PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22/25 Flurstücksnummer

Böschung

Birke Ø0,75 Birke

Eiche Ø0,55 Eiche

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

MI Mischgebiet, § 6 BauNVO, siehe § 1 der textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, § 19 (1) BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse, max., § 20 (1) BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

E nur Einzelhäuser zulässig, siehe auch § 2 der textl. Festsetzungen

Baugrenze, § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstückfläche, § 23 (1) BauNVO

Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

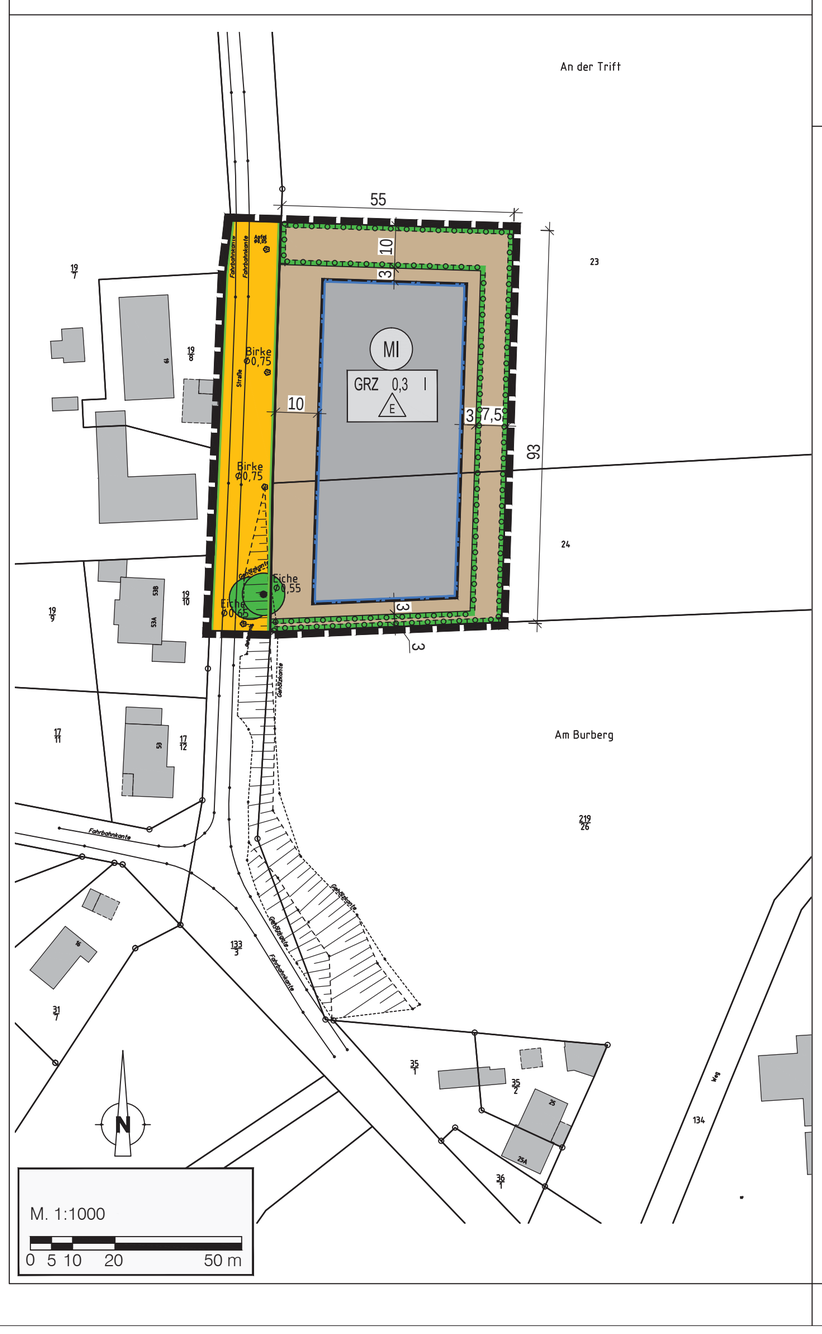
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB, siehe § 4 der textl. Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchernund sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, siehe § 4 der textl. Festsetzungen

Erhaltung: Bäume, § 9 (1) Nr. 25 b BauGB, siehe § 4 der textl. Festsetzungen

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I 2011, Nr. 39, S. 1509).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 129), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Es wird ein Mischgebiet, MI, nach § 6 BauNVO mit folgendem Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt:

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

§ 2 Wohneinheiten
Pro Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 3 Grundstückszufahrten
Pro Grundstück ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 5,0 m zulässig.

§ 4 Anpflanzungen / Baumschutz / Kompensation
Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Zum Ausgleich dieses planungsbedingten Eingriffs i.S. des BNatSchG werden folgende Einzelmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, § 1a Abs. 3 BauGB, festgesetzt:

Die festgesetzten Pflanz- und Maßnahmenflächen sind mit standort- und gebietsheimischen (autochthonen) Gehölzen mit gesicherter Herkunft zu bepflanzen. Dabei sind standortheimische Gehölzgruppen, vgl. Pflanzliste im Anhang der Begründung, Heister oder Sträucher, mind. 3 xv., zu setzen. Entlang der Nord- und Ostgrenze des Geltungsbereichs sind mind. fünf Pflanzreihen zu setzen, dabei sind mehrere Wuchshorizonte vorzusehen. Der Abstand der Gruppen darf nicht mehr als 2 m betragen, so dass sich eine durchgängige Heckenpflanzung einstellt.

Die genannten Pflanzungen werden als Kompensationsmaßnahmen dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 (1a) BauGB. Die Maßnahmen sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen auszuführen. Die Pflanzung ist mit einjähriger Fertigstellungspflege und nachfolgend zweijähriger Entwicklungspflege zu versehen.

Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch den Eingriffsverursacher hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Die Überwachung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Walsrode. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Stadt Walsrode den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

§ 5 Baumschutz
Festgesetzte Bäume gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind zu erhalten. Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Bodenverdichtungen (z.B. Zufahrten) sind im Bereich um 2,50 m um den Stamm unzulässig.

§ 6 Regenwasserableitung
Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ I Anwendungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften § II und III gelten nicht für sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe sowie generell nicht für Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO.

§ II Dachneigung, Dacheindeckung
Zulässig ist eine Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad.
Als Dacheindeckung zulässig sind rote bis rotbraune Hohlpfannen (angelehnt an RAL 2001, 3011, 3016, 8002, 8004, 8029). Glasierte oder glänzende Eindeckungen sind unzulässig.
Als Dachaufbauten zulässig sind Schlepperker, Spitzgauben und Frontspieße.

Solarkollektoren oder Photovoltaik-Elemente auf den Dächern sind zulässig.

§ III Fassadenmaterialien und -farben, Fenster
Zulässig sind: Vormauerziegel aus der Farbpalette rot bis braun (angelehnt an RAL 3016, 3022, 3033, 8002, 8003, 8004) sowie Holzfachwerkbauweise und Holzverkleidungen, auch in Kombinationen. Bei Fachwerkbauweise sind die Gefache mit roten Ziegeln auszumauern.

Fenster sind nur zulässig in stehenden Formaten. Fenster über 1,10 m Breite müssen mind. vertikal gegliedert werden. Farbige Glasbausteine oder gewölbte Glasscheiben sind unzulässig.

§ IV Einfriedungen
Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:
Hecken aus standortheimischen Gehölzen (z.B. Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Eibe, Feldahorn) bis 1,80 m Höhe,
Staketenzäune oder gemauerte Einfriedungen bis 1,20 m Höhe, letztere in Farbgebung analog der Fassadenmaterialien oder aus örtlichen Feldsteinen.

ALLGEMEINE HINWEISE

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

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

III. Vorranggebiet Windenergie
Ca. 800 m nördlich des Änderungsbereichs liegt ein Vorranggebiet für raumbedeutsame Windenergieanlagen, WA-06-V04, das durch die erste Teiländerung des Regionalen Raumordnungsprogramms, RROP, des Landkreises Heidekreis ausgewiesen wurde. Hierzu liegt eine Untersuchung vor:

„Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 „Am Burberg“ der Stadt Walsrode, hier: Geräuschimmissionen durch Windenergieanlagen“, Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, 08.01.2013.

Der Gutachter stellt fest: Durch Geräuschimmissionen aus dem Vorranggebiet für raumbedeutsame Windenergieanlagen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 in der Nachtzeit (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) durch Windkraftanlagen Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel) von bis zu 45 dB(A) auftreten.

IV. Bergbauliches Explorationsfeld
Vom Plangebiet ist eine Bergbauberechtigung der MEEG (Mobil Erdgas-Erdöl GmbH) betroffen ist, hier der Exploration von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen dienend (Erlaubnisfeld Ahrensheide, Berechtsamsakte B 20517).

Die Firma MEEG hat das Recht, im Erlaubnisfeld Explorationsbohrungen durchzuführen, von denen visuelle und lärmtechnische Beeinträchtigungen des Plangebietes ausgehen können.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB und der §§ 80, 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) sowie § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Walsrode am 17.12.2013 diesen Bebauungsplan Nr. 98 „Am Burberg“ der Ortschaft Hollige mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 20.01.2014 L. S.
i.V. gez. Andre Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 08.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Burberg“ der Ortschaft Hollige beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Walsrode, den 20.01.2014 L. S.
i.V. gez. Andre Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.06.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bad Fallingbostel, den 14.01.2014

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Verden
- Katasteramt Fallingbostel -

gez. Arno Wittkugel VmOAR

Siegel

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 98 „Am Burberg“ der Ortschaft Hollige mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, 10.01.2014

gez. G. Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 13.06.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 „Am Burberg“ der Ortschaft Hollige mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 29.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 „Am Burberg“ der Ortschaft Hollige mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 08.07.2013 bis 08.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Walsrode, den 20.01.2014 L. S.
i.V. gez. Andre Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 19.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 „Am Burberg“ der Ortschaft Hollige mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 05.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 „Am Burberg“ der Ortschaft Hollige mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 14.10.2013 bis 14.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Walsrode, den 20.01.2014 L. S.
i.V. gez. Andre Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 98 „Am Burberg“ der Ortschaft Hollige mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2013 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 20.01.2014 L. S.
i.V. gez. Andre Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 98 „Am Burberg“ der Ortschaft Hollige mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 07.06.2014 in Kraft getreten.

Walsrode, den 10.06.2014 L. S.
i.V. gez. Andre Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 98 „Am Burberg“ der Ortschaft Hollige mit örtlichen Bauvorschriften sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

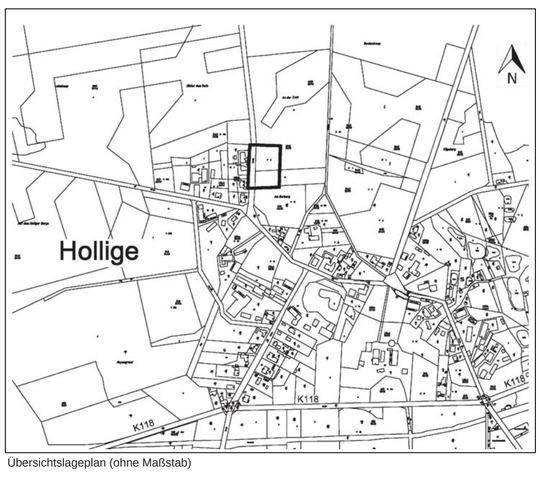
nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den

Die Bürgermeisterin

Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 98
„Am Burberg“
der Ortschaft Hollige
mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

ABSCHRIFT

Stand: 18.11.2013
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 98
„Am Burberg“
der Ortschaft Hollige
mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Stand: 18.11.2013
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Bearbeitung:
H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

Teil A: 2
1 Einleitung / Planungsanlass 2
1.1 Planungserfordernis / Standortbegründung 2
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 3
1.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung 4
2 Das Plangebiet 4
2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung 4
2.2 Dorferneuerungsplanung 5
3 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung 6
3.1 Flächennutzungsplanung 6
3.2 Raumordnung 6
3.3 Änderung anderer Pläne 7
3.4 Belange benachbarter Gemeinden 7
4 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen 7
4.1 Art der baulichen Nutzung 7
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe 8
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen 9
5 Verkehrliche und sonstige Erschließung 9
5.1 Verkehrliche Erschließung 9
5.2 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung 9
5.3 Ver- und Entsorgung 10
6 Grünordnerische Festsetzungen 10
7 Örtliche Bauvorschriften 11
8 Immissionsschutz 12
8.1 Landwirtschaftliche Immissionen 12
8.2 Immissionen infolge der Windenergienutzung 12
8.3 Explorationsfeld für Erdgas- und Erdölbohrungen 13
9 Flächenbilanz 14

Teil B: 14
10 Umweltbericht 14
10.1 Einleitung / Rahmenbedingungen 14
10.2 Ziele und Inhalte des Bauleitplans 15
10.3 Nullvariante / Alternativen 15
10.4 Bestandsaufnahme und -bewertung / zu erwartende Umweltauswirkungen 15
10.5 Vermeidung und Minderung 19
10.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 19
10.7 Überwachung 20
10.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts 20

Teil C: 21
11 Abwägung und Beschluss der Begründung 21

Anhang: Pflanzliste

Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten, hier: Geräuschimmissionen durch Windkraftanlagen, Bonk-Maire-Hoppmann, 08.01.2013

Teil A:

1 Einleitung / Planungsanlass

In der Ortschaft Hollige besteht ein Bedarf an Bauland, vor allem für Einfamilienhäuser, aber auch untergeordnet für gewerbliche Nutzungen, der derzeit nicht abgedeckt werden kann. Seitens von örtlichen Bauwilligen wurde dieser Bedarf vorgetragen und es wurden drei Flächen vorgeschlagen, die planungsrechtlich alle dem Außenbereich zuzuordnen und daher derzeit nicht in der gewünschten Weise nutzbar sind.

Die Stadt Walsrode ist bestrebt, die Attraktivität auch der kleineren Ortschaften, unter anderem für junge Familien, zu sichern, um einer Bevölkerungsabwanderung entgegen zu wirken, aber auch mit Blick auf die Schaffung bzw. den Erhalt von Arbeitsplätzen vor Ort Flächenangebote zu schaffen, und hat daher im Rahmen einer Vorprüfung die drei Potentialflächen auf ihre städtebauliche Eignung zur Schaffung von Bauland hin untersucht. Es wurde erkennbar, dass alle drei Flächen grundsätzlich für eine behutsame Ortsentwicklung geeignet sind.

Zwei der Flächen wurden im Rahmen eines Verfahrens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) überplant: „2. Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von zwei Außenbereichsflächen: Ergänzungsfläche West / Ergänzungsfläche Nord für die Ortschaft Hollige“ mit örtlichen Bauvorschriften. Für die hier in Rede stehende dritte Fläche ist aufgrund der fehlenden einheitlichen baulichen Prägung der näheren Umgebung und des Übergangs in die freie Landschaft zur Ausweisung von Wohnbauland eine Bauleitplanung erforderlich. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat daher am 08.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Am Burberg“ beschlossen. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gemischte Nutzungen schaffen: Während bisher im Verfahren Wohnbauland im Vordergrund stand, soll nunmehr auch gewerblichen Nutzungen verstärkt Entwicklungsspielraum eingeräumt werden. Zwar waren auch im bisher geplanten Allgemeinen Wohngebiet gebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig, nämlich nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – jedoch war deren Umsetzbarkeit innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes dem Gebietscharakter entsprechend eingeschränkt. Diese Einschränkungen sollen nun reduziert werden, indem ein Mischgebiet vorgesehen wird. Mit den damit eröffneten Optionen einer gemischten Nutzung wird dem dörflichen Charakter der Ortschaft Hollige eher entsprochen.

Parallel dazu ist der wirksame Flächennutzungsplan zu ändern, der derzeit Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Beide Bauleitplanverfahren sind gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Anlass der Planung ist ein örtlicher Bedarf, der sich in konkreten Bauwünschen äußert, die an die Stadt Walsrode herangetragen wurden.

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

1.1 Planungserfordernis / Standortbegründung

In der ca. 5 km südwestlich der Kernstadt Walsrode, zwischen B 209 und K 118, gelegenen Ortschaft Hollige, werden die bauplanungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten über eine Innenbereichssatzung, in Kraft getreten am 01.09.1984, geregelt. Im südöstlichen Bereich an der K 118 wurde die Innenbereichssatzung um eine Ergänzungssatzung erweitert, die am 12.10.2000 als Satzung beschlossen wurde.

Im Rahmen dieser Satzungen sind die Bebauungs-/Entwicklungsmöglichkeiten in Hollige mittlerweile weitestgehend erschöpft. Für die bisher unbebauten Grundstücke besteht derzeit

keine Veräußerungsbereitschaft. Hollige hat ca. 230 Einwohner. Um die Eigenentwicklung der vergleichsweise kleinen Ortschaft Hollige zu sichern und damit einer Abwanderung junger Familien bzw. Überalterung der Bevölkerung generell entgegen zu wirken sowie Entwicklungsfläche für örtliche Gewerbebetriebe zu sichern, möchte die Stadt Walsrode in Hollige an geeigneter Stelle Bauland schaffen. Wie einleitend erwähnt wurde hierzu zunächst auf das Instrument einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB zurückgegriffen. Diese 2. Ergänzungssatzung schafft an zwei Standorten zwei bis vier Baugrundstücke. Es besteht darüber hinaus jedoch weiterer kurz- bis mittelfristiger Bedarf, der sich in konkreten Ansiedlungswünschen äußert.

Der Bedarf an Bauland wird im Verfahren zur 53. Änderung des Flächennutzungsplans näher dargelegt.

Im südlichen Teil von Hollige befinden sich umfangreiche Wald- und Gehölzflächen, insbesondere südlich der K 118, aber auch bereichsweise nördlich davon, in die Ortslage hereinreichend und diese auch westlich und östlich begrenzend. Eine weitere bauliche Entwicklung im südlichen Bereich von Hollige, über die o.g. noch vorhandenen geringen Reserven im südöstlichen Bereich der Ergänzungssatzung hinausgehend, ist daher kaum möglich, auch weil südlich der K 118 das Landschaftsschutzgebiet „Böhmetal“ angrenzt.

Wie bereits bei der Ergänzungssatzung aus dem Jahr 2000 ist es auch weiterhin das Ziel, eine Zersiedelung zu verhindern und landwirtschaftliche Belange zu berücksichtigen. Aus erstgenanntem Grund wird eine weitere bauliche Entwicklung insbesondere am westlichen Ortsrand nicht weiter verfolgt. Aus zweitgenanntem Grund wird eine Entwicklung in der zentralen Ortslage, östlich der dort befindlichen Teiche, nicht verfolgt. Die dortige landwirtschaftliche Nutzung und deren Erschließung stehen einer (dörflichen) Wohnnutzung entgegen. Zudem handelt es sich bei diesem Bereich um einen landschaftlich hochwertigen und erhaltungswürdigen dorftypischen Niederungsbereich.

Im Ergebnis dieser Standortuntersuchung wurden die beiden Teilflächen der 2. Ergänzungssatzung abgegrenzt. Als weiterer geeigneter Standort hat sich das hier überplante Gebiet herausgestellt: Die Fläche verläuft entlang einer Gemeindestraße, welche die Voraussetzung für die verkehrliche und sonstige Erschließung des Gebiets ist. Auf der gegenüberliegenden Seite ist die Gemeindestraße mit Wohnhäusern bebaut.

Vor diesem Hintergrund ist der Standort, sofern nicht über das letzte Haus in Richtung Norden hinausgehend und in Anbetracht mangelnder Alternativen, für die geplante gemischte Nutzung geeignet und vertretbar. Aufgrund der markanten Böschung im südlich des Plangebietes gelegenen Kurvenbereichs der Gemeindestraße, des damit einhergehenden Geländereliefs und problematischer Erschließungsverhältnisse sowie der dort im Böschungsbereich befindlichen, dicht stehenden Großbäume, wird der südlich anschließende Bereich nicht überplant

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Ergänzung der wirksamen und im Verfahren befindlichen Satzungen für Hollige gesichert werden. Es sollen die Voraussetzungen für die Schaffung von ca. drei Baugrundstücken geschaffen werden.

Der Großbaumbestand auf der westlich gelegenen Gemeindestraßenparzelle war bis auf eine Birke aus Altersgründen abgängig und musste aus Gründen der Verkehrssicherheit beseitigt werden.

Vor allem zur freien Landschaft nach Norden und Osten ist eine umfangreiche Eingrünung vorgesehen, um eine Einbindung des Baugebietes in die landschaftliche Umgebung zu gewährleisten und die Ortslage vom Außenbereich abzugrenzen.

Art und Maß der baulichen Nutzung sollen ebenfalls eine standortverträgliche, an örtlichen Maßstäben bemessene Bebauung sicherstellen, die Einbindung in das Ortsbild wird dabei durch örtliche Bauvorschriften unterstützt.

Die aufgrund der planbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderliche Kompensation soll vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen.

1.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung einher gehen Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere eine Versiegelung bisher unversiegelter (Acker-)Flächen sowie ein Eingriff in das Landschaftsbild.

Die geplante Neubebauung wird den nordwestlichen Ortseingang von Hollige prägen.

Die geplante Bebauung befindet sich in ungefähr gleicher Entfernung zur Vorrangfläche für Windenergie, die im Rahmen der 1. Teiländerung des regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Heidekreis nördlich des Plangebiets festgesetzt wurde, wie die gegenüberliegende Wohnbebauung. Dieser Belang ist zu vertiefen, siehe Abschnitt 3.2, sowohl aus immissionsschutzrechtlichem als auch aus regionalplanerischem Blickwinkel.

Mit der Planung wird ein Mischgebiet im dörflichen Raum etabliert, dessen Wohnnutzung gegenüber bestehenden dörflichen Nutzungen, die vornehmlich analog eines MD, Dorfgebietes, zu bewerten sind, eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber landwirtschaftlichen Immissionen aufweist. Dieser Belang ist ebenfalls zu vertiefen, siehe hierzu näher Abschnitt 8.

Ein erheblich erhöhtes Verkehrsaufkommen ist angesichts der Kleinflächigkeit des Gebietes nicht zu erwarten. Ebenso wenig vom Plangebiet ausgehende erhebliche Emissionen, die sich negativ auf benachbarte Nutzungen auswirken könnten.

2 Das Plangebiet

2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortseingang von Hollige, östlich der Gemeindestraße in Richtung B 209, und umfasst die Flurstücke 23 und 24, zzgl. eines Abschnitts der angrenzenden Gemeindestraße. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,52 ha (ohne öffentliche Verkehrsfläche).

Im östlichen Straßenseitenraum befindet sich ein Laubbaum, der erhalten werden soll. Die Bebaubarkeit des angrenzenden Gebietes wird dadurch nicht eingeschränkt. Mit Blick auf die Grundstückszufahrten sind die Bäume jedoch zu berücksichtigen. Das Plangebiet steigt gegenüber dem Straßenniveau zunächst an, weist darüber hinaus jedoch ein ebenes Relief auf. Gegenüber der Straße liegt die Ostkante des Plangebietes ca. 3,50 m höher. Gehölzbestand innerhalb der künftigen Baugrundstücke findet sich nicht. Es handelt sich um intensiv genutzte Ackerfläche.

Gegenüber findet überwiegend Wohnnutzung statt. Die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle liegt ca. 150 m südlich des Geltungsbereichs, siehe zu diesem Belang näher Abschnitt 8.

Ca. 800 m vom Plangebiet entfernt liegt nördlich der Ortslage Hollige das per 1. Teiländerung des Regionalen Raumordnungsprogramms, RROP 2000, festgelegte Vorranggebiet für raumbedeutsame Windenergieanlagen, WA-06-V04.

Ca. 150 m südlich / südwestlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Tierhaltungen.

Vom Plangebiet ist eine Bergbauberechtigung der MEEG (Mobil Erdgas-Erdöl GmbH) betroffen ist, hier der Exploration von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen dienend. Wie auch die vorstehenden Belange der Immissionen ist hierauf näher einzugehen.

Das folgende Foto (Planverfasser, 18.01.2012) gibt die örtliche Situation wieder:

Abb. 1: Blick von Norden: Plangebiet linksseitig der Gemeindestraße. Erkennbar die beiden Laubbäume im Seitenraum sowie der Geländeanstieg.

2.2 Dorferneuerungsplanung

Ein Dorferneuerungsplan, aus dem sich ggf. weitere Maßstäbe für die bauliche Entwicklung ableiten lassen, existiert für Hollige nicht.

3 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

3.1 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan, siehe folgende Abbildung, stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Das bedeutet, dass der wirksame Flächennutzungsplan zu ändern ist, um die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu gewährleisten.
Dies erfolgt im Parallelverfahren zu dieser Bebauungsplan-Aufstellung durch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche eine Darstellung als gewerbliche Baufläche, M, vorsieht.

Damit wird dieser Bebauungsplan aus dem künftigen wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein, § 8 (2) BauGB.

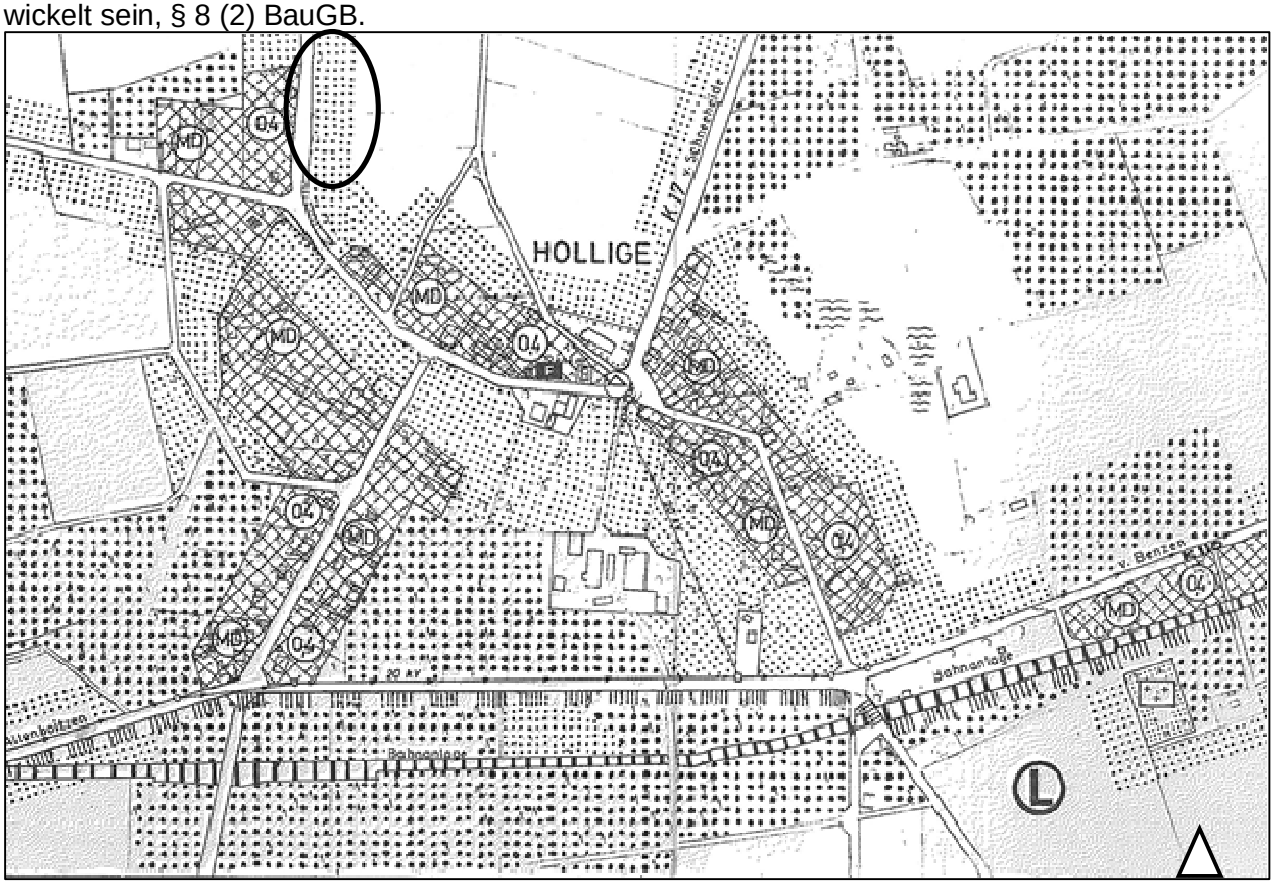


Abb. 2: Wirksamer Flächennutzungsplan für die Ortschaft Hollige; Lage des Plangebietes markiert (ohne Maßstab)

3.2 Raumordnung

Besonders hinzuweisen ist auf das nördlich der Ortslage Hollige per 1. Teiländerung des Regionalen Raumordnungsprogramms, RROP 2000, festgelegte Vorranggebiet für raumbedeutsame Windenergieanlagen, WA-06-V04.
Bestehende Windenergieanlagen, die in diesem Vorranggebiet liegen, weisen eine Entfernung von ca. 1.100 m nach Hollige auf.

Der Abstand der westlich der Gemeindestraße bestehenden Wohnbebauung zum jetzt neu ausgewiesenen Vorranggebiet beträgt knapp 800 m. Die hier geplante Neubebauung orientiert sich mit ihrer Nordkante an der Ausdehnung der bestehenden Bebauung. Sie rückt nicht näher an das ausgewiesene Vorranggebiet heran als der Bestand. Insofern ist planbedingt

nicht von Beeinträchtigungen der Vorrangnutzung auszugehen. Dies wurde zwischenzeitlich gutachterlicherseits näher untersucht:
„Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 „Am Burberg“ der Stadt Walsrode, hier: Geräuschimmissionen durch Windenergieanlagen“, Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, vom 08.01.2013.

Siehe hierzu im Einzelnen Abschnitt 8.2 sowie Anlage 1 zu dieser Begründung.

Ergänzend dazu ist anzuführen, dass auch für den Belang „Schattenwurf“ eine gutachterliche Untersuchung vorliegt (ebenfalls Cube Engineering), wonach das Plangebiet davon nicht betroffen ist.

Zusammenfassend gilt: Angesichts der gutachterlich festgestellten Rahmenbedingungen ist eine den Zielen der Raumordnung entsprechende Nutzung des Vorranggebietes möglich. Die hier in Rede stehende Mischgebiets-Planung führt zu keinerlei Nutzungseinschränkungen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet selbst im RROP 2000 mit der Darstellung Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft belegt. Da nur eine kleine Fläche planbedingt der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden wird, sieht die Stadt Walsrode dies als vertretbar an, insbesondere vor dem Hintergrund mangelnder Flächenalternativen.

3.3 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

3.4 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren voraussichtlich nicht berührt, § 2 (2) BauGB.

4 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet, MI, nach § 6 BauNVO mit folgendem Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt:

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.

Wie in ländlicheren Siedlungen üblich, ist mit einer Nachfrage nach Wohn- wie auch Gewerbenutzungen zu rechnen. Es wird daher ein Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht mit seinen Nutzungszulässigkeiten dem dörflichen Charakter der Siedlung. Hinsichtlich der übrigen allgemein zulässigen Nutzungen ist eine Ansiedlung zwar eher unwahrscheinlich, jedoch spräche nichts dagegen.

Anders verhält es sich bei den unzulässigen Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe und sonstige oben genannte Gemeinbedarfs- und ähnliche Nutzungen sind unzulässig. Hierfür, wie auch für Anlagen für Verwaltungen, gibt es zentralere Standorte im Stadtgebiet. Tankstellen werden wegen ihres Flächenanspruchs bzw. ihres zu erwartenden Zielverkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Insgesamt orientieren sich die zulässigen Nutzungen damit an den umgebenden Nutzungen und fügen sich in die städtebauliche Nutzungsstruktur von Hollige ein.

Anlass oder Erfordernis für eine gebietsinterne, horizontale Gliederung ist nicht erkennbar.

Die Ausweisung eines Dorfgebietes, MD, ist mangels landwirtschaftlicher Ansiedlungserwartungen nicht möglich und auch nicht gewünscht.

Generell bei Erdarbeiten zu beachten sind die allgemeinen Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes und analog, ohne besonderen Anlass, die allgemeinen Anforderungen des Bodenschutzes. Hierauf macht der Plan mit den allgemeinen Hinweisen I und II aufmerksam.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe

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

Die festgesetzte maximale GRZ orientiert sich zwar an den Anforderungen von Wohngebäuden. Jedoch ist folgendes zu beachten: Angesichts der recht großen Grundstückstiefe Richtung Osten sind vergleichsweise großzügige Grundstücksflächen zu erwarten bzw. möglich, so dass eine GRZ von 0,3 zzgl. der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO hinreichende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auch für gewerbliche Nutzungen zulassen. Zudem möchte die Stadt Walsrode mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild (in Randlage) auch die Flächenausdehnung bzw. die Maßstäblichkeit gewerblicher baulicher Anlagen bewusst „deckeln“. Die Stadt Walsrode geht dabei davon aus, dass die am Standort Hollige zu erwartenden gewerblichen Nutzungsanfragen sich in den Rahmen ortstypischer Bauformen einfügen lassen. Den Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen gewerblicher Nutzungen kommt der Bebauungsplan durch den Verzicht auf die Anwendung der örtlichen Bauvorschriften entgegen.

Es gilt eine offene Bauweise, innerhalb derer ortstypische Einzelhäuser zulässig sind. Dieser Haustyp entspricht dem Ortsbild, dichtere Bauweise, auch Doppelhäuser, sollen gerade in der Ortsrandlage, im Übergang zur freien Landschaft, nicht zugelassen werden. Mit Blick auf das dorftypische Erscheinungsbild werden pro Gebäude nur zwei Wohneinheiten zugelassen.

Es gilt Eingeschossigkeit als zulässig, sprich ein Vollgeschoss zzgl. des nach NBauO § 2 (4) zulässigen Dachgeschossausbaus.

Der Geländeanstieg von der Straße zum östlichen Geltungsbereichsrand ist zwar deutlich, verläuft jedoch gleichmäßig mit nur ca. 6 % Steigung, so dass die Ausbildung eines „Untergeschosses“ als zweites Wohngeschoss - unter Ausnutzung des Geländereliefs - nicht zu erwarten ist. Auf weitere Regelungen zur Höhenfestsetzung wird daher verzichtet.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Gegenüber der Verkehrsfläche hält die Baugrenze 10 m Abstand. Dies entspricht in etwa der Lage der Hauptgebäude auf der gegenüberliegenden Seite zur Straße und sichert zudem hinreichenden Abstand zu den zu erhaltenden Bäumen im östlichen Straßenseitenraum.

5 Verkehrliche und sonstige Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Gemeindestraße. Die asphaltierte Fahrbahnbreite ist zwar recht schmal, genügt jedoch angesichts der zu erwartenden Anzahl von Baugrundstücken und der zu erwartenden Nutzungsmischung den Anforderungen, zumal die Verkehrsparzelle deutlich breiter ist und ggf. ein Ausweichen in den Seitenraum problemlos möglich wäre. Da die Fahrbahn vergleichsweise schmal befestigt ist, sind vergleichsweise breite Grundstückseinfahrten erforderlich, um hinreichende Kurvenradien sicher zu stellen und ein regelmäßiges Befahren des unbefestigten Seitenstreifens zu vermeiden. Aus diesem Grund wird pro Grundstück lediglich eine Zufahrt mit 5 m Breite zugelassen. Angesichts des Geländegefälles ist darauf hinzuweisen, dass kein Wasser auf die Straßenparzelle geleitet werden darf.

Auf die Festsetzung von Zufahrtsbereichen wird verzichtet, stattdessen wird der Baumschutz über die als zu erhaltend festgesetzten Bäume und die dazugehörigen Regelungen in § 4 der textlichen Festsetzungen gewährleistet.

5.2 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Im Geltungsbereich ist eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Es müssen dazu Versickerungsmöglichkeiten im Geltungsbereich geschaffen werden.

Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Bodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

Das auf den befestigten Flächen gewerblich genutzter Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist in Mulden oder über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mind. 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden/Kf $< 10^{-3}$ m/s) anzudecken.

Grundlage der Bemessung ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Bei der Ermittlung des nutzbaren Speichervolumens von Versickerungsmulden sind die für das Plangebiet ermittelten Regenspenden mit der Häufigkeit n </= 0,2 des Deutschen Wetterdienstes (KOSTRA-Atlas) anzusetzen. Eventuell notwendige Notüberläufe sind so anzulegen, dass sie erst bei Überschreitung des nach DWA-Arbeitsblatt A 138 ermittelten Speichervolumens erreicht werden. Auch durch die Notüberläufe darf kein Wasser auf die Straße geleitet wer-

den. Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung sind Kf-Werte im Untergrund zwischen 10^{-4} und 10^{-6}.

5.3 Ver- und Entsorgung

Träger für die Abwasserbeseitigung ist die Kommunal Service Böhmetal AöR für den Bereich Schmutzwasser und der Grundstückseigentümer für den Bereich Regenwasser. Angesichts der erwarteten Wohnnutzungen ist von einem geringen Schmutzwasseraufkommen auszugehen, das keine nennenswerte Zusatzbelastung für die Kläranlage mit sich bringt.

Zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann das Plangebiet an bestehende Leitungen im Gemeindeweg angeschlossen bzw. das vorhandene Leitungsnetz entsprechend erweitert werden.

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger eine rechtzeitige Anzeige der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet vorgenommen wird. Es wird empfohlen, mind. 6 Monate vor Baubeginn eine schriftliche Anzeige vorzunehmen bei der Dt. Telekom, Ringstraße 13, 29 525 Uelzen.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet. Die Erreichbarkeit des Plangebietes über den angrenzenden Gemeindeweg ist problemlos möglich. Die Erreichbarkeit des Plangebietes über den angrenzenden Gemeindeweg ist problemlos möglich.

Brandschutz:
Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es wird angesichts der geplanten Nutzungen von einer Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten. Diese Menge kann nach Angabe des Wasserversorgungsverbandes Landkreis Fallingbostel aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Stadt Walsrode bzw. die Ortsfeuerwehr.

6 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Ost- und Nordgrenze werden Pflanzstreifen festgesetzt, die mit einer Breite von mindestens 7,50 m eine mind. fünfreihige Bepflanzung mit mehreren Wuchshorizonten ermöglichen. Es erfolgen dazu konkrete Vorgaben zu Anzahl und Qualität der Anpflanzungen. Entlang der Südkante wird ein reduzierter Pflanzstreifen festgesetzt, da hier aufgrund der bestehenden Gehölze im westlich / südwestlich angrenzenden Straßenrandbereich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erkennbar sind. Hier ist dementsprechend eine Pflanzreihe hinreichend.

Die Pflanzungen im Baugebiet sind Bestandteil der privaten Grundstücksflächen. Um eine Bepflanzung durch private Bauherren analog der Festsetzungen des Bebauungsplanes durchzusetzen, weist die Stadt Walsrode ausdrücklich auf § 178 BauGB hin. Auf dieser Basis kann die Stadt die Bepflanzungen anordnen.

Für die Bepflanzungen werden standortheimische Gehölze festgesetzt, vgl. Pflanzliste im Anhang.

Der im Straßenseitenraum des Gemeindeweges befindliche Laubbaum wird als zu erhaltend festgesetzt, verbunden mit einer konkreten Regelung zur Freihaltung des Kronen- und Wurzelbereichs. Insbesondere zielt die Regelungen auf eine künftige Grundstückszufahrt ab, die einen Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten hat.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) für diesen Bebauungsplan orientieren sich an den gewachsenen Gestaltungsstrukturen der Ortschaft Hollige sowie den ÖBV der vorhandenen und in Aufstellung befindlichen Satzungen für Hollige. Die Stadt Walsrode setzt hier grundsätzlich die gleichen Maßstäbe an, da gerade die Ortseingangssituationen das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich prägen.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12, 14 BauNVO. Sie finden zudem keine Anwendung auf gewerbliche Bauten sowie Gartenbaubetriebe, da deren bauliche Gestaltung sich den Vorgaben der Bauvorschriften entzieht.

Dächer:
Die festgesetzten Farbgebungen sind ortstypisch. Zwar gibt es an Einzelstandorten auch andere Gestaltungsformen, jedoch definiert die Stadt Walsrode mit den hier festgesetzten Vorgaben in Anlehnung an den sich aus der tatsächlichen überwiegenden Bebauung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab einen handhabbaren Gestaltungsrahmen, um Zweifelsfälle zu entscheiden. Im Vergleich zu den Satzungen für Hollige wird eine geringere Dachneigung zugelassen. Der betroffene Ortseingang ist relativ schwach frequentiert und die Stadt betrachtet daher die Farbgebung als maßgebliche Gestaltungsvorgabe.

Im Sinne allgemeiner energiepolitischer Zielsetzungen werden Sonnenkollektoren und PV-Elemente auf den Dächern ausdrücklich zugelassen. Für Sonnenkollektoren (zur Warmwasserbereitung) und Photovoltaik-Elemente (zur Stromerzeugung) stellt ein Neigungswinkel von ca. 30 Grad das Optimum dar, was durch die reduzierte Mindestneigung berücksichtigt wird.

Fassaden und Fenster:
Die Vorgaben entsprechen den örtlichen Vorgaben und bieten gleichzeitig hinreichend Gestaltungsspielräume. Zielsetzung ist es, den sich aus dem Bestand ergebenden Tenor „rot bis braun“ auf die Neubebauung zu überführen.

Nicht verwendet wird die stark einschränkende Vorgabe „Massivziegel“ für die Ausmauerung von Fachwerk, da diese aus energetischer Sicht (Wärmedämmung) nicht mehr zeitgemäß sind. Bei der Ausmauerung von Gefachen etwaiger neuer Fachwerkbauten wird zudem - im Gegensatz zur Satzung nach § 34 BauGB für Hollige - lediglich auf die Vorgabe des Ausmauerns mit Ziegeln der Art „Handstrich“ verzichtet, da derartige historische Zitate bei Neubauten in Ortsrandlage nicht begründet werden können.

Für Holzbauten wird gänzlich auf Farbvorgaben verzichtet, da diese üblicherweise auch in von der übrigen Bebauung abweichenden Farben auftreten, ohne dass dies dem Gesamterscheinungsbild abträglich ist.

Stehende Fensterformate sind ortstypisch und dörflich.

Einfriedungen:
Auch hier wird auf ortstypische und klassisch dörfliche Formen und Materialien zurückgegriffen. Die Höhenbegrenzung leitet sich ebenfalls aus dorftypischen Vorgaben (z.B. eines typischen Staketenzauns) ab und soll gleichzeitig eine verbarrikadierende Wirkung etwaiger Ein-

friedungen verhindern. Ortstypisch für Hollige ist die Verwendung von Feldsteinen. Zudem sind Heckenpflanzungen zulässig.

8 Immissionsschutz

Mit Blick auf mögliche gewerbliche Immissionen innerhalb des Mischgebietes ist angesichts des zulässigen Nebeneinanders von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen auf das Einzelgenehmigungsverfahren hinzuweisen. Aus Umfang und Lage etwaiger gewerblicher Nutzungen können sich Einschränkungen der Wohnnutzung ergeben und umgekehrt. Grundsätzlich gilt dabei, dass die Baunutzungsverordnung die Unterbringung von Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört, explizit im Mischgebiet vorsieht.

Hinzuweisen ist dabei darauf, dass sich der gegenüberliegenden Straßenseite überwiegend Wohnnutzungen befinden. Der Flächennutzungsplan stellt allerdings Dorfgebiet, MD, mit einem dem Mischgebiet entsprechenden Schutzanspruch dar. Im Rahmen der Einzelgenehmigung ist der tatsächliche Schutzanspruch dieser Gebäude zu definieren.

Darüber hinaus sind folgende Immissionen zu betrachten:

8.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Im weiteren Umfeld des Plangebietes (ca. 150 m Entfernung) befinden sich zwei Tierhaltungen, von denen Geruchsemissionen ausgehen können (Schweinemast mit 120 Mastplätzen sowie ein Milchviehbetrieb mit 70 Kühen, ca. 50 Kopf weiblicher Nachzucht und 50 Bullenmastplätzen). Zur zweiten Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB der Stadt Walsrode für die Ortschaft Hollige, deren Verfahren abgeschlossen sind, liegt eine geruchstechnische Standortuntersuchung vor:

„Standortanalyse (landwirtschaftliche Geruchsimmissionen), Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bremervörde, vom 15.01.2013“.

Die im Gutachten näher betrachtete Ergänzungsfläche West liegt ca. 80 m südlich dieses Plangebietes unmittelbar südlich der Durchgangsstraße. Es wurde festgestellt, dass die für Dorfgebiete maßgebenden Immissionswerte von 15% Geruchshäufigkeit entlang der Durchgangsstraße eingehalten werden. Entlang der Südkante der hier überplanten Baufläche liegen die Geruchshäufigkeiten bei unter 6%, d.h. unter den für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete maßgebenden Immissionswerten von 10% gemäß GIRL[1].

Insofern kann festgestellt werden, dass landwirtschaftliche Belange der Planänderung nicht entgegenstehen und dass auf der anderen Seite auch die Planung aufgrund des Abstandes möglichen denkbaren landwirtschaftlichen Erweiterungen der bestehenden Standorte nicht von vornherein entgegensteht.

8.2 Immissionen infolge der Windenergienutzung

Um die Immissionen infolge der vorhandenen und geplanten Windkraftanlagen sowie die zu erwartenden Immissionen bei vollständiger Ausnutzung des ca. 800 m nördlich des Plangebietes gelegenen Vorranggebietes für raumbedeutsame Windenergieanlagen, WA-06-V04, zu ermitteln, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben:

[1] Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 „Am Burberg“ der Stadt Walsrode, hier: Geräuschimmissionen durch Windenergieanlagen, Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, 08.01.2013.

Der Gutachter hat bei seinen Untersuchungen bezüglich bestehender und geplanter Windenergieanlagen ein vorliegendes Schallgutachten[2] berücksichtigt, hat jedoch zudem den sog. abstrakten Planfall betrachtet. Zu beachten ist, dass das der Gutachter bei seinen Betrachtungen von der Planung eines allgemeinen Wohngebietes, WA, ausgegangen ist.

Nach den Ergebnissen der Untersuchung ist davon auszugehen, dass die schalltechnisch ungünstigere Situation sich durch den abstrakten Planfall ergibt. Der Gesamtschallleistungspegel, der von allen im Vorranggebiet zulässigen Windenergieanlagen ausgeht, ergibt sich danach implizit aus den nach derzeitigem Planungsrecht einzuhaltenden Immissionsrichtwerten. Für den Nordrand von Hollige ist dabei der Nachtpegel von 45 dB(A) für Dorfgebiete maßgeblich. Dieser gilt auch für das hier geplante Mischgebiet.

Dabei kann vorausgesetzt werden, dass am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) im Plangebiet sogar der Orientierungswert für WA-Gebiete eingehalten wird. Der entsprechende Orientierungswert zur Nachtzeit wird für ein Mischgebiet, MI, ebenfalls eingehalten.

Das bedeutet: Um eine den Planungszielen der Raumordnung entsprechende Nutzung des Vorranggebietes zu gewährleisten, bedarf es keiner lärmtechnischen Regelungen im Bebauungsplan, weder mit Blick auf die Tag- noch auf die Nachtzeit. Da der Gutachter die abstrakte Situation zu Grunde gelegt hat, steht die Planung auch einem etwaigen Repowering nicht entgegen, da sich aus der Lage und der Empfindlichkeit geplanten Bebauung im Abgleich zur bestehenden Bebauung keine Einschränkungen bezüglich der Windkraftanlagen und damit dem regionalplanerischen Vorrangziel ergeben.

Die Stadt Walsrode weist per allgemeinen Hinweis III auf die lärmtechnische Situation hin, insbesondere auf das Auftreten der Nachtpegel. Die Stadt bezweckt damit, künftige Bauherren für die Immissionssituation zu sensibilisieren. Unbenommen des Einhaltens der maßgebenden Werte nach TA Lärm (zu messen vor dem geöffneten Fenster) könnte im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe durch den Bauherren ggf. eine Reduzierung der Schalleinwirkungen im Gebäude erzielt werden[3].

Die Nutzung des Vorranggebietes für Windenergieanlagen wird durch das geplante Mischgebiet nicht beeinträchtigt.

8.3 Explorationsfeld für Erdgas- und Erdölbohrungen

Vom Plangebiet ist eine Bergbauberechtigung der MEEG (Mobil Erdgas-Erdöl GmbH) betroffen ist, hier der Exploration von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen dienend (Erlaubnisfeld Ahrensheide, Berechtsamsakte B 20517).

Die Firma MEEG hat das Recht, im Erlaubnisfeld Explorationsbohrungen durchzuführen, von denen visuelle und lärmtechnische Beeinträchtigungen des Plangebietes ausgehen können.

---

[2] Büro CUBE Engineering GmbH, Kassel, 15.05.2012

[3] Bei einer Außenlärmbelastung von 45 dB(A) ergibt sich in Anlehnung an Abschnitt 5 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Nov. 1989, ein „maßgeblicher Außenlärmpegel“ von 58 dB(A). Dies entspricht nach Tabelle 8 der DIN 4109 Lärmpegelbereich II. Das in diesem Lärmpegelbereich bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu beachtende erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile beträgt 30 dB(A). Ohne expliziten Nachweis kann vorausgesetzt werden, dass neue Gebäude, die entsprechend den Anforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung) gebaut werden, diesen schalltechnischen Anforderungen genügen. Jedoch kann mit vergleichsweise geringem Mehraufwand auch die Einhaltung der Vorgaben analog des Lärmpegelbereichs III erzielt werden.

Gemäß weitergehender Auskunft bei der Firma ExxonMobil Production Germany, Hannover, ist nicht davon auszugehen, dass Bohrtürme oder ähnliche Gerätschaften in unmittelbarer Nähe des Plangebietes errichtet werden, da das Explorationsfeld großflächig ist und kein erkennbarer Anlass besteht, in die Nähe der geplanten Bebauung vorzurücken. Bauliche oder sonstige Einschränkungen für das Plangebiet selbst ergeben sich aus dessen Lage im Explorationsfeld ausdrücklich nicht. Gerechnet werden muss jedoch je nach Lage der Erkundungsbohrungen mit visuellen Beeinträchtigungen durch die Bohrtürme (20 bis 30 m Höhe), temporären Lärmbeeinträchtigungen sowie ggf. vermehrten Fahrverkehr.

Wo, wann oder ob überhaupt derartige Bohrungen stattfinden, kann derzeit nicht näher konkretisiert werden. Insofern weist die Planung lediglich per Allgemeinen Hinweis IV auf diese Rahmenbedingungen hin.

9 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	6.500 m²
Öff. Straßenfläche:	1.300 m²
Mischgebiet, MI:	5.200 m²
davon: zulässige Versiegelung unter Berücksichtg. § 19 (4) BauNVO, ca.:	2.340 m²
Pflanzflächen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: ca.	1.300 m²

Teil B:

10 Umweltbericht

10.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 98 „Am Burberg“ möchte die Stadt Walsrode die Voraussetzungen zur Stärkung der Ortschaft Hollige schaffen, indem Wohnbauland insbesondere für junge Familien geschaffen wird, um deren Abwanderung zu verhindern und indem die Voraussetzung für eine ortsangepasste gewerbliche Entwicklungsfläche geschaffen wird, um auch diesbezüglich betriebliche Abwanderung zu verhindern.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine von der Straße Richtung Osten ansteigende Ackerfläche. Zudem wird die westlich angrenzende Gemeindestraße als äußere Erschließung mit einbezogen. Der Zuschnitt des Gebietes ermöglicht eine Grundstückstiefe.

Als maßgebende Rahmenbedingungen sind neben naturräumlichen Aspekten (Fragen des Artenschutzes) landwirtschaftliche Belange (Geruchsimmissionen aus Tierhaltung) sowie insbesondere schalltechnische Belange (hier: Windkraftnutzung innerhalb eines nördlich gelegenen Vorranggebietes für Windenergienutzung gemäß erster Änderung RROP 2000 des Landkreises Heidekreis) zu berücksichtigen. Ergänzend dazu ist auf die Lage des Plangebietes in einem Explorationsfeld für Erdgas- und Erdölbohrungen einzugehen.

10.2 Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Ebenso wie die „2. Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von zwei Außenbereichsflächen: Ergänzungsfläche West / Ergänzungsfläche Nord für die Ortschaft Hollige mit örtlichen Bauvorschriften“ an zwei in die Ortslage integrierten Standorten gemischt-dörfliche Nutzungen ermöglicht, dient die Bauleitplanung am Burberg, am nordwestlichen Ortsrand von Hollige, der Schaffung von Bauland für gemischte Nutzungen, sowohl Wohnen als auch Gewerbe.

Dementsprechend setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet mit ortsüblichen Nutzungen und einer dorftypisch geringen Grundflächenzahl, GRZ, von 0,3 fest. Es ist Eingeschossigkeit vorgesehen, es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, so dass sich eine Einfügung und die dörfliche und landschaftliche Umgebung ergibt. Letztere wird unterstützt durch umfangreiche Pflanzstreifen in Richtung der freien Landschaft, sprich nach Norden und Osten.

Ergänzt werden die Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften, Dächer, Fassaden und Einfriedungen betreffend, wobei gewerbliche Nutzungen von den Regelungen überwiegend ausgenommen werden.

Etwaiger Regelungen zum Immissionsschutz bedarf es trotz der einleitend genannten Rahmenbedingungen nicht, wie entsprechende Untersuchungen erwiesen haben.

10.3 Nullvariante / Alternativen

Ohne die vorliegende Bauleitplanung bzw. die anschließende Bebauung würde das Plangebiet auch künftig als intensive Ackerfläche genutzt werden.

Zum Standort selbst ist auszuführen: Im südlichen Teil von Hollige befinden sich umfangreiche Wald- und Gehölzflächen, insbesondere südlich der K 118, aber auch bereichsweise nördlich davon, in die Ortslage hereinreichend und diese auch westlich und östlich begrenzend.

Da es Ziel ist, eine Zersiedelung zu verhindern und landwirtschaftliche Belange zu berücksichtigen, wird eine weitere bauliche Entwicklung insbesondere am westlichen Ortsrand nicht weiter verfolgt. Aus zweitgenanntem Grund wird mit Blick auf die landwirtschaftlichen Hofstellen eine Entwicklung in der zentralen Ortslage nicht verfolgt.

Im Ergebnis dieser Standortuntersuchung hat sich - neben den Flächen der Ergänzungssatzung - das hier überplante Gebiet herausgestellt: Die Fläche verläuft entlang einer Gemeindestraße, welche die Voraussetzung für die verkehrliche und sonstige Erschließung des Gebiets ist.

10.4 Bestandsaufnahme und -bewertung / zu erwartende Umweltauswirkungen

<u>Schutzgut Mensch</u>
Als auf das Plangebiet einwirkende Immissionen sind Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft zu nennen. Hierzu liegt eine gutachterliche Stellungnahme vor, nach der maßgebenden Geruchshäufigkeiten für Mischgebiete klar unterschritten werden.

Zudem zu beachten ist das nördlich der Ortslage Hollige per 1. Teiländerung des Regionalen Raumordnungsprogramms, RROP 2000, festgelegte Vorranggebiet für raumbedeutsame Windenergieanlagen, WA-06-V04. Hierzu liegt ein Schallgutachten vor. Um danach eine den Planungszielen der Raumordnung entsprechende Nutzung des Vorranggebietes zu gewährleisten, bedarf es keiner verbindlichen Regelungen, da die Orientierungswerte für Mischge-

biete bzw. die maßgebenden Werte der TA Lärm eingehalten werden. Die Stadt Walsrode weist im Bebauungsplan jedoch auf die Windkraftanlagen und die allgemeine Lärmsituation hin.

Ergänzend ist anzuführen, dass auch für den Belang „Schattenwurf“ eine gutachterliche Untersuchung vorliegt, wonach das Plangebiet davon nicht betroffen ist.

Zudem liegt das Plangebiet in einem Explorationsfeld für Erdgas- oder Erdölbohrungen. Daher können unter Umständen Lärmbeeinträchtigungen oder visuelle Beeinträchtigungen durch Bohrtürme auftreten. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese in der direkten Umgebung des Plangebietes auftreten werden. Etwaiger Regelungen im Plan bedarf es dazu nicht.

Nicht relevant sind gewerbliche oder verkehrliche Immissionen. Auch gehen vom Plangebiet selbst angesichts der zulässigen Nutzungen keine erheblichen, hier planrelevanten Emissionen aus.

Darüber hinaus ist das Plangebiet selbst im RROP 2000 mit der Darstellung Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft belegt. Da nur eine kleine Fläche planbedingt der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden wird, sieht die Stadt Walsrode dies als vertretbar an, insbesondere vor dem Hintergrund mangelnder Flächenalternativen.

Weitere anthropogene Belange, z.B. der Naherholung, sind angesichts der konkret geplanten Nutzung nicht erheblich betroffen, da sich diese in die Umgebung und den Landschaftsteilraum einfügen wird.

<u>Schutzgüter Flora und Fauna</u>
Das ca. 0,52 ha große Plangebiet (der Straßenraum kann unbeachtlich bleiben, da dort kein erheblicher Eingriff stattfinden wird) stellt sich vollständig als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Gemäß der Übersicht über die Biotoptypen nach v. Drachenfels, Stand März 2011, ist das Plangebiet als Sandacker, AS, einzuordnen. Es findet sich im Bereich des geplanten Baugebietes keinerlei Gehölzvegetation.

Im östlichen Straßenseitenraum der das Plangebiet erschließenden Gemeindestraße befindet sich eine einzeln stehende ältere Birke. Richtung Süden, im dort angrenzenden Böschungs- und Kurvenbereich, setzt sich der Gehölzbestand breitflächig fort und bildet dort eine geschlossene Baumkulisse, deren Erhalt aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes vorausgesetzt wird. Nach Norden wurden junge Obstbäume angepflanzt.

Im Seitenraum der Gemeindestraße liegt ein unbefestigter Rasenstreifen. Ein Graben oder eine Mulde ist nicht vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich lediglich Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung, die gemäß einer wohngebietstypischen Grundflächenzahl, GRZ, von voraussichtlich 0,3 zu einem vergleichsweise geringen Teil versiegelt werden wird. Der Erhalt der Großbäume wird vorausgesetzt.

Mit Blick auf den Artenschutz ist insbesondere als für den Lebensraum Ackerfläche typische geschützte Art die gemäß Roter Liste Niedersachsen streng geschützte Heidelerche zu betrachten. Diese bevorzugt als Brutrevier weithin offene Ackerflächen sowie lichte Übergänge zwischen Wald und Ackerland. Ebenso zu beachten ist die Feldlerche.

Aufgrund der intensiven Ackernutzung sowie des sich nach Süden / Südosten anschließenden einengenden Gehölzbestandes ist das Lebensraumpotential am Standort zumindest für brütende Exemplare derzeit beeinträchtigt.

Im Rahmen einer Untersuchung wurden die artenschutzrechtlichen Belange näher betrachtet, um Brutstandorte im Plangebiet sicher ausschließen zu können oder erforderlichenfalls entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können. Im Vorfeld fand eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt, um das methodische Vorgehen für den vorliegenden Fall abzuklären.

Es fanden daraufhin von Ende März 2013 bis Anfang Mai 2013 wöchentliche Begehungen durch einen vom Landkreis anerkannten Artenkenner statt. Während im weiteren Umfeld in der freien Feldflur oberhalb des Plangebietes jeweils im Abstand von über 500 m mehrere Vorkommen der Feldlerche festgestellt werden konnten, die teilweise auch Brutverhalten zeigten, wurde das Baugebiet einschließlich einer Zone von mindestens 200 m von dieser Art komplett gemieden. Seitens des Artenkenners lässt sich dieser Sachverhalt zurückführen auf den vorhandenen Gehölzsaum mit Großbaumbestand (überwiegend Eichen) auf dem westlich der erschließenden Gemeindestraße gelegenen Grundstück sowie auf das zu dieser Gemeindestraße hin abfallende Gelände, das derzeitig noch als Ackerfläche genutzt wird und mit Wintergetreide bestanden ist.
Das nächstgelegene Vorkommen der Heidlerche befand sich in einer Entfernung von ca. 1 km.
Damit bestätigt sich die oben vorgenommene Einschätzung des Plangebietes als für die beiden potentiell vorkommenden Arten Feldlerche und Heidelerche ungünstig ausgestatteter Lebensraum.

Eine besondere Lebensraumbedeutung für andere geschützte Arten ist nicht erkennbar. In Hinblick auf Fledermäuse kann ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden, da die Gehölze Leitstrukturen darstellen, jedoch führen die Planungen hier zu keinen erkennbaren Beeinträchtigungen, da keine Gehölzbeseitigung geplant ist, so dass es einer Vertiefung dieses Belangs nicht bedarf.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht entgegen.

Schutzgut Wasser
Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vergleichsweise geringe Versiegelung auf den künftigen Baugrundstücken und die vorgesehene örtliche Versickerung anfallenden Oberflächenwassers werden die Eingriffe in den Grundwasserhaushalt minimieren.

Schutzgut Boden
Als Bodentyp liegt Podsol an. Schutzwürdige Böden finden sich gemäß Kartenserver des LBEG[4] nicht, ebenso keine Altlasten. Letzteres wird mit Blick auf das Altlastenverzeichnis, Stand 19.11.2012, bestätigt.

Mit Blick auf den Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) ist festzustellen:
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden: Die zweite Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB der Stadt Walsrode für die Ortschaft Hollige nutzt die Potentiale der innerörtlichen Nachverdichtung im Sinne der Ziele der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB. Weitere geeignete Flächen zur Nachverdichtung / Innenentwicklung fanden sich jedoch nicht, da u.a. innerörtliche Feuchtbereiche wie auch landwirtschaftliche Immissionen dem entgegenstehen. Somit ist die Bebauungsplan-Aufstellung alternativlos. Der Plan enthält zwar Regelungen für eine aufgelockerte Bebauung, indem nur Einzelhäuser zulässig sind, was dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel widerspricht. Jedoch setzt der Bebauungsplan eine relativ geringe Grundflächenzahl fest, so dass sich nur eine vergleichsweise geringe Versiegelung einstellen wird.

[4] http://nibis.lbeg.de/cardomap3/

Schutz des Mutterbodens: Die zu erwartenden baulichen Anlagen lassen abgesehen von der Versiegelung entsprechend ihrer Grundfläche keine erheblichen Eingriffe in den Mutterboden (Bodenabtrag / Überdeckung / Verdichtung) erwarten. Zwar existiert ein klar erkennbares Geländegefälle Richtung Straße, jedoch steht dieses den zu erwartenden Frei- und Gartenflächennutzungen im Umfeld von Wohngebäuden nicht entgegen, ebenso wenig der Anlage von freien Betriebsflächen gewerblicher Nutzungen, so dass keine erheblichen Erdbewegungen zu befürchten sind.
Schadstoffbelastung: Angesichts der geplanten Nutzungen ist ein Schadstoffeintrag in den Boden nicht zu befürchten.
Grundwasserstandsänderung: Die Vorgaben zu einer örtlichen Versickerung des anfallenden Regenwassers tragen dazu bei. Eingriffe in den örtlichen Grundwasserstand zu minimieren.

Zusammenfassend handelt sich um Böden allgemeiner Bedeutung. Die geplanten Nutzungen und ihre Auswirkungen lassen erkennen, dass es zu Gunsten des Schutzgutes Boden keiner speziellen, über die vorgesehenen Maßnahmen hinausgehenden Kompensationsauflagen bedarf. Eine Entsiegelung von Fläche als wirksamste Kompensation von Eingriffen in den Boden ist in Hollige nicht möglich, da keine geeigneten, verfügbaren Entsiegelungsflächen vorliegen.

Schutzgüter Luft und Klima
Die geplante kleinräumige Bebauung auf recht großen Grundstücken wird das weithin offene Freilandklima ohne nennenswerte Vorbelastungen nicht erheblich beeinflussen.

Schutzgut Landschaftsbild
Das sich nördlich und nordöstlich an das Plangebiet anschließende Landschaftsbild ist von offenen Ackerflächen gekennzeichnet. Deren Wert als Fläche für die Naherholung wird durch die ca. 1.100 m nördlich des Plangebietes gelegenen Windkraftanlagen bereits leicht eingeschränkt, durch die künftig im Rahmen des Vorranggebietes geplanten Anlagen umso mehr. Dennoch sind vor allem der östliche und der nördliche Rand des Plangebietes weitreichenderen Blickbeziehungen ausgesetzt, so dass sich vor allem hier entsprechend wirksame Bepflanzungen aufdrängen.

Kultur- und Sachgüter
Hollige weist zwar ein denkmalgeschütztes Ensemble auf, welches jedoch in der östlichen Ortshälfte, weit entfernt vom Plangebiet liegt, so dass es keinerlei Auswirkungen gibt.

Mit Blick auf Sachgüter ist darauf hinzuweisen, dass von dem Plangebiet eine Bergbauberechtigung betroffen ist, hier der Exploration von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen dienend. Die geplante Nutzung steht möglichen konzessionserhaltenden Maßnahmen wie Seismik- und Explorationsbohrungen nicht von vornherein entgegen.

Wechselwirkungen
Wechselwirkungen finden sich im Allgemeinen wie auch hier vornehmlich zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden mit Bezug auf die Versiegelung sowie zwischen den Schutzgütern Flora/Fauna und Landschaftsbild, z.B. wenn die Anlage eingegrünt wird.

Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes
Insgesamt ist der Umweltzustand als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Eine Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange hat keine negative Betroffenheit geschützter Arten ergeben, der durch entsprechende Maßnahmen entgegengewirkt werden müsste. Zudem ist vor allem die Immissionssituation infolge des Vorranggebietes für Windenergienutzung zu beachten.

10.5 Vermeidung und Minderung

Mit der Standortwahl des Plangebietes an einer Gemeindestraße und der geplanten lediglich ein Grundstück umfassenden Bautiefe wird eine Minimierung der Erschließungsaufwendungen sichergestellt.

Zudem sichern die vergleichsweise geringe Grundflächenzahl von 0,3 in Verbindung mit der festgesetzten Eingeschossigkeit und der Zulässigkeit ausschließlich von Einzelhäusern sowie die örtlichen Bauvorschriften (für Wohn- und wohnähnliche Nutzungen) eine Einbindung der Bebauung in örtliche Strukturen und damit eine Minderung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Der einzelne Altbaum im Straßenseitenraum wird im Sinne der Eingriffsvermeidung als zu erhaltend festgesetzt, Zufahrten müssen einen hinreichenden Abstand zum Stamm aufweisen.

10.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

In der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Nds. Städtetages wird Sandacker mit Wertstufe 1 eingeordnet, so dass die Baugebietsfläche im Bestand eine Wertigkeit von 5.200 Punkten aufweist.

Die verbindlich festgesetzte Bepflanzung der Ränder des Baugebietes mit hinreichend breiten Pflanzstreifen (Ausbildung eines Siedlungsgehölzes mit überwiegend heimischen Arten, fünfreihige Bepflanzung, mehrere Wuchshorizonte) und damit das Landschaftsbild aufwerten sowie Lebensräume für die Tierwelt bieten, lässt gegenüber der monotonen Ackerlandschaft eine erhebliche Aufwertung erwarten. Wie folgend dargelegt kann in Verbindung mit einer geringen zulässigen Versiegelung eine vollständige rechnerische, wie auch materielle Kompensation im Plangebiet erzielt werden.

Bilanziell ist bei einer Grundflächenzahl von 0,3, womit die Voraussetzung für eine Versiegelung von ca. 1.560 m² geschaffen wird, die unter Inanspruchnahme der Regelungen des § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen mit ihren Zufahrten etc. um 50% überschritten werden darf, in etwa von folgenden Werten auszugehen:

Versiegelung, X: 2.340 m² x Wertstufe 0 =	0 Wertpunkte
10,0 m bzw. 7,5 m breite Pflanzstreifen, HSE, entlang des Nord- und Ostrandes: 1.160 m² x Wertstufe 3 =	3.480 Wertpunkte
3 m schmaler Pflanzstreifen, HSE, am Südrand: 140 m² x Wertstufe 2 =	280 Wertpunkte
Restflächen, Raseneinsaat, GRA, o.ä.: 1.560 m² x Wertstufe 1 =	1.560 Wertpunkte
Summe Planungswert:	5.320 Wertpunkte

Im Abgleich zwischen Bestandswert und Planungswert ergibt sich ein „Plus“ von 120 Punkten.

Allerdings sind dabei etwaige Grundstückszufahrten noch nicht berücksichtigt. Gemäß Festsetzung sind 5 m Breite pro Zufahrt zulässig, sprich 15 m bei drei in Ansatz zu bringenden Grundstücken. Unter Berücksichtigung der Tiefe des Seitenstreifens von ca. 3 m ergibt sich eine in Anspruch genommene Fläche von ca. 45 m², für die dann eine Wertigkeit von 0 anzusetzen ist. Für den derzeit unbefestigten Seitenraum der Gemeindestraße (einzustufen als

Extensivrasen, GRE) kann eine Wertigkeit von 2 Punkten angesetzt werden, so dass sich ein planbedingter Verlust von 90 Punkten ergibt, der somit durch das im Baugebiet ermittelte „Plus“ mit ausgeglichen wird.

Zusammenfassend ist erkennbar, dass der Eingriff in Biotoptypen allgemeiner Bedeutung, hier intensiv genutzte Ackerfläche, im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann, indem hinreichend breite Randanpflanzungen vorgenommen werden. Diese mindern nicht nur die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wirksam, sondern führen gegenüber der derzeitigen monotonen Kulturlandschaft auch zu einer Lebensraumaufwertung für die Tierwelt, vor allem die Avifauna.

Weiterer Maßnahmen zur Kompensation bedarf es nicht, da die Belange des Artenschutzes nicht negativ betroffen sind.

10.7 Überwachung

Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen unterliegt streng genommen der Bauaufsicht des Landkreises Heidekreis, da die Pflanzungen Kompensationsfunktion haben. Jedoch erscheint es sinnvoller, die Überwachung durch die Stadt Walsrode vornehmen zu lassen, da diese eine bessere Kontrolle über ihr Stadtgebiet hat. Dies gilt vor allem angesichts der Anwendung von § 178 BauGB, wonach die Stadt die Anpflanzungen per Pflanzgebot anordnen kann. Letzteres wird textlich festgesetzt.

Eine Überwachung der Immissionsbelange der Windkraftanlagen oder der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen scheint angesichts der örtlichen Situation und der festgestellten Rahmenbedingungen nicht erforderlich.

10.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 98 schafft die Stadt Walsrode die Voraussetzungen für eine Entwicklungssicherung von Hollige. Im Plangebiet können ca. drei Baugrundstücke entstehen. Der örtliche Bedarf dafür ist gegeben, sowohl hinsichtlich von Wohn- als auch gewerblicher Nutzung.

Überplant wird Ackerfläche, die unter naturräumlicher Sicht von allgemeiner Bedeutung ist. Belange des Artenschutzes sind nicht negativ betroffen.

Nicht relevant für das Plangebiet sind landwirtschaftliche Geruchsimmissionen. Die Lage des Plangebietes in einem Explorationsfeld für Erdgas und Erdöl hat ebenfalls keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Plangebiet.

In der verbindlichen Bauleitplanung näher zu berücksichtigen sind mögliche Immissionen infolge der Windkraftnutzung im ca. 800 m nördlich des Plangebietes gelegenen Vorranggebiet für Windenergienutzung. Die geplante Mischnutzung steht der Verwirklichung der damit verbundenen regionalplanerischen Ziele jedoch nicht entgegen bzw. schränkt die Nutzung des Vorranggebietes, auch perspektivisch, nicht ein.

Die Kompensation für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann voraussichtlich über umfangreiche Randbepflanzungen des Plangebietes, vor allem Richtung Norden und Osten, erbracht werden, so dass auf externe Maßnahmen voraussichtlich verzichtet werden kann.

Teil C:

11 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung der Stellungnahmen zur Endfassung:
Inhaltsrelevante Stellungnahmen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht vorgetragen, weder aus der Öffentlichkeit noch von den Behörden oder sonstigen Trägern öfftl. Belange. Das Landesbergamt, Hannover, verwies auf seine Stellungnahme zum Vorentwurf, wonach die Fa. ExxonMobil betroffen sei und beteiligt werden sollte. Dies ist erfolgt, die genannte Firma hat zur Entwurfsfassung bzw. Endfassung keine Bedenken vorgetragen.

Insofern entspricht die vorliegende Endfassung vollständig der Entwurfsfassung der erneuten Auslegung. Änderungen oder Ergänzungen wurden nicht vorgenommen.

Beschluss:
Der Rat der Stadt Walsrode hat die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 „Am Burberg“ der Ortschaft Hollige mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 17.12.2013 beschlossen.

Walsrode, den 20.01.2014

L. S.

i.V. gez. Andre Reutzel
Erster Stadtrat
Die Bürgermeisterin

Anhang

Pflanzliste: Standortheimische Gehölze

Sträucher, Pflanzqualität ab 60 - 90 cm, 3 Tr., 2 x verpflanzt:
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Zweigriffliger Weißdorn (Crateagus laevigata)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Salweide (Salix caprea `Mas`)
- Kornelkirsche (Cornus Mas)

Bäume und Heister, Pflanzqualität ab 150 - 200 cm, 3 x verpflanzt:
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- frühe Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)

Bonk - Maire - Hoppmann GbR
Geräusche - Erschütterungen - Bauakustik
Beratende Ingenieure VBI

Mess-Stelle nach §§ 26, 28 BImSchG

Dipl.-Ing. Manfred Bonk bis 1995
Dr.-Ing. Wolf Maire bis 2006
Dr. rer. nat. Gerke Hoppmann
öffentlich bestellt und vereidigt IHK H-Hi:
Schall- und Schwingungstechnik
Dipl.-Ing. Thomas Hoppe
öffentlich bestellt und vereidigt IngKN:
Schallimmissionsschutz
Dipl.-Phys. Michael Krause
Dipl.-Geogr. Waldemar Meyer
Dipl.-Ing. Clemens Zollmann

Rostocker Straße 22
30823 Garbsen
05137/8895-0, -95

Bearbeiter: Dr. G. Hoppmann
Durchwahl: 05137/8895-12
dr.hoppmann@bonk-maire-hoppmann.de

Garbsen, 8. Januar 2013

- 13002 --

Schalltechnisches Gutachten

zum Bebauungsplan Nr. 98 „Am Burberg“

der STADT WALSRODE

hier: Geräuschimmissionen durch

Windenergieanlagen

Inhaltsverzeichnis ..... Seite

1. Auftraggeber 3
2. Aufgabenstellung dieses Gutachtens 3
3. Örtliche Verhältnisse 4
4. Immissionspegel aus Vorgutachten 7
5. Betrachtung des „abstrakten Planfalls“ 9
6.1 Grundlagen 10
6.2 Schlussfolgerungen für das anstehende Bebauungsplan -Verfahren 12
Quellen, Richtlinien, Verordnungen 15

Soweit im Rahmen der Beurteilung verwaltungsrechtliche Gesichtspunkte angesprochen werden, erfolgt dies grundsätzlich unter dem Vorbehalt einer juristischen Fachprüfung, die nicht Gegenstand der schalltechnischen Sachbearbeitung ist.

1. Auftraggeber

STADT WALSRODE	c/o
- Die Bürgermeisterin -	H & P INGENIEURE GBR
Lange Straße 22	Albert-Schweitzer-Straße 1
29664 Walsrode	**30880 Laatzen**

2. Aufgabenstellung dieses Gutachtens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 "Am Burberg" bzw. der zweiten Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB beabsichtigt die STADT WALSRODE am nördlichen Ortsrand von *Hollige* ein ***Wohngebiet*** auszuweisen. Unter Beachtung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ist die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebiets* (vgl. ***WA***- BauNVO[i]) vorgesehen. Bei dieser Planung ist u. a. die *Geräusch-Immissionsbelastung* durch die in einem nördlich benachbarten Vorranggebiet für Windenergieanlagen gelegenen **Windenergieanlagen** zu berücksichtigen. Die vorliegende Untersuchung befasst sich insoweit mit den Geräuscheinwirkungen aus dem angrenzenden *Vorranggebiet Windenergienutzung*. Im Hinblick auf die dort bereits bestehenden und geplanten Windenergieanlagen wird auf das uns vorliegende Schallgutachten[1] zurückgegriffen. Im Hinblick auf künftige Entwicklungen im *Vorranggebiet Windenergienutzung* sind darüber hinaus die Randbedingung zu diskutieren, die sich aus dem Schutzanspruch der bereits heute vorhandenen Wohnbebauung in der Ortslage *Hollige* ableiten.

Diese Aspekte werden in der nachfolgenden Untersuchung gegenübergestellt und im Hinblick auf das anstehende Bebauungsplanverfahren beurteilt. Dabei werden neben den allgemeingültigen Beurteilungsgrundlagen der *VVBBauG*[ii] auch die für konkrete Einzelgenehmigungsverfahren bzw. im Falle von Nachbarschaftsbeschwerden maßgeblichen Regelungen der TA Lärm[iii] diskutiert.

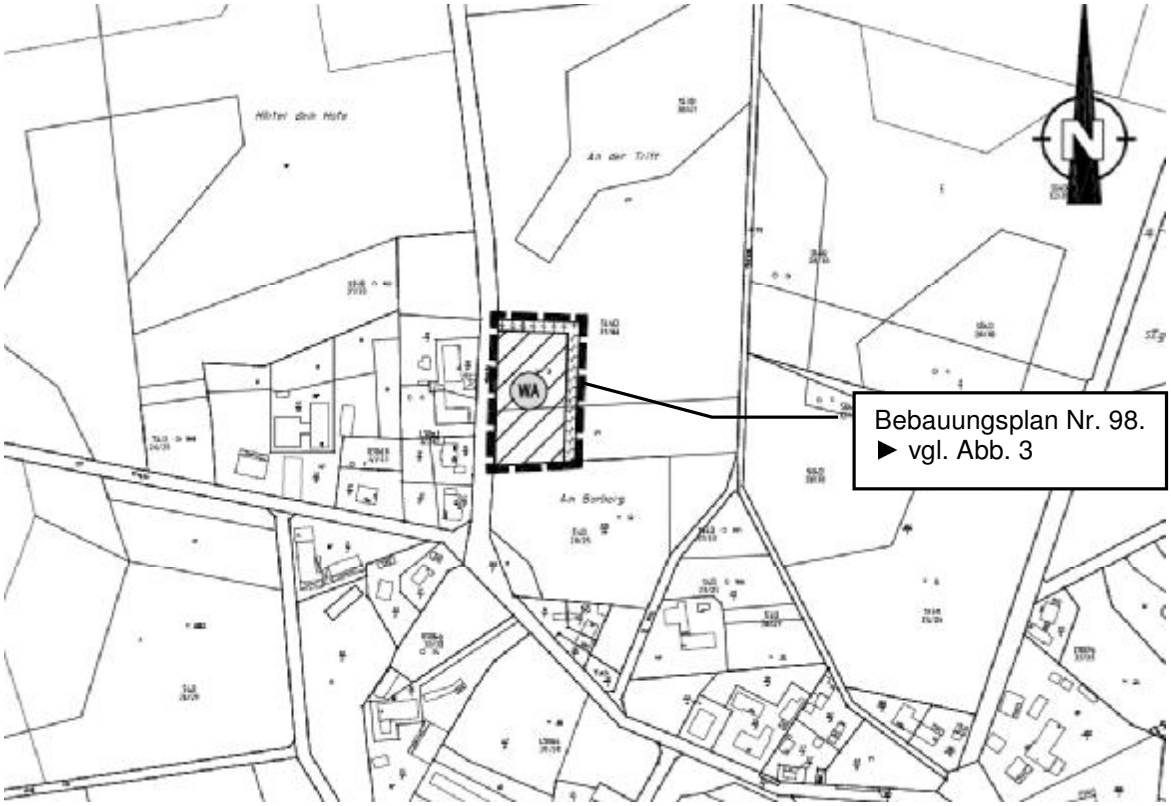
---

[1] Büro *CUBE ENGINEERING GMBH*, Kassel, 15.05.2012

3. Örtliche Verhältnisse

Die örtliche Situation ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen. Der Südrand des *Vorranggebietes Windenergienutzung* aus dem RROP 2000 sowie die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 98 sind in dieser Abbildung gekennzeichnet.

Abbildung 1 – Walsrode, OT Hollige



Quelle: Entwurf zum geänderten Flächennutzungsplan, Büro H & P, Laatzen

Im angesprochenen Schallgutachten[1] wurde entsprechend der derzeitigen planungsrechtlichen Situation für den durch die WEA betroffenen nördlichen Ortsrand von *Hollige* der Schutzanspruch eines *Dorf-* bzw. *Mischgebiets* berücksichtigt. Die entsprechenden ORIENTIERUNGSWERTE (*Anhaltswerte für die städtebauliche Planung* nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, vgl. auch Abschnitt 6.1 dieses Gutachtens) bzw. IMMISSIONSRICHTWERTE (nach Ziffer. 6.1 der TA Lärm) betragen:

tags	**60 dB(A)**
nachts	**45 dB(A).**

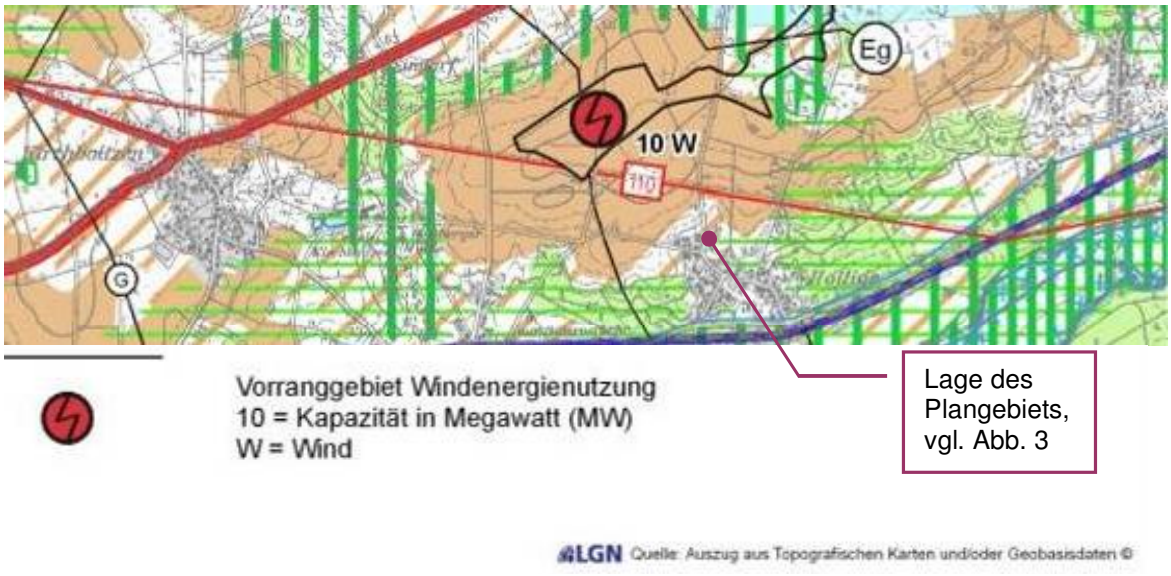
Der Bebauungsplan Nr. 98 sieht demgegenüber die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebiets* vor. Für diese Gebietsart sind gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005[2] bzw. Ziffer 6.1 der TA Lärm um 5 dB(A) niedrigere ORIENTIERUNGSWERTE resp. IMMISSIONSRICHTWERTE zu beachten; d.h.:

tags	**55 dB(A)**
nachts	**40 dB(A).**

Unter Beachtung des weitgehende von der Tageszeit unabhängigen Emissionsverhaltens von Windenergieanlagen (vgl. Abschnitt 4) sind im vorliegenden Fall die für die **Nachtzeit** aufgeführten ORIENTIERUNGSWERTE/ IMMISSIONSRICHTWERTE beurteilungsrelevant.

Abbildung 2 zeigt die Abgrenzung des *Vorranggebietes Windenergienutzung* in seiner Relation zur Ortslage von Hollige:

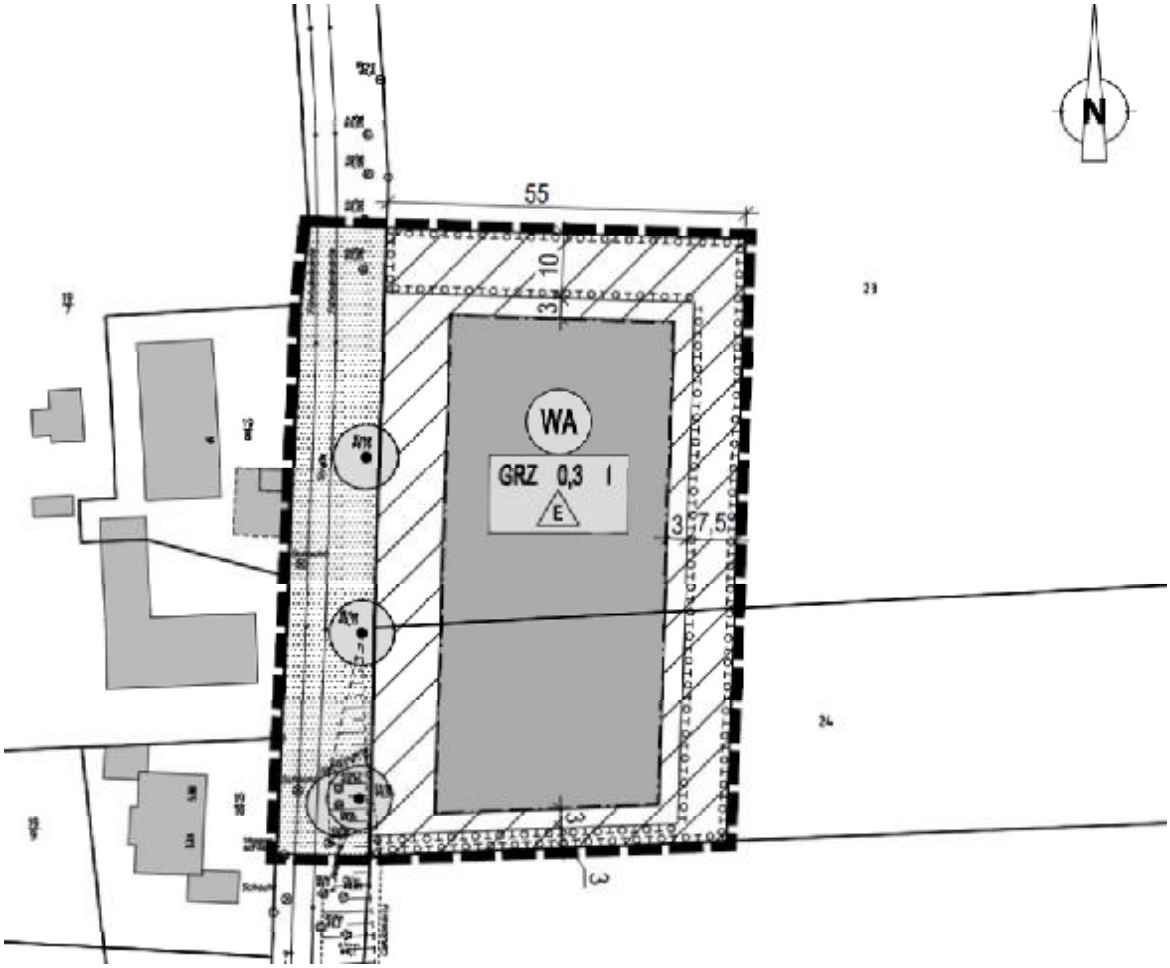
Abbildung 2 – Ausschnitt aus dem RROP 2000



[2] Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, Mai 1987 ist auf dem Deckblatt mit folgendem Hinweis versehen: "Dieses Beiblatt enthält Informationen zu DIN 18005, Teil 1, jedoch keine zusätzlichen, genormten Festlegungen."

In der Abbildung 3 ist der vorliegenden Entwurf[3] zum Bebauungsplan Nr. 98 in einer verkleinerten Kopie wiedergegeben.

Abbildung 3 – Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 98



Quelle: Entwurf Büro H & P, Laatzen

Danach sieht der Bebauungsplan eine **I**-geschossige Bauweise vor, so dass unter Beachtung der Möglichkeit des Dachgeschossausbaus mit einer typischen Immissionshöhe von rd. 5 bis 6 m über dem anstehenden Gelände zu rechnen ist.

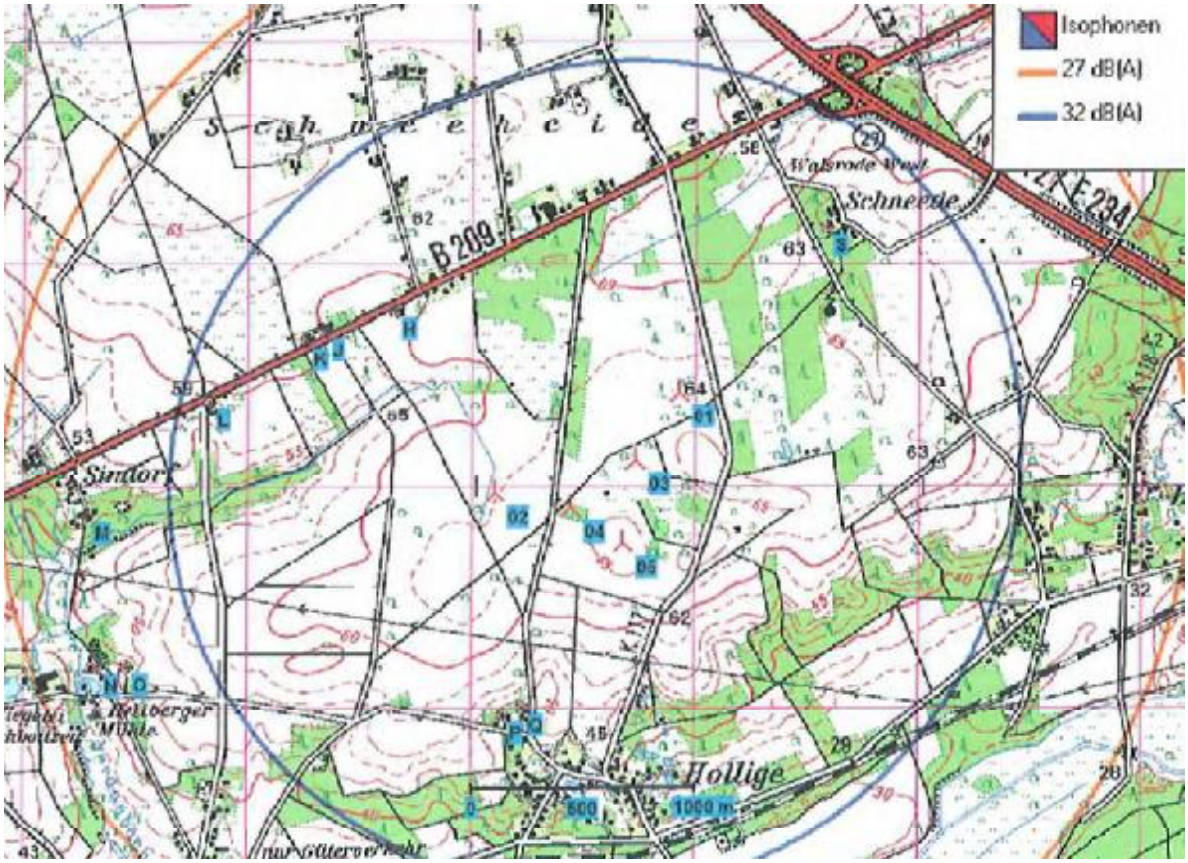
Der Nordrand des geplanten *WA*-Gebiets liegt – bezogen auf das im RROP 2000 dargestellte *Vorranggebiet Windenergienutzung* - in Höhe der westlich der Straße *Hollige* gelegenen, vorhandenen „Alt"-Bebauung. Schalltechnisch relevante Abstandsdifferenzen zwischen der Immissionsbelastung der angesprochenen „Altbebauung" und dem Nordrand des geplanten Wohngebiets sind insoweit nicht zu berücksichtigten. Bezogen auf Geräusche aus dem gesamten Vorranggebiet

[3] Planungsbüro HORSTMANN & PARTNER, Laatzen, Stand: Vorentwurf, Sept. 2012

ist darüber hinaus von identischen Schallausbreitungsbedingungen auszugehen.

In der Abbildung 4 ist neben dem Standort der im Schallgutachten vom Mai 2012[1] beurteilten WEA 01-05 auch die Lage des für die weiteren Betrachtungen maßgeblichen Immissionsorts **Q** gekennzeichnet:

Abbildung 4 – Lage des maßgeblichen Immissionsortes Q



Quelle: Schallgutachten[1]

4. Immissionspegel aus Vorgutachten

Das vorliegende *Schallgutachten für 5 Windenergieanlagen am Standort Walsrode-Hollige* [4] beurteilt aus schalltechnischer Sicht den Betrieb von Windenergieanlagen des Typs *VESTAS V-90 Gridstreamer* mit einer Nabenhöhe von 105 m (vgl. **01-05** in Abbildung 4). Die für diesen Fall für den nördlichen Ortsrand von *Hollige* (Immissionsort **Q**) prognostizierten Beurteilungspegel sind in der Tabelle 1 zusammen gestellt.

[4] Büro *CUBE ENGINEERING GMBH*, Kassel, 15.05.2012

Entsprechend den Ausführungen des angesprochenen Schallgutachtens ist neben der durch die geplanten „Neuanlagen“ verursachten Immissionsbelastung die *Vorbelastung*[iv] durch folgenden „Altanlagen“ zu berücksichtigen:

☞ 4 x Fabr. Frisia, Typ 56/850 je 850 kW

☞ 1 x Fabr. Enercon, Typ E-40/6.44, 600 kW.

Tabelle 1 - Beurteilungspegel im Immissionsort Q

Vorbelastung (5 vorh. WEA)	*Zusatzbelastung* (5 geplante WEA)	*Gesamtbelastung* (10 WEA)	*obere Grenze des Vertrauensbereichs*
/[1], Seite 12, Tab. 3	/[1], Seite 12, Tab. 4	/[1], Seite 13, Tab. 5	/[1], Seite 13, Tab. 5
35,6	39,8	**41,2**	**43,2**

alle Pegelangaben in dB(A)

Danach wird der für ***MI-/ MD***-Gebiete in der Nachtzeit maßgebliche ORIENTIERUNGSWERT/ IMMISSIONSRICHTWERT nach Umsetzung der aktuellen Planung bei Betrieb von 10 Windenergieanlagen am nordwestlichen Ortsrand von *Hollige* (Immissionsort Q) auch im schalltechnisch ungünstigsten Fall (bei Ausschöpfung der *oberen Vertrauensbereichsgrenze*, vgl. /[1]) **um rd. 2 dB(A) unterschritten**.

Bei einer Leistung von 2 MW je Anlage wird die durch das Regionale-Raum-Ordnungs-Programm für das betrachtete *Vorranggebiet* vorgegebene Kapazität von **10 MW** (vgl. Abbildung 2) erreicht. Die Anlagenleistung der „Altanlagen“ summiert sich auf 4 x 850 + 600 = 4.000 kW = **4 MW,** so dass sich der schalltechnisch beurteilte Planfall auf eine installierte Anlagenleistung von insgesamt **14 MW** bezieht.

Im Hinblick auf künftige Entwicklungen muss beachtet werden, dass im Rahmen eines so genannten *Repowering* künftig weitere und/oder größere Anlagen installiert werden könnten. Auf diesen Fall wird im Abschnitt 5 näher eingegangen.

5. Betrachtung des „abstrakten Planfalls“

Durch die Darstellung eines *Vorranggebietes Windenergienutzung* im Regionalen-Raum-Ordnungs-Programm (RROP 2000) sind potenziell mögliche Standorte von Windenergieanlagen räumlich eingeschränkt. Darüber hinaus ergibt sich der innerhalb des *Vorranggebietes* insgesamt zulässige Emissionspegel, d.h. der *Gesamt- Schallleistungspegel* aller WEA im *Vorranggebiet* implizit aus den nach derzeitigem Planungsrecht einzuhaltenden IMMISSIONSRICHTWERTEN. Der maximal zulässige *Gesamt- Schallleistungspegel* aller WEA im *Vorranggebiet* wird genau dann ausgeschöpft, wenn der aus den Geräuschemissionen aller Anlagen resultierende (Gesamt-) BEURTEILUNGSPEGEL den an den jeweils am stärksten betroffenen Ortsrändern im Umfeld des *Vorranggebiets* maßgeblichen IMMISSIONSRICHTWERT erreicht. Bezogen auf den nördlichen Ortsrand von *Hollige* entspricht dies nach den Beurteilungskriterien der TA Lärm einem Immissionspegel (BEURTEILUNGSPEGEL) von **45 dB(A) in der *ungünstigsten Nachtstunde*.** Selbst wenn angenommen wird, dass das Emissionsverhalten der WEA entsprechend dem STAND DER LÄRMMINDERUNGSTECHNIK durch einen so genannten „schallreduzierten Nachtbetrieb“ in der Zeit von 22 bis 6 Uhr gegenüber der BEURTEILUNGSZEIT *tags* (6-22 Uhr) abgesenkt sein könnte, wird der BEURTEILUNGSPEGEL am Tage nicht nennenswert über dem genannten Immissionspegel liegen. Insbesondere kann davon ausgegangen werden, dass am Tage ein BEURTEILUNGSPEGEL von **55 dB(A)** sicher eingehalten wird, wenn der durch die Anlagen in der Nachtzeit verursachte BEURTEILUNGSPEGEL den maßgeblichen Nacht-Richtwert ausschöpft.

In der Nachtzeit ist dagegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 von einer Überschreitung des für *WA*-Gebiete maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTS/ IMMISSIONSRICHTWERTS um bis zu 5 dB(A) auszugehen.

6. Beurteilung

6.1 Grundlagen

Im Rahmen der städtebaulichen Planung (Bebauungsplanverfahren) sind die Regelungen der *VVBBauG*[ii] zu beachten. Danach orientiert sich das Schutzbedürfnis bestimmter Baugebiete an den im Beiblatt 1[5] zu DIN 18005[v] definierten ORIENTIERUNGSWERTEN (*Anhaltswerte für die städtebauliche Planung*). Die entsprechenden *Anhaltswerte* betragen u.a.

b) bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten

tags	*55 dB(A)*
nachts	*45 bzw. 40 dB(A).*

e) bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)

tags	*60 dB(A)*
nachts	*50 bzw. 45 dB(A)*

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Zur Beurteilung des Einflusses unterschiedlicher Geräuschquellen ist im Beiblatt 1 zur DIN 18005 folgendes ausgeführt:

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

In einer „Anmerkung“ wird im Beiblatt 1 auf Folgendes hingewiesen:

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Unter Beachtung dieses Hinweises kommt der Einhaltung des o.g. Nacht-Orientierungswerts besondere Bedeutung zu.

Die genannten ORIENTIERUNGSWERTE stimmen damit zahlenmäßig mit den jeweils entsprechenden IMMISSIONSRICHTWERTEN nach Nr. 6.1 der TA Lärm überein. Die dort festgelegten Richtwerte finden im Rahmen des jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahrens Anwendung.

---

[5] Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, Mai 1987 ist auf dem Deckblatt mit folgendem Hinweis versehen: "Dieses Beiblatt enthält Informationen zu DIN 18005, Teil 1, jedoch keine zusätzlichen, genormten Festlegungen."

Der Vollständigkeit halber werden nachfolgend allgemeine Planungsgrundsätze aufgeführt, wie sie z.B. im Runderlass des Nds. Sozialministers vom 10.02.1983 wie folgt ausgeführt sind:

Es ist nicht möglich, den Umfang des Immissionsschutzes bzw. das Maß der hinzunehmenden Belastung undifferenziert für alle Fälle einheitlich auf ein bestimmtes Maß festzulegen. Vielmehr kommt es darauf an, welche Belastungen einem Gebiet mit Rücksicht auf dessen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit zugemutet werden können. Maßgebend hierfür sind:

- die Gebietsart und
- die konkreten tatsächlichen Verhältnisse.

Für die Gebietsart ist von der planungsrechtlich geprägten Situation der Grundstücke auszugehen. Maßgebend dafür, welchen Schutz ein Gebiet nach seiner Gebietsart berechtigterweise erwarten kann, sind städtebauliche Maßstäbe. Anhaltspunkte für den Schutz vor Schallimmissionen enthält die ***Vornorm*** *zu DIN 18005.....*

In der Vornorm sind den Baugebieten bestimmte Planungsrichtwerte zugeordnet. Planungsrichtwerte in diesem Sinne sind jedoch nur Hilfswerte für die Bauleitplanung. Sie geben an, welche Immissionsbelastung im Regelfall bestimmten Flächen oder Gebieten ... zuzuordnen ist. Die Planungsrichtwerte können bei einzelnen Bauleitplänen überschritten oder unterschritten werden, wenn nach einer Abwägung ... anderen Belangen der Vorzug zu geben ist oder wenn dies nach den konkreten tatsächlichen Verhältnissen unvermeidbar ist. Planungsrichtwerte sind keine Höchstwerte oder Grenzwerte. Die Planungsrichtwerte sind nicht für die Beurteilung von Einzelvorhaben heranzuziehen ... .

Die (typisierte) Gebietsart im planungsrechtlichen Sinne ist für sich allein noch kein hinreichend genaues Kriterium für die Schutzwürdigkeit eines Gebietes. Daneben sind die konkreten tatsächlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Baugebiete, die der gleichen Gebietsart angehören, können daher im Ergebnis unterschiedlich schutzwürdig sein; ein Wohngebiet beispielsweise, das - zumal in städtischen Ballungsräumen - unter der situationsbedingten Einwirkung benachbarter Industrie- oder Gewerbegebiete ohnehin einer hohen Geräuschbelästigung ausgesetzt ist, kann nicht den Schutz in Anspruch nehmen, der einem nicht derart vorbelasteten Wohngebiet zuzubilligen ist.

Zu den konkreten, tatsächlichen Verhältnissen, die bei der Bestimmung der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen sind, gehören als Vorbelastung

- *die bereits vorhandenen Immissionsbelastungen sowie*
- *die "plangegebene", d.h. aufgrund verfestigter Planungen... zu erwartende Belastung.*

Derart vorbelastete Gebiete sind in der Regel nur gegenüber weiteren, hinzutretenden Immissionen schutzwürdig. Vorbelastungen sind dagegen nicht als schutzmindernd in Betracht zu ziehen, soweit die Einwirkung das Maß des Zumutbaren überschreitet. In diesem Falle liegt ein städtebaulicher Mißstand vor, der durch Planung nicht legalisiert werden kann ... .

Die in dem zitierten Text angesprochene Vornorm zu DIN 18005 wurde durch den Weißdruck der DIN 18005 ersetzt. In der aktuellen Norm (Beiblatt 1) sind statt der im Text angesprochenen *Planungsrichtpegel* die jeweils entsprechenden ORIENTIERUNGSWERTE angegeben (s.o.).

Neben den absoluten Skalen von RICHTWERTEN bzw. ORIENTIERUNGSWERTEN, kann auch der allgemein übliche Maßstab einer subjektiven Beurteilung von

Pegelunterschieden Grundlage einer lärmtechnischen Betrachtung sein. Dabei werden üblicherweise die folgenden Begriffsdefinitionen verwendet (vgl. u.a. *Sälzer*[vi]):

„**messbar**“ (nicht messbar“):
Änderungen des Mittelungspegels um weniger als 1 dB(A) werden als "nicht messbar" bezeichnet. Dabei wird berücksichtigt, dass eine messtechnische Überprüfung einer derartigen Pegeländerung in aller Regel nicht möglich ist.

„**wesentlich**“ (nicht wesentlich)*:*
Als "wesentliche Änderung" wird - u.a. im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV - eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A)[6] *definiert. Diese Festlegung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissionssituation subjektiv wahrnimmt. Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels eines Verkehrsweges um 3 dB(A) wenn die Verkehrsbelastung im jeweiligen Beurteilungszeit - bei ansonsten unveränderten Randbedingungen - verdoppelt (⇒ + 3 dB(A)) bzw. halbiert (⇒ - 3 dB(A)) wird.*

„**Verdoppelung**“:
Änderungen des Mittelungspegels um ca. 10 dB(A) werden subjektiv als "Halbierung" bzw. "Verdoppelung" der Geräusch-Immissionsbelastung beschrieben.

6.2 Schlussfolgerungen für das anstehende Bebauungsplan -Verfahren

Nach den Ergebnissen der vorstehend dargelegten, vorliegenden Rechenergebnissen und Überlegungen ist davon auszugehen, dass die schalltechnisch ungünstigere Situation durch den in der Bauleitplanung zu beachtenden „abstrakten Planfall“ ergibt (vgl. hierzu Abschnitt 5 dieses Gutachtens). In der konkret beantragten Nutzungssituation des Vorranggebietes sind am nördlichen Ortstrand von *Hollige* dem gegenüber um rd. 2 bis 4 dB(A) niedrigere Immissionsbelastungen zu erwarten (vgl. Abschnitt 4).

---

[6] entsprechend den Regelungen der 16.BImSchV sind Mittelungspegel und Pegeländerungen auf ganze dB(A) aufzurunden; in diesem Sinne wird eine "wesentliche Änderung" bereits bei einer rechnerischen Erhöhung des Mittelungspegels um 2,1 dB(A) erreicht.

In der nachfolgenden Beurteilung wird daher auf den im Abschnitt 5 beschriebenen „abstrakten Planfall“ abgestellt. In diesem Fall kann vorausgesetzt werden, dass der ORIENTIERUNGSWERT für *WA*-Gebiete am Tage (zwischen 6 und 22 Uhr) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 sicher eingehalten wird. Dagegen ist in der anstehenden Bauleitplanung zu berücksichtigen, dass der entsprechende ORIENTIERUNGSWERT in der Nachtzeit um bis zu 5 dB(A) überschritten werden kann. Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen, in die Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Formulierung[7] aufzunehmen:

*Durch Geräuscheinwirkungen aus dem nördlich benachbarten „*Vorranggebiet Windenergienutzung“ *können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 in der Nachtzeit (zwischen 22 und 6 Uhr) durch Windkraftanlagen verursachte Geräuschimmissionen (BEURTEILUNGSPEGEL) von bis zu 45 dB(A) auftreten. Dem gemäß kann der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche ORIENTIERUNGSWERT um bis zu 5 dB(A) überschritten werden.*

Wie bereits im Abschnitt 6.1 ausgeführt, kommt im vorliegenden Fall einer „Anmerkung“ im Beiblatt 1 zu DIN 18005 besondere Bedeutung zu; danach ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Der in diesem Zusammenhang angesprochene Pegelwert von **45 dB(A) nachts** wird im Bereich des geplanten *WA*-Gebiets jedoch auch im schalltechnisch ungünstigsten Fall nicht überschritten.

Eine <u>Festsetzung</u> besonderer Maßnahmen für eine schallgedämpfte Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern ist aus dem genannten Grund u.E. entbehrlich.

Bei einer Außenlärmbelastung von 45 dB(A) ergibt sich in Anlehnung an den Abschnitt 5 der DIN 4109[vii] ein „maßgeblicher Außenlärmpegel“ von

$$L_{m,a} = 45 + 3 + 10 = 58 \text{ dB(A)}.$$

Dies entspricht nach Tabelle 8 der DIN 4109 dem

Lärmpegelbereich II.

[7] Der kursiv gedruckte Text ist als Formulierungsvorschlag zu verstehen. Der Vorschlag steht unter dem Vorbehalt einer verwaltungsrechtlichen Fachprüfung, die nicht Gegenstand der schalltechnischen Sachbearbeitung ist.

Das in diesem LÄRMPEGELBEREICH bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu beachtende *erforderliche, resultierende Schalldämm-Maß* der Außenbauteile beträgt nach der angesprochenen Norm:

erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

und unterscheidet sich damit nicht von den schalltechnischen Anforderungen im LÄRMPEGELBEREICH I. Ohne expliziten Nachweis kann vorausgesetzt werden, dass neue Gebäude, die entsprechend den Anforderungen der EnEV grundsätzlich mit Fenstern mit Mehrfachverglasung und mindestens einer umlaufenden Dichtung gebaut werden, der o.g. schalltechnischen Anforderung genügen.

Eine <u>Festsetzung</u> des *erforderlichen resultierende Schalldämm-Maßes* der Außenbauteile ist aus dem genannten Grund u.E. entbehrlich.

BONK-MAIRE-HOPPMANN GBR

(Dr. G. Hoppmann)

© 2013 Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Rostocker Straße 22, D-30823 Garbsen

Quellen, Richtlinien, Verordnungen

[i] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) bekanntgemacht im Bundesgesetzblatt I S. 1763, i.d. Fassung vom 23.1.1990.

[ii] "Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz, Neufassung" - Runderlaß des Niedersächsischen Sozialministers vom 10.02.1983

[iii] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm); GMBl. 1998 Seite 503ff

[iv] In Abschnitt 2.4 der TA Lärm ist hierzu ausgeführt:
Vorbelastung *ist die Belastung eines Ortes mit Geräuschimmissionen von allen Anlagen, für die diese Technische Anleitung gilt, ohne den Immissionsbeitrag der zu beurteilenden Anlage.*
Zusatzbelastung *ist der Immissionsbeitrag, der an einem Immissionsort durch die zu beurteilende Anlage voraussichtlich (bei geplanten Anlagen) oder tatsächlich (bei bestehenden Anlagen) hervorgerufen wird.*
Gesamtbelastung *ist Sinne dieser Technischen Anleitung ist die Belastung eines Immissionsortes, die von allen Anlagen hervorgerufen wird, für die diese Technische Anleitung gilt.*
Fremdgeräusche *sind alle Geräusche, die nicht von der zu beurteilenden Anlage ausgehen.*

[v] DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin

[vi] Sälzer, Elmar: Städtebaulicher Schallschutz. 1982 Bauverlag GmbH ¨ Wiesbaden und Berlin
Bruckmayer, S. und Lang, J.: "Störung der Bevölkerung durch Verkehrslärm. Österreichische Ingenieur-Zeitschrift 112 (1967)
Gösele, K. und Schupp, G.: Straßenverkehrslärm und Störung von Baugebieten. FBW-Blätter, Folge 3, 1971
Gösele, K. und Koch, S.: Die Störfähigkeit von Geräuschen verschiedener Frequenzbandbreite. Acustica 20 (1968)
Kastka, J. und Buchta, E.: Zur Messung und Bewertung von Verkehrslärmbelästigungsreaktionen. Ergebnisse einer Felduntersuchung, 9. ICA, Madrid, 1977

[vii] DIN 4109 *Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise* (November 1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.