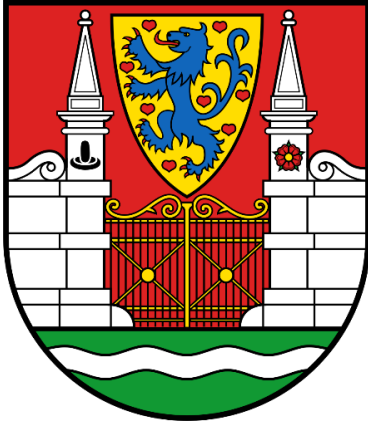


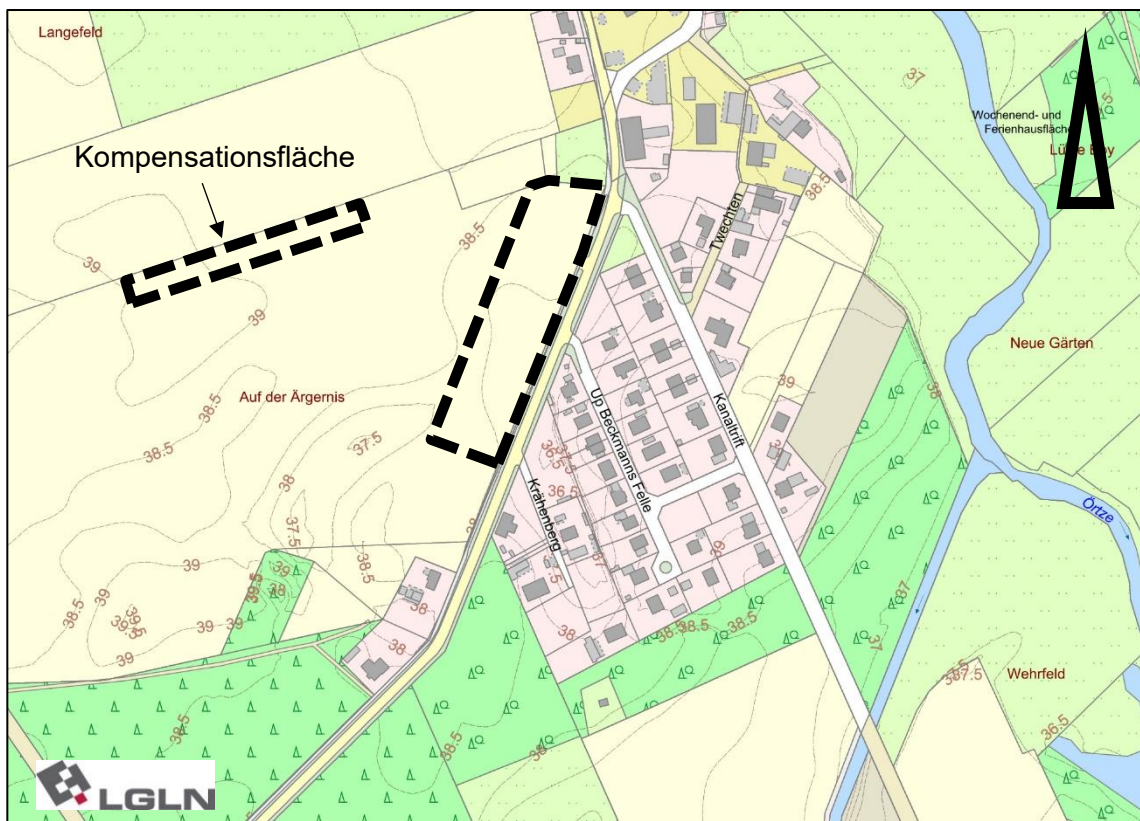


Gemeinde Winsen (Aller)

Begründung -Teil C-

Bebauungsplan Nr. 10 „Alte Dorf-
straße“

OT Wolthausen



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

Abschrift

Inhalt

TEIL I BEGRÜNDUNG	5
1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	5
2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN	5
3 LAGE IM RAUM / BESTAND	6
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES	6
3.3 IMMISSIONEN	7
3.4 ALTLASTEN	8
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
4.1 LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN	8
4.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	10
4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	12
4.4 RECHTSWIRKSAME BEBAUUNGSPLÄNE	13
4.5 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSER (BRPHV)	14
5 INNENENTWICKLUNGSAalternativen	15
6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF	15
7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	16
7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	16
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	17
7.3 BAUWEISE	18
7.4 BAUGRENZEN	18
7.5 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	19
7.6 MAßNAHME ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	19
7.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	19
7.8 AUSSCHLUSS FOSSILER ENERGIETRÄGER	22
7.9 IMMISSIONSSCHUTZ	22
8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	25
8.1 DACHEINDECKUNG	26
8.2 EINFRIEDUNGEN	26
9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	26
9.1 EINGRIFFSBILANZIERUNG / EXTERNE KOMPENSATION	26
9.2 ARTENSCHUTZ	26
10 INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG	27

10.1	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	27
10.2	ABWASSERBESEITIGUNG	27
10.3	ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	27
10.4	ABFALLBESEITIGUNG	27
11	HINWEISE	28
11.1	BODENDENKMALSCHUTZ	28
11.2	KAMPFMITTELBESEITIGUNG	28
11.3	IMMISSIONSSCHUTZ / DIN-NORMEN	28
12	FLÄCHENBILANZ	28
13	KOSTEN	29
	TEIL II UMWELTBERICHT	30
1	EINLEITUNG	30
2	KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE	30
2.1	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	31
2.2	ANGABEN ZU STANDORT, ART UND UMFANG	31
2.3	WIRKFAKTOREN	31
3	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN ...	32
3.1	FACHGESETZE	32
3.2	FACHPLÄNE, SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE ...	37
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN	
	UMWELTAUSWIRKUNGEN	41
4.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	41
4.2	ZUSÄTZLICHE ASPEKTE UND WIRKFAKTOREN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	44
4.3	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER	
	NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	46
4.4	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	49
5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	49
5.1	TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	49
5.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN	
	UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	49
6	ZUSAMMENFASSUNG	49
7	QUELLENANGABEN	50

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

TEIL I BEGRÜNDUNG

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I 2024 Nr. 323)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.11.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91)

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Alte Dorfstraße“ besteht die Absicht eine Bebauung für Wohnzwecke zu ermöglichen, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Winsen nachzukommen. Die konkreten Bauwünsche sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes städtebaulich gesteuert werden.

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch die östlich an die Alte Dorfstraße angrenzenden Wohngebiete geprägt. Mit der hier vorliegenden Planung sollen nun auch westlich der „Alten Dorfstraße“ Baugrundstücke entstehen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Ortschaft Wolthausen, welche aufgrund der fehlenden Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil derzeit als Außenbereichsfläche gem. § 35 BauGB zu klassifizieren ist. Jedoch grenzt die Fläche unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbereich an und ist bereits an die verkehrliche und soziale Infrastruktur der Ortschaft angebunden. Daher kann eine entsprechende Wohnnutzung aus städtebaulicher Sicht hier sinnvoll und mit geringem Erschließungsaufwand etabliert werden.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, soll daher der Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB dargestellt werden. Darüber hinaus wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB angewandt und der naturschutzfachliche Wert des Plangebietes vor und nach Realisierung der Planung gegenübergestellt. Das sich daraus ergebende Kompensationsdefizit ist auf externen Flächen auszugleichen.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Woltshausen, Flur 5 das Flurstück 60/26 (tlw.) mit einer Plangebietsgröße von rd. 10.985 m². Die Kompensationsfläche auf demselben Flurstück ist rd. 3.000 m² groß.

Die räumlichen Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich derzeit als eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Erschlossen werden kann das Plangebiet im Osten über die „Alte Dorfstraße“.

Umgeben ist das Plangebiet von weiteren landwirtschaftlichen Flächen und Wohnbebauungen.



Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes (Luftbild: NIBIS Kartenserver (2023))

3.3 Immissionen

Vom Plangebiet selbst werden keine erheblichen Emissionen auf benachbarte Gebiete ausgehen.

3.3.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es insbesondere in den Sommermonaten vereinzelt zu Geräusch-, Staub- und Geruchsbelastungen kommen, die nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen sind. Durch Beregnung der Felder kann es auch im Beurteilungszeitraum Nacht zu Geräuschimmissionen kommen.

Die Nahrungsmittelproduktion ist für das Allgemeinwohl unentbehrlich und die damit verbundenen Geräuschemissionen unterliegen externen Einflussfaktoren, welche betriebliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. zeitliche Einschränkungen nicht zulassen. In Bezug auf die landwirtschaftliche Urproduktion von Nahrungsmitteln existieren daher keine gesetzlichen Vorgaben zum Schallimmissionsschutz. Jedoch gilt auch hier das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme.

3.3.2 Straßenverkehrslärm

Durch die östlich des Plangebietes verlaufende „Alte Dorfstraße“ (Kreisstraße 3) wirken Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Darum ist durch eine schalltechnische Untersuchung geprüft worden, ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.¹

Auf Basis der durchgeführten Verkehrslärberechnungen ergeben sich im Plangebiet Beurteilungspegel von tags $L_r \leq 65$ dB(A) bzw. nachts $L_r \leq 57$ dB(A) im Erdgeschoss und von tags $L_r \leq 64$ dB(A) bzw. nachts $L_r \leq 57$ dB(A) im 1. Obergeschoss / Dachgeschoss.

Für allgemeine Wohngebiete sind in der Norm DIN 18005 Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) angegeben. Diese WA-Werte werden im gesamten Gebiet sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Obergeschoss um bis zu 10 dB(A) überschritten. Nachts werden die Orientierungswerte um bis zu 17 dB(A) überschritten.

Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten (s. Kap. Immissionsschutz). Auf die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen, z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand, wird im vorliegenden Fall verzichtet, da die Zufahrten zu den Grundstücken direkt von der Alten Dorfstraße erfolgen sollen und somit ein sinnvoller aktiver Schallschutz auf Grund der dann erforderlichen regelmäßigen Öffnungen nicht realisierbar ist. Zudem würde dies im Ortseingangsbereich auch zu einer visuellen Abschirmung der Bebauungen vom öffentlichen Raum führen, die städtebaulich nicht gewünscht ist.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet an der Kreisstraße 3 „Alte Dorfstraße“ in Winsen (Aller), OT Wolthausen – TÜV Nord Umweltschutz, Hannover, 05.07.2023

Hinweis: Die Untersuchung wurde ursprünglich für einen größeren Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt. Die Ergebnisse sind weiterhin auch für den verbleibenden Geltungsbereich anwendbar.

3.3.3 Militär

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Truppenübungsplatz Bergen ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche können durch die Bundeswehr nicht anerkannt werden.

3.4 Altlasten

Es sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen stellt für den Planbereich keine unmittelbaren zeichnerischen Festlegungen dar.

Neben den zeichnerischen Darstellungen formuliert das LROP Ziele und Grundsätze zur

- Gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume,
- Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur,
- Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen und
- Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale.

Die im LROP formulierten Ziele und Grundsätze sind bei der Erstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme zu berücksichtigen und sind auch in den RROP für den Landkreis Celle (RROP 2005) und aktuell den Entwurf des RROP (2018) eingeflossen.

Nach 1.1 Ziffer 02, S.2 LROP sollen

„die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden...“.

Nach 1.1 Ziffer 05 LROP soll die

„Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten (...) flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“

Nach Ziffer 3.1.1 02 LROP

„ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen [...] zu minimieren“.

Diesen landesplanerischen Zielen und Grundsätzen trägt die vorliegende Planung Rechnung, in dem für eine raumordnerisch nachgewiesenes Wohnbauflächenpotential i.S.d. RROP (vgl. 4.2) nur solche Flächen in Anspruch genommen werden, für die bereits eine verkehrliche und technische Erschließung vorhanden und nutzbar ist. Dadurch wird die planbedingte Flächeninanspruchnahme und Eingriffe in den Freiraum minimiert. Ein Ausbau von Verkehrswegen und weiterer Infrastruktureinrichtungen ist nicht erforderlich. Dadurch wird auch dem Flächensparziel des LROP Ziffer 3.1.1. 05 (2022) entsprochen,

die Neuversiegelung von Flächen bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren.

Die landesplanerischen Vorgaben des LROP werden somit insgesamt betrachtet nicht berührt. Insbesondere handelt es sich bei der vorliegenden Planung auch nicht um eine raumbedeutsame Planung i.S.d. § 3 (6) Raumordnungsgesetz (ROG), da mit der vorliegenden Planung keine überörtliche Bedeutung oder Planwirkungen einhergehen.²

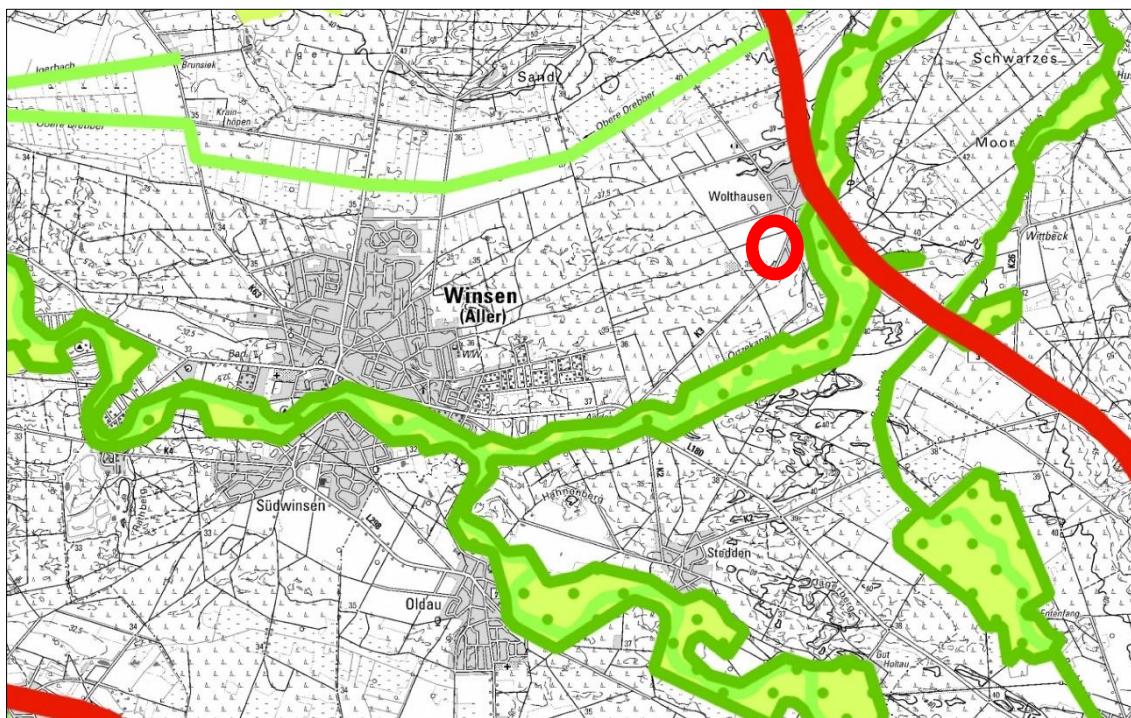


Abbildung 2: Darstellung des LROP 2017, Lage Planbereich (roter Kreis)

² Kümper in: Kment, Raumordnungsgesetz mit Landesplanungsrecht, 1. Auflage, Kommentar zu § 3, RN 122 f., NOMOS-Verlagsgesellschaft, Baden-Baden, 2019

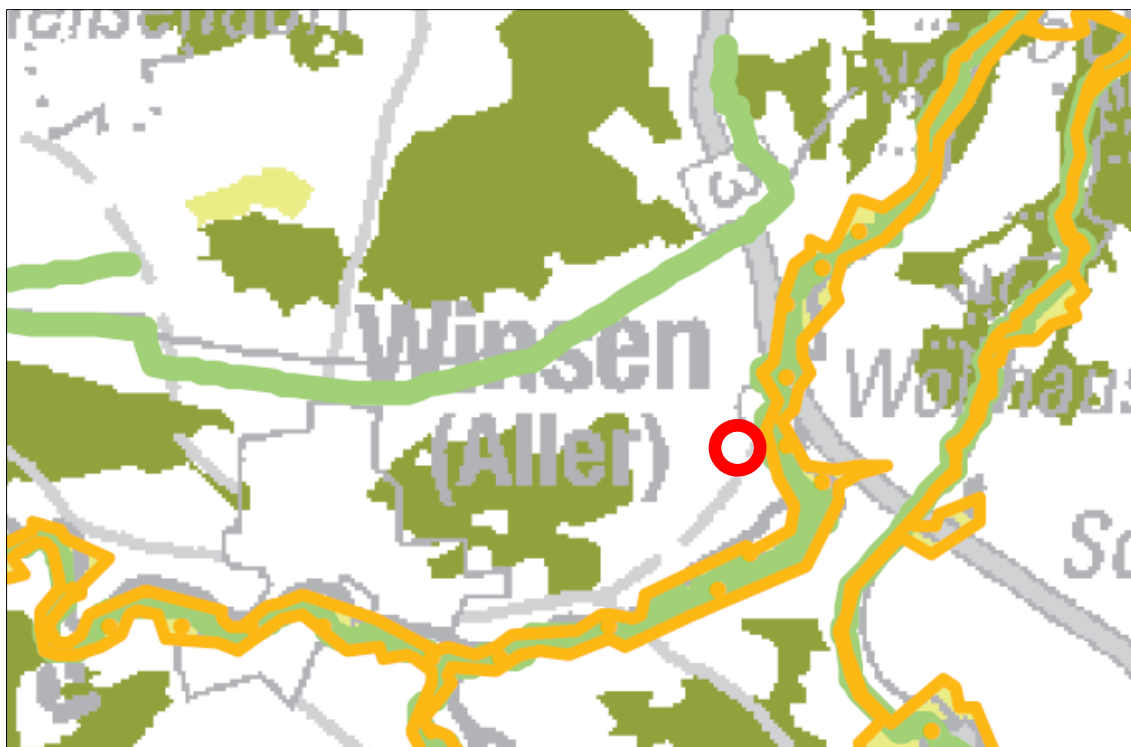


Abbildung 3: Auszug LROP v. 07.09.2022 mit ergänzten Darstellungen (Verordnung vom 07.09.2022 zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Anlage 7); hier: Darstellung Vorranggebiet Wald (dunkelgrün), Planbereich (rot).

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Celle ist für das Plangebiet kein Vorrang- oder Vorsorgegebiet dargestellt.

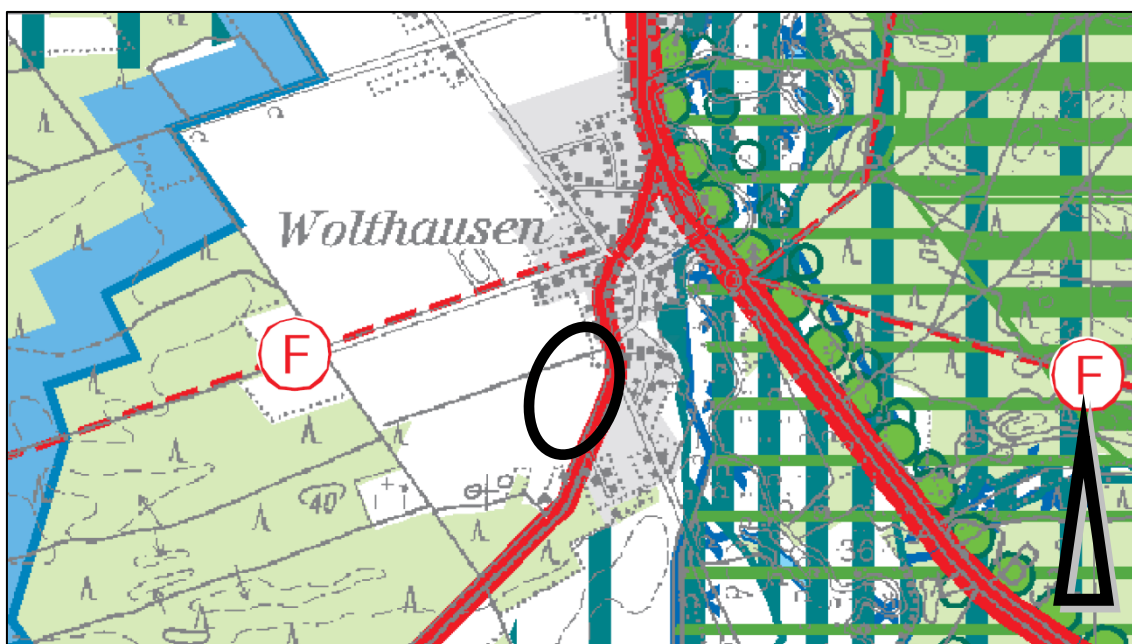


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005
(Quelle: Landkreis Celle)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Celle sind für den Änderungsbereich keine Vorrang- oder Vorsorgegebiete dargestellt.

Die Siedlungsentwicklung soll auf die Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion konzentriert werden. Der Ortsteil Wolthausen verfügt über keine solche zentralörtliche Funktion. Jedoch wird den Ortsteilen auch eine angemessene Eigenentwicklung zugestanden:

Im RROP 2005 des Landkreises Celle heißt es in Ziel D 1.5 01:

„In den übrigen Ortsteilen des Landkreises soll die Siedlungsentwicklung auf eine angemessene Eigenentwicklung begrenzt werden. Eine örtliche Eigenentwicklung berücksichtigt vorrangig die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung (Bereitstellung von Bauland für Bauwillige aus dem Ort selbst und auch die Umnutzung vorhandener Nichtwohngebäude), der Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft sowie Maßnahmen der Städtebauförderung und der Dorferneuerung. Eine Baulandentwicklung, die dem gezielten Zuzug von Personen bzw. der Gewerbeansiedlung dienen soll, ist ausgeschlossen. Eine Quantifizierung von Eigenentwicklung ist pauschal schwer möglich. In der Rechtsprechung werden 5 % in zehn Jahren als Obergrenze angesehen. In besonders begründeten Einzelfällen kann die Ausweisung von Wohnbauland von max. 10 % der Einwohner in einem Zeitraum von 15 Jahren vertretbar sein.“

Im Ortsteil Wolthausen leben mit Stichtag 01.01.2024 derzeit 609 Einwohner. 5 % hiervon entsprechen 30,45 Einwohnern (~ 30 Einwohner). Innerhalb des Änderungsbereiches sind ca. 10 Wohneinheiten vorgesehen, so dass dies bei einer Belegungsdichte von 2 Personen je Wohneinheit 20 zusätzlichen Einwohnern entspricht.

5 weitere Wohneinheiten werden gegenwärtig im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Alte Dorfstraße“ realisiert, so dass die vorliegende Planung insgesamt betrachtet nicht zu einer Beeinträchtigung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze führt. Die regionalplanerischen Spielräume für eine weitere Siedlungsentwicklung in Wolthausen werden mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch weitestgehend ausgeschöpft.

Im Entwurf des RROP (2017), der als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ ebenfalls bereits zu beachten ist, sind ebenfalls keine Vorrang- und Vorsorgegebiete im Planbereich dargestellt.

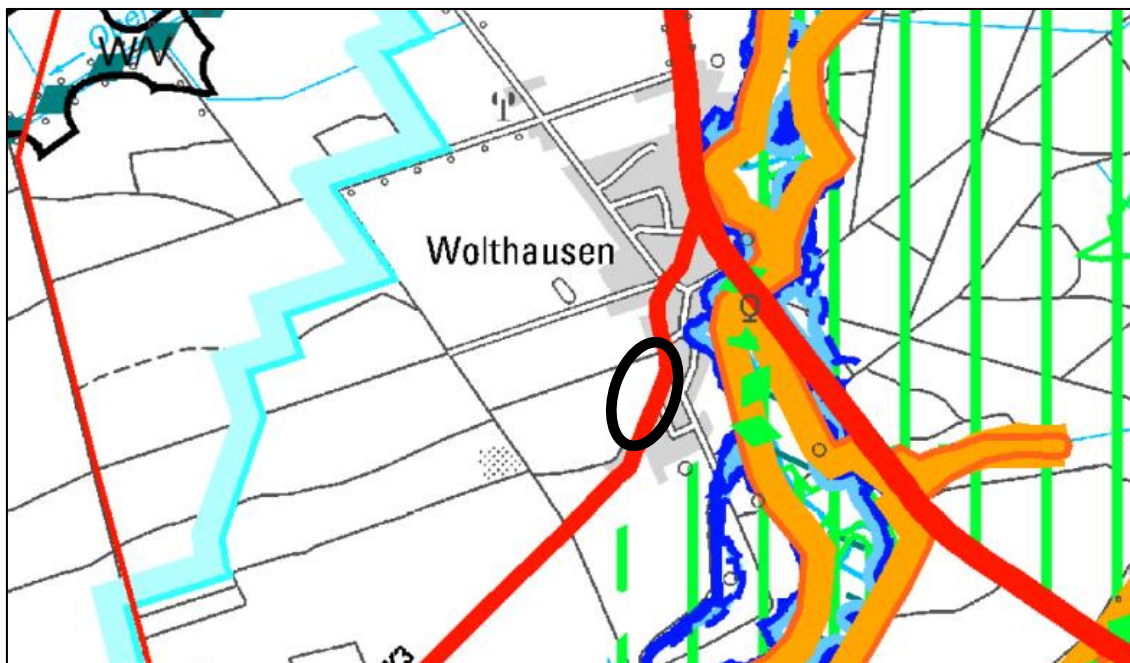


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2017 – Entwurf
(Quelle: Landkreis Celle)

4.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Winsen (Aller) als Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Außerdem wird die Lage des südlichen Teils des Plangebietes in einem Rohstoffgewinnungsgebiet für den Hoch- und Tiefbau dargestellt.

Gem. § 8 (2) BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Durch die vorgesehenen neuen Nutzungen wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren notwendig.

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan, wird das Plangebiet im FNP zukünftig als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Umgeben ist das Plangebiet von Dorfgebietsflächen (MD), Wohnbauflächen (W) und weiteren landwirtschaftlichen Flächen. Die „Alte Dorfstraße“ ist als Verkehrsfläche dargestellt.

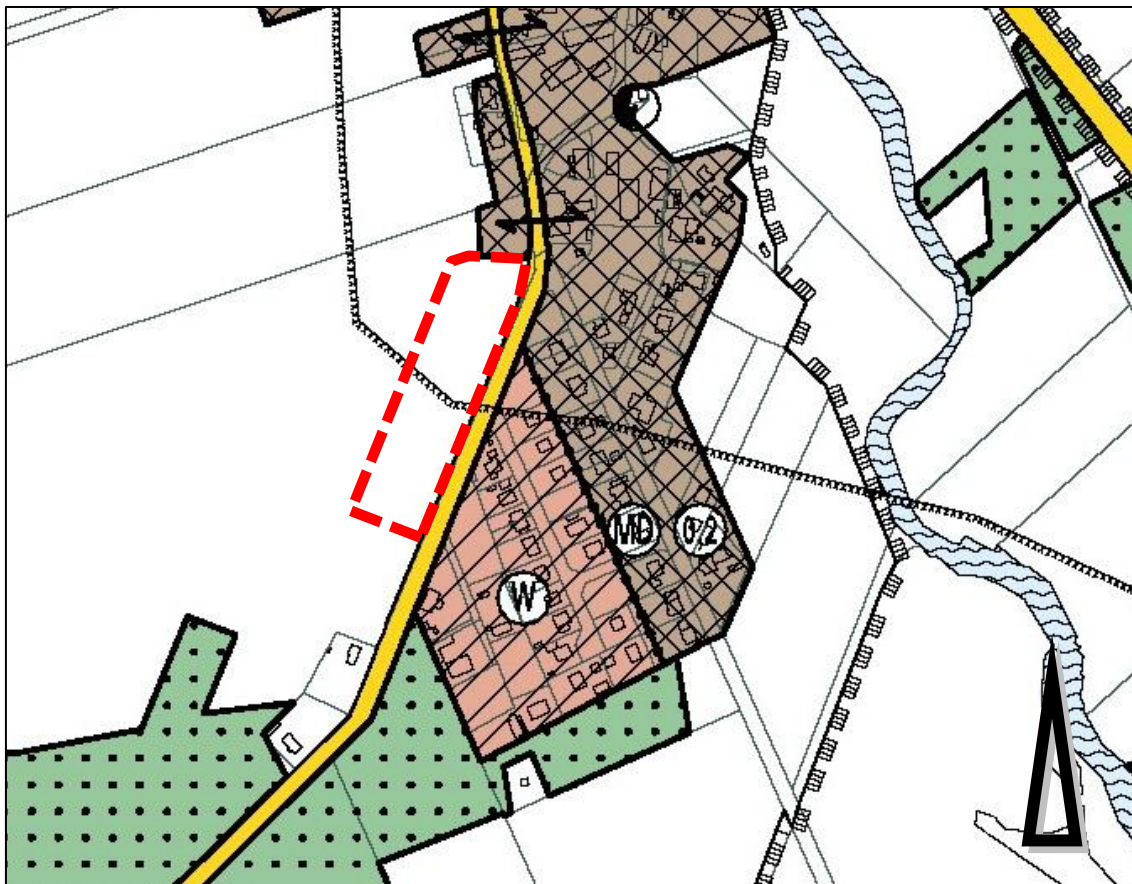


Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Winsen (Aller) und Lage des Planbereiches (Quelle: Gemeinde Winsen (Aller))

4.4 Rechtswirksame Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt bislang kein Bebauungsplan.

Für Teile des östlich angrenzenden Wohngebietes gilt seit 1999 der Bebauungsplan Nr. 3 „Krähenberg“. Auf Grundlage dieses Bebauungsplanes erfolgte die Aufsiedelung entlang der Straße „Up Beckmanns Felle“.

Dort ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es sind als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,3, eine offene Bauweise und max. Eingeschossigkeit der Gebäude festgesetzt. Die Baufenster werden durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Erschließung wird über Verkehrsflächen gesichert, die auch dem heutigen Straßenverlauf entsprechen.

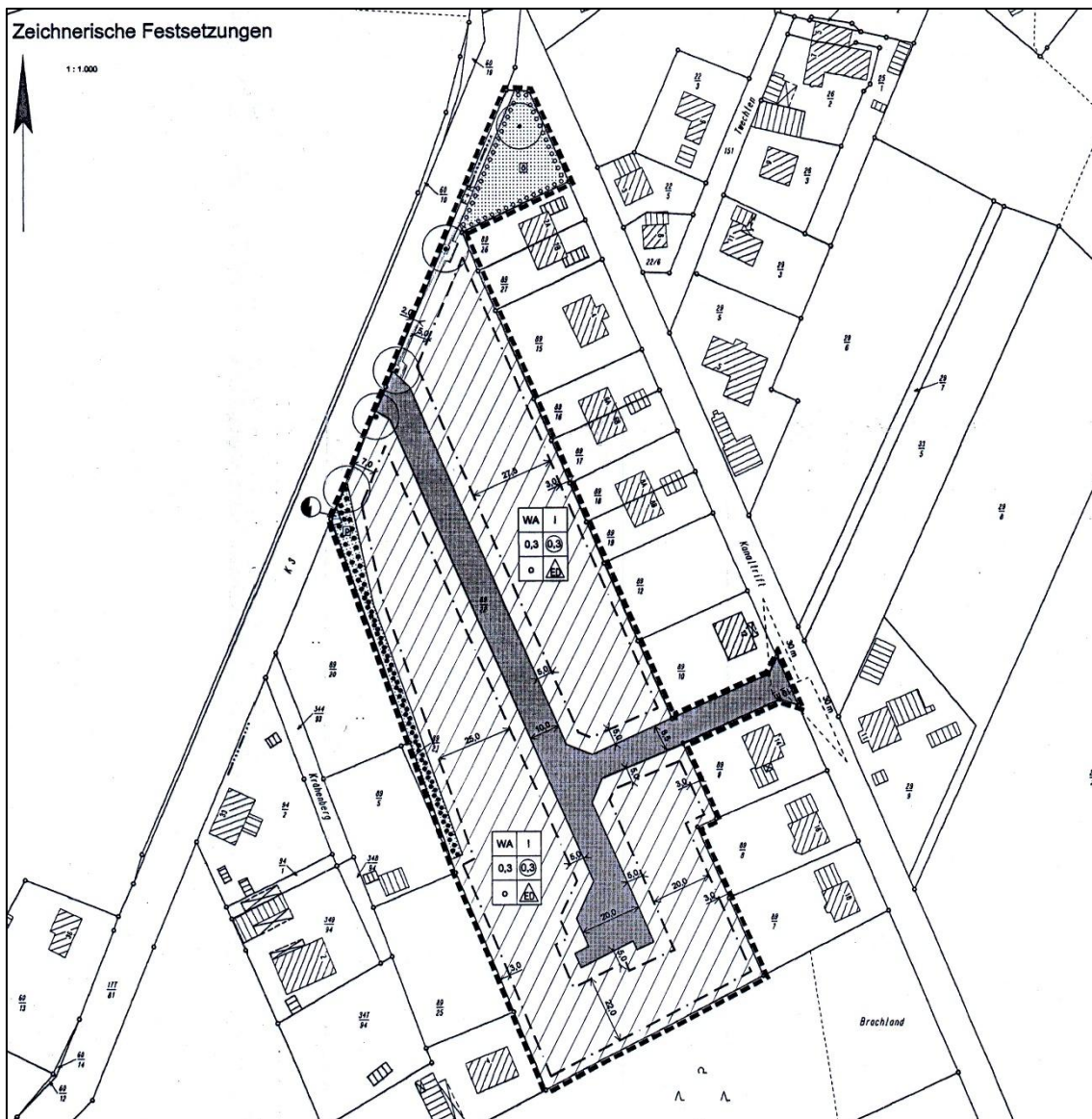


Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 3 „Krähenberg“, 1999 (Quelle: Gemeinde Winsen (Aller))

Nördlich angrenzend zum hier vorliegenden Plangebiet wurde im Jahr 2022 der bauliche Bestand westlich der Alten Dorfstraße in den Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB aufgenommen.

4.5 Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHV)

Die Ziele der „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)“ sind in allen Bauleitplanungen zu prüfen, um negative Auswirkungen durch Hochwassergefahren (Überschwemmung, Starkregen) und den Klimawandel zu erkennen planerisch zu berücksichtigen. Die Anwendung der BRPHV beschränkt sich jedoch nur auf „raumbedeutsame“ Planungen und Maßnahmen i.S.d. § 3 (1) Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG).

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich jedoch auf Grund der geringen Plangebietsgröße und der damit einhergehenden Wirkungen durch Wohnnutzungen, nicht um eine solche raumbedeutsame Planung i.S.d. ROG. Insbesondere fehlt es an überörtlichen

Auswirkungen der Planung, die Voraussetzung für die Annahme einer raumbedeutsamen Planung sind. Insofern sind die Vorgaben der BRPHV im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Davon unabhängig werden jedoch auch keine Beeinträchtigungen der Ziele der BRPHV erkennbar, da das Plangebiet nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten liegt. Auch finden sich auf Grund der weitestgehend ebenen Topographie keine Anhaltspunkte für eine besondere Gefahr der Überflutung bei Starkregenereignissen (Einstautiefen, Fließgeschwindigkeiten). Die Planung führt auch nicht zu einem erhöhten Abfluss aus dem Plangebiet, der ggf. in benachbarten Bereichen zu einer Erhöhung der Überflutungsgefahr führt.

5 INNENENTWICKLUNGSAalternativen

Da durch die vorliegende Bauleitplanung neues Baurecht entsteht und sich das Plangebiet nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, ist gem. § 1a (2) Satz 4 BauGB die Inanspruchnahme unter Ermittlung potenzieller Innenentwicklungsflächen und „vorrangiger“ Innenentwicklungspotenziale wie Brachflächen, Gebäudeleerstände und Baulücken zu begründen.

So befinden sich im Ortsteil Wolthausen zwar einige Flächen, auf denen eine sinnvolle Innenentwicklung vollzogen werden könnte, jedoch ist in der Vergangenheit seitens der einschlägigen Eigentümer kein Bau-, Entwicklungs- bzw. Veräußerungsinteresse geäußert worden.

Darüber hinaus soll durch die vorliegende Planung die bereits vorhandene Infrastruktur (Straße, Ver- und Entsorgungsanlagen) entlang der Alten Dorfstraße ausgenutzt und für die Erschließung des Plangebietes genutzt werden. Diese verkehrlich sowie technisch bereits erschlossenen Bereiche sollen auch planungsrechtlich einer Bebauung zugänglich gemacht werden.

6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf sieht die Erschließung von ca. zehn neuen Baugrundstücken direkt über die „Alte Dorfstraße“ vor.

Für eine mögliche spätere Erschließung der westlich angrenzenden Flächen wird direkt gegenüber der Einfahrt zu „Up Beckmanns Felle“ eine Fläche für eine Planstraße vorgehalten.



Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: o.9 Stadtplanung)

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,

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

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sich diese Nutzungen aufgrund ihres Flächenanspruches (Gartenbaubetriebe) und zu erwartenden Nutzungsintensität und des Verkehrsaufkommens (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen), dass sich z.T. bis in die Nachtstunden erstrecken kann, störend auf die vorhandenen, vorwiegend durch Wohnen geprägten Nutzungsstrukturen auswirken können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet unterschritten.

Die GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, sodass insgesamt eine Versiegelung der Grundstücksflächen von bis zu 45 % zulässig ist.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an (§ 19 BauNVO).

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird eine max. eingeschossige Bauweise festgesetzt, um eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude und somit ein Einfügen des Plangebietes in die bestehenden Bebauungsstrukturen zu gewährleisten.

Innerhalb des Plangebietes wird darüber hinaus die max. Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die max. Traufhöhe wird auf 4,5 m und die max. Firsthöhe auf 10 m begrenzt, um eine Anpassung der künftigen Gebäudehöhen an die im bestehenden Siedlungsbereich vorhandenen Gebäudehöhen von Wohngebäuden zu gewährleisten.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Traufhöhe (TH) zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die Traufhöhe (TH), einschließlich massiver Brüstungsmauern bzw. Attika, der maximalen Oberkante der Vollgeschosse.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Firsthöhe (FH) zwischen der Oberkante der Dachhaut und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die Firsthöhe (FH) einschließlich massiver Brüstungsmauern bzw. Attika, der maximalen Oberkante der Vollgeschosse.

Die maßgeblichen Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen sind im Bebauungsplan gem. § 18 BauNVO verbindlich festgesetzt.

Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind. Die Höhe dieser Anlagen darf die Gesamthöhe um max. 1,0 m überschreiten.

7.2.3 Mindestgröße von Grundstücken / Anzahl der Wohneinheiten

Innerhalb des WA-Gebietes wird gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass Baugrundstücke eine Mindestgröße von 900 m² aufweisen müssen. Die höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf eine Wohneinheit (1 WE) begrenzt.

Die Festsetzungen sind nötig, da hierdurch die Einhaltung der Ziele der Raumordnung sichergestellt wird. So können bei der vorliegenden Plangebietsgröße durch die vorgenannten Festsetzungen im Plangebiet nicht mehr als 10 Wohneinheiten entstehen, wodurch die regionalplanerische Vorgabe der „angemessenen Eigenentwicklung“ für Wolthausen eingehalten wird (s. Kap. 4.2).

7.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie in der näheren Umgebung des Plangebietes üblich ist. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet. Die Gebäudelänge darf bei dieser offenen Bauweise höchstens 50 m betragen.

7.4 Baugrenzen

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden innerhalb des Plangebietes die überbaubaren Grundstücksflächen konkretisiert.

Die Baugrenzen halten jeweils 5 m Abstand zu den angrenzenden Verkehrsflächen und zu den Nachbargrundstücken ein.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 u. 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässig.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 5 NBauO zu berücksichtigen.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, um die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken und eine individuelle Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen. Diese Überschreitung der Baugrenzen ist jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe zulässig.

7.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Der Anschluss des Wohngebietes erfolgt direkt an die „Alte Dorfstraße“. Dies wird durch Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (11) BauGB gesichert.

Eine mögliche Fortführung des Wohngebietes in westliche Richtung wird bei der Verkehrsplanung berücksichtigt, indem bereits jetzt öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB zu diesem Zweck gesichert werden. Die Einfahrt in die mögliche neue Planstraße ist direkt gegenüber der Einfahrt „Up Beckmanns Felle“.

7.5.1 Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Der Anschluss des Wohngebietes an die „Alte Dorfstraße“ liegt außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt. Gem. § 24 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Aus diesem Grund ist eine entsprechende Bauverbotszone im Bebauungsplan festzusetzen, die jedoch die Bebauung der Grundstücke massiv einschränken würde.

Deswegen soll die Ortsdurchfahrt im Zuge der hier vorliegenden Planung in südliche Richtung verlegt werden. Durch die zuständigen Fachbehörden wurde eine Verlegung der Ortsdurchfahrt bereits in Aussicht gestellt – nicht zuletzt auch durch das bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandene Wohngebiet, wodurch der Eindruck einer geschlossenen Ortschaft bereits besteht. Das Ortseingangsschild befindet sich zudem bereits am südlichen Ende des Plangebietes.

Im Bebauungsplan wird daher gem. § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass die nachrichtlich dargestellte Bauverbotszone gem. § 24 NStrG und die damit einhergehenden Anbaubeschränkungen mit einer Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt in südliche Richtung aufgehoben werden.

7.6 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB die sonstigen Außenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der Erschließungen / Terrassen / Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

7.7.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ein Obstbaum oder standortheimischer Laubbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt auf den Baugrundstücken anzupflanzen ist, um einen Beitrag zur Grundbegrünung des Plangebietes zu leisten. Die angepflanzten Bäume sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Geeignete Arten können der folgenden Pflanzliste entnommen werden:

- Bergahorn (Acer pseudo-platanus)

- Feldahorn (Acer campestre)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Sandbirke (Betula verrucosa)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- hochstämmige Obstbäume (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume).

Der Zeitpunkt der Anpflanzung hat innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige zu erfolgen, um eine zeitnahe Umsetzung der Anpflanzung zu erzielen. Nach Ablauf dieses Zeitraumes kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass die Bauarbeiten soweit fortgeschritten sind, dass eine gärtnerische Gestaltung der Gartenbereiche vorgenommen werden kann.

Auf die Regelungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) zu einzuhaltenden Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern zu Nachbargrundstücken und auch den landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.

7.7.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um das Plangebiet in das Landschaftsbild einzufügen und in diesem Rahmen den Übergang zwischen Wohngebiet und freier Landschaft verträglicher zu gestalten, wird im westlichen Übergangsbereich eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Auf der festgesetzten Fläche ist je angefangene 10 m Grundstücksbreite ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Geeignete Arten von Obstbäumen können der folgenden Pflanzliste entnommen werden:

Apfelbäume:

- Kaiser Wilhelm
- Schöner aus Boskoop
- Bohnapfel
- Jakob Lebel
- Klarapfel

Birnbäume:

- Gute Graue
- Gellerts Butterbirne

- Köstliche aus Charneux

Kirschbäume:

- Hedelfinger Riesenkirsche
- Große Schwarze Knorpelkirsche

Zwetschgenbäume:

- Hauszwetschge
- Wangenheimer Frühzwetschge

Weiterhin ist in dieser Fläche an der Grundstücksgrenze im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine mind. 1,2 m hohe Schnitt- oder freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Geeignete Arten können der folgenden Pflanzliste entnommen werden:

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| • Feld-Ahorn | (Acer campestre) |
| • Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| • Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| • Gewöhnliche Hasel | (Corylus avellana) |
| • Zweigriffeliger Weißdorn | (Crataegus laevigata) |
| • Eingriffeliger Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| • Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) |
| • Trauben-Kirsche | (Prunus padus) |
| • Schlehe | (Prunus spinosa) |
| • Hundsrose | (Rosa canina) |
| • Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| • Gewöhnlicher Schneeball | (Viburnum opulus) |

Die angepflanzten Bäume sowie Hecken sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Zeitpunkt der Anpflanzung hat innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige zu erfolgen, um eine zeitnahe Umsetzung der Anpflanzung zu erzielen. Nach Ablauf dieses Zeitraumes kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass die Bauarbeiten soweit fortgeschritten sind, dass eine gärtnerische Gestaltung der Gartenbereiche vorgenommen werden kann.

Bei der innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche entstehenden Obstbaumreihe handelt es sich um landschaftstypische, linienhafte Strukturen. Durch das Anpflanzen solcher landschaftstypischen Strukturen wird neben der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild auch ein Beitrag zur Artenvielfalt geleistet. Zudem bieten die Obstgehölze auch einen Lebensraum für einheimische Tierarten, insbesondere für Insekten und Kleinsäuger.

Zudem kann bei einer solchen Festsetzung von einer hohen Akzeptanz der künftigen Bewohner des Gebiets ausgegangen werden, da die Festsetzungen die Grundstücksnutzung nicht zu stark einschränken und gleichzeitig eine Nutzung zu Gunsten der künftigen Bewohner ermöglichen (Obsternte).

Die Kombination der Anpflanzung von Obstbäumen mit der Anpflanzung einer Schnitthecke ergibt so entlang der westlichen Plangebietsgrenze einen einheitlichen, grünordnerischen Abgrenzung und Übergangsbereich zwischen der Bebauung und der freien Landschaft. Ziel der Festsetzung ist dabei nicht eine flächendeckende Bepflanzung des festgesetzten 5m-Streifens, sondern die Herstellung der festgesetzten Baum- und Heckenpflanzung innerhalb dieses Bereiches an der Plangebietsgrenze im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

Auf die Regelungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) zu einzuhaltenden Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern zu Nachbargrundstücken wird auch hier hingewiesen.

7.7.3 Externe Kompensationsmaßnahme

Zum naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleich ist in der Gemarkung Wolthausen, Flur 5 auf dem Flurstück 60/26 die in der Planzeichnung als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft-externe Kompensationsfläche“ festgesetzte 15 m x 200 m große Fläche als Schwarzbrache zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Diese ist dazu alle 2 Jahre zwischen Oktober und Februar umzubrechen und zwischen den Umbrüchen der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine ggf. naturschutzfachlich notwendige Anpassung des Pflegeregimes ist mit der Unteren Naturschutzbehörde / Landkreis Celle abzustimmen.

Die Festsetzung dient zugleich als naturschutzrechtlicher Ausgleich sowie als CEF-Maßnahme zugunsten der Feldlerche (s. Umweltbericht Kap. 4.3.3 und 4.3.4).

7.8 Ausschluss fossiler Energieträger

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat beschlossen, in Neubaugebieten die Nutzung von fossilen Energieträgern wie Öl, Kohle und Gas auszuschließen, um die damit verbundenen schädlichen Auswirkungen auf das Klima in künftigen Neubaugebieten zu minimieren.³ Daher wird auch in diesem Bebauungsplan die Nutzung fossiler Energieträger für die Wärmegewinnung gem. § 9 (1) Nr. 23 a BauGB ausgeschlossen.

7.9 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen von der südöstlich verlaufenden „Alte Dorfstraße“ ein. Um die Auswirkungen dieser Immissionen zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.⁴

³ Rat der Gemeinde Winsen (Aller), Sitzung vom 16.12.2021

⁴ Schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet an der Kreisstraße 3 „Alte Dorfstraße“ in Winsen (Aller), OT Wolthausen – TÜV Nord Umweltschutz, Hannover, 05.07.2023

Hinweis: Die Untersuchung wurde ursprünglich für einen größeren Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt. Die Ergebnisse sind weiterhin für den verbleibenden Geltungsbereich anwendbar.

Im Schallgutachten werden Berechnungen für den Bau einer 3 m hohen Lärmschutzwand als aktiver Schallschutzmaßnahme durchgeführt. Aus wirtschaftlichen und optischen Gründen werden jedoch passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Errichtung einer Lärmschutzwand vorgezogen.

Nichtsdestotrotz sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet durch Straßenverkehrslärm überschritten werden (s. Kap. 3.3).

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung der Fassaden wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel der Geräuschbelastung nach der DIN 4109 berechnet und entsprechend den Lärmpegelbereichen zugeordnet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich das Baugebiet ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen in den Lärmpegelbereichen I im Südwesten bis Lärmpegelbereich IV im Osten befindet. Die Grenzen der Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan eingetragen.

In den Lärmpegelbereichen I bis III sind bei den heute aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführungen im Regelfall keine weiteren schalltechnischen Anforderungen notwendig. Ab Lärmpegelbereich IV erhöhen sich die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile deutlich. Bei der Dimensionierung des Schallschutzes beim Ausbau von Dachgeschossen schränken sich die möglichen Baukonstruktionen deutlich ein.

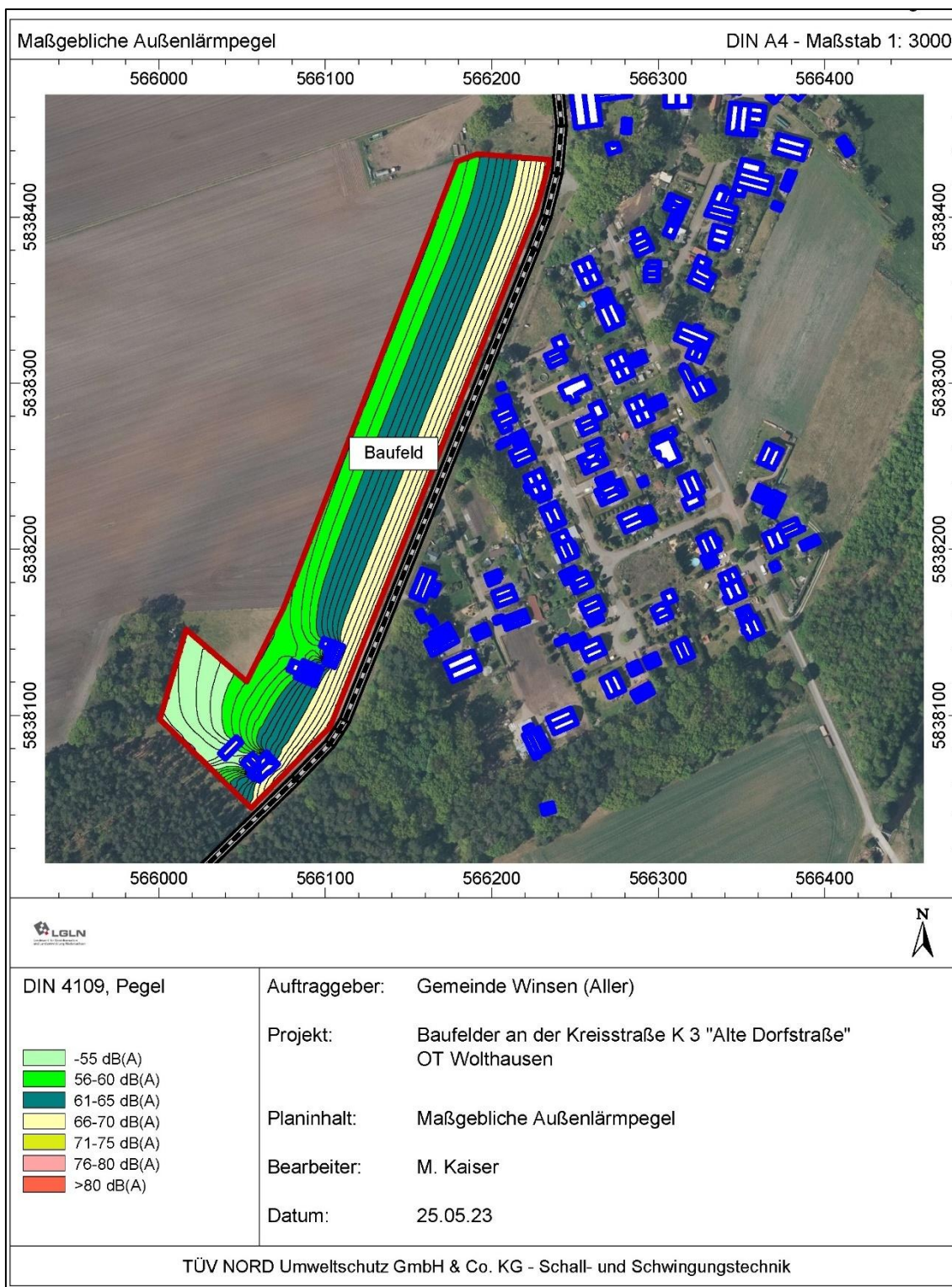


Abbildung 9: Maßgebliche Außenlärmpegel (Quelle: TÜV Nord Umweltschutz)

Aufgrund der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

„Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1 die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB

Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Beurteilungspegel von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gem. DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.“

Die so festgesetzten Bau-Schalldämmmaße werden i.d.R. bereits durch herkömmliche Wärmeschutzverglasungen erreicht, so dass dies nicht zu erheblichen Mehrbelastungen der Bauwilligen führen wird.

Der im Südwesten des Plangebietes nachrichtlich dargestellte Lärmpegelbereich I liegt fast vollständig außerhalb der Baugrenzen, sodass hierzu keine textliche Festsetzung getroffen wird.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u. ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 84 der Bauordnung Niedersachsen (NBauO).

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Plangebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige Ortsbildprägende Kriterien zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer einheitlichen Raumwirkung und Dachlandschaft.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 80 NBauO mit einem Bußgeld geahndet werden.

8.1 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen von rot, rotbraun und anthrazit zulässig. Hierdurch soll eine Verwendung ortsuntypischer Dachgestaltungen (z.B. die Verwendung gelber, blauer, weißer oder grüner Dacheindeckungen) vermieden werden.

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können.

8.2 Einfriedungen

Im Plangebiet sind als Grundstückseinfriedungen nur lebende Einfriedungen wie Hecken, Sträucher oder Bäume oder Zäune aus Metall und Holz zulässig. Einfriedungen aus Steinmaterial sind zulässig, sofern diese nur untergeordnet und nicht als ausschließliches Material verwendet werden. Stacheldraht oder andere verletzungsträchtige Materialien sowie Einfriedungen aus Kunststoff oder mit Kunststoffelementen sind unzulässig.

Die Regelungen sollen eine für das Orts- und Landschaftsbild typische Einfriedung der Grundstücke sichern und die Verwendung künstlicher oder künstlich wirkender bzw. nicht traditionell im Orts- und Landschaftsbild vorkommender Materialien und Gestaltungen vermeiden.

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange von Natur und Landschaft spielen bei der vorliegenden Bauleitplanung eine besondere Rolle.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt werden (Teil II der Begründung).

9.1 Eingriffsbilanzierung / Externe Kompensation

Im Rahmen des Planverfahrens wird auch die gem. § 1a (3) BauGB gebotene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, in der der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand des Plangebietes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber gestellt werden wird. Die Bilanzierung ist in Teil II Umweltbericht enthalten.

Im Ergebnis ist der Verlust einer Ackerfläche und eines Bodens von allgemeiner Bedeutung mit einer Fläche von 4.943 m² im Verhältnis von 1: 0,5 auszugleichen. Hierfür ist eine Fläche von 2.472 m² mit einer Wertstufe von I oder II (z.B. Acker oder Intensivgrünland) in einen Biototyp mit mind. der Wertstufe III aufzuwerten (z.B. Extensivgrünland, Streuobstwiese).

Die Realisierung dieser externen Kompensationsmaßnahme erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan als „Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit der Realisierung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (vgl. Kap. 9.2).

9.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

ergeben, zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde eine Artenschutzprüfung erstellt.⁵

Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das Plangebiet enthält Strukturen, die als Lebens- und Vermehrungsstätten für geschützte Arten (Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermäuse) nur gering geeignet sind. Die Verschiebung der Siedlungsgrenze nach Westen führt zu einer Verringerung eines potenziellen Feldlerchenlebensraums.

Um artenschutzrechtliche Konflikte bei Fortführung der Arbeiten zu vermeiden, ist die CEF-Maßnahme I zu berücksichtigen. Möglich sind die Anlage von Brachestreifen und die Durchführung produktintegrierter Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen.“

Die genannte CEF-Maßnahme mit einer Fläche von 3.000 m² wird im Bebauungsplan als „Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf dem Eingriffsflurstück festgesetzt. Gleichzeitig dient die Fläche dem naturschutzfachlichen Ausgleich (vgl. Kap. 9.1).

10 INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die in den umliegenden Straßen vorhandene Trink- und Löschwasserversorgung angeschlossen werden.

Für das Plangebiet muss eine ausreichende Löschwasserversorgung durch Wasserentnahmestellen (Hydranten) mit einer Entnahmeleistung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h gewährleistet sein.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung kann über den in der Alten Dorfstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal gewährleistet werden.

Das von befestigten Flächen (Dächer, Pflasterflächen, etc.) der privaten Grundstücke anfallende Regenwasser ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu versickern.

10.3 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung (Grundversorgung) ist durch den örtlichen Energieversorger gewährleistet.

10.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle sichergestellt. Müllbehälter müssen an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt werden.

⁵ Artenschutzprüfung Stufe 1 Vorprüfung – o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 24.02.2025

11 HINWEISE

11.1 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.

11.2 Kampfmittelbeseitigung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

11.3 Immissionsschutz / DIN-Normen

Die DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der der Festsetzung zu Grunde liegenden „Schalltechnischen Untersuchung“, TÜV Nord Umweltschutz vom 05.07.2023, bei der Gemeinde Winsen (Aller), Am Amtshof 7, 29308 Winsen (Aller) zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

12 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand, ca.	Planung, ca.
Fläche für Landwirtschaft	10.985 m ²	0 m ²
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	0 m ²	10.679 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	0 m ²	306 m ²
Gesamt, ca.	10.985 m²	10.985 m²
Externe Kompensationsfläche		
Fläche für die Landwirtschaft	3.000 m ²	0 m ²
Schwarzbrache mit 2-jährigen Umbruch	0 m ²	3.000 m ²

13 KOSTEN

Durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens entstehen der Gemeinde Winsen (Aller) keine Kosten. Die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Kostentragungspflichten wurden in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich zwischen der Gemeinde und dem Antragsteller der vorliegenden Planung geregelt.

Minden, 30.06.2025

gez. Schramme

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

Fachgutachten:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Alte Dorfstraße“ wurden folgende gutachterliche Untersuchungen erstellt:

- Artenschutzprüfung Stufe 1 Vorprüfung – o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 24.02.2025
- Schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet an der Kreisstraße 3 „Alte Dorfstraße“ in Winsen (Aller), OT Wolthausen – TÜV Nord Umweltschutz, Hannover, 05.07.2023

Die Gutachten sind bei der Gemeinde Winsen (Aller), Am Amtshof 7, 29308 Winsen (Aller) zu den Dienststunden einsehbar.

TEIL II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht stellt einen unselbstständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

2 KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Winsen (Aller) plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Alte Dorfstraße“. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungsbauliche des Plangebietes.

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch die östlich der Alten Dorfstraße angrenzenden Wohngebiete geprägt. Mit der hier vorliegenden Planung sollen nun auch westlich der „Alten Dorfstraße“ unter Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur Baugrundstücke entstehen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Ortschaft Wolthausen, welche aufgrund der fehlenden Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil derzeit als Außenbereichsfläche gem. § 35 BauGB zu klassifizieren ist. Jedoch grenzt die Fläche unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbereich an und ist bereits an die verkehrliche und soziale Infrastruktur der Ortschaft angebunden. Daher kann eine entsprechende Wohnnutzung aus städtebaulicher Sicht hier sinnvoll etabliert werden.

Tabelle 2: Merkmale der geplanten Nutzung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Allgemeines Wohngebiet (gem. § 1 (2) Nr. 3 BauNVO)
Art der Bebauung	Wohnbauliche Nutzung
Erschließung	Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Alte Dorfstraße“.
Flächenbedarf	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 10.985 m². Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ca. 3.000 m².
Naturschutz	Inanspruchnahme intensiv genutzter Ackerflächen, keine Betroffenheit von geschützten oder wertvollen Biotopstrukturen, Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern. Potentielle Verkleinerung eines Feldlerchenhabitats mit Erforderlichkeit von CEF-Maßnahmen.

2.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) wird im WA-Gebiet begrenzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes werden gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, um eine Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild zu erzielen.

Weiterhin werden örtliche Bauvorschriften erlassen, damit sich die zukünftigen Baukörper in die Umgebung einfügen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes.

2.2 Angaben zu Standort, Art und Umfang

Das Plangebiet stellt sich derzeit als eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Erschlossen werden kann das Plangebiet im Osten über die „Alte Dorfstraße“.

Umgeben ist das Plangebiet von weiteren landwirtschaftlichen Flächen und Wohnbebauungen.



Abbildung 10: Luftbild, Lage des Plangebietes (Luftbild: NIBIS Kartenserver (2023))

2.3 Wirkfaktoren

Als vorhabenbedingte Wirkfaktoren sind bau-, anlage- und nutzungsbedingte Einflüsse auf die Schutzgüter der Umweltprüfung zu unterscheiden.

Baubedingte Auswirkungen:

- mögliche Zerstörung von Vermehrungsstätten von Pflanzen und Tieren,
- während der Bauphase sind akustische und visuelle Störungen möglich, sofern sie in für einzelne Arten sensiblen Zeiten durchgeführt werden,
- zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (z. B. Verdichtung).

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Direkter und indirekter Verlust oder Schädigung von Vegetation, Habitaten oder von Lebewesen, die im Plangebiet vorhandene Strukturen z. B. zur Nahrungssuche nutzen,
- Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gebäudehöhe- und Kubatur.

Betriebs- / nutzungsbedingte Auswirkungen:

- durch die Wohnnutzung können zusätzliche Verkehre und damit verbundene Emissionen entstehen.

3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

3.1 Fachgesetze

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen.

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Folgende Umweltschutzziele sind in den Fachgesetzen für die Bauleitplanung aufgeführt und bei der Planung und Umsetzung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Schutzgut Mensch

- **BlmSchG inkl. Verordnungen:** Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
- **BauGB (§ 1 (6) Nr. 7c):** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.
- **BNatSchG:** Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 (1) BNatSchG).

Zur dauerhaften Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

- **DIN 18005:** Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere:

- **BNatSchG / NAGBNatSchG:** Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in

Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 (1) BNatSchG).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind gemäß § 1 (2) BNatSchG: entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geographischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes gemäß § 39 ff. und 44 ff. BNatSchG zu berücksichtigen.

- **BauGB (§ 1 (6) Nr. 7a und b):** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG.

Schutzgut Fläche:

- **BauGB (§ 1a (1) und (2)):** Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:
 - (1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.
 - (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Schutzgut Boden:

- **BBodSchG:** Ziel des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Der Boden erfüllt gem. § 2 (2) BBodSchG

1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

- **BauGB (§ 1a (2)):** Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden [...].
- **BNatSchG (§ 1 (3) Nr. 2):** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Schutzgut Wasser:

- **WHG:** Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG).
- **BNatSchG (§ 1 (3) Nr. 3):** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen;

Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Schutzgüter Luft und Klima:

- **Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft:** Die TA Luft dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
- **BlmSchG:** Zweck des BlmSchG ist es, Menschen, Wild- und Nutztiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre, das Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 (1) BlmSchG).
- **BNatSchG (§ 1 (3) Nr. 4):** Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen oder Freiräume im besiedelten Bereich; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.
- **BauGB (§ 1 (6) Nr. 7 h):** Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- **BNatSchG (§ 1 (4) Nr. 1):** Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.
- **DSchG NI:** Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Im Rahmen des Zumutbaren sollen sie der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden (§ 1 DSchG NI).

Schutzgut Landschaft:

- **BNatSchG:** Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 (1) BNatSchG).

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Baudendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren (§ 1 (4) Nr. 1 BNatSchG).

3.2 Fachpläne, Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

3.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Celle sind für den Änderungsbereich keine Vorrang- oder Vorsorgegebiete dargestellt.

Die Siedlungsentwicklung soll auf die Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion konzentriert werden. Der Ortsteil Wolthausen verfügt über keine solche zentralörtliche Funktion. Jedoch wird den Ortsteilen auch eine angemessene Eigenentwicklung zugestanden:

Im RROP 2005 des Landkreises Celle heißt es in Ziel D 1.5 01:

„In den übrigen Ortsteilen des Landkreises soll die Siedlungsentwicklung auf eine angemessene Eigenentwicklung begrenzt werden. Eine örtliche Eigenentwicklung berücksichtigt vorrangig die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung (Bereitstellung von Bauland für Bauwillige aus dem Ort selbst und auch die Umnutzung vorhandener Nichtwohngebäude), der Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft sowie Maßnahmen der Städtebauförderung und der Dorferneuerung. Eine Baulandentwicklung, die dem gezielten Zuzug von Personen bzw. der Gewerbeansiedlung dienen soll, ist ausgeschlossen. Eine Quantifizierung von Eigenentwicklung ist pauschal schwer möglich. In der Rechtsprechung werden 5 % in zehn Jahren als Obergrenze angesehen. In besonders begründeten Einzelfällen kann die Ausweisung von Wohnbauland von max. 10 % der Einwohner in einem Zeitraum von 15 Jahren vertretbar sein.“

Im Ortsteil Wolthausen leben mit Stichtag 01.01.2024 derzeit 609 Einwohner. 5 % hiervon entsprechen 30,45 Einwohnern (~ 30 Einwohner). Innerhalb des Änderungsbereiches sind ca. 10 Wohneinheiten vorgesehen, so dass dies bei einer Belegungsdichte von 2 Personen je Wohneinheit 20 zusätzlichen Einwohnern entspricht.

5 weitere Wohneinheiten werden gegenwärtig im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Alte Dorfstraße“ realisiert, so dass die vorliegende Planung insgesamt betrachtet nicht zu einer Beeinträchtigung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze führt. Die regionalplanerischen Spielräume für eine weitere Siedlungsentwicklung in Wolthausen werden mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch ausgeschöpft.

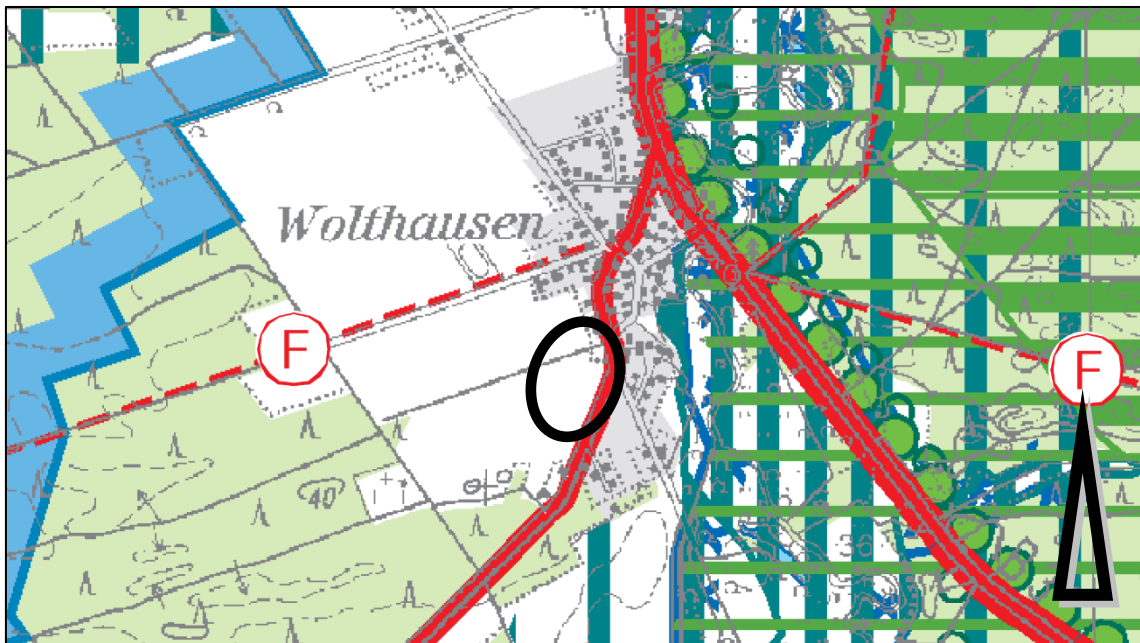


Abbildung 11: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (Quelle: Landkreis Celle)

Im Entwurf des RROP (2017), der als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ ebenfalls bereits zu beachten ist, sind ebenfalls keine Vorrang- und Vorsorgegebiete im Änderungsbereich dargestellt.

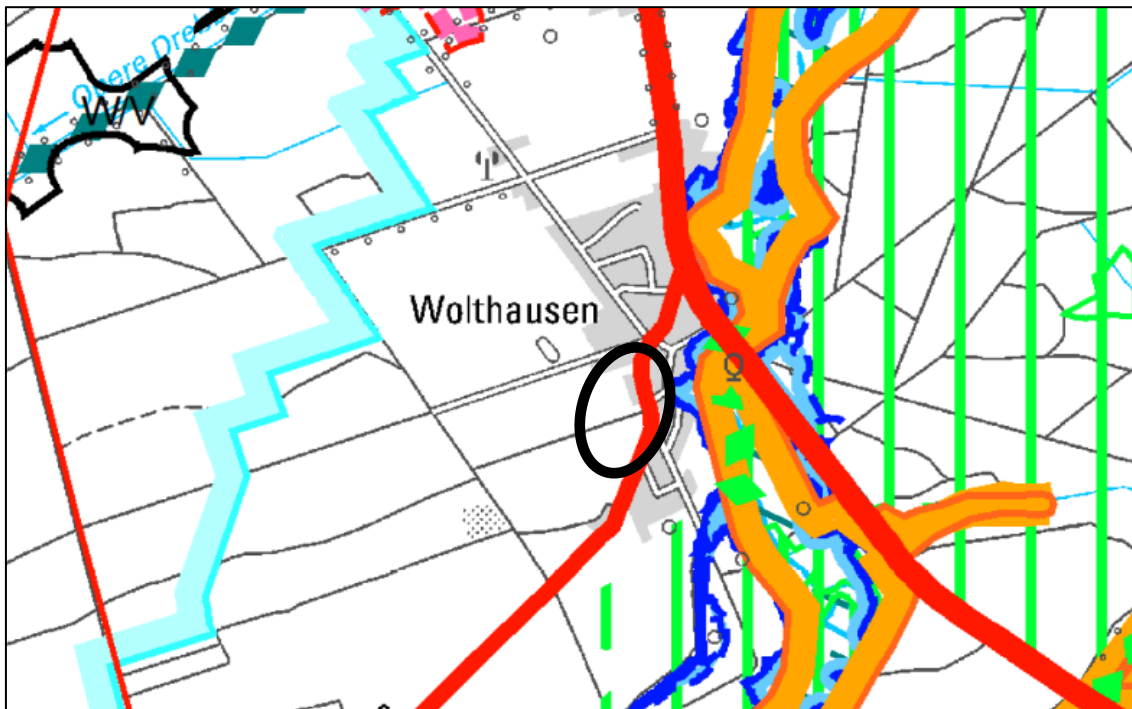


Abbildung 12: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2017 – Entwurf (Quelle: Landkreis Celle)

3.2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Winsen (Aller) als Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Außerdem wird die Lage des südlichen Teils des Plangebietes in einem Rohstoffgewinnungsgebiet für den Hoch- und Tiefbau dargestellt.

Gem. § 8 (2) BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Durch die vorgesehenen neuen Nutzungen wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren notwendig.

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan, wird das Plangebiet im FNP zukünftig als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Umgeben ist das Plangebiet von Dorfgebietsflächen (MD), Wohnbauflächen (W) und weiteren landwirtschaftlichen Flächen. Die „Alte Dorfstraße“ ist als Verkehrsfläche dargestellt.

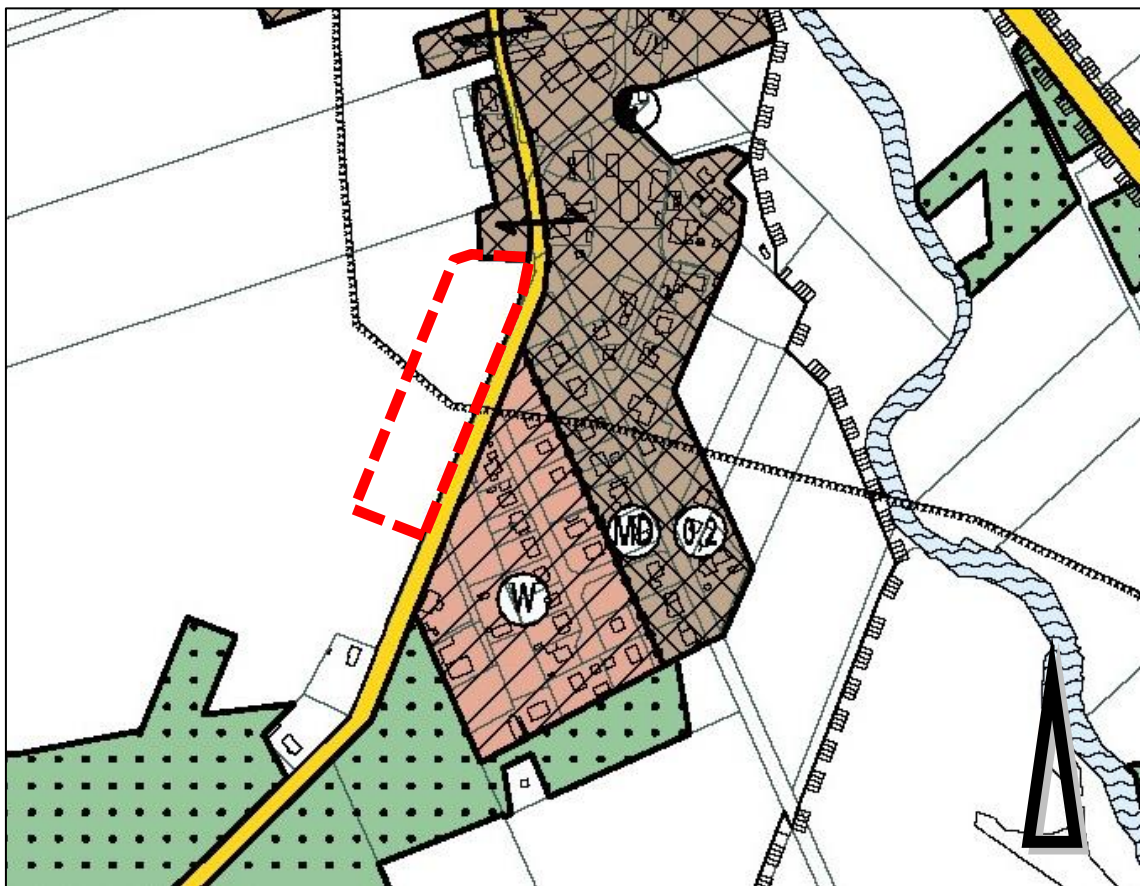


Abbildung 13: Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Winsen (Aller) und Lage des Planbereiches (Quelle: Gemeinde Winsen (Aller))

3.2.3 Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet von Winsen (Aller) besteht wie für das gesamte Kreisgebiet ein Landschaftsrahmenplan (1991). Ein Landschaftsplan ist bislang nicht aufgestellt worden.

Der Landschaftsrahmenplan legt aufgrund einer Datenerfassung zu den Umwelt-Schutzgütern die Entwicklungsziele fest, benennt Maßnahmen und stellt diese zeichnerisch zur langfristigen Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsrahmenplans Celle, der sich derzeit in der Fortschreibung befindet, da der heute aktuelle LRP aus dem Jahr 1991 stammt. Für das Plangebiet selbst bestehen keine Darstellungen. Hinweise und Daten für das vorliegende Planverfahren lassen sich daraus nicht ableiten.

In den Jahren 2015, 2016 und 2017 wurden flächendeckende Biotoptypenkartierungen im Rahmen der Fortschreibung des LRP durchgeführt. Das Plangebiet ist hier entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Acker / landwirtschaftliche Fläche eingeordnet.

3.2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten zum Schutz von Natur oder Landschaft. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Östlich von Wolthausen in ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet liegt das FFH-Gebiet „Örtze mit Nebenbächen“. Zugleich überschneiden sich diese Bereiche größtenteils mit den Landschaftsschutzgebieten „Örtzelal von Müden bis zur Mündung in die Aller“ und „Örtze mit Nebenbächen“. Darüber hinaus liegt östlich der B 3 der Naturpark „Südheide“.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu diesen Schutzgebieten ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

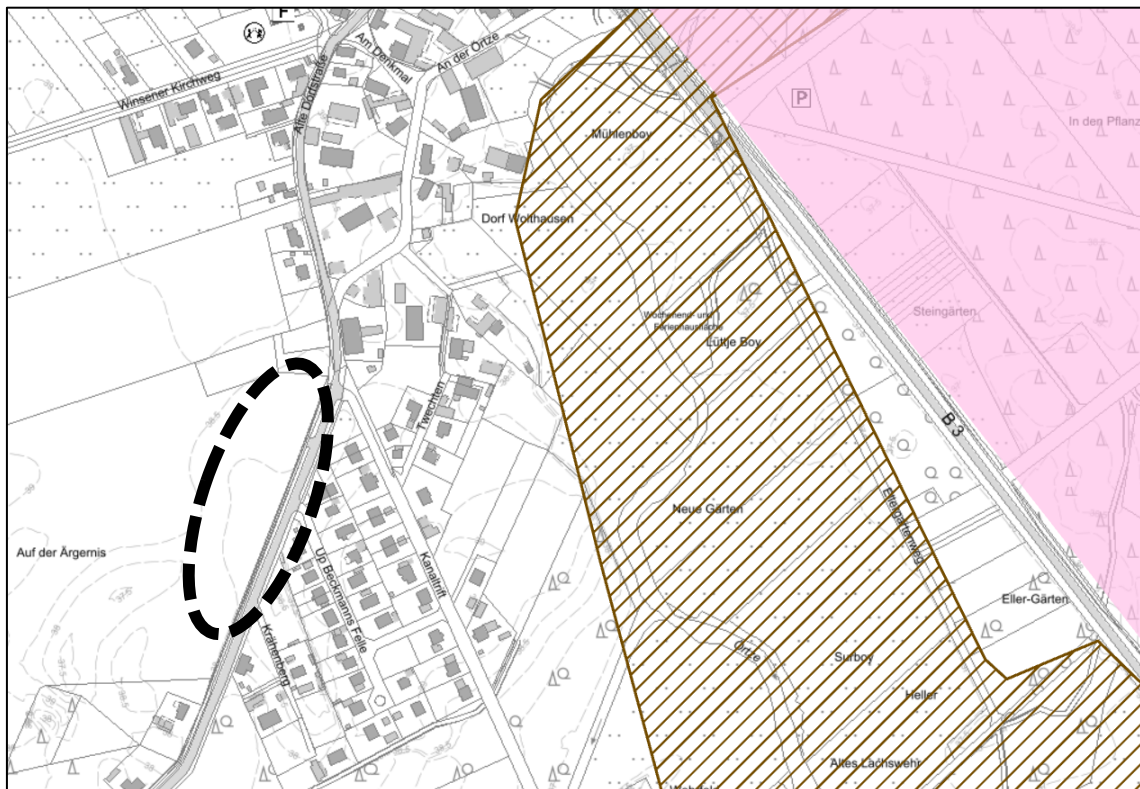


Abbildung 14: Lage FFH-Gebiet (gestrichelte Schraffur) und Naturpark (rosa Schraffur)
(Quelle: Niedersächsische Umweltkarten)

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen

4.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Das Plangebiet liegt am Rande des bestehenden Siedlungsbereiches und kann in die vorhandenen Siedlungsstrukturen eingebunden werden.

Mögliche Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm und ggf. Erschütterungen während der Erschließung des Plangebietes (z.B. Erschließungsarbeiten) und der Bauphase der Wohnhäuser auf. Diese Immissionen sind temporär und werden daher als gering eingeschätzt.

Im Bebauungsplan sind passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Straßenverkehrslärm festgesetzt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Durch die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Immissionen in Form von Staub, Lärm und Gerüchen auf die angrenzenden Wohnnutzungen einwirken, die nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen sind. Aktive landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere mit Intensivtierhaltung, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Durch die räumliche Nähe zur freien Feldflur und Wald- und Schutzgebieten sind zudem Naherholungsbereiche fuß- und radläufig erreichbar.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Leben, Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen ist nicht erkennbar.

4.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist derzeit durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Durch direkt an das Plangebiet anschließende Siedlungsbereiche, ist das Plangebiet insgesamt bereits stark anthropogen vorbelastet.

In der Artenschutzprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet Strukturen enthält, die als Lebens- und Vermehrungsstätten für geschützte Arten (Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermäuse) nur gering geeignet sind.

Jedoch führt die Verschiebung der Siedlungsgrenze nach Westen zu einer Verringerung eines potenziellen Feldlerchenlebensraums. Aus diesem Grund ist eine CEF-Maßnahme zugunsten der Feldlerche umzusetzen.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind – bei Berücksichtigung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche – auch unter Aspekten der biologischen Vielfalt betrachtet als gering einzuschätzen.

4.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Größere Bäume, Gehölze oder Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

Durch die Realisierung des Plangebietes geht die landwirtschaftliche Fläche verloren und wird durch Wohngebäude mit Gartenbereichen und entsprechenden Bepflanzungen

ersetzt, so dass dort teilweise neue Biotopstrukturen und nachhaltige Lebensräume auch für Pflanzen entstehen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist auch unter Aspekten der biologischen Vielfalt nicht erkennbar.

4.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt kann durch das geplante Vorhaben weitestgehend ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird auf den meisten Flächen intensiv als Acker bewirtschaftet. Die Vielfalt an Pflanzenarten ist daher sehr gering. Somit fehlen auch die Bedingungen für das Vorkommen einer artenreichen Fauna.

Die Bauleitplanung wirkt sich somit nicht erheblich auf die biologische Vielfalt aus.

4.1.5 Schutzgut Wasser

Durch die neu entstehenden Gebäude und die damit verbundene Versiegelung der Böden, reduziert sich im Plangebiet durch die Ableitung des Niederschlagswassers die Grundwasserneubildungsrate. Dieser Effekt kann jedoch durch die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet gemindert werden, sodass das Wasser dem Naturhaushalt vor Ort erhalten bleibt und weiterhin zur Grundwasserneubildung beiträgt.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Trinkwasser-, noch in einem Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Auch in Bezug auf die Gefahren durch Starkregen finden sich hier auf Grund der insgesamt ebenen Topographie und geringen topographischen Energie (Gefälle) keine Anhaltspunkte für eine erhöhte Gefahr der Überflutung bei Starkregenereignissen (Einstautiefen, Fließgeschwindigkeiten). Ebenso ist durch die Bebauung keine Erhöhung der Überflutungsgefahr in benachbarten Bereichen durch aus dem Plangebiet abfließendes Niederschlagswasser zu erkennen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

4.1.6 Schutzgut Fläche

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Flächenneuinanspruchnahme vorgenommen. So werden Flächen für eine wohnungsbauliche Nutzung zugänglich gemacht, von denen bis zu 45 % versiegelt werden dürfen. Zusätzlich werden durch die Planstraße weitere Flächen versiegelt.

Das Plangebiet liegt jedoch angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich mit vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen, so dass das Plangebiet sinnvoll zur Auslastung dieser vorhandenen Strukturen beitragen kann. Eine Inanspruchnahme am Siedlungsrand gelegener und noch nicht in die vorhandenen Infrastrukturen integrierter Flächen kann so vermieden werden.

Auf Grund der bereits in den Siedlungsbereich integrierten Lage und vor dem Hintergrund der zu erreichenden Planungsziele der Innenentwicklung, wird die Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche insgesamt als gering bewertet. Eingriffe in das Schutzgut Fläche in Form von Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

4.1.7 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind als „sehr tiefer Podsol-Gley“ anzusprechen.⁶

Die Veränderung der Bodenoberfläche durch die Versiegelung des Bodens in den Bereichen, die durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen und die Erschließungsstraßen überbaut werden, sind als erheblich einzustufen, da diese Bereiche erstmalig überbaut werden. In den übrigen Bereichen, die als Garten- und Freiflächen genutzt werden, bleiben die Bodenfunktionen überwiegend erhalten.

Zum Schutz des Bodens sind die belebten Bodenschichten (Mutterboden) vor dem Bodenaushub bzw. der Versiegelung zu sichern und wiederzuverwenden (gem. § 202 BauGB).

Eingriffe in das Schutzgut Boden in Form von Bodenversiegelungen werden im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich in einem „Identifizierten Gebiet Endlager“ gem. Standortauswahlgesetz (StandAG). Für Erdwärmebohrungen mit einer Tiefe von mehr als 100 m ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Standortauswahlgesetz zu prüfen. Zu dem Tatbestandsmerkmal der „identifizierten Gebiete“ nach § 13 (2) Satz 1 StandAG wird darauf hingewiesen, dass diese nicht mit den Teilgebieten nach § 13 StandAG gleichzusetzen sind, die die Bundesgesellschaft für Endlagerung mbH (BGE) in Kartenform auf ihrer Internetseite veröffentlicht hat. Die „identifizierten Gebiete“ bildeten einen Zwischenschritt vor der Festlegung der „Teilgebiete“.

4.1.8 Schutzgut Klima/Luft

Die Klimaverhältnisse zeichnen sich durch relativ hohe durchschnittliche Jahrestemperaturen (9,9 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 717 mm/a) aus.⁷

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch Wohnbebauung im Übergang zur freien Landschaft geprägt ist. Die Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch geprägt sein. Dies trägt zu einem gesunden Stadtklima und einer sauberen Luft im Plangebiet bei. Eine klimatische Vorbelastung ist nicht gegeben.

Die geplante Bebauung führt nicht zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten. Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen. Durch das Vorhaben ist keine zusätzliche Luftbelastung (Stäube, Luftschadstoffe) zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien und einer damit einhergehenden Einsparung fossiler Brennstoffe möglich ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

⁶ NIBIS Kartenserver

⁷ NIBIS Kartenserver, Zeitraum 1991-2020

4.1.9 Schutzgut Landschaft

Die Umgebung des Plangebietes besteht zum einen aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit daran anschließenden Hausgärten und zum anderen aus dem unmittelbaren Anschluss an die freie Landschaft.

Die geplanten Bauvorhaben in der vorgesehenen Bauweise werden sich in die bestehenden Bebauungsstrukturen einfügen und den Siedlungsrand gegenüber der freien Landschaft abschließen. Mithilfe der Festsetzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ wird das Plangebiet in das Landschaftsbild eingebunden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht erkennbar.

4.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich nicht im Wirkungskreis eines Kulturdenkmals, es sind im Planbereich keine Bodenfunde verzeichnet.

Bei Beachtung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.1.11 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

4.2 Zusätzliche Aspekte und Wirkfaktoren bei Durchführung der Planung

Planung (Abriss, Bauphase, Nutzung)

Ein Abriss von baulichen Anlagen ist nicht vorgesehen. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Ackerfläche ist eine Rodung von Gehölzen nicht notwendig.

Ressourcennutzung (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Empfindlichkeit und mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurden geprüft und bewertet. Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen Fläche, Boden, Wasser und Pflanzen gegeben ist.

Art und Menge an Emissionen

Schadstoffe:

Der Betrieb nicht elektrisch betriebener Baumaschinen sowie der Baustellenverkehr ist mit dem Ausstoß von Luftschadstoffen verbunden. Weitere Schadstoffemissionen können durch Erhitzung oder Verflüssigung unterschiedlicher Baumaterialien auftreten und sind gemäß den einschlägigen Richtlinien zu behandeln (z. B. DIN 218-06, TA Luft usw.).

Lärm:

Während der Bauzeit ist mit Belastungen durch Lärm zu rechnen (z. B. Baumaschinen, An- und Abtransport von Material und Boden). Diese sind temporär und werden daher als geringfügig eingestuft. Nutzungsbedingt ist in einem Wohngebiet mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen, was zu einer Erhöhung der Lärmemissionen beitragen kann. Eine unzumutbare Lärmbelastung ist aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens sowie der direkten Anbindung an das überörtliche Straßennetz nicht zu erwarten. Zudem sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Erschütterungen:

Während der Bauphase ist mit leichten Erschütterungen durch Baumaschinen (z. B. Rüttelplatten zur Verdichtung) zu rechnen. Anlage- und nutzungsbedingt sind keine erheblichen Erschütterungen zu erwarten.

Licht:

Anlage- und betriebsbedingt entstehen zusätzliche Lichtquellen durch Beleuchtungen im Bereich von Zuwegungen und Hauseingängen. Da Bauarbeiten auch im Winterhalbjahr stattfinden können, können in den Morgen- und Abendstunden Beleuchtungen erforderlich werden.

Wärme und Strahlung:

Während der Bauphase können Arbeiten mit Wärmeentwicklung erforderlich sein (z. B. Herstellung von Asphaltdecken). Im Bereich der überbauten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Kleinklimas, die sich nur unwesentlich auf die Umgebung auswirkt.

Verursachung von Belästigungen:

Weitere von dem geplanten Vorhaben ausgehende Belästigungen sind nicht erkennbar.

Abfälle / Abwässer:

Bei den meisten baubedingten Arbeiten fallen Abfallstoffe sowie Abwässer verschiedenster Art an, die einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen sind. Für Bauwerke einschließlich Verkehrsmaßnahmen sind umfangreiche Auskofferungsarbeiten erforderlich. Der entnommene Boden ist ebenfalls fachgerecht zu entsorgen.

Die Schmutzwasserbeseitigung kann über den in der Alten Dorfstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal gewährleistet werden. Das von befestigten Flächen (Dächer, Pflasterflächen, etc.) der privaten Grundstücke anfallende Regenwasser ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu versickern.

Risiken für Mensch, Umwelt und kulturelles Erbe

Durch die Umsetzung der Planung, welche die Entwicklung eines Wohngebietes beinhaltet, sind keine außerordentlichen Risiken durch Unfälle oder Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt erkennbar. Das Plangebiet liegt außerhalb von Achtungsabständen nach KAS 18 (Störfallbetriebe).

Kumulation von Umweltauswirkungen

Kumulative Wirkungen können aus der Überlagerung von Auswirkungen gleicher Art aus anderen (benachbarten) Bauvorhaben entstehen. Dabei können die Auswirkungen einzelner Vorhaben geringfügig sein, sich in Überlagerung mit den Emissionen weiterer Projekte jedoch zu erheblichen Auswirkungen steigern. Geräuschintensive Vorhaben im Umfeld des Plangebietes, die zu solchen Überlagerungen führen könnten, sind nicht bekannt.

Im Untersuchungsraum sind aktuell keine weiteren Vorhaben bekannt die zu einer Kumulation von Umweltauswirkungen führen könnten.

Klimaaspekte

Im Plangebiet kommt es durch zusätzliche Versiegelungen kleinräumig zu einer stärkeren Erwärmung am Tage und langsameren Abkühlung in der Nacht. Die neu entstehenden Gartenflächen können zu einem Ausgleich der Temperaturen beitragen. Negative Auswirkungen auf die Umgebung sind weitgehend auszuschließen. Die umliegenden Ackerflächen dienen zudem als Kaltluftentstehungsgebiete.

Die aktuellen Auswirkungen des Klimawandels beeinträchtigen nicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens oder die langfristige Nutzung als Wohngebiet.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken und Stoffe (z. B. in Tiefbau und Wohnungsbau) unterliegen Vorschriften und DIN-Normen, die zu berücksichtigen sind. Es gelten die einschlägigen Richtlinien (z. B. TA-Luft).

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.3.1 Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei der Durchführung der Baumaßnahme dienen dem Schutz vor temporären Gefährdungen während der Bauausführung. Entsprechende Normen und Vorschriften zum Schutz der Umwelt sind daher zwingend einzuhalten.

Bodenschutzmaßnahmen

Bodenschutz unter Einhaltung der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“:

- Schonender Umgang mit Oberboden: Oberbodenarbeiten möglichst ausschließlich bei trockener Witterung, fachgerechte Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs,
- Fachgerechter Abtrag und Lagerung des anstehenden und für Vegetationszwecke vorgesehenen Bodens,
- Im Bereich der Pflanzflächen Beschränkung der Erdarbeiten auf das Nötigste,
- Vorkehrungen zur Verhinderung von Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten,
- Wiederherstellung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten.

4.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung anlagen- und nutzungsbedingter Auswirkungen

Durch die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungseinrichtungen (geschlossene Lampen mit Farbtemperaturen bis max. 3000 K) und der Vermeidung von Streulicht (nach oben und in die freie Landschaft gerichtete Beleuchtung) können anlagen- und nutzungsbedingte Auswirkungen minimiert werden.

4.3.3 CEF-Maßnahme zum Artenschutz

Die Verschiebung der Siedlungsgrenze nach Westen führt zu einer Verringerung der eines potenziellen Feldlerchenlebensraums. Um artenschutzrechtliche Konflikte bei Fortführung der Arbeiten zu vermeiden, sind CEF-Maßnahmen zu berücksichtigen.

- **CEF-Maßnahme I: Aufwertung bestehender Feldlerchenlebensräume**

Da die Bauentwicklung vertikale Strukturen in die angrenzende Landschaft schiebt, engt sich der Lebensraum der potenziell vorkommenden Feldlerche ein. Durch die Entwicklung eines Brachestreifens auf einer Fläche von 3.000 m² innerhalb der im Westen angrenzenden Feldflur können erhebliche Beeinträchtigungen für die Art vermieden werden.

Alternativ Sicherung von Produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen gem. „Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2023“ in Abstimmung mit der UNB.

Die erforderliche CEF-Maßnahme wird im Bebauungsplan gesichert. In räumlicher Nähe zum Plangebiet ist eine ca. 3.000 m² große Schwarzbrache anzulegen.

4.3.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 (1) BNatSchG i.V.m. § 5 NAGBNatSchG sind 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, das Landschaftsbild oder den Wert der Landschaft für die naturnahe Erholung erheblich beeinträchtigen können. Danach ist die bauliche Umsetzung des Vorhabens als Eingriff zu werten.

Zur Quantifizierung des Eingriffs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung des LK Rotenburg, basierend auf der „Bewertungsmethode BREUER (2006)⁸“ zu Grunde gelegt. In diesem Verfahren wird zunächst die Art der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfasst und deren Größe ermittelt. Jedem Biotoptyp wird in naturschutzfachlicher Hinsicht ein Wertfaktor zugeordnet. Zu Bilanzieren und entsprechend zu kompensieren sind zudem versiegelte und teilversiegelte Oberflächen. Die Biotoptypen werden nach der Kartiermethode nach v. Drachenfels (2020) ermittelt.

Innerhalb des Plangebietes ist danach der Biotoptyp „Acker“ von der Planung betroffen.

⁸ Breuer, Wilhelm (2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, November 2019

Tabelle 3: Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung (nach BREUER)

Schutzgüter	Ausgangszustand der Eingriffsflächen			Voraussichtliche Beeinträchtigungen		
	Fläche	Wertstufe	Schutzstatus	Art des Eingriffs	Fläche	Wertstufe
1. Biotoptypen						
A 11.1 (Acker)	10.985 m²	I				I
2. Boden						
Von allgemeiner Bedeutung	10.985 m²	II		Versiegelung / Teilversiegelung	4.943 m² (Ausgleich 1:0,5)	-
3. Gefährdete bzw. streng geschützte Arten						
Keine Vorkommen im Plangebiet zu erwarten	-	-	-	-	-	-
4. Landschaftsbild						
Allgemeine Bedeutung in Ortsrandlage		II		Geringe Beeinträchtigung, da durch Pflanzmaßnahmen eine Eingrünung des neuen Ortsrandes im Übergangsbereich zur freien Landschaft entsteht.	-	-
5. Oberflächengewässer						
Im Plangebiet und der Umgebung nicht vorhanden	-	-	-	-	-	-
6. Grundwasser						
Keine Vorkommen im Plangebiet zu erwarten	-	II	-	Verringerung der Grundwassereubildungsrate/ Ausgleich durch Versickerung	4.943 m²	-

Im Ergebnis ist der Verlust einer Ackerfläche und eines Bodens von allgemeiner Bedeutung mit einer Fläche von 4.943 m² im Verhältnis von 1:0,5 auszugleichen. Hierfür ist eine Fläche von 2.472 m² mit einer Wertstufe von I oder II (z.B. Acker oder Intensivgrünland) in einen Biotoptyp mit mind. der Wertstufe III aufzuwerten (z.B. Extensivgrünland, Streuobstwiese).

Die potentielle Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kann durch die Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die erforderliche externe Kompensationsmaßnahme mit einer Flächengröße von 2.472 m² wird im Bebauungsplan festgesetzt. Diese ist Teil der 3.000 m² großen CEF-Fläche zu Gunsten der Feldlerche.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Variantendiskussion im Rahmen der Bebauungsplanung ist Teil des Umweltberichts. Bei dem betrachteten Vorhaben handelt es sich um die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Verfügbarkeit von Vorrangflächen im Innenbereich wurde im Vorfeld geprüft. Zurzeit stehen im Ortsteil Wolthausen keine geeigneten Nachverdichtungsflächen zum Verkauf, die als Alternativen zur angestrebten Planung infrage kommen.

Da keine Lebensräume besonders und streng geschützter Arten von dem Vorhaben betroffen sind und das Plangebiet, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bezüglich der angestrebten Planungsvariante.

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Als Grundlage für die Umweltprüfung dienten der wirksame Flächennutzungsplan sowie der Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 10 „Alte Dorfstraße“.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der fachlichen Grundlagen haben sich nicht ergeben.

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für den Umweltbericht wurden bestehende Planungen, Erhebungen und Gutachten herangezogen. Die Schutzgüter wurden anhand der einschlägigen Geodatenportale in Niedersachsen sowie bei einer Bestandsaufnahme vor Ort ermittelt.

Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben treten dann auf, wenn geforderte Angaben den Untersuchungsrahmen übersteigen, z. B. zu Auswirkungen auf die Ressourcen Tiere, biologische Vielfalt und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Diese Aspekte sind im Rahmen eines Fachbeitrags zur Bauleitplanung nicht vollständig zu erfassen.

5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Insbesondere ist die fachgerechte Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme zu kontrollieren.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Alte Dorfstraße“ wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. 2a Nr. 2 BauGB dargelegt worden sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt aus naturschutzfachlicher Sicht zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Kulturgüter und biologische Vielfalt.

Betroffen sind die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen und deren Versiegelung. Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Fläche kann auf der festgesetzten Ausgleichsfläche kompensiert werden.

Aufgrund der Lage und Ausstattung des Plangebietes kommt es bei Berücksichtigung der festgesetzten CEF-Maßnahmen zu Gunsten der Feldlerche nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten.

7 QUELLENANGABEN

Glutz v. Blotzheim, Urs N. (Hrsg.) (1966-1998): Handbuch der Vögel Mitteleuropas; Frankfurt am Main, Wiesbaden

Südbeck, P. et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutsch

Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie – Stand März 2021; Hannover

Drachenfels, O. v. (2024): Rote Liste der Biototypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung; Hannover

Krüger, T. u. Sandkühler, K. (2021): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens – 9. Fassung, Oktober 2021; Hannover

Breuer, Wilhelm (2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, November 2019

GeobasisdatenViewer (vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen)

NIBIS Kartenserver (vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie)

NUMIS (vom Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz)