliche Richtung durch die vorhandenen Wald- bzw. landwirtschaftlichen Flächen. Nördlich des Winsener Kirchwegs befindet sich der Sportplatz der Kickers Wolthausen e.V., welcher ebenfalls an weitere landwirtschaftliche Flächen angrenzt. Der Außenbereich mit vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen, Gehölzen und Wäldern dient der Frisch- und Kaltluftentstehung und sorgt für einen guten Luftaustausch.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiter landwirtschaftlich genutzt werden und zusammen mit den Gehölzen sowie umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern einen Beitrag an die Frischluftentstehung beitragen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Während den Bautätigkeiten könnten sich zeitweilig durch Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie Gehölze und Wälder sorgen auch zukünftig für einen guten Luft-

austausch, sodass die mit dem Vorhaben verbundenen leichten Temperaturerhöhungen durch die Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ausgeglichen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/Luft nicht erforderlich.

9.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Im Plangebiet sowie umliegend erfolgte eine Biotoptypenkartierung durch das Büro ALW – Arbeitsgruppe Land & Wasser (siehe Anlage 1 Artenschutzfachbeitrag – ALW, 2026 sowie auch Abb. 8). Die Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021) erfasst.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Westen handelt es sich um einen wildkrautarmen Sandacker (AS), der 2025 mit Mais (*Zea mays*) bestellt war. Im Osten befindet sich sonstiges mesophiles Weidegrünland (GMSw). Im Norden des Plangebietes verläuft der asphaltierte Wirtschaftsweg „Winsener Kirchweg“ (OVWa), der im Süden von einer Strauch-Baumhecke (HFM) und im Norden von einem Streifen mit der Vegetation eines artenarmen Extensivgrünlandes trockener Mineralböden (GET) begleitet wird.

Nördlich des Plangebietes grenzen von West nach Ost weitere Sandacker (AS) an. Zudem sind dort ein Sportplatz (PSP) mit einer Strauch-Baumhecke (HFM) am östlichen Rand sowie sonstiges mesophiles Weidegrünland (GMSw) vorhanden.

Im Süden befinden sich durchgängig Flächen von Sandacker (AS). Im Westen schließen sich hinter einem Wirtschaftsweg mit Schotterbefestigung (OVWs) und Grünstreifen aus artenarmem Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET), Kiefernforste im Stangenholzstadium (WZK1) an, die südlich von Kiefernforste mit Übergang zum Zwergstrauch-Kiefernwald armer, trockener Sandböden im schwachen bis mittleren Baumholzstadium (WZK/WKZ2) abgelöst werden. Östlich des Plangebietes befinden sich Siedlungsflächen der Ortschaft Wolthausen mit landwirtschaftlicher Nutzung (ODP) sowie Gärten mit Großbäumen (PHG) und südlich davon eine Grünlandfläche. (ALW, 2026)

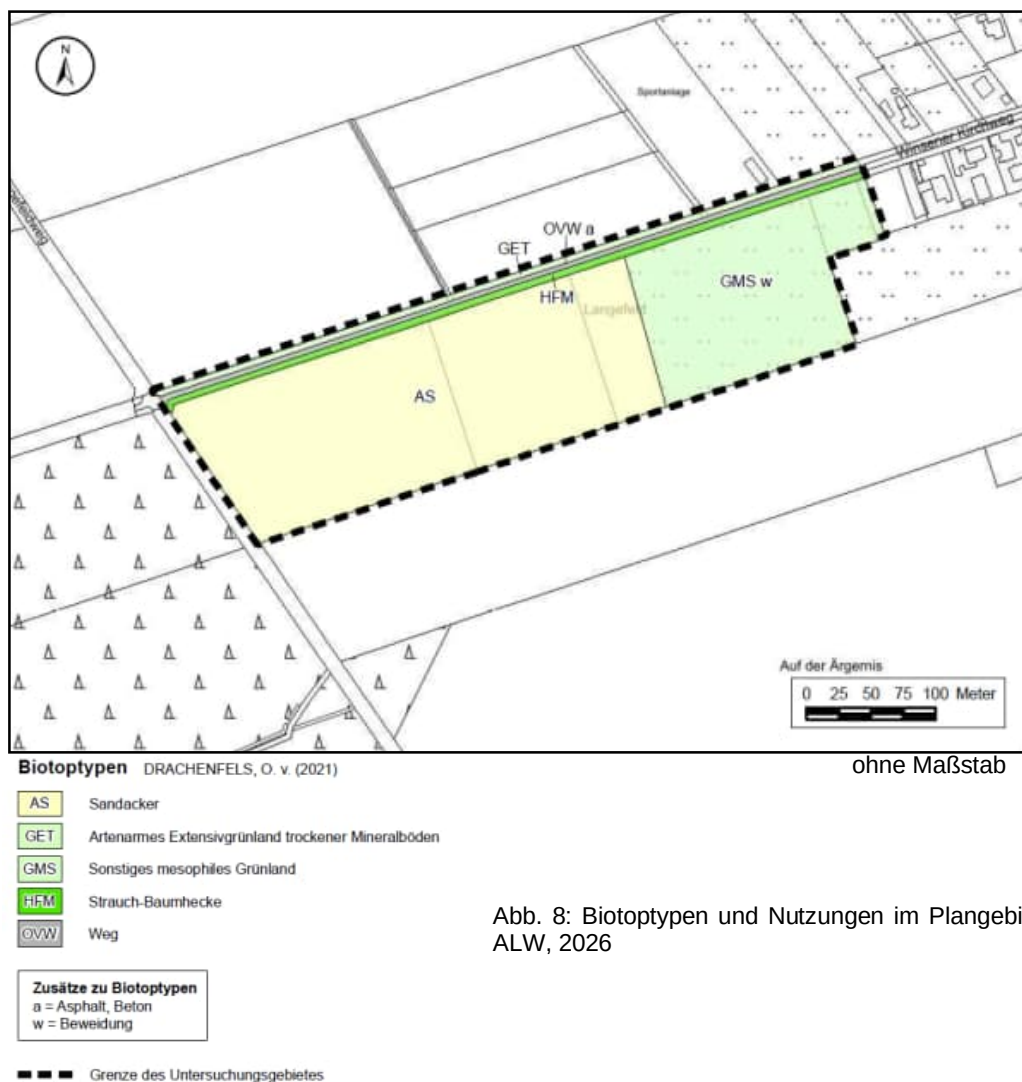


Abb. 8: Biototypen und Nutzungen im Plangebiet (Quelle: ALW, 2026)

Im Untersuchungsgebiet treten auf zwei Flächen gesetzlich geschützte Biotope, gemäß § 24 NNatSchG, auf. Es handelt sich um die beiden Flächen mit sonstigem mesophilen Weidegrünland (GMSw). In beiden Fällen wird die erforderliche Anzahl kennzeichnender Pflanzenarten erreicht (vgl. DRACHENFELS, 2021). Weitere nach § 30 BNatSchG oder § 24 NNatSchG gesetzlich geschützte Biotope oder nach § 22 NNatSchG pauschal geschützte Wallhecken sind nicht vorhanden.

Im Plangebiet und in dessen Umfeld kommen keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie vor. Dem mesophilen Grünland fehlt eine hinreichende Anzahl mähwiesentypischer Arten, sodass es nicht dem Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen) zuzurechnen ist. (ALW, 2026)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsische Städtetag, 9. Auflage, 2013). Diese Bewertung orientiert sich nach v. Drachenfels (2011/12), welche verändert und ergänzt wurden.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung, W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung, W 0 = Biotoptyp keiner Bedeutung (versiegelte Flächen).

Tab. 1: Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand
Innerhalb des Plangebietes		
Sandacker (AS)	1	0-1
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)	3	0-1
Sonstiges mesophiles Grünland – Weidenutzung (GMSw)	4	0-1
Strauch-Baumhecke (HFM)	3	0-3
Weg – Asphalt (OVWa)	0	0-1
Außerhalb des Plangebietes		
Sandacker (AS)	1	
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)	3	
Strauch-Baumhecke (HFM)	3	
Sonstiges mesophiles Grünland – Weidenutzung (GMSw)	4	
Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	2-(3)	
Sportplatz (PSP)	1	
Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP)	0	
Weg – Schotter (OVWs)	0	
Kiefernforst (WZK)	3	
Kiefernforst / Zwergstrauch-Kiefernwald armer, trockener Sandböden (WZK/WKZ)	3-4	

Mit dem geplanten Vorhaben werden neben Biototypen von keiner bis geringe Bedeutung, wie Sandacker und Weg, auch Biototypen von mittlerer und hoher Bedeutung in Anspruch genommen. Dies sind ein Extensivgrünland, ein mesophiles Grünland und Teilbereiche von Strauch-Baumhecken.

Die vorhandene Strauch-Baumhecke entlang des Winsener Kirchwegs wird im Wesentlichen als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Die Strauch-Baumhecke muss lediglich im Bereich der geplanten Feuerwehr entfernt werden, da eine Einschränkung der Einsicht in die öffentliche Verkehrsfläche zwingend zu vermeiden ist, insbesondere im Falle eines Einsatzes. Des Weiteren ist eine Beseitigung der Heckenstruktur in einer jeweiligen Breite von ca. 10 m im Bereich der Flächen Sondergebiet „Lohnunternehmen“ und Grünfläche „Sportplatz“ für die Erschließung der beiden Gebiete unumgänglich. Dies umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 100 m². Daraus resultieren erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen.

Das betroffene sonstige mesophile Grünland beinhaltet, gemäß § 24 Abs. 2 BNatSchG, ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Grundsätzlich sind gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder zu sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotopes führen können.

Um die Flurstücke 52/45 und 52/46 baulich nutzen zu können, ist die Beseitigung des vorhandenen sonstigen mesophilen Grünlandes auf den Flurstücken 52/44, 52/45 und 52/46 unumgänglich.

Von den Verboten der Zerstörung oder Beeinträchtigung des geschützten Biotopes kann gemäß § 67 BNatSchG eine Befreiung erteilt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialen und wirtschaftlichen Art, notwendig ist.

Die Gemeinde Winsen möchte für Ihren Ortsteil Wolthausen in Zukunft das Angebot einer Sportanlage in Form eines Sportplatzes aufrechterhalten, um das Dorf- und Vereinsleben in Wolthausen zu erhalten und zu stärken. Die Nachfrage im örtlichen Fußballverein ist groß, sodass die Gemeinde den Belangen der Öffentlichkeit in Form der Erweiterung des Sportplatzes nachkommen möchte. Diese soll als Ergänzung des nördlich bereits vorhandenen Sportplatzes dienen. Die Anfrage zur Erweiterung wurde direkt durch den Sportverein Kickers Wolthausen e.V. gestellt. Ziel der Gemeinde ist es nun, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und langfristige Sicherung eines Sportplatzes in der Gemeinde zu schaffen. Durch die Ausweisung einer entsprechenden Fläche soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig das sportliche, soziale und gemeinschaftliche Leben in der Gemeinde gestärkt werden. Der Bebauungsplan dient dazu, eine bedarfsgerechte Sport- und Freizeitfläche für Kinder, Jugendliche und Erwachsene bereitzustellen und damit die örtlichen Sportvereine zu fördern. Insgesamt soll er die Lebensqualität und Attraktivität der Gemeinde sichern und weiterzuentwickeln sowie die sportliche Infrastruktur langfristig stärken. Dieses erfolgt mit einer verträglichen Einbindung in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur. Die Fläche bietet sich aufgrund der direkten Nähe zum vorhandenen Sportplatz an. Eine Erweiterung auf nördlicher Seite ist aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Flächen jedoch nicht möglich, sodass eine Entwicklung nur südlich des Winsener Kirchweges erfolgen kann.

Neben der Errichtung eines Sportplatzes dient die Planung u.a. der Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes. Die Erforderlichkeit des Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses ergibt sich aufgrund der Neuanschaffung eines Feuerwehrfahrzeuges der örtlichen Feuerwehr. Das bisherige Feuerwehrgerätehaus am Faßweg in der Ortschaft Wolthausen ist hinsichtlich der erforderlichen Standards in die Jahre gekommen und

kann die für das neue Feuerwehrfahrzeug erforderlichen Vorschriften nicht erfüllen. Da eine Erweiterung bzw. ein Umbau des Gebäudes am bisherigen Standort aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist, wird der Neubau des Feuerwehrgerätehauses an einem alternativen Standort erforderlich. Der vorgesehene Standort am Ortsrand, direkt angrenzend an den Winsener Kirchweg, bietet sich u.a. aufgrund der verkehrsgünstigen Lage für die Realisierung des Vorhabens an. Darüber hinaus können mögliche Immissionskonflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb der Ortschaft bestmöglich vermieden werden.

Mit dem zusammenfassen der 3 unterschiedlichen Nutzungen im Bebauungsplan, direkt anliegend an den Siedlungsrand, kann ein direkter Anschluss an den Ort erfolgen und andere Bereiche der Ortschaft von möglichen Siedlungserweiterungen verschont bleiben. Mit den naturschutzfachlichen Maßnahmenflächen wird zudem die Außenbereichslage hinreichend berücksichtigt.

Die Überplanung des mesophilen Grünlandes auf dem Flurstück 52/44 wird erforderlich, da das Flurstück zur Erschließung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen dient. Das Flurstück 52/44 soll als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden und besitzt eine Breite von ca. 7,0 m. Demnach wird auf dem Flurstück ein Fortbestehen eines mesophilen Grünlandes nicht möglich sein.

Dementsprechend ist die Überplanung / Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotopes aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig. Die Gemeinde Winsen (Aller) hält daher eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG sowie § 24 Abs. 2 NNatSchG für gerechtfertigt und die Befreiungslage für gegeben. Zur Kompensation wird im westlichen Teil des Plangebietes, in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 2) die Entwicklung eines Sonstigen mesophilen Grünlandes vorgesehen. Nähere Erläuterungen zur Kompensation erfolgen in den Kap. 4.2.5.

Westlich des Plangebietes ist mit einem Kiefernforst ein Wald i.S. NWaldLG vorhanden. Grundsätzlich gibt es in Niedersachsen keine gesetzliche Abstandsregelung zu Wald.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) enthält eine Abstandsempfehlung von 100 m, welche jedoch in Einzelfällen unterschritten werden kann. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle (RROP, 2005) nennt als Grundsatz, dass Bebauungen und störende Nutzungen einen ausreichenden Abstand vom Waldrand einhalten sollen. Ferner enthält das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sowie das Bundeswaldgesetz (BWaldG) keine Bestimmungen oder Regelungen dazu, welcher Abstand zwischen vorhandenem Wald und einer geplanten Bebauung einzuhalten ist.

Bei Planungen an Waldrändern sind jedoch die Waldbelange und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen, da ein Ast- bzw. Baumwurf nie vollständig ausgeschlossen werden kann.

Eine Beeinträchtigung des Waldes ist nicht zu erwarten, da zwischen dem Waldrand und der nächstmöglichen Bebauung ein Abstand von mindestens ca. 190 m berücksichtigt wird. Mit dem geplanten Vorhaben können Beeinträchtigungen auf den anliegenden Waldbestand ausgeschlossen werden.

Während der Bauphase werden die Bodenoberfläche und somit auch die Vegetation im Baufenster in ihren Eigenschaften durch Bodeneintrag und -abtrag sowie durch Versiegelungen vollständig zerstört. Mit der zukünftigen dauerhaften Versiegelung und Über-

bauung stehen diese Flächen für Vegetationen dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Mit den Beseitigungen von Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET) – ca. 2.995 m², Sonstiges mesophiles Grünland – Weidenutzung (GMSw) – ca. 20.740 m² und Strauch-Baumhecke (HFM) – ca. 100 m² sind auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Insgesamt sind für das Schutzgut Pflanzen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Tiere

Avifauna

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte durch eine flächendeckende Revierkartierung nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2025) durch das Büro ALW (2026). Insgesamt erfolgten vier Geländebegehungen am Tag von April bis Juni 2025. Zur Feststellung von Vorkommen nachtaktiver Arten wurde ein Durchgang in der abendlichen Dämmerung beziehungsweise nachts durchgeführt und durch Beobachtungen während der Fledermauserfassung ergänzt.

Im Rahmen der Untersuchungen konnten insgesamt 55 Arten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Davon sind 46 Arten als Brutvögel einzustufen. Die restlichen neun Arten entfallen auf Nahrungsgäste. Die insgesamt recht hohe Artenvielfalt beruht auf den unterschiedlichen Lebensräumen (Siedlung, Feldflur und Wald) im Untersuchungsgebiet.

Der festgestellte Artenbestand mit Einstufung des Status geht aus der folgenden Gesamtartenliste (siehe Tab. 2) hervor.

Tab. 2: Im Rahmen der Brutvogelkartierungen nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet (systematisch geordnet) – (ALW, 2026)

Art	Gefährdung			Schutz		V	P	Bestand
	T	Nds	D	BNatSchG	VSR			
Amsel <i>Turdus merula</i>				§				A
Baumpieper <i>Anthus trivialis</i>	V	V	V	§				B
Blaumeise <i>Cyanistes caeruleus</i>				§				C
Bluthänfling <i>Linaria cannabina</i>	3	3	3	§				2 BV
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>				§				D
Buntspecht <i>Dendrocopos major</i>				§				B
Dorngrasmücke <i>Sylvia communis</i>				§				3 BV
Eichelhäher <i>Garrulus glandarius</i>				§				A
Elster <i>Pica pica</i>				§				A
Feldlerche <i>Alauda arvensis</i>	3	3	3	§			+	1 BN, 6 BV, 1 BZ
Fitis <i>Phylloscopus trochilus</i>				§				C
Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>				§				C
Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>	3	3		§				1 BZ

Fortsetzung Tab. 2: Im Rahmen der Brutvogelkartierungen nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet (systematisch geordnet) – (ALW, 2026)

Art	Gefährdung			Schutz		V	P	Bestand
	T	Nds	D	BNatSchG	VSR			
Gartenrotschwanz <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	V			§				1 BV
Gimpel <i>Pyrrhula pyrrhula</i>				§				A
Girlitz <i>Serinus serinus</i>	3	3		§				2 BV
Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>	V	V		§				3 BV, 1 BZ
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>				§				C
Haubenmeise <i>Lophophanes cristatus</i>				§				B
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>				§				B
Hausperling <i>Passer domesticus</i>				§				D
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>				§				C
Heidelerche <i>Lullula arborea</i>	V	V	V	§§	#		+	1 BN; 1 BV
Hohltaube <i>Columba oenas</i>				§				NG
Kernbeißer <i>Coccothraustes coccothraustes</i>				§				A
Klappergrasmücke <i>Sylvia curruca</i>				§				B
Kleiber <i>Sitta europaea</i>				§				C
Kohlmeise <i>Parus major</i>				§				D
Kolkrabe <i>Corvus corax</i>				§				NG
Kuckuck <i>Cuculus canorus</i>	3	3	3	§				1 BV
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>				§§				NG
Mehlschwalbe <i>Delichon urbicum</i>	3	3	3	§				1 BN
Misteldrossel <i>Turdus viscivorus</i>				§				A
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>				§				D
Neuntöter <i>Lanius collurio</i>	V	V		§	#		+	1 BV
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>				§				NG
Rauchschwalbe <i>Hirundo rustica</i>	3	3	V	§				6 BV
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>				§				B
Rohrweihe <i>Circus aeruginosus</i>	V	V		§§	#	+	+	NG
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>				§				C

Fortsetzung Tab. 2: Im Rahmen der Brutvogelkartierungen nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet (systematisch geordnet) – (ALW, 2026)

Art	Gefährdung			Schutz		V	P	Bestand
	T	Nds	D	BNatSchG	VSR			
Rotmilan <i>Milvus milvus</i>	3	3		§§	#	+	++	NG
Schafstelze <i>Motacilla flava</i>				§				1 BN, 4 BV
Schwarzspecht <i>Dryocopus martius</i>				§§	#			1 BV
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>				§				B
Sommergoldhähnchen <i>Regulus ignicapilla</i>				§				B
Sperber <i>Accipiter nisus</i>				§§				NG
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	3	3	3	§				5 BV
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	V	V		§				2 BV
Turnfalke <i>Falco tinnunculus</i>	V	V		§§				NG
Wachtel <i>Coturnix coturnix</i>	V	V	V	§			+	1 BV
Waldschnepfe <i>Scolopax rusticola</i>			V	§				1 BV
Weißstorch <i>Ciconia ciconia</i>	V	V	V	§§	#		+	NG
Wintergoldhähnchen <i>Regulus regulus</i>				§				A
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>				§				C
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>				§				C

Gefährdung, Rote Listen: D = Deutschland (RYSILAVY et al. 2021); Nds = Niedersachsen (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022); T = Region Tiefland Ost; Kategorien: 0 = Bestand erloschen (ausgestorben), 1 = vom Erlöschen bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Vorwarnliste, ♦ = nicht bewertet (Vermehrungsgäste / Neozoen).

EU-Vogelschutzrichtlinie: VSR = Arten, die im Anhang I dieser Richtlinie aufgeführt sind, wurden mit einem # gekennzeichnet.

Bundesnaturschutzgesetz: BNatSchG = im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützte Arten (§) beziehungsweise geschützte Arten (§§).

V: Verantwortung Niedersachsens für den Erhalt der Art. herausragend = +++, sehr hoch = ++, hoch = +.

P: Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Niedersachsen (NLWKN 2023a); prioritäre Arten, deren Schutz/Entwicklung über Schutz entsprechender Lebensraumtypen bzw. prioritäre Arten, deren Schutz/Entwicklung über EU-VSG oder Einzelprojekte gewährleistet werden kann; höchst prioritär = ++, prioritär = +; + L: Schutz der Art über den Schutz entsprechender Lebensraumtypen, + V: Nur vereinzelte Vorkommen. Schutz im Rahmen des Gebietsschutzes beziehungsweise von Einzelprojekten.

Häufigkeitsklassen der Brutvögel: A = 1 Brutpaar (BP), B = 2-3 BP, C = 4-7 BP, D = 8-20 BP, E = 21-50 BP, F = 51-150 BP, G = über 150 BP; bei den punktgenau erfassten Arten ist die tatsächliche Zahl der ermittelten Reviere angegeben; knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes gelegene Brutreviere und Artnachweise sind in Klammern gefasst.

Status: BZF = Brutzeitfeststellung, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler.

Das nachgewiesene Artenspektrum setzt sich neben Ubiquisten aus einer Brutvogelgemeinschaft der offenen und halboffenen Feldflur sowie der Gehölze und Wälder zusammen.

Arten der offenen Feldflur:

Diese Artengemeinschaft ist mit drei Arten vertreten: Feldlerche, Wiesenschafstelze und Wachtel. Alle drei Arten nutzen weithin offene Landschaften mit Grünland und/oder Ackernutzung, wobei zumindest temporär vorhandene, niedrigwüchsige Boden- und Offenbodenstellen entscheidende Habitatelemente darstellen. Die Wiesenschafstelze benötigt überdies einzelne Singwarten wie hohe Stauden oder kleinere Gehölze.

Arten der Halboffenlandschaft:

Die Artengemeinschaft ist im Gebiet recht gut entwickelt. Von den charakteristischen Arten sind Neuntöter, Goldammer, Dorngrasmücke und Bluthänfling im Gebiet vertreten. Für sie sind lineare Heckenstrukturen in Kombination mit krautigen Ruderalfluren innerhalb der freien Agrarlandschaft essenziell für die Habitatsignung.

Arten der Waldrand- und Saumhabitate:

Im Untersuchungsgebiet treten zwei Arten dieser Artengemeinschaft auf: Heidelerche und Baumpieper. Sie benötigen als Bodenbrüter gut ausgeprägte Saumstrukturen entlang von Waldrändern (bevorzugt lichte Kiefernwälder) und Bäume als Singwarten.

Arten der Gehölze und Wälder:

Zu dieser Artengemeinschaft zählen sehr häufige Arten wie Amsel, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig, Rotkehlchen, Fitis und Zilpzalp. Die genannten Arten brüten vor allem in der Strauchschicht und legen ihre Nester frei in niedrigen Bäumen, Sträuchern oder in der Bodenvegetation für jede Brut neu an. Arten wie Buchfink, Sing- und Misteldrossel sind zudem auf eine gewisse Höhe der Bäume angewiesen, die sie als Singwarte und/oder zur Anlage ihrer Nester benötigen. Der Schwarzspecht benötigt alte Bäume zur Höhlenanlage und einen hohen Anteil an stehendem und liegendem Totholz. Der Buntspecht benötigt alte Bäume mit einem gewissen Totholzanteil zur Anlage von Bruthöhlen und zur Nahrungssuche. Als Nachnutzer von Spechthöhlen oder natürlichen anderen Hohlräumen treten im Untersuchungsgebiet Höhlenbrüter wie Star und Kohlmeise auf. Die Waldschnepfe brütet in unterschiedlichen Waldhabitaten die zumindest teilweise feuchteren Bereiche aufweisen. Die Männchen führen ausgedehnte Balzflüge entlang von Schneisen und Waldrändern durch.

Arten der Siedlung:

Viele Arten dieser Artengemeinschaft brüten in Hohlräumen oder Nischen an Gebäuden, beispielsweise Hausrotschwanz und Haussperling. Rauch- und Mehlschwalbe legen ihre Nester aus lehmiger Erde an Dachüberständen (Mehlschwalbe) oder im Inneren von zum Beispiel Ställen (Rauchschwalbe) an. Sie nutzen die umgebende Feldflur als Nahrungshabitat. Der Girlitz benötigt parkähnliche Habitate mit hohen Bäumen als Singwarte und Nistplatz sowie kurzrasige Grünlandbereiche zur Nahrungssuche.

Arten mit großen Raumansprüchen:

Mäusebussard, Rotmilan, Rohrweihe, Sperber, Weißstorch und Turmfalke wurden lediglich als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Fledermäuse

Fledermäuse wurden im gesamten Untersuchungsgebiet im Zeitraum von Mai bis Oktober 2025 mit drei Begehungen in der ersten Nachthälfte mit einem Fledermausdetektor untersucht. Zusätzlich wurden zwei stationäre Batcorder über vier Nächte installiert. Die Erfassungen erfolgten bei möglichst optimalen Witterungsbedingungen. (ALW, 2026)

Insgesamt wurden neun Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen: Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Breitflügelfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Fransenfledermaus, Bartfledermaus und Lang-

ohrfledermaus, wobei jeweils die Arten der Bartfledermäuse und Langohrfledermäuse akustisch nicht zu trennen sind und hier zusammen aufgeführt werden. Hinzu kommen Rufe der Gattungen *Myotis* und *Nyctalus* sowie der Gruppe *Nyctaloid*. Eine detaillierte Darstellung der nachgewiesenen Arten befindet sich in folgender Tab. 3. Die Gattung *Myotis* sowie die Langohrfledermaus wurden nur in geringer Zahl erfasst.

Tab. 3: Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet - Hohe und sehr hohe Aktivitäten sind farblich hinterlegt (ALW, 2026)

Art / Artgruppe	08.05.2025	27.06.2025	18.08.2025	Gesamt
<i>Myotis spec.</i>			2	2
<i>Nyctaloid</i>	2	18	3	23
<i>Nyctalus spec.</i>		5		5
Großer Abendsegler	4	107	8	119
Breitflügelfledermaus		20	2	22
Rauhautfledermaus	1			1
Zwergfledermaus	3	34	27	64
Mückenfledermaus	1		6	7
Summe	11	184	48	243

Besonders der Große Abendsegler, aber auch die Zwergfledermaus, zeigen eine hohe Stetigkeit im Gebiet und wurden bei allen drei Detektorbegehungen, teilweise mit sehr hohen Aktivitäten, erfasst. Zudem zeigt die Breitflügelfledermaus im Juni ebenfalls eine hohe Aktivität. Auch die Batcorderdaten zeigen eine sehr hohe Aktivität des Großen Abendseglers, besonders in den frühen Abend- und Morgenstunden. Für den Großen Abendsegler, die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus wurden am Waldrand im Westen des Untersuchungsgebietes Jagdgebiete erfasst. Dort haben zeitweise mehrere Individuen gleichzeitig entlang des Waldrandes und im offenen Luftraum gejagt. Zudem wurde eine Flugroute für Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse entlang des Waldrandes im Westen des Untersuchungsgebietes erfasst. Hinweise auf Quartiere im Untersuchungsgebiet haben sich nicht ergeben.

Der Große Abendsegler, die mit Abstand am häufigsten im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Fledermausart, hat einen starken Bezug zu Wäldern und jagt häufig im offenen Luftraum über Wäldern und Freiflächen (zum Beispiel Äcker). Die Zwergfledermaus wurde ebenfalls stetig, wenn auch in geringerer Zahl, im Gebiet nachgewiesen und hat einen starken Bezug zu Gebäuden und tritt häufig in und um Siedlungen auf.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

In Bezug auf das nachgewiesene Artenspektrum sind mit dem geplanten Vorhaben Beeinträchtigungen auf die Gruppe der Brutvögel nicht auszuschließen. Für eine nachgewiesene Brutvogelarten sind Auswirkungen mit der Planung nicht ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um die Art Feldlerche. Für die Art werden im Rahmen des Artenschutzes bereits Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und vorgesehen. (vgl. ALW, 2026)

Für weitere Arten können, insbesondere Gehölzbrüter können mit Vermeidungsmaßnahmen, u.a. Erhalt der Strauch-Baumhecke und Anlage eines ca. 20 m breiten extensiven Gras- und Staudenflures erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet mit ca. 45 ha zu klein für eine Bewertung nach dem in Niedersachsen üblichen Bewertungssystem von BEHM & KRÜGER (2013) für Brutvögel. In Anlehnung an dieses Verfahren wird das Gebiet gutachterlich verbalargumentativ bewertet. Im Untersuchungsgebiet treten sieben landesweit gefährdete

Arten und sechs weitere Arten der landesweiten Vorwarnliste als Brutvögel auf, manche dieser Arten auch in größeren Beständen (zum Beispiel Rauchschwalbe). Daher ist mindestens eine mittlere Bedeutung für das Untersuchungsgebiet als Brutvogellebensraum gegeben. Bis auf die o.g. Feldlerche sind für die nachgewiesenen Arten keine Kompensationsmaßnahmen nach gutachterlicher Einschätzung erforderlich. Bzw. können mögliche Beeinträchtigungen durch Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. (vgl. ALW, 2026)

Der Waldrand im Westen des Untersuchungsgebietes ist für Fledermäuse mit den Arten Großer Abendsegler, Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus von Bedeutung, da er sowohl als Jagdgebiet als auch als Leitstruktur für Flugrouten genutzt wird. Es wurden keine Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet festgestellt. Aufgrund des gehäuftten Auftretens des Großen Abendseglers und der Zwergfledermaus in den frühen Abend- und Morgenstunden sind jedoch Quartiere im nahen Umfeld, vor allem im Wald westlich des Untersuchungsgebietes (Großer Abendsegler) und im Siedlungsbereich östlich des Untersuchungsgebietes (Zwergfledermaus), zu erwarten. Dem Plangebiet wird aber in der Gesamtschau keine essenzielle Bedeutung als Potenzial für signifikante Fledermausvorkommen zugemessen. In Bezug auf Fledermäuse sind mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. (vgl. ALW, 2026)

Für das Schutzgut Tiere ergeben sich durch den möglichen Brutplatzverlust für die Art Feldlerche erhebliche Beeinträchtigung und Kompensationsmaßnahmen sind vorzusehen.

9.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Wolthausen in der Gemeinde Winsen (Aller) und beinhaltet im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Weideflächen und Acker. Das Plangebiet ist von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Östlich ans Plangebiet grenzt die vorhandene dörflich geprägte Wohnbebauung der Ortschaft Wolthausen an. Nördlich verläuft der Winsener Kirchweg, welcher in östliche Richtung ins Zentrum der Ortschaft verläuft und in westliche Richtung durch die vorhandenen Wald- bzw. landwirtschaftlichen Flächen. Nördlich des Winsener Kirchwegs befindet sich der Sportplatz der Kickers Wolthausen e.V., welcher ebenfalls an weitere landwirtschaftliche Flächen angrenzt.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet wäre an diesem Standort nicht möglich. Die Erlebbarkeit der freien Landschaft am Ortsrand würde nicht weiter eingeschränkt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär und sind als nicht erheblich zu bezeichnen. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand. Dennoch wird mit dem geplanten Vorhaben die bauliche Nutzung am Ortsrand erweitert. Mit der Errichtung von baulichen Anlagen am Siedlungsrand ergeben sich grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. Um die entstehenden Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß zu beschränken, wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine ca. 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäu-

men und Sträuchern festgesetzt. In der Fläche ist die Anpflanzung einer 3-reihigen Strauch-Baumhecke vorgesehen. Die vorhandene Strauch-Baumhecke entlang des nördlich gelegenen Winsener Kirchwegs wird als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Im westlichen Teilbereich des Plangebiets ist in der festgesetzten Maßnahmenfläche die Entwicklung eines mesophilen Grünlandes vorgesehen. Mit den vorgesehenen Maßnahmen wird eine ausreichende Durch- bzw. Eingrünung des Plangebietes gewährleistet und zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Landschaft nicht erforderlich.

9.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Wolthausen. Die nördlich angrenzende Winsener Straße verläuft in östliche Richtung ins Zentrum der Ortschaft Wolthausen, welches dörflich geprägte Wohnbebauungen beinhaltet.

Immissionen

Es wurden die Schallemissionen der zulässigen Nutzungen gutachterlich untersucht. Für die vorgesehene gewerbliche Nutzung durch ein Lohnunternehmen und das Feuerwehrgerätehaus wurden betriebstypische Emissionsansätze berücksichtigt. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass durch die gewerbliche Nutzung und die geplante Feuerwehr tagsüber Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 33 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten sind. Die höchsten Immissionen an der Bestandsbebauung sind an der nordöstlichen Wohnbebauung am Winsener Kirchweg (50 dB(A)) zu erwarten. Innerhalb des geplanten Baugebietes an der K 3 sind die höchsten Immissionen (38 dB(A)) im nördlichen Teil zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 in Verbindung mit dem zugehörigen Beiblatt bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm von tagsüber 60 dB(A) für Misch- und Dorfgebiete im Bereich der Bestandsbebauung werden deutlich unterschritten. Der Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete für das Baugebiet an der K 3 wird ebenfalls deutlich unterschritten.

In der Nacht liegen die Beurteilungspegel bei maximal 35 dB(A). Auch hier sind die höchsten Immissionen für die Bestandsbebauung an der nordöstlichen Wohnbebauung des Winsener Kirchwegs (35 dB(A)) zu erwarten. Innerhalb des geplanten Baugebietes an der K 3 werden die höchsten Immissionen (30 dB(A)) im nördlichen Bereich erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 in Verbindung mit bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von nachts 45 dB(A) für Misch- und Dorfgebiete werden um mindestens 9 dB(A) an der bestehenden Bebauung unterschritten. Innerhalb des geplanten Baugebietes an der K 3 werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete um mindestens 10 dB(A) unterschritten.

Durch mögliche Parkplätze auf dem Gebiet der geplanten Feuerwache sind kurzzeitige Geräuschspitzen in Höhe von bis zu 52 dB(A) zu erwarten. Dieser Wert unterschreitet die zulässigen Immissionsrichtwerte.

Durch das innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehene Großspielfeld sowie Kleinspielfeld und einem zugehörigen Parkplatz mit ca. 50 Stellplätzen wurden die Beurteilungspegel für die maßgebliche mittägliche Ruhezeit an einem Sonntag ermittelt. Für ein Spiel an Sonntagen liegen die Beurteilungspegel innerhalb der mittäglichen Ruhezeit (Beurteilungszeit 2 h) im Bereich der östlich gelegenen Bebauung am Ortsrand bei

47 dB(A) und im Bereich der geplanten Wohnbebauung im Süden an der K 3 bei 43 dB(A). Für Misch- bzw. Dorfgebiete werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV von 60 dB(A) innerhalb der Ruhezeit (außer morgens) im Bereich der Bestandsbebauung um mindestens 11 dB(A) unterschritten. Der Immissionsrichtwert nach der 18. BImSchV von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Ruhezeiten (außer am Morgen) wird um mindestens 10 dB(A) unterschritten.

Schalltechnische Maßnahmen, die sich aus dem Betrieb des Lohnunternehmens, dem Sportbetrieb oder der Feuerwehr ergeben, werden somit nicht erforderlich.

Erholung

Nach dem RROP des Landkreises Celle (2005) werden dem Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen zugeordnet. Lediglich der nördlich verlaufende Winsener Kirchweg beinhaltet einen regional bedeutsamen Wanderweg für Fahrradfahrer.

Ansonsten sind im zeichnerischen Teil des RROP 2005 und des Entwurfes 2026 keine besonderen Darstellungen für das Plangebiet getroffen worden.

Die vorhandenen Straßen und Wege im Bereich des Plangebietes unterliegen keiner übergeordneten Nutzung und dürften höchstens zur Feierabenderholung genutzt werden. Weitere Erholungsfunktionen sind in dem Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Erlebbarkeit der freien Landschaft am Ortsrand würde nicht weiter eingeschränkt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Wolthausen. Mit dem geplanten Vorhaben lassen sich keine Einschränkungen auf umliegende Erholungsfunktionen ableiten. Die umliegenden Wege und Straßen stehen weiterhin uneingeschränkt der Erholungsnutzung zur Verfügung. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich.

9.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt bzw. vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

9.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Sondergebietes „Lohnunternehmen“, Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, Grünfläche „Sportplatz“ und Straßenverkehrsfläche	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teilebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubeentwicklung
Landschaft	Mensch
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

9.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Das Weidegrünland würde seinen Schutzstatus eines gesetzlich geschützten Biotopes, gemäß § 24 NNatSchG, nicht verlieren und bestehen bleiben. Die Strauch-Baumhecke würde vollständig bestehen bleiben. Die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes wäre nicht möglich.

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der durch angrenzende Bebauung bereits vorgeprägt ist,
- der an den Ortsrand von Wolthausen angrenzt,
- der versickerungsfähige Böden beinhaltet,
- der verkehrlich bereits gut erschlossen ist, und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Eingrünungsmaßnahmen: 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: M 1 – Entwicklung eines extensiven Gras- und Staudensaumes und M 2 – Entwicklung eines Mesophilen Grünlandes, M 3 – Entwicklung einer Ackerbrache mit Selbstbegrünung,
- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen im Sondergebiet von max. 10 m,
- Beschränkung der Höhe in der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ auf maximal ein Vollgeschoss.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Sondergebiet „Lohnunternehmen“, Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, Grünfläche „Sportplatz“ und Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i> <u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen (Sondergebiet „Lohnunternehmen“, Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, Grünfläche „Sportplatz“ und Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Keine Auswirkungen zu erwarten. Nach Einschätzung des Gutachters sind keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> <u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung im Plangebiet - keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen (Sondergebiet „Lohnunternehmen“, Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, Grünfläche „Sportplatz“ und Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen durch Baumaschinen ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> <u>Anlagenbedingt:</u> Aufgrund der umliegenden großräumigen Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Sondergebiet „Lohnunternehmen“, Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, Grünfläche „Sportplatz“ und Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Durch das Vorhaben werden z.T. Biotoptypen mittlerer und hoher Bedeutung überplant; Verlust von Brutrevieren der Feldlerche → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch das Vorhaben werden z.T. Biotoptypen mittlerer und hoher Bedeutung überplant; Verlust von Brutrevieren der Feldlerche → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung von Freiflächen (Sondergebiet „Lohnunternehmen“, Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, Grünfläche „Sportplatz“ und Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Errichtung von baulichen Anlagen am Ortsrand → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung eines Sondergebiets „Lohnunternehmen“, Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, Grünfläche „Sportplatz“ und Straßenverkehrsfläche	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt, die zulässigen Immissionswerte sind einzuhalten bzw. dürfen nur bedingt und kurzfristig überschritten werden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen errichtet. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Biotoptypen mittlerer und hoher Bedeutung),
- des Schutzgutes Tiere (durch Verlust von Brutrevieren der Feldlerche) und
- des Schutzgutes Landschaft (durch Errichtung baulicher Anlagen am Ortsrand)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Berechnung und Beschreibung des Kompensationsbedarfes erfolgt im folgenden Abschnitt.

9.4.1 Berechnung des Kompensationsbedarfes

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Städtetag ausgegebenen „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (aktualisierte Fassung, 9. Auflage; Niedersächsischer Städtetag, 2013) berechnet.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von insgesamt ca. 71.745 m².

<i>Ist-Zustand</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Flächenwert</i>
Sandacker (AS)	42.960	1	42.960
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)	2.995	3	8.985
Sonstiges mesophiles Grünland – Weidenutzung (GMSw)	20.740	4	82.960
Strauch-Baumhecke (HFM)	2.800	3	8.400
Weg – Asphalt (OVWa)	2.250	0	0
Gesamt	71.745		143.305
<i>Planung (Ausgleichsberechnung)</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Flächenwert</i>
Sondergebiet „Lohnunternehmen“ - SO (versiegelbare Fläche, max. 80 %)	9.350 (11.685)	0	0
davon Sondergebiet „Lohnunternehmen“ – SO (nicht versiegelbare Fläche, Grünflächen)	1.760 (2.335)	1	1.760
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	575	3	1.725
Flächen für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ (versiegelbare Fläche, max. 80 %)	1.600 (2.000)	0	0
davon Flächen für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ (nicht versiegelbare Fläche, Grünflächen)	195 (400)	1	195
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	205	3	615
Grünfläche „Sportplatz“ (zulässige Grundfläche 2.400 m ²)	2.400 (19.590)	0	0
davon Grünfläche „Sportplatz“ (nicht versiegelbare Fläche, Grünflächen)	15.870 (17.190)	1	15.870
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.320	3	3.960
Flächen für die Landwirtschaft	320	1	320
Straßenverkehrsfläche	5.460	0	0
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, abzgl. 2x Zufahrt á 10 m	2.480 (2.580)	3	7.440
Maßnahmenfläche (M 1) – Entwicklung eines extensiven Gras- und Staudensaumes, abzgl. Zulässige Grundfläche von 500 m ² für Zufahrten (Breite á 10 m)	5.700 (6.200)	3	17.100

Planung (Ausgleichsberechnung)	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Maßnahmenfläche (M 2) – Entwicklung eines Mesophilen Grünlandes	23.910	4	95.640
Gesamt	71.745		144.625
Differenz:			+ 1.320 WE
Ausgleichsbedarf: Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird vollständig erbracht. Es ergibt sich eine Überkompensation von 1.320 Werteinheiten.			

Schutzgut Tiere

Durch das Planvorhaben gehen drei Brutreviere der Feldlerche (zwei Reviere im Plangebiet, zwei Reviere anteilig benachbart betroffen, so dass mit dem Verlust eines dritten Revieres zu rechnen ist) verloren. Bei der gefährdeten Feldlerche kann nicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Tiere problemlos in das Umland ausweichen können, so dass vom Verlust von drei Brutstätten auszugehen ist. Damit der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig ist, bedarf es nach gutachterlicher Einstufung eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Im vorliegenden Fall besteht ein Bedarf für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, um den Verlust von drei Brutrevieren der Feldlerche zu kompensieren. Für die Feldlerche gelten insbesondere streifenförmige Ackerbrachen von mindestens 15 m Breite mit Selbstbegrünung und ökologische Ackerbewirtschaftung mit zusätzlichen Auflagen zum Schutz von Feldvogelarten als sehr gut geeignet (NLWKN, 2023). Die Fläche eines solchen Brachestreifens ist jährlich zwischen August und November zu mähen oder zu mulchen, damit sie relativ kurzrasig in die kommende Brutsaison geht und Gehölzaufwuchs vermieden wird. Sofern sich die Fläche hin zu einer grünlandartigen Vegetation entwickelt, ist die Vegetationsnarbe im Zeitraum September bis November oberflächlich umzubrechen. Der Brachestreifen kann von Jahr zu Jahr oder in mehrjährigen Abständen innerhalb einer umgrenzten Fläche pendeln (produktionsintegrierte Kompensation). Das Ausbringen von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln und die Feldberegnung ist auf dem jeweiligen Brachestreifen nicht zulässig (NLWKN, 2023).

Die Herleitung der benötigten Flächengröße der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme folgt dem Bilanzierungsansatz des NLWKN (2023). Nach NLWKN (2023) ist für eine sehr gut geeignete Maßnahme ein Flächenfaktor von 0,3 anzusetzen. Die betroffene Habitatfläche ist also im Verhältnis 1:0,3 auszugleichen. Soll als vorgezogener Ausgleich alternativ die Anlage eines kräuterreichen mesophilen Grünlandes dienen, so handelt es sich nach NLWKN (2023) um eine nur gut geeignete Maßnahme, was einem Flächenfaktor von 0,5 (Kompensationsverhältnis 1:0,5) entspricht.

Mit dem geplanten Vorhaben ist, wie in folgender Abb. 9 dargestellt, eine potentiell geeignete Habitatfläche für die Feldlerche von ca. 45.000 m² erheblich betroffen. Unter Berücksichtigung eines Ausgleichsverhältnisses von 1:0,3 ergibt sich ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Tiere von ca. 13.500 m².

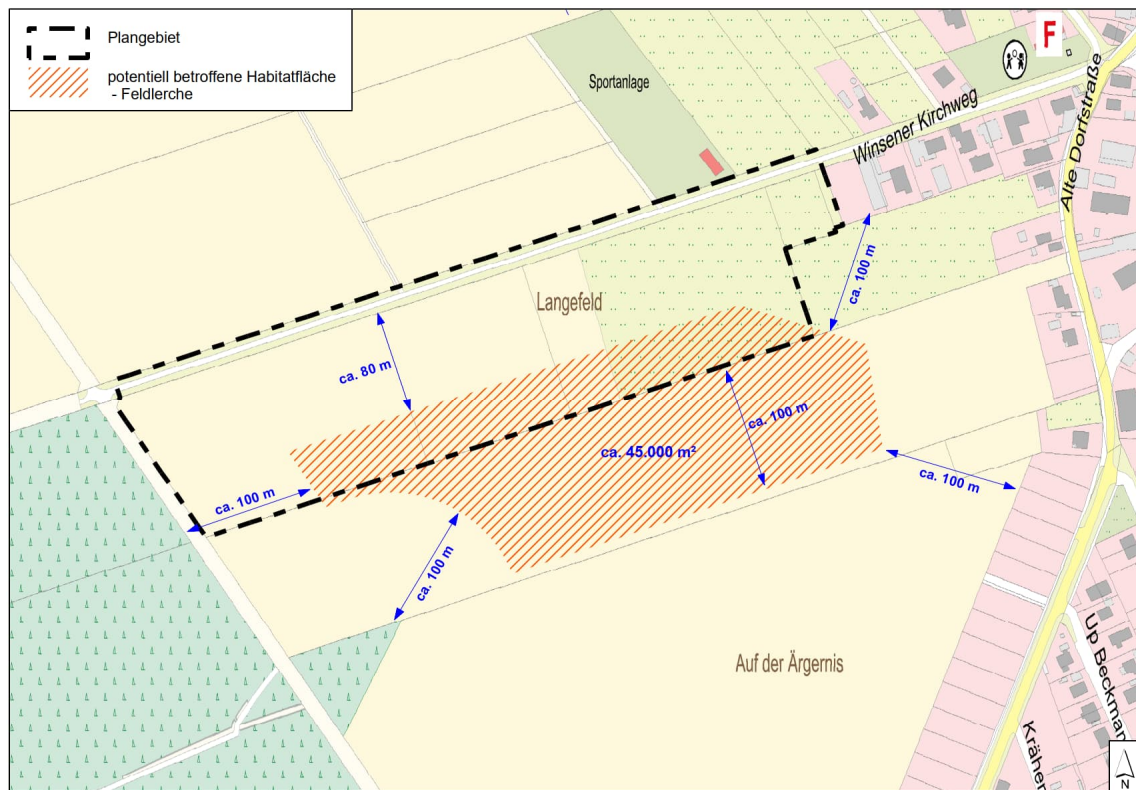


Abb. 9: Darstellung der erheblich betroffenen Habitatfläche für die Feldlerche

Die Lage der Fläche für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist so zu wählen, dass keine hoch aufragenden Strukturen und keine Straßen oder viel genutzten Wege sowie keine Windräder im Umfeld von etwa 100 m vorhanden sind. Außerdem darf die Fläche maximal nur fünf bis zehn Kilometer vom Plangebiet entfernt liegen, damit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten erhalten bleibt.

9.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Der erforderliche Kompensationsbedarf für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen können innerhalb des Plangebietes in den vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erbracht werden. In den Anpflanzflächen ist die Anpflanzung von 3-reihigen Strauch-Baumhecken vorgesehen. In den Maßnahmenflächen ist die Entwicklung eines extensiven Gras- und Staudensaumes (M 1), die Entwicklung eines Mesophilen Grünlandes (M 2) und die Entwicklung einer Ackerbrache mit Selbstbegrünung (M 3) vorgesehen.

Die Details zu den Anpflanzungsmaßnahmen und Maßnahmenflächen im Plangebiet sind dem Kap. 3.2.3 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ und Kap. 4.2.5 „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zu entnehmen.

Nach der Durchführung der o.g. Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig ausgeglichen.

9.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Mit der Bereitstellung von Flächen für die Umsiedlung eines Lohnunternehmens sowie des Feuerwehrgerätehauses und der Erweiterung des Sportplatzes kann einer Ausdünnung der Infrastruktur in der dörflich geprägten Ortschaft Wolthausen entgegengewirkt werden. Auch das bestehende Angebot an Arbeitsplätzen kann mit der Umsiedlung des Lohnunternehmens gewährleistet werden. Die Entwicklung erfolgt angrenzend an die vorhandene Ortslage, einer Zersiedlung der Landschaft, durch die Inanspruchnahme weiter in den Außenbereich hineinragender Flächen kann vermieden werden. Eine Innenentwicklung ist aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs sowie zu erwartender Immissionen nicht möglich.

Eine Erweiterung bzw. ein Umbau des Feuerwehrgebäudes am bisherigen Standort ist aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Somit wird ein Neubau des Feuerwehrgerätehauses an einem alternativen Standort erforderlich. Der Standort am Ortsrand, direkt angrenzend an den Winsener Kirchweg, bietet sich u.a. aufgrund der verkehrsgünstigen Lage für die Realisierung des Vorhabens an. Darüber hinaus können mögliche Immissionskonflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb der Ortschaft bestmöglich vermieden werden.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ soll als Ergänzung des nördlich bereits vorhandenen Sportplatzes dienen. Um den Sportbetrieb innerhalb der Ortschaft zu erhalten bzw. weiter zu fördern und folglich das Gemeinschaftsleben zu stärken, möchte die Gemeinde das Vorhaben unterstützen. Die Fläche bietet sich aufgrund der direkten Nähe zum vorhandenen Sportplatz an.

Weiterhin ist ein in Wolthausen bereits ansässiges Lohnunternehmen seit längerer Zeit auf der Suche nach einem geeigneten Betriebsstandort innerhalb der Ortschaft, um die bisherigen Betriebsabläufe optimieren zu können. Das Lohnunternehmen hat sich in der Vergangenheit auch um andere Standorte im Ort bemüht, hier war jedoch aus eigentumsrechtlichen Gründen nichts verfügbar. Des Weiteren haben sich die Bewohner des Ortes über den durch die LKWs entstehenden Schmutz auf den Straßen beklagt, der künftig durch die Abfahrt über Wirtschaftswege wegfallen wird. Am Standort am Winsener Kirchweg wird somit mehr Rücksicht auf die örtlich ansässigen Bewohner genommen, sodass dieser Standort als geeignet bewertet wird und in dem ausgewiesenen Maß benötigt wird.

Aufgrund der lärmintensiveren Nutzungen des Lohnunternehmens muss das Sondergebiet etwas abgesetzt von dem östlich liegenden Siedlungsrand liegen, um mögliche Konflikte und die Vereinbarkeit zwischen Wohnen und Gewerbenutzung zu vereinbar.

Um die Existenz des Betriebes zukunftsfähig zu sichern, sind die planerischen Voraussetzungen für Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes dringend erforderlich. Ziel der Gemeinde Winsen (Aller) ist es u.a. Arbeitsplätze in einem strukturschwachen Raum zu erhalten und die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Somit sind gleichwertige Standortalternativen für die geplanten Nutzungen bzw. Vorhaben in Wolthausen nicht vorhanden.

9.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung, die faunistischen Untersuchungen und die Sondierarbeiten zu den Bodenaufschlüssen erfolgten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

9.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Winsen (Aller) zu hinterlegen.
- Die Entwicklung des extensiven Gras- und Staudensaumes (M 1) und die Entwicklung eines Mesophilen Grünlandes (M 2) in den Maßnahmenflächen im Plangebiet sind zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Winsen (Aller) zu hinterlegen. Des Weiteren sind der Bestand und die Entwicklung des Mesophilen Grünlandes und des extensiven Gras- und Staudensaumes nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Winsen (Aller) zu hinterlegen.
- Die Entwicklung der Ackerbrache mit Selbstbegrünung (M 3) in der Maßnahmenfläche auf dem Flurstück 48/9 der Flur 5 in der Gemarkung Wolthausen ist zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Winsen (Aller) zu hinterlegen. Des Weiteren sind der Bestand und die Entwicklung der Ackerbrache nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Winsen (Aller) zu hinterlegen.

9.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

10. Artenschutz

Um die Artenschutzrechtliche Situation beurteilen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage 1 – Artenschutzfachbeitrag; ALW, 2026). Ziel der Untersuchung war es, eine Artenschutzprüfung durchzuführen und soweit erforderlich eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände vorzunehmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung zu benennen.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind nachfolgende aufgeführte Vorkehrungen zu beachten:

Vorkehrung S1: Baufeldräumungen erfolgen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (März bis August). Die Entnahme von Gehölzen ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig.

Vorkehrung S2: Gebäude dürfen keine Glasfassaden aufweisen, um Vogelschlag zu vermeiden, der über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht. Alternativ sind Glasfassaden zu verwenden, für die nach bestem wissenschaftlichen Kenntnisstand belegt ist, dass Vogelkollisionen nicht zu befürchten sind (vergleiche LAG VSW 2022, RÖSSLER et al. 2022).

Vorkehrung S3: Im westlichen Teil des Plangebietes ist auf eine Bebauung oder Sportplatznutzung zu verzichten. Der Bebauungsplan berücksichtigt das durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Vorkehrung S4: Die am Nordrand des Plangebietes verlaufende Hecke darf mit Ausnahme des östlichsten Abschnittes in Höhe des geplanten Feuerwehrgeländes nicht im Rahmen des Planvorhabens beseitigt werden und ein 20 m breiter Streifen südlich benachbart zur verbleibenden Hecke darf nicht bebaut oder versiegelt und auch nicht gärtnerisch genutzt werden, um die Habitatfunktion der Hecke für Fledermäuse und Vögel nicht erheblich zu beeinträchtigen. In diesem Streifen ist eine blütenreiche halbruderaler Gras- und Staudenflur oder ein kräuterreiches mesophiles Grünland über natürliche Sukzession oder Einsaat mit Regiosaatgut des Ursprungsgebietes „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu entwickeln, um ein gutes Nahrungsangebot an Pflanzensamen und Insekten zu bieten.

Vorkehrung S5: Für unverzichtbare Außenbeleuchtung sind mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ „warm-weiß“ zu verwenden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen (EISENBEIS 2013). Lichtfarbe ist ein warmweißes Licht von 2.000 Kelvin oder weniger (ZSCHORN & FRITZE 2022). Leuchtgehäuse sind so abzudichten, dass Insekten oder sogar größere Tiere nicht eindringen können. Die Lampen dürfen nicht in das Umfeld abstrahlen (siehe auch § 41a BNatSchG in der zukünftig geltenden Fassung). Der Winsener Kirchweg darf allenfalls bis in Höhe des neuen Feuerwehrgeländes mit Straßenlaternen ausgestattet werden. Auf dem Sportplatz ist das Betreiben einer Flutlichtanlage nicht zulässig.

11. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Winsener Kirchweg“ beabsichtigt die Gemeinde Winsen (Aller) in der Ortschaft Wolthausen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für unterschiedliche Nutzungen südlich des Winsener Kirchwegs zu schaffen.

Im östlichen Bereich angrenzend an die vorhandene Ortslage ist es vorgesehen, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr auszuweisen. Die Erforderlichkeit des Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses ergibt sich aufgrund der Neuanschaffung eines Feuerwehrfahrzeuges der örtlichen Feuerwehr. Angrenzend an die Fläche für den Gemeinbedarf für die Feuerwehr erfolgt die Ausweisung einer Grünfläche „Sportplatz“. Diese soll als Ergänzung des nördlich bereits vorhandenen Sportplatzes dienen. Des Weiteren ist ein in Wolthausen bereits ansässiges Lohnunternehmen seit längerer Zeit auf der Suche nach einem geeigneten Betriebsstandort innerhalb der Ortschaft, um die bisherigen Betriebsabläufe optimieren zu können. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung des Lohnunternehmens geschaffen werden. Um die Existenz des Betriebes zukunftsfähig zu sichern, sind die planerischen Voraussetzungen für Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes dringend erforderlich. Dahingehend werden ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und eine Grünfläche „Sportplatz“ festgesetzt.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Wolthausen in der Gemeinde Winsen (Aller) und beinhaltet im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen handelt es sich um einen wildkrautarmen Sandacker und im Osten um ein sonstiges mesophiles Weidegrünland. Im Norden des Plangebietes verläuft zudem der asphaltierte Wirtschaftsweg „Winsener Kirchweg“, der im Süden von einer Strauch-Baumhecke und im Norden von einem Streifen mit der Vegetation eines artenarmen Extensivgrünlandes trockener Mineralböden begleitet wird.

Bei dem Weidegrünland handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop, gemäß § 24 NNatSchG. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder zu sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotopes führen können. Von den Verboten der Zerstörung oder Beeinträchtigung des geschützten Biotops kann gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Im Plangebiet ist in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Entwicklung eines mesophilen Grünlandes vorgesehen, sodass das geschützte Biotop flächengleich innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann. Die weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen können ebenfalls innerhalb des Plangebietes in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und in den Maßnahmenflächen kompensiert werden.

Mit der Planung geht ein Verlust von Offenlandlebensraum einher. Durch die mögliche Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen ist insbesondere die nachgewiesenen Art Feldlerche betroffen. Für die Art besteht ein Bedarf für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, um den Verlust von drei Brutrevieren der Feldlerche zu kompensieren.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von unbebauten Flächen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die Bebauung am Ortsrand in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Die genannten Beeinträchtigungen sind im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Der Kompensationsbedarf für die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen können innerhalb des Plangebietes in Form der Maßnahmenflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vollständig kompensiert werden.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

12. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Winsen (Aller) in seiner Sitzung am beschlossen.

Winsen (Aller), den

.....
Bürgermeister

Stand 08/2026

ANLAGEN

Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag – ALW, 2026

13. QUELLENVERZEICHNIS

ALW (2026): Artenschutzfachbeitrag - Bebauungsplan Nr. 12 (Winsener Kirchweg), Ortschaft Wolthausen (Landkreis Celle). Arbeitsgruppe Land & Wasser. Beedenbostel, Stand: 20.01.2026.

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

EISENBEIS, G. (2013): Lichtverschmutzung und die Folgen für nachtaktive Insekten. – BfN-Skripten 336: 53-56; Bonn-Bad Godesberg.

KRÜGER, T., SANDKÜHLER, K. (2022): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung (Oktober 2021). – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 41: 111-174; Hannover.

LANDKREIS CELLE (2005): Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle. Stand: 16.12.2005.

LAG VSW (2022): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben: Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas. Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten – Berichte zum Vogelschutz 58/59: 49-78; Hilpoltstein.

LANDKREIS CELLE (2017): Entwurf des Regionales Raumordnungsprogramm 2026 für den Landkreis Celle. Stand: 22.10.2025.

LAND NIEDERSACHSEN (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.

LAND NIEDERSACHSEN (2022): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Verordnung vom 07.09.2022 zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen.

NIBIS (2026): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. überarbeitete Auflage, 2013.

NLWKN (2023): Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensation (PIK). Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 42 (1): 1-80; Hannover.

NLWKN (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 2/2024.

RÖSSLER, M., DOPPLER, W., FURRER, R., HAUPT, H., SCHMID, H., SCHNEIDER, A., STEIOF, K., WEGWORTH, C. (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3. überarbeitete Auflage. – Schweizerische Vogelwarte Sempach, 63 S.; Sempach.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELDT, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. –792S.; Radolfzell.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2026): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

ZSCHORN, M., FRITZE, M. (2022): Lichtverschmutzung und Fledermausschutz. – Naturschutz und Landschaftsplanung 54 (12): 16-23; Stuttgart.

14. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanzV - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes am 23.10.2024, BGBl. 2024 I Nr.323.

NNatSchG - Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

NWaldLG - Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315).