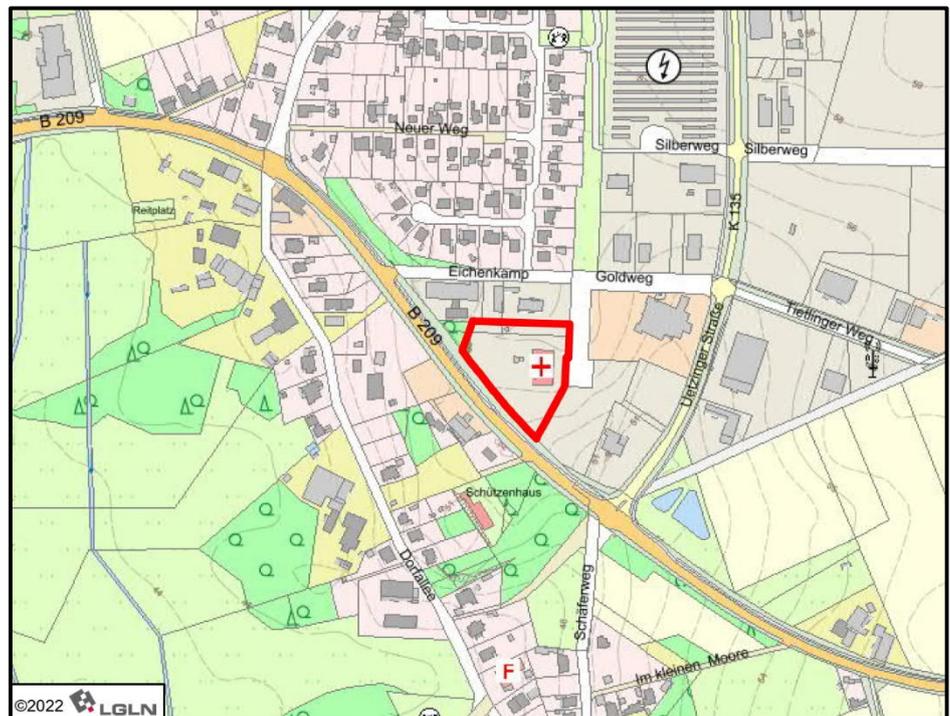




# Bebauungsplan Nr. 73 2. Änderung „GEWERBEGEBIET HONERDINGEN I“ ORTSCHAFT HONERDINGEN



## Begründung

Stand 05.01.2023

ABSCHRIFT

Lange Straße 22  
29664 Walsrode  
Stadt Walsrode

## INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHS .....	2
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes .....	2
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung .....	2
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	3
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	3
2.2 Flächennutzungsplanung .....	6
2.3 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans .....	6
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB .....	8
2.5 Belange der Luftfahrt .....	9
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	9
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	9
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	11
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	11
3.2.2 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
3.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	12
3.2.4 Immissionsschutz .....	13
3.2.5 Fläche zum Erhalt Bäumen und Sträuchern.....	13
3.2.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	14
3.2.7 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten .....	14
3.3 Örtliche Bauvorschrift.....	14
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima .....	14
3.5 Immissionsschutz.....	20
3.6 Verkehr .....	22
4. VER- UND ENTSORGUNG .....	22
5. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE .....	23
6. BODENORDNUNG .....	23
7. FLÄCHENÜBERSICHT .....	24
8. BESCHLUSSFASSUNG .....	24
QUELLENVERZEICHNIS.....	25

### Anlagen:

Anlage 1: „Schalltechnische Untersuchung für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ der Stadt Walsrode“, Ingenieurbüro Tetens, Stand: 14.06.2022.

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt östlich der Kernstadt Walsrode im Ortsteil Honerdingen, nördlich der Bundesstraße 209 (B 209) in der Flur 7 der Gemarkung Honerdingen (siehe Abbildung 1). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,87 ha.

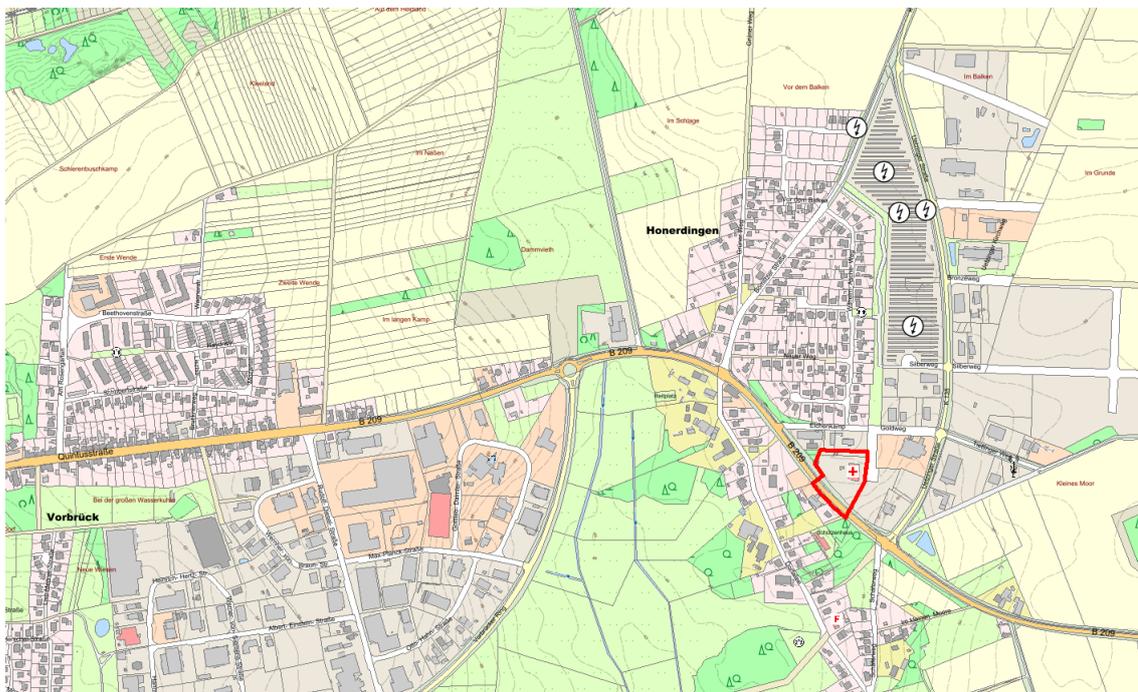


Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des Plangebietes (ohne Maßstab) – Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2022 (ohne Maßstab)

### 1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Innerhalb des Planänderungsgebietes befindet sich derzeit das Dialyzentrum Walsrode, welches über die östlich angrenzende Straße „Goldweg“ erschlossen wird. Die erforderlichen Stellplätze befinden sich innerhalb des Planänderungsgebietes und sind um das Gebäude herum angeordnet. Der westliche Bereich des Planänderungsgebietes wird als extensive Rasenfläche genutzt. Südlich verläuft die Bundesstraße 209, welche in das Stadtzentrum Walsrodes bzw. in Richtung Bad Fallingbostal verläuft. Südlich der B209 befinden sich eine Automatentankstelle und ein Caravan-Händler, bzw. -Werkstatt, an die weiter in südliche Richtung die dörflich geprägte Bebauung der Ortschaft anschließt. Zwischen der Straßenverkehrsfläche und des Dialysezentrums verläuft straßenbegleitend eine Gehölzreihe aus Bäumen und Sträuchern. Der in nordöstliche Richtung verlaufende Bereich wird durch die zahlreichen ansässigen Betriebe gewerblich genutzt. In unmittelbarer Entfernung befindet sich östlich das Bestattungshaus Körner sowie eine Kfz-Prüfstelle. Auf den Flächen des Gewerbegebietes, die unmittelbar an die Bomlitzer Straße sowie an die vorhandene Wohnbebauung des „Wilhelm-Asche-Weges“ anschließen, befindet sich derzeit ein Solarfeld. Die Kreisstraße

---

135 erschließt das Gewerbegebiet Honerdingen und führt im weiteren Verlauf in Richtung Bomlitz. Nördlich des Planänderungsgebietes, in einer Entfernung von ca. 50 m beginnt das Wohngebiet am „Wilhelm-Asche-Weg“.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

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

Die Stadt Walsrode ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, so dass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.

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

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 wird eine ca. 0,87 ha große, bereits gewerblich überbaute Fläche am östlichen Rand der Ortschaft Honerdingen, welche östlich an die Kernstadt Walsrode angrenzt, für eine gemischte Nutzung bereitgestellt. Um das Dialysezentrum, welches als Einrichtung der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen dient, langfristig am Standort sichern zu können, ist es zwingend erforderlich arbeitsnahen bzw. betriebsbezogenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, um die Versorgung der Patienten gewährleisten sowie qualifizierte Arbeitskräfte halten bzw. gewinnen zu können.

---

Eine entsprechende Nutzung war bisher aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebietes im B-Plan Nr. 73 nicht möglich. Das Grundstück der Dialyse bietet sich aufgrund der direkten Nähe für eine entsprechende nachverdichtende Nutzung an. Eine anderweitige gewerbliche Ansiedlung ist aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit in diesem Bereich eher unwahrscheinlich. Eine Inanspruchnahme von unberührten Freiflächen, die weit in den Außenbereich hineinragen und zu einer möglichen Zersiedelung des offenen Landschaftsbereiches und einer Zerschneidung der landwirtschaftlichen Nutzflächen führen könnten, kann damit vermieden werden. Einem sparsamen Flächenverbrauch wird somit nachgekommen. Da Walsrode im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen ist, wird dem Grundsatz, Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte mit ausreichend Infrastruktur zu konzentrieren, ebenfalls entsprochen.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 sind für das Planänderungsgebiet keine Darstellungen getroffen worden. Die nördlich, westlich und südwestlich des Plangebietes verlaufenden Schutzgebiete und -objekte sind als Vorranggebiet „Biotopverbund“ dargestellt. In nordwestlicher Richtung in ca. 390 m Entfernung wird das Natura 2000 Gebiet Nr. 77 „Böhme“ dargestellt. Weiterhin wird westlich in einer Entfernung von ca. 1.000 m das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 40 „Steinförthsbach“ und nördlich in ca. 1.200 m Entfernung das LSG Nr. 16 „Böhmetal“ dargestellt. Aufgrund des Abstandes zwischen den Vorranggebieten und dem Plangebiet, ist durch die zukünftigen Nutzungen mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 hat keine negativen Auswirkungen auf dieses Entwicklungsziel.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

### Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist laut Mitteilung des Landkreises Heidekreis seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen. Durch den Entwurf 2015 des RROP sind die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Für den Entwurf des RROPs gilt, dass gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Im Entwurf 2015 des RROP ist Walsrode als Mittelzentrum dargestellt. Mittelzentren haben zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung des jeweiligen Einzugsbereiches bereitzustellen. Sie haben zugleich die Versorgungsaufgaben von Grundzentren für ihren Gemeindebereich zu erfüllen. Außerdem wurden dem Ort Walsrode die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und die besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus zugewiesen.

---

Bezüglich der Entwicklung der Siedlungsstruktur sind im Entwurf 2015 des RROP folgende Ziele festgelegt:

- Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis hat bedarfsgerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet zu erfolgen. (2.1 02)
- Bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ist ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsfläche vorzuziehen. (2.1 04)
- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte auszurichten. (2.1 05)
- Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete hat die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen. (2.1 06)
- Einer Zersiedlung der Landschaft ist durch eine Konzentration von Siedlungsflächen entgegenzuwirken. (2.1 07)

Die Ortschaft Honerdingen grenzt östlich direkt an die Kernstadt Walsrode, ihr sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Gemäß den Zielen des RROP-Entwurfs 2015 hat die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll, neben der bereits eingeschränkten gewerblich zulässigen Nutzung, die Grundlage für die Ansiedlung weiterer mischgebietstypischer Nutzungen geschaffen werden, um für das im Planänderungsgebiet bereits vorhandene Dialysezentrum Betriebswohnungen zu ermöglichen. Diese sind zwingend erforderlich, um auch die nächtliche Versorgung von Patienten gewährleisten sowie qualifizierte Arbeitskräfte halten bzw. gewinnen zu können. Das Grundstück der Dialyse bietet sich aufgrund der direkten Nähe für eine entsprechende nachverdichtende Nutzung an. Eine anderweitige gewerbliche Ansiedlung ist aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit in diesem Bereich eher unwahrscheinlich. Eine Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen, die weit in den Außenbereich hineinragen und zu einer möglichen Zersiedelung des offenen Landschaftsbereiches sowie einer Zerschneidung der landwirtschaftlichen Nutzflächen führen könnten, kann damit vermieden werden. Freiräume bleiben somit erhalten.

Im zeichnerischen Teil des Entwurfs 2015 des RROP ist das Planänderungsgebiet sowie die nähere Umgebung mit der bereits vorhandenen Bebauung als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Die südlich verlaufende Bundesstraße 209 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße und die östlich verlaufende Kreisstraße 135 als Vorranggebiet regionaler Bedeutung ausgewiesen. Die in westliche Richtung landwirtschaftlich genutzten Fläche sind als entsprechendes Vorbehaltsgebiet, aufgrund hohen Ertragspotenzials dargestellt. Das in nordwestlicher Richtung gelegene Natura 2000 Gebiet Nr. 77 „Böhme“ ist entsprechend als Vorranggebiet dargestellt. Darüber hinaus ist es als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Natur sowie Landschaft dargestellt. Der Fluss Böhme wurde als linienhaftes Gewässer übernommen. Weiterhin wird das westlich gelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 40 „Steinförthsbach“ als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Natur und Landschaft sowie teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet Wald dargestellt. Das nördlich gelegene LSG Nr. 16 „Böhmetal“ ist ebenfalls als Vorbehaltsgebiet Erholung und Natur und Landschaft sowie teilweise als Vorbehaltsgebiet Wald dargestellt. Südöstlich verlau-

fende Vorranggebiete regional bedeutsamer Wanderwege liegen in einem ausreichenden Abstand vom Planänderungsgebiet entfernt. Die zukünftige bauliche Entwicklung erfolgt außerhalb dieser wertvollen Bereiche, sodass dieser Raum mit dem geplanten Vorhaben nicht mehr belastet wird, als bisher bereits durch das Baurechte des Bebauungsplanes Nr. 76 zulässig ist. Hinzu kommt, dass das Planänderungsgebiet bereits überplant und bebaut ist. Dem Planänderungsgebiet ist keine besondere Bedeutung für Erholung zuzuordnen, es ist aufgrund der Bebauungen und Nutzung sowie der Nähe zur Bundes- und Kreisstraße kein Bereich, der für die Erholungsnutzung zugänglich ist.

Die Ausweisung eines Mischgebietes durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ ist also auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms Entwurf 2015 vereinbar.

## **2.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, wobei der Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen hat. In dem Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist für den nördlich an das Planänderungsgebiet angrenzenden Bereich bereits eine gemischte Baufläche dargestellt. Für den Geltungsbereich des Planänderungsgebietes ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen. Im weiteren Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche, die durch das Planänderungsgebiet überdeckt wird, entsprechend als gemischte Baufläche anzupassen, sodass die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 mit Wirksamwerden der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt sind.

## **2.3 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ ist das Planänderungsgebiet als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind ausgeschlossen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist auf 12 m begrenzt. Bezugshöhe ist dabei jeweils das Höhenniveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte). Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind turmartige Aufbauten von max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie technische Aufbauten (Z.B. Lüftungskanäle, Aufzüge) bis zu einer Höhe von +15m über der vorgenannten Bezugshöhe. Die Baugrenze verläuft gem. § 24 NStrG in einem Abstand von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der südlichen Bundesstraße. Darüber hinaus sind im Plangebiet immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts festgesetzt. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Lagerplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab 15 m Abstand von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Aufstellflächen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Des Weiteren beträgt das Mindestmaß der insgesamt auf den Baugrundstücken mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzende Flächen 0,1 des Grundstücks; d.h. dass 10% der Grundstücksfläche zu bepflanzen sind. Die in der Planzeichnung und textlich bestimmten Bepflanzungen

werden auf diesen Faktor angerechnet. Darüber hinaus ist im Bereich von Stellplätzen je angefangene 4 Einstellplätze mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum aus der vorgegebenen Gehölzliste zu pflanzen (Bäume als Hochstamm, StU 12/14 – Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia cordata*, *Tilia x intermedia* Pallida u.a), Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Walnuss (*Juglans regia*). Die Bäume sind im Bereich der Stellplätze so anzuordnen, dass ein gleichmäßiges Kronendach entsteht. Des Weiteren ist entlang der B209, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, ein Bepflanzungsstreifen verbindlich geregelt, in dem doppelte Baumreihen mit Hochstämmen der vorgegebenen Gehölzliste mit maximalen Abständen von 8 m zu pflanzen sind (Bäume als Hochstamm, StU 12/14 – Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia cordata*, *Tilia x intermedia* Pallida u.a), Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Walnuss (*Juglans regia*). Die Zu- und Abfahrt über die B 209 wird durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt über eine schadlose Zufuhr in das Grundwasser. Entsprechend dem Versiegelungsanteil sind auf den Baugrundstücken flache Mulden, Rigolen- / Rohversickerungsanlagen für die flächige Versickerung und ggf. Rückhaltebecken erforderlich. Für verschmutztes Niederschlagswasser von Betriebsflächen können Vorklärungen (z.B. Schönungsteiche notwendig sein. Die Einrichtung von Wasserspeichern, die Brauchwasserentnahme und die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bleiben unberührt. Des Weiteren darf auf den als nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen (Sichtdreiecken) die ausgeübte Nutzung und der Bewuchs die Höhe von 80 cm über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Einzelbäume mit einem Kronenansatz von über 2 Metern. Im Rahmen einer 1. Änderung wurden für den nördlichen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes Anpassungen der Festsetzungen zur Anpflanzung innerhalb der Planstraßen A und B vorgenommen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 befindet sich außerhalb des Plangebietes.

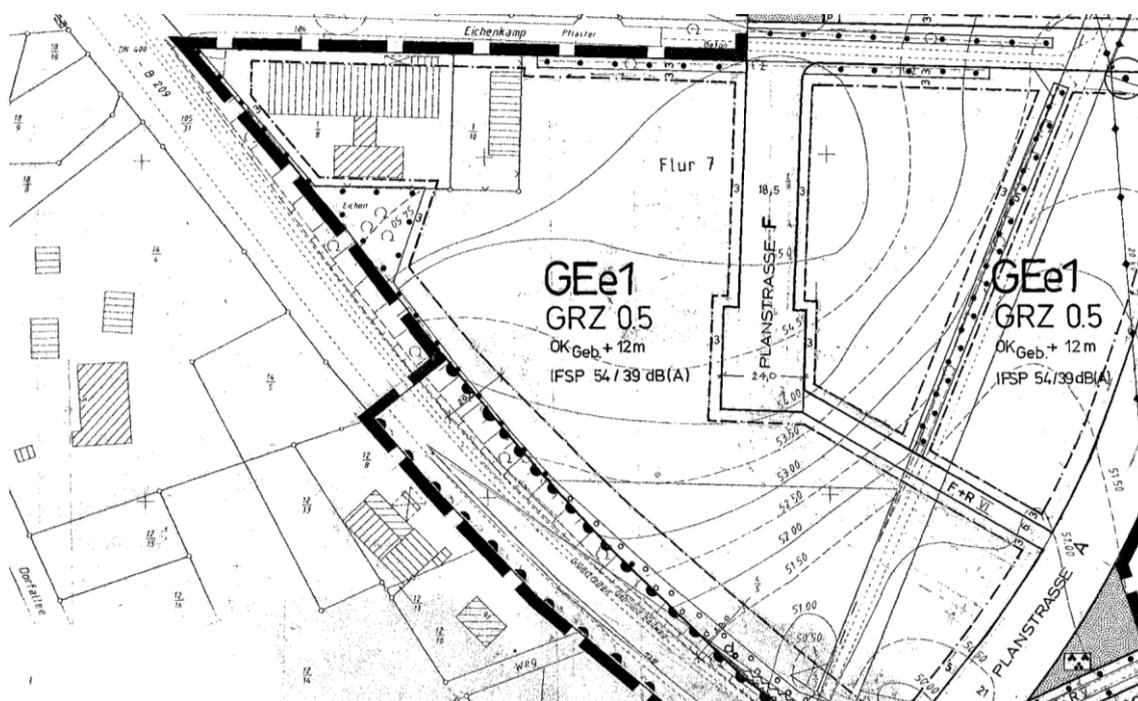


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“

## 2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ einbezogenen Flächen liegen innerhalb der Ortslage der Stadt Walsrode, Ortsteil Honerdingen. Das Planänderungsgebiet ist bereits bebaut und von weiterer Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Stadt durch eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen.
- b) Die in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 7.432 m<sup>2</sup>, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt also weit unter 20.000 qm.

Die zulässige Grundfläche ist im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

In der folgenden Tabelle ist die Flächenübersicht des gesamten Planänderungsgebietes aufgeführt. Die Grundfläche ergibt sich aus der Fläche des Mischgebietes multipliziert mit der festgesetzten Grundflächenzahl.

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
<b>Mischgebiete (MI)</b>	<b>7.432 x 0,5 = 3.716 m<sup>2</sup></b>
davon Fläche für Erhalt von Bäumen und Sträuchern	220 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.282 m <sup>2</sup>
Bruttobauland	8.714 m <sup>2</sup>

- c) Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und befindet sich mit einer Entfernung von ca. 400 m weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- e) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

---

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

## **2.5 Belange der Luftfahrt**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB wies das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz sowie im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede befindet. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

## **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die Stadt Walsrode treibt die Entwicklung ihrer Stadt im zentralen Siedlungsgebiet sowie in den umliegenden Ortschaften an mehreren Bereichen voran, sodass in den letzten Jahren an zahlreichen Stellen der Stadt Nachverdichtungen sowie Flächenneuausweisungen entsprechend der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen erfolgt sind. Die erhöhte Nachfrage ist insbesondere auf die Erweiterungen der Gewerbegebiete Große Schneede an der A 27 sowie des Gewerbegebietes Honerdingen zwischen der A7 und der A 27 zurückzuführen. Zwar sind diese Entwicklungen für die Stadt Walsrode elementar wichtig, um dem Standort eines Mittelzentrums gerecht zu werden, jedoch steigt folglich, durch den Zuwachs an Arbeitnehmern, auch die Nachfrage nach arbeitsnahem Wohnraum. Durch die in Walsrode und den umliegenden Ortschaften vorantreibenden Wohnbauentwicklungen kann dem Bedarf allerdings nicht flächendeckend nachgekommen werden.

Diese Problematik, des fehlenden arbeitsnahen Wohnraums, ist auch in der Ortschaft Honerdingen spürbar. Die Ortschaft wird durch die Bundesstraße 209 durchquert, welche auf kurzem Weg durch die Ortslage und weiter bis nach Bad Fallingbostel führt. Nördlich der Bundesstraße erstreckt sich der jüngere Teil Honerdingens mit seiner gewerblichen Nutzung, während sich südlich der Bundesstraße entlang der Dorfallée das Altdorf mit seinen Hofstellen erstreckt. Im Gewerbegebiet Honerdingens, direkt nördlich angrenzend an die B 209, befindet sich unter anderem das Dialysezentrum Heidekreis, welches einen wichtigen Beitrag zur medizinischen Versorgung im Heidekreis leistet. Im Dialysezentrum am Standort Walsrode/Honerdingen arbeiten derzeit festangestellt 34 Mitarbeiter in Pflege, Verwaltung, Hauswirtschaft/Reinigung und Technik sowie zusätzlich 3 Ärzte. Aufgrund des in Deutschland allgemein bekannten medizinischen Fachkräftemangels beziehen immer mehr medizinische Einrichtungen qualifiziertes Personal aus dem Ausland. Bereits heute ist das Dialysezentrum zur Sicherstellung der Versorgung auf ausländische Arbeitskräfte sowie Schichtarbeit angewiesen. Da dieses Personal in den meisten Fällen auf den arbeitsnahen und bezahlbaren Wohnraum angewiesen ist, wird die Einstellung von qualifizierten Fachkräften zusätzlich erschwert. Hinzu kommt, dass eine Versorgung der Dialysepatienten sowohl am Tag als auch in der Nacht erforderlich ist, was in vielen Fällen zur Folge hat, dass sich potentielle Mitarbeiter, aufgrund der Distanz zwischen Wohnort und Arbeitsstätte, gegen eine

---

Einstellung im Dialysezentrum entscheiden müssen. Perspektivisch gesehen, wird die Schichtarbeit und die Erforderlichkeit ausländischer Arbeitskräfte weiter zunehmen, um die Stellenbesetzung und die damit einhergehende medizinische Versorgung langfristig gewährleisten zu können. Somit ist die Bereitstellung von Wohnraum nahe der Betriebsstätte zwingend erforderlich. Um die wichtige medizinische Versorgung des Dialysezentrums in Walsrode weiterhin halten zu können, sind die Eigentümer gewillt, auf dem Grundstück der Dialyse ein mehrgeschossiges Gebäude mit Wohnungen, die den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen dienen, zu realisieren.

Bereits zu Beginn des Jahres 2002 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die kurzfristige Realisierung eines solchen Vorhabens seitens der Stadt Walsrode geprüft. Die Stadt Walsrode begrüßt das Vorhaben und die damit einhergehende Sicherung der medizinischen Versorgung. Die Voraussetzungen sind mit der derzeitigen Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes jedoch nicht gegeben, da Betriebswohnungen in solchen Gebieten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Darunter fallen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, welche dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Somit sind Wohnungen für Arbeitnehmer aufgrund ihres Wohncharakters auch nicht ausnahmsweise zulässig. Dies wird durch folgende Erläuterung des Kommentars zur Baunutzungsverordnung Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 8 RN 10a verstärkt, in dem es heißt „Unzulässig sind auch Wohnheime, deren Bewohner in einem arbeitsrechtlichen Verhältnis zu dem vermietenden gewerblich tätigen Unternehmen stehen (Unterkünfte für Arbeitnehmer). Dadurch wird die Wohnnutzung nicht zu einer gewerblichen Nutzung. Hierzu gibt es mehrere Urteile zur Unzulässigkeit von Arbeitnehmerunterkünften. Die Rechtsgrundlagen für die Errichtung eines betriebsbezogenen Wohnhauses sind somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben. Auch eine Befreiung von den Festsetzungen eines Gewerbegebietes ist nicht möglich, da die Befreiungstatbestände nicht vorliegen bzw. es sogar zur Funktionslosigkeit der Festsetzungen führen kann, da eine Befreiung von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB „... [...] grundsätzlich gegen die Grundzüge der Planung verstoßen würde und daher nicht zulässig ist“ (vgl. Kommentar zur Baunutzungsverordnung Bönker/Bischopink).

Da die Stadt Walsrode dem Anliegen des Dialysezentrums positiv gestimmt ist, um die medizinische Versorgung in der Stadt Walsrode und darüber hinaus weiterhin gewährleisten zu können, soll im Rahmen dieser Aufstellung des Bebauungsplanes im Planänderungsgebiet ein Mischgebiet festgesetzt werden. Die Ausweisung eines Mischgebietes ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da der Bereich bereits durch eingeschränkte Gewerbebetriebe genutzt wird und die Nähe zu der vorhandenen Wohnbebauung besitzt. Darüber hinaus wurden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung bereits Festsetzungen getroffen, die eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung bereits ausschließen und somit bereits zum jetzigen Zeitpunkt den in einem Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entsprochen wird. Der im Mischgebiet erforderlichen Durchmischung von Wohnen und Gewerbe wird durch das bereits, das Wohnen nicht wesentlich störende Dialysezentrum und dem vorgesehenen Vorhaben eines Wohngebäudes nachgekommen. Darüber hinaus bietet die Festsetzung eines Mischgebietes auch langfristig gesehen, Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten in einem von gewerblichen Nutzungen umgebenen Bereich.

---

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Als Art der baulichen Nutzung ist im Planänderungsgebiet ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Innerhalb des Planänderungsgebietes sind Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, weil der städtebauliche Charakter innerhalb des Mischgebietes entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung klar definiert ist und die Nutzungen zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen kleinteiligen Nutzung aus Wohnen und Gewerbe in diesem Baugebiet entgegenstehen würden. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe vorzugsweise im Zentrum von Walsrode vorzusehen; im Planänderungsgebiet sind entsprechende Einzelhandelskonzentrationen unerwünscht und werden ausgeschlossen. Zusätzlich werden auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da eine räumliche Steuerung im Stadtgebiet erfolgen soll. Ebenso soll durch diese Festsetzung die benachbarten und vorgesehenen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Vergnügungsstätten können dieser Zielsetzung entgegenwirken, weil sie eine Niveauabsenkung zur Folge haben können, die zu Strukturveränderungen führen kann. Um einer derartigen Entwicklung entgegenzusteuern, soll ihre Errichtung in dem gesamten Mischgebiet ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten sind an anderen Stellen im Ort vorhanden bzw. zulässig. Daher ist der Ausschluss dieser Nutzung im Bebauungsplangebiet vertretbar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes weiterhin durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 begrenzt. Mit der zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % können somit auch die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten innerhalb des Gebiets errichtet werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird in dem Mischgebiet durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen in Kombination mit der Festsetzung Oberkante Gebäude von 68,5 m ü. NN als Höchstgrenze begrenzt, um die Höhenentwicklung entsprechend der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12,5 m. Zur Eindeutigkeit wird die maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NN) angegeben. Der Bebauungsplan beinhaltet gem. § 18 Abs. 1 BauNVO einen Höhenbezugspunkt innerhalb der Straßenverkehrsfläche Goldweg (RW-Schacht 42594320) der endausgebauten, öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Unter Berücksichtigung dieses Höhenpunktes wurde die festgesetzte maximale Gebäudehöhe als Maß über Normalhöhennull für das Mischgebiet abgeleitet. Der obere Höhenbezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante Gebäude durch unterge-

---

ordnete und/oder technische Bauteile (bspw. Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist um höchstens 3 m zulässig. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Nutzfläche einzuschränken.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. der Festsetzung der Oberkante des Gebäudes ausreichend definiert ist.

### **3.2.2 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der vorhandenen und umliegenden Bebauung ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt. Nach Norden und Osten werden die Baugrenzen in die angrenzenden Grundstücke verlängert, um an die überbaubaren Grundstücksflächen des dortigen rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 73 anzuschließen.

Zum äußeren Fahrbahnrand der südlich angrenzenden B209 wird ein Abstand von 20 m eingehalten, welcher sich gem. NStrG ergibt. Dieser Abstand ist erforderlich, da sich das Plangebiet außerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet und gem. § 24 NStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, einen entsprechenden Abstand einhalten müssen. Darüber hinaus soll vermieden werden, dass die gewerblichen Bauten nicht zu dicht entlang der Straßenverkehrsfläche bzw. am Fuß- und Radweg errichtet werden. Da die Bauverbotszone auch für Nebenanlagen gilt, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, ist ein Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Darüber hinaus werden durch die Baugrenzen die erforderlichen Sichtfelder im Einmündungsbereich der Zufahrt in die K 131 berücksichtigt.

### **3.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch diese Festsetzung soll ein offener Straßenraum gewahrt werden. Auf die Festsetzung, dass offene Lagerplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab 15 m Abstand von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig sind kann im Rahmen der Planänderung und Ausweisung eines Mischgebietes verzichtet werden. Anders als im Gewerbegebiet, in dem Gewerbebetriebe aller Art mit Lagerhäusern und -plätzen zulässig sind, sind im Mischgebiet ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Offene Lagerplätze sind aufgrund von Immissionskonflikten nur schwer realisierbar, sodass auf diese Festsetzung verzichtet werden kann.

### 3.2.4 Immissionsschutz

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

#### Anforderung an schutzbedürftige Räume

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Weiterhin ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel  $\leq 50$  dB(A) nachts vorliegt.

#### Generelle Hinweise

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

### 3.2.5 Fläche zum Erhalt Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand durch die Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes bzw. Strauches zu ersetzen. Bei Ersatz von Bäumen ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu verwenden. Sträucher sind in der Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 70 - 100 cm anzupflanzen.

Folgende Auswahl an Bäume als Hochstamm sind zu verwenden:

Birke (*Betula pendula*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia cordata*, *Tilia x intermedia* Pallida u.a.), Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Walnuss (*Juglans regia*)

Folgende Auswahl an Sträuchern sind zu verwenden:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Pfaffenhütchen (*Euonymus alatus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Wildapfel (*Malus communis*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

---

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

### **3.2.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Das Mindestmaß der insgesamt auf den Baugrundstücken mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzenden Flächen beträgt 0,1 des Grundstücks. Die in der Planzeichnung und textlich bestimmten Bepflanzungen werden auf diesem Faktor angerechnet.

Im Bereich von Stellplätzen im Plangebiet ist je angefangene 4 Einstellplätze mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichzeitig zu ersetzen.

Folgende Auswahl an Bäume als Hochstamm sind zu verwenden:

Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia cordata*, *Tilia x intermedia* Pallida u.a.), Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Walnuss (*Juglans regia*)

### **3.2.7 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten**

Die Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt, wie bisher, über die östlich angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche „Goldweg“, welche mit einem Wendehammer ausgestattet ist. Eine Erschließung von der südlich verlaufenden B209 ist nicht vorgesehen. Um dies zu verdeutlichen, wird entlang der Bundesstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Erschließung innerhalb des Mischgebietes ist privatrechtlich sicherzustellen.

## **3.3 Örtliche Bauvorschrift**

Werbeanlagen haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Ortschaften, da sie je nach Ausführung weithin sichtbar sind und den Blick unweigerlich auf sich ziehen können. Um auch im Hinblick auf die innerhalb des Mischgebietes zulässige Wohnnutzung Werbeanlagen in einem verträglichen Maße zuzulassen, sind diese ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

## **3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima**

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet wer-

---

den. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im Juli 2022 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (2013).

### **Landschaftsrahmenplan (LRP, 2013)**

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

#### Karte 1: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhaltet das Planänderungsgebiet im Wesentlichen einen Biotoptyp von geringer Bedeutung. Entlang der südwestlichen Änderungsgebietsgrenze ragt geringfügig ein Biotoptyp von mittlerer Bedeutung ins Änderungsgebiet hinein.

#### Karte 2: Landschaftsbild

Das Planänderungsgebiet befindet sich in einem Siedlungsgebiet ohne Großbäume. Die Landschaftseinheit ist von sehr geringer Bedeutung. Südwestlich grenzt die Landschaftseinheit Siedlungsgebiet mit Großbäumen ans Änderungsgebiet an, welches von geringer Bedeutung ist.

#### Karte 3a: Besondere Werte von Böden

Im Bereich des Planänderungsgebietes sind keine besonderen und schutzwürdigen Böden dargestellt. Das Planänderungsgebiet befindet sich vollständig im Siedlungsgebiet.

#### Karte 3b: Wasser- und Stoffretention

Nach dem LRP beinhaltet das Planänderungsgebiet keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

#### Karte 5: Zielkonzept

Das Planänderungsgebiet befindet sich vollständig in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich.

#### Karte 6: Schutzgebiete

Für den Bereich des Planänderungsgebietes stellt der LRP keine Schutzgebiete und -objekte dar.

### **Bestand**

Das Planänderungsgebiet befindet sich östlich von Walsrode im Ortsteil Honerdingen, nördlich der Bundesstraße (B 209) und beinhaltet im Wesentlichen das Dialysezentrum

---

Walsrode (ON). Um das Dialysezentrum sind Stellplätze und Zuwegungen (OVP/OVW) angeordnet. Untergliedert werden die Stellplätze von Beete (ER) mit Ziersträuchern und Bodendeckern. Vereinzelt sind Einzelbäume (HEB) der Baumart Linde (*Tilia cordata*) mit einem Stammdurchmesser  $< 0,1$  m in den Pflanzflächen vorhanden. Im Zufahrtsbereich vom östlich gelegenen Goldweg befinden sich Ziergebüsche (BZN) aus Kirschlorbeer. Der westliche Bereich des Planänderungsgebietes ist unbebaut und beinhaltet derzeit einen Scher- und Trittrasen (GR), welcher extensiv bewirtschaftet und unregelmäßig gemäht wird. Auf der Fläche ist ein Sukzessionsgebüsch (BRS) aufgewachsen, welches junge Birken (*Betula pendula*) beinhaltet. Entlang der westlichen Änderungsgebietsgrenze ragt geringfügig ein naturnahes Feldgehölz (HN) ins Änderungsgebiet hinein. Zur Abschirmung der südwestlich verlaufenden B 209 ist zum Änderungsgebiet eine Strauch-Baumhecke (HFM/UR) vorgelagert. In den Randbereichen des Gehölzbestandes haben sich in schmaler Ausdehnung Ruderalfluren (UR) entwickelt. Südöstlich des Änderungsgebietes ist eine brachliegende Rasenfläche (GR/UR) vorhanden. Ansonsten befinden sich umliegend weitere bauliche Anlagen zu Wohn- und Gewerbenutzungen.

Das Planänderungsgebiet ist bereits mit dem vorhandenen Dialysezentrum samt Nebenanlagen zu einem Großteil bebaut und versiegelt. Des Weiteren liegt das Änderungsgebiet vollständig im Ortsteil Honerdingen und ist von weiteren Bebauungen umgeben. Demzufolge ist das Planänderungsgebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild eher von geringer Bedeutung. Der Gehölzbestand entlang der B 209 schirmt das Änderungsgebiet zur Bundesstraße ab und wertet den Raum auf.

Aufgrund der Lage im Ortsteil mit der angrenzenden Bundesstraße 209 und den umliegenden Bebauungen zur Gewerbe- und Wohnnutzungen können Immissionsbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und die freie Landschaft um den Ortsteil wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Lediglich in den unbebauten Bereichen dürften die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, noch nicht wesentlich eingeschränkt sein. Im Bereich der vorhandenen Bebauungen und Versiegelungen hat der Boden seine ursprünglichen Eigenschaften bereits vollständig verloren. Der vorkommende Bodentyp ist Pseudogley-Braunerde, nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000). Dieser Bodentyp ist in Niedersachsen weit verbreitet und gehört nicht zu den schutzwürdigen Böden. Eine uneingeschränkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Bebauung im Planänderungsgebiet zwar nicht mehr gegeben. Dennoch erfolgt die Regenwasserbewirtschaftung durch Versickerung auf dem Grundstück. Die Bodenuntersuchungen zum rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 73 konnten eine Niederschlagswasserversickerung im Planänderungsgebiet nachweisen.

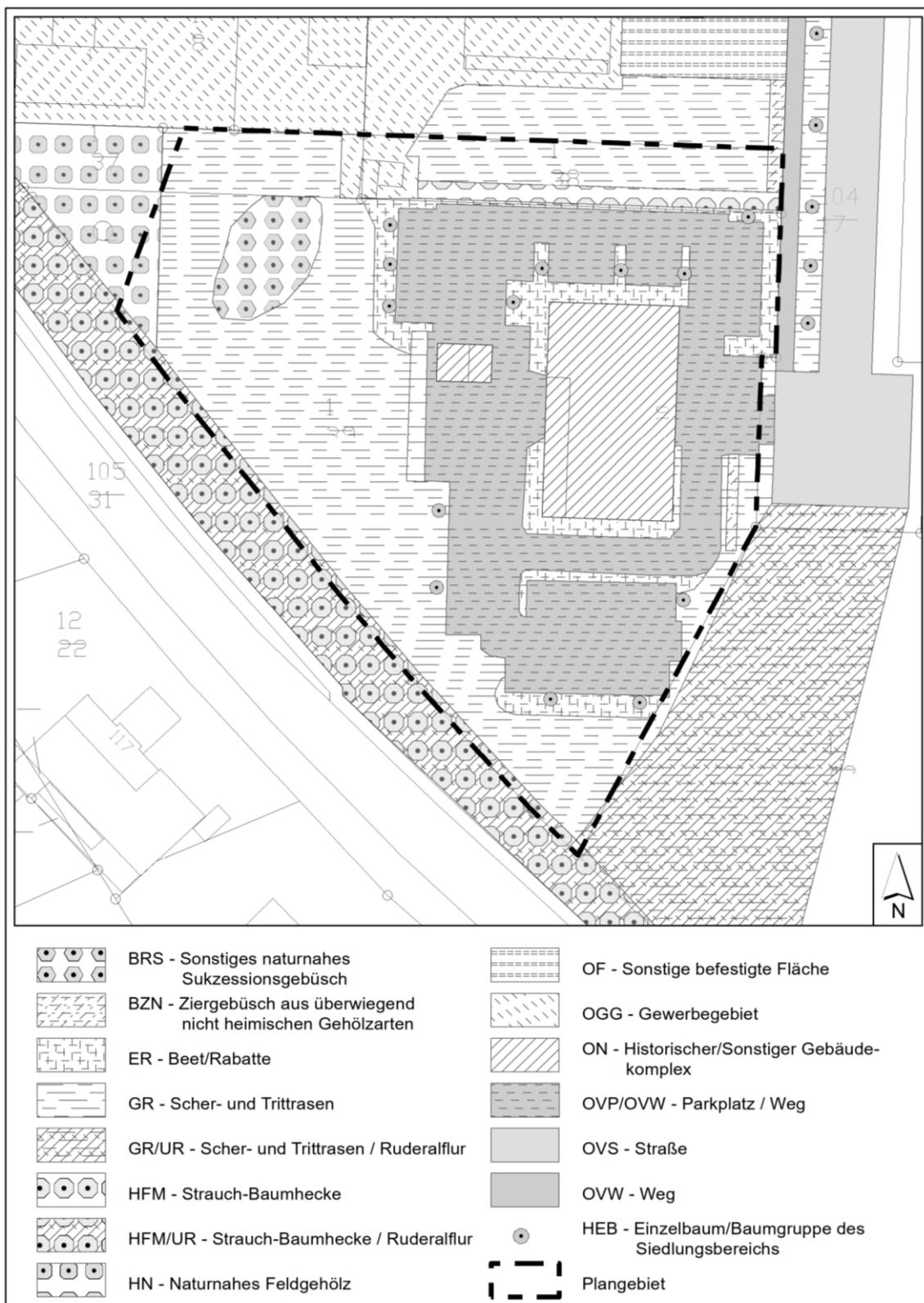


Abb. 3: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

---

### **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 73 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten. Das Planänderungsgebiet ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 73 vollständig überplant und eine Bebauung ist zulässig. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet eine Änderung der Art der baulichen Nutzung von eingeschränktem Gewerbegebiet (GEE) in ein Mischgebiet (MI) sowie das Höchstmaß der baulichen Anlagen von 12 m Oberkante Gebäude auf eine Gebäudehöhe von 12,5 m als Höchstmaß. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 mit einer zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % bleibt unberührt. Demzufolge werden zusätzliche Bauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten nicht zugelassen. Die geringfügige Erhöhung der baulichen Anlagen auf 12,5 m wird keine weitreichenden Beeinträchtigungen auslösen, da die zukünftigen Bauungen weiterhin deutlich hinter den vorhandenen Baumkronen zurückbleiben. Mit der Änderung des B-Planes ist auch eine Veränderung der bisherigen Oberflächenwasserbeseitigung nicht vorgesehen.

Auch in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der hineinragende Gehölzbestand entlang der B 209 wird, wie im Ursprungsplan berücksichtigt, als zu dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Das westliche, im Ursprungsplan festgesetzte Feldgehölz befindet sich vollständig außerhalb des Planänderungsgebiet. Gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan aus dem Jahr 2000 hat sich in Realität das Feldgehölz vergrößert und ragt zum Teil in die zulässige Bebauung hinein. Des Weiteren ist im Planänderungsgebiet ein Sukzessionsgebüsch aufgewachsen. Um die Bebauung nicht allzu sehr einzuschränken, werden die zusätzlich aufkommenden Gehölze, im Vergleich zur Festsetzung des Ursprungsplanes, nicht als zu erhalten festgesetzt. Die mögliche Beseitigung dieser Gehölzbestände und somit ein Eingriff in Natur und Landschaft ist jedoch bereits zulässig, da das Planänderungsgebiet mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 73 als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant ist. Somit ergeben sich mit der 2. Änderung des B-Planes keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Planänderungsgebiet zukünftige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 3.716 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **Artenschutz**

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

---

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 wird die Art der baulichen Nutzung und das Höchstmaß der baulichen Anlagen geändert. Eine zusätzliche Bebauungs- bzw. Versiegelungsmöglichkeit wird nicht zugelassen. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan lassen sich keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen ableiten. Der Artenschutz ist über den Bebauungsplan hinaus bei der Realisierung baulicher Anla-

gen weiterhin zu beachten. Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung sind Beeinträchtigungen auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten nicht zu erwarten.

Mit einer Bebauung im Planänderungsgebiet könnte eine Beseitigung von Gehölzen erfolgen. Um einen möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand zu vermeiden, sollte vorsorglich die Rodung von Gehölzen außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### **3.5 Immissionsschutz**

Um die Schallimmissionssituation zwischen dem geplanten Mischgebiet, dem Verkehr auf der Bundesstraße 209 sowie den vorhandenen Gewerbegebieten einschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ der Stadt Walsrode, Ingenieurbüro Tetens, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 14.06.2022). Darüber hinaus wurden Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen ermittelt.

#### Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen, verursacht durch die in der Umgebung befindlichen Gewerbeflächen ermittelt. Die Berechnung erfolgte anhand der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente. Für Flächen ohne festgesetzte Emissionskontingente wurden für die Gebietskategorie typische Emissionskontingente herangezogen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich an der östlichen Grenze des Planänderungsgebietes Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts berechnen und die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts der TA Lärm /4/ für Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten werden.

#### Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die durch die B209 zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen auf das Planänderungsgebiet ermittelt und nach DIN 18005/1/ sowie der aktuellen Rechtsprechung beurteilt. Die Berechnungen haben zum Ergebnis, dass es durch den Straßenverkehr zu einer relevanten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005/2/, bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV /8/ in dem geplanten Mischgebiet kommt. Innerhalb der Baugrenzen des geplanten Mischgebietes berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 55 und 66 dB(A) tags. Die höchsten Beurteilungspegel berechnen sich an der südwestlichen Baugrenze, wo der Abstand zur B209 am geringsten ist. Dort wird der Orientierungswert der DIN 18005/2/ um bis zu 6

---

dB überschritten. Ab einem Abstand von ca. 14 Metern zu südwestlichen Grenze des Mischgebietes kann der Grenzwert der 16. BImSchV /8/ von 64 dB(A) für Mischgebiete eingehalten werden. Ab einem Abstand von ca. 40 m zur südlichen Grenze des Mischgebietes kann auch der Orientierungswert der DIN 18005/2/ eingehalten werden. In der Nachtzeit berechnen sich innerhalb der Baugrenzen des geplanten Mischgebietes Beurteilungspegel zwischen 49 und 59 dB(A)- Die höchsten Beurteilungspegel berechnen sich, ebenfalls wie für die Tagzeit, an der südwestlichen Baugrenze. Dort wird der Orientierungswert der DIN 18005/2/ um bis zu 9 dB überschritten. Ab einem Abstand von ca. 35 zu südwestlichen Grenze des Mischgebietes kann der Grenzwert der 16. BImSchV /8/ von 64 dB(A) für Mischgebiete eingehalten werden. Der Orientierungswert der DIN 18005/2/ wird nahezu im gesamten Planänderungsgebiet überschritten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Lärmschutzwand entlang der B209 aufgrund der Topographie nicht in Betracht kommen, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzukommen, werden für das geplante Mischgebiet Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind unter dem Punkt 3.2.4 der Begründung aufgeführt. Weiterhin wurde seitens des Gutachters darauf hingewiesen, dass die Verschiebung der südlichen Baugrenze bzw. die Berücksichtigung einer Nutzungsgrenze, die die Errichtung schutzbedürftiger Räume von Wohnnutzungen erst ab einem bestimmten Abstand zur B209 zulässt, zu Pegelreduzierung von 1-2 dB führen würde. Um diese Pegelreduzierung zu erreichen wäre eine Verschiebung der südlichen Baugrenze um 5 m bzw. 10 m in nördliche Richtung erforderlich. Aus Sachverständiger Sicht sind die Pegel an der jetzigen Baugrenze allerdings auch nicht so hoch, dass die Verschiebung der Baugrenze zwingend erforderlich ist, da die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten wird. Darüber hinaus sind die möglichen Pegelreduzierungen laut des Gutachters durch die Verschiebung der Baugrenze mit 1-2 dB eher gering. Sollte jedoch auf eine Verschiebung der Baugrenze verzichtet werden, so sollte im Rahmen der Abwägung detailliert dargelegt werden welche übergeordneten Gründe gegen die Verschiebung der Baugrenze sprechen. Diesem wird mit der folgenden Begründung nachgekommen:

Innerhalb des Planänderungsgebietes ist die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen. Neben der Errichtung von Wohngebäuden sind auch weitere Nutzungen, wie sonstige Gewerbebetriebe weiterhin zulässig. Die Errichtung baulicher Anlagen soll entsprechend der Bestandssituation, die durch den Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ geregelt wird, nicht weiter eingeschränkt werden, sodass von einer Verschiebung der Baugrenze abgesehen wird. Auch eine Nutzungsgrenze, die Wohngebäude erst ab einer bestimmten Distanz zur Bundesstraße zulässt, wird nicht berücksichtigt. Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen können, dank dem heutigen Stand der Technik, bereits gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der durch Immissionen belasteten Gebiete gewährleistet werden, sodass keine weiteren Maßnahmen zwingend erforderlich werden. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen innerhalb des Gebietes langfristig geschaffen werden sollen, sodass auch unter Berücksichtigung der Entwicklung weiterer technischer Möglichkeiten bzw. Änderungen an die schallschutzrechtlichen Voraussetzungen, die Bebaubarkeit innerhalb des Planänderungsgebietes, auch in Betracht auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a BauGB, nicht weiter eingeschränkt werden soll. Zusätzlich wird bereits zum jetzigen Verfahrensstand darauf hingewiesen, dass die Errichtung

des vorgesehenen Wohngebäudes nicht direkt entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze erfolgen wird, sodass ein Abstand von mindestens 15 m zur südlichen Baugrenze eingehalten werden kann.

#### Verkehrslärmfernwirkung

Im Rahmen der Verkehrslärmfernwirkung, wurden die Fernwirkungen der Geräuschverhältnisse entlang der umliegenden Straßen ermittelt, auf denen die Verwirklichung des Bebauungsplanes zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen führen wird. Dabei ist irrelevant, ob die Straßen innerhalb des Planänderungsgebietes liegen.

Im Ursprungsbebauungsplan ist für das Planänderungsgebiet bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, sodass aufgrund der ausgewiesenen Gebietskategorie bereits ein gewisses Verkehrsaufkommen abgedeckt ist. Durch die Änderung in ein Mischgebiet ist gegenüber einem eingeschränkten Gewerbegebiet nicht mit einem relevanten höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Somit ist durch das Planänderungsgebiet mit keinem Mehrverkehr von mehr als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung handelt es sich somit nicht um einen abwägungsrelevanten Belang (vgl. Gerichtsurteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 17.08.2017 (Aktenzeichen 4 C 2760/16.N)).

### **3.6 Verkehr**

Eine Veränderung der derzeitigen Erschließung ist nicht vorgesehen, sodass die Erschließung des Planänderungsgebietes, wie bisher, über die östlich angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche „Goldweg“ erfolgt, welche mit einem Wendehammer ausgestattet ist. Eine Erschließung von der südlich verlaufenden B209 ist nicht vorgesehen und wird durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Die Erschließung innerhalb des Mischgebietes ist privatrechtlich sicherzustellen.

Entlang der Bundesstraße B 209 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Des Weiteren dürfen im Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen.

## **4. VER- UND ENTSORGUNG**

### **• Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Böhmetal. Für die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich die Stadt zuständig. Für das Planänderungsgebiet konkret wird das Löschwasser aus dem Wassernetz und damit von den Stadtwerken Böhmetal GmbH geliefert.

---

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung muss für eine Benutzungsdauer von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l je Minute zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge muss von jedem Objekt aus in einer Entfernung von maximal 300 Metern bereitstehen. Dabei muss eine erste Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das Netz der Kommunal Service Böhmetal gkAöR. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage weitergeleitet.

Eine Veränderung der bisherigen Oberflächenwasserbeseitigung ist nicht vorgesehen. Aufgrund der im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 73 erfolgten Bodenuntersuchungen konnten gute Bedingungen für die Niederschlagswasserversickerung festgestellt werden. Das Regenwasser wird weitgehend im Planänderungsgebiet des Ursprungsbebauungsplans Nr. 73 bewirtschaftet. Überschüssige Spitzenmengen werden im Planänderungsgebiet zurückgehalten und zeitversetzt und mengenbegrenzt an den Vorfluter abgegeben bzw. versickert oder verdunstet. Das Wasser darf nur in gereinigtem Zustand dem Untergrund zugeführt werden (Grundwasserschutz). Die Oberflächenentwässerung der Dialyse erfolgt ebenfalls vollständig über Rigolen.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Versorgung mit Erdgas und elektrischer Energie kann durch die bestehenden Leitungsnetze durch die Stadtwerke Böhmetal GmbH gewährleistet werden.

- **Telekommunikationsversorgung**

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung bestehender Gebäude und im Straßenseitenraum der angrenzenden Verkehrswege.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Heidekreis.

## **5. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**

Im Planänderungsgebiet sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Stadt Walsrode oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt.

## **6. BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

---

## 7. FLÄCHENÜBERSICHT

Flächenbezeichnung	ha
Mischgebiete (MI)	0,74
davon Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,02
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,13
<b>Bruttobauland</b>	<b>0,87</b>

## 8. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 20.12.2022 beschlossen.

Walsrode, den 17.01.2023

Gez. Spöring                      L.S.  
    Spöring  
Bürgermeisterin

Stand 01/2023

---

## QUELLENVERZEICHNIS

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

LANDKREIS HEIDEKREIS (2013): Landschaftsrahmenplan - Landkreis Heidekreis.

LANDKREIS HEIDEKREIS (2015): Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis, Stand: September 2015).

NIBIS (2022): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2022): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. S. 674)

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2022 (BGBl. S. 1802)

**PlanzV** – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**BNatSchG** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021, BGBl. I S. 3908.

**NAGBNatSchG** – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451).

Dipl.-Ing. (FH) Markus Tetens

Hermann-Löns-Weg 31  
27711 Osterholz-Scharmbeck

**Telefon** +49 (0)4795 55 03 293

**E-Mail** mail@ing-tetens.de

**Web** www.ing-tetens.de

**Schalltechnische Untersuchung für die Änderung des Bebauungsplanes N. 73  
„Gewerbegebiet Honerdingen I“ der Stadt Walsrode**

---

**Auftraggeber:** Norbert Behrens  
Eichenweg 41  
27356 Rotenburg (Wümme)

**Datum:** 14.06.2022

**Dokumenten Nr.:** G22.032.01

**Berichtsumfang:** 19 Seiten Text  
6 Seiten Anlage

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit, einschließlich aller Anlagen, vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Eine auszugsweise Veröffentlichung des Gutachtens bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des unterzeichnenden Gutachters.

Für den technischen Inhalt verantwortlich:



Dipl.-Ing. (FH) Markus Tetens

## Gliederung

1. Zusammenfassung.....	3
2. Ausgangslage und Zielsetzung .....	4
3. Quellenverweise.....	4
4. Darstellung des Planvorhabens.....	5
5. Grundlagen zur Geräuschbeurteilung.....	6
5.1. Geräuschimmissionen in der Bauleitplanung nach DIN 18005 .....	6
5.2. Geräuschimmissionen für Anlagen nach TA Lärm .....	9
6. Maßgebliche Immissionsorte .....	11
7. Schallausbreitungsmodell .....	11
8. Schallquellen .....	12
8.1. Gewerbelärm .....	12
8.2. Straßenverkehr .....	12
9. Ergebnisse und Beurteilung .....	13
9.1. Gewerbelärmimmissionen .....	13
9.2. Verkehrslärmimmissionen.....	13
10. Verkehrslärmfernwirkung .....	14
11. Abwägungskriterien und Schallminderungsmaßnahmen .....	15
11.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen .....	15
11.2. Anpassung der Baugrenzen.....	15
11.3. Passive Schallschutzmaßnahmen .....	16
11.4. Schallgedämmte Lüftungsöffnungen .....	19
11.5. Anordnung der hausnahen Außenwohnbereiche .....	19
11.6. Vorschlag für die textliche Festsetzung .....	20

## Anlagen

- A-1 Übersichtslageplan mit Schallquellen für die Berechnung des Gewerbelärms
- A-2 Eingabedaten
- A-3 Immissionsraster

## 1. Zusammenfassung

Es ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ der Stadt Walsrode geplant. Das Plangebiet soll in einem Teilbereich von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet geändert werden. Als Grundlage für das Bauleitplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Eine Ortsbesichtigung wurde am 31.05.2022 durchgeführt.

### **Gewerbelärmimmissionen**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen, verursacht durch die in der Umgebung befindlichen Gewerbeflächen ermittelt. Die Berechnung erfolgte anhand von Emissionskontingenten. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /4/ innerhalb der Baugrenzen des Änderungsbereiches eingehalten werden können.

### **Verkehrslärmimmissionen auf den Änderungsbereich**

In einem weiteren Schritt wurden die durch die B209 zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen auf den Änderungsbereich ermittelt und nach DIN 18005 /1/ sowie der aktuellen Rechtsprechung beurteilt. Die Berechnungen ergaben, dass es durch den Straßenverkehr zu einer relevanten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 /2/, bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV /8/ in den geplanten Mischgebiet kommt. Aus diesem Grund sind für das geplante Mischgebiet Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Weiterhin wäre die Verschiebung der Baugrenzen, bzw. die Einführung einer Nutzungsgrenze abzuwägen, die die Errichtung schutzbedürftiger Räume von Wohnnutzungen erst ab einem bestimmten Abstand zur B209 zulässt. Die Diskussion möglicher Schallschutzmaßnahmen ist inklusive einem Vorschlag für die textlichen Festsetzungen in Abschnitt 11. des Berichtes dargestellt.

### **Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs**

Hinsichtlich der Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen ergab die Untersuchung, dass für den Mehrverkehr mit weniger als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen ist. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung handelt es sich somit nicht um einen abwägungsrelevanten Belang. Einzelheiten dazu sind in Abschnitt 10. des Berichtes dargelegt.

## 2. Ausgangslage und Zielsetzung

Es ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“ der Stadt Walsrode geplant. Das Plangebiet soll in einem Teilbereich von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet geändert werden. Als Grundlage für das Bauleitplanverfahren ist eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind die auf das Mischgebiet einwirkenden Schallimmissionen durch die umliegenden Gewerbeflächen zu ermitteln. Für diese Flächen existieren bereits größtenteils Bebauungspläne, in denen Emissionskontingente festgesetzt sind. Die Berechnung erfolgt daher anhand der festgesetzten Emissionskontingente und für Flächen, für denen keine Festsetzungen vorhanden sind, mit für die Gebietskategorie typischen Emissionskontingenten. Die Ergebnisse sind nach TA Lärm /1/ zu beurteilen.

In einem weiteren Schritt sind die durch die B209 zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen auf den Änderungsbereich zu ermitteln und nach DIN 18005 /1/ sowie der aktuellen Rechtsprechung zu beurteilen. Bei Bedarf sind Schallminderungsmaßnahmen und Vorschläge für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu erarbeiten. Weiterhin sind die Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen in Bezug auf die Umgebung zu prüfen.

## 3. Quellenverweise

Grundlage für die Ausarbeitung sind u. a. die folgenden Vorschriften, Richtlinien und Unterlagen:

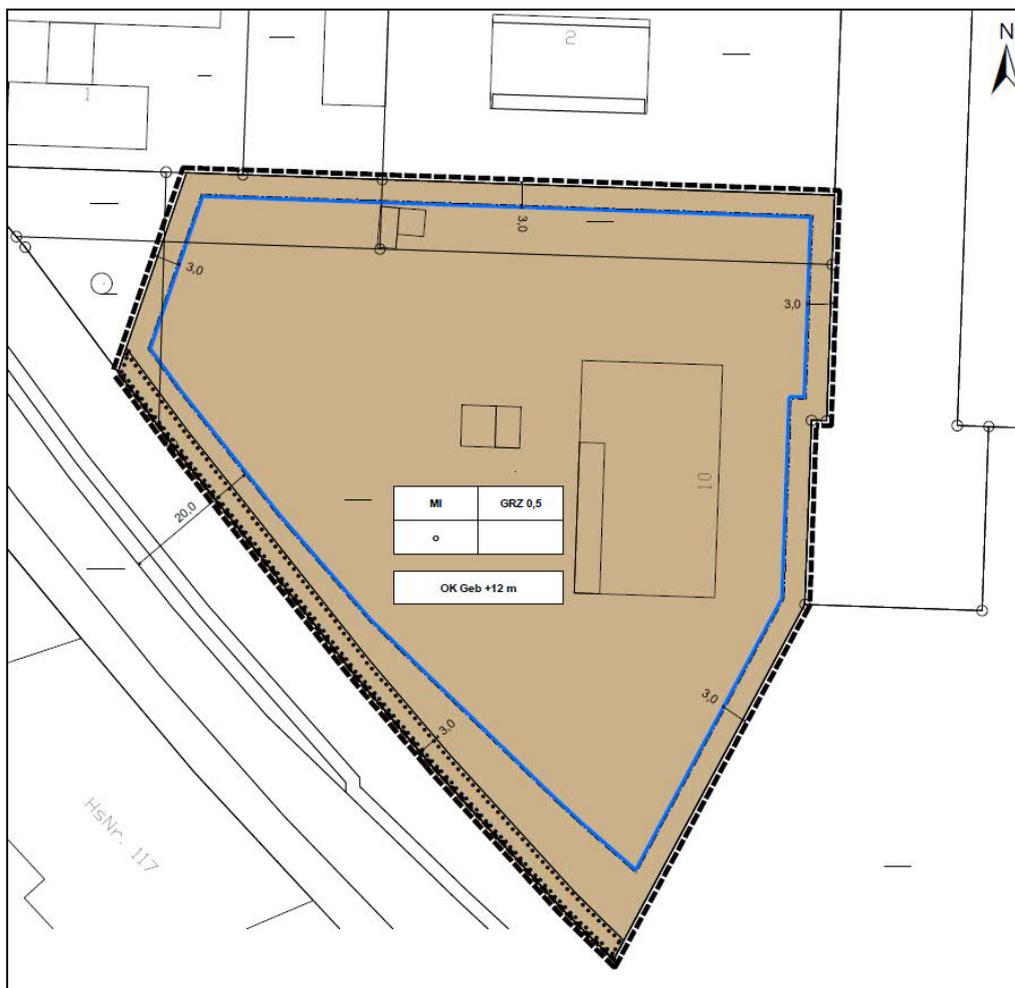
- /1/ DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, 07/2002
- /2/ DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 zu Teil 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, 05/1987
- /3/ DIN 4109: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, 01/2018
- /4/ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm -, 8/98, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.8.98, Seite 503 ff, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017
- /5/ DIN ISO 9613-2: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, 10/99
- /6/ DIN 45691: Geräuschkontingentierung, 12/2006
- /7/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19), Ausgabe 2019, inkl. Korrektur mit Stand vom Februar 2020
- /8/ Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), 6/90, zuletzt geändert durch Art. 1 V v .04. November 2020 (BGBl. 2334)

- /9/ VDI-Richtlinie 2719: Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, 1987-08
- /10/ Schallemissionskontingentierung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III“ in Walsrode, uppenkamp und partner, Bericht Nr. I05 0516 18H-1, 17.05.2019
- /11/ Straßenverkehrszählung 2015, Methodik der manuellen Zählungen, Verkehrstechnik Heft V236, bast, 2020

#### 4. Darstellung des Planvorhabens

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes ist in der folgenden Abbildung dargestellt:

**Abbildung 1 Entwurf der Änderung, Stand 24.03.2022**





tags                      60 dB  
nachts      50 dB bzw. 45 dB

- Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)

tags                      65 dB  
nachts      55 dB bzw. 50 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben herangezogen werden, der höhere Wert gilt nur für Verkehrslärm.

Wenn im Plangebiet Geräuschemissionen zu erwarten sind, die relevant von den Orientierungswerten nach /2/ abweichen, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen (aktiver und/oder passiver Art) für einen angemessenen Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen zu prüfen und im Abwägungsprozess der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Da die Einhaltung der oben genannten Orientierungswerte bei hoher Vorbelastung durch Verkehrslärm oftmals problematisch ist, kann zur Beurteilung der Schallimmissionssituation hilfsweise auch eine andere gesetzliche Regelung, z. B. die 16. BImSchV /8/, herangezogen werden.

Mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) /8/ wurden vom Gesetzgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr vorgegeben. Generell sind diese Immissionsgrenzwerte dann heranzuziehen, wenn Straßen oder Schienenwege neu gebaut oder wesentlich geändert werden. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig in der Praxis zur Abgrenzung eines Ermessensbereiches und als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen.

Die 16. BImSchV /8/ gibt folgende Grenzwerte an:

- An Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen

tags                      57 dB  
nachts                    47 dB

- In reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tags                      59 dB  
nachts                    49 dB

- In Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tags	64 dB
nachts	54 dB

➤ In Gewerbegebieten

tags	69 dB
nachts	59 dB

Neben den oben genannten Orientierungs- und Grenzwerten ist weiterhin die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung zu beachten. Dies liegt entsprechend der aktuellen Rechtsprechung bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Bei Überschreiten dieser Schwelle ist die Entwicklung neuer Wohngebiete nur noch in Ausnahmefällen zulässig und Bedarf einer besonderen Abwägung.

## 5.2. Geräuschimmissionen für Anlagen nach TA Lärm

Die Einwirkung des zu beurteilenden Geräusches wird entsprechend der TA Lärm /4/ anhand eines Beurteilungspegels bewertet, der aus den A-bewerteten Schallpegeln unter Berücksichtigung der Einwirkdauer, der Tageszeit des Auftretens und besonderen Zuschlägen, z. B. für Töne, Impulse oder den Informationsgehalt, gebildet wird.

### Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit $K_T$ :

Für die Teilzeiten, in denen in den zu beurteilenden Geräuschimmissionen ein oder mehrere Töne hervortreten oder in denen das Geräusch informationshaltig ist, ist für den Zuschlag  $K_T$  je nach Auffälligkeit der Wert 3 oder 6 dB anzusetzen. Bei Anlagen, deren Geräusche nicht ton- oder informationshaltig sind, ist  $K_T = 0$  dB. Falls Erfahrungswerte von vergleichbaren Anlagen und Anlagenteilen vorliegen, ist von diesen auszugehen.

### Zuschlag für Impulshaltigkeit $K_I$ :

Für die Teilzeiten, in denen das zu beurteilende Geräusch Impulse enthält, ist für den Zuschlag  $K_I$  je nach Störwirkung der Wert 3 oder 6 dB anzusetzen. Bei Anlagen, deren Geräusche keine Impulse enthalten, ist  $K_I = 0$  dB. Falls Erfahrungswerte von vergleichbaren Anlagen und Anlagenteilen vorliegen, ist von diesen auszugehen.

### Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit:

Für folgende Zeiten ist in Gebieten nach Buchstaben e) bis g) (siehe unten) bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigen:

1. an Werktagen 06.00 - 07.00 Uhr,  
20.00 - 22.00 Uhr.
2. an Sonn- und Feiertagen 06.00 - 09.00 Uhr,  
13.00 - 15.00 Uhr,  
20.00 - 22.00 Uhr.

Die Immissionsrichtwerte sind gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm /4/ wie folgt festgelegt:

Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

Beurteilungspegel werden vor dem Vergleich mit dem Immissionsrichtwert mathematisch korrekt auf ganze Zahlen gerundet. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

a) in Industriegebieten

70 dB(A)

b) in Gewerbegebieten

tags 65 dB(A)

nachts 50 dB(A)

c) in Urbanen Gebieten

tags 60 dB(A)

nachts 45 dB(A)

d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tags 60 dB(A)

nachts 45 dB(A)

e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tags 55 dB(A)

nachts 40 dB(A)

f) in reinen Wohngebieten

tags 50 dB(A)

nachts 35 dB(A)

g) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten

tags 45 dB(A)

nachts 35 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z. B. 1.00 bis 2.00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Die Nachtzeit beträgt acht Stunden, sie beginnt im Allgemeinen um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr. Im Fall abweichender örtlicher Regelungen sind diese zu Grunde zulegen.

Zur Zuordnung der Einwirkungsorte zu den unter a) bis g) bezeichneten Gebieten und Einrichtungen ist in der TA Lärm /4/ folgendes festgelegt: Die Art der mit a) bis g) bezeichneten Gebiete und Einrichtungen ergibt sich aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Einrichtungen sowie Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung zu beurteilen.

## 6. Maßgebliche Immissionsorte

Für die Beurteilung der Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet wurden Rasterlärnkarten berechnet. Die Berechnungen wurden exemplarisch für eine Immissionshöhe von 8 m über GOK jeweils für die Tageszeit und die Nachtzeit durchgeführt.

Die Ergebnisse der Gewerbelärmimmissionen wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm /4/ von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete verglichen. Die Ergebnisse der Verkehrslärmimmissionen wurden mit den Orientierungswerten aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005/2/, den Grenzwerten der 16. BImSchV /8/ und der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung verglichen. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005/2/ gibt Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an.

## 7. Schallausbreitungsmodell

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgt mit dem Rechenprogramm Cadna A, Version 2021 MR 1 der Datakustik GmbH. Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen erfolgt für die festgesetzten Emissionskontingente unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Schallausbreitung entsprechend der Vorgaben der DIN 45691 /6/. Die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen erfolgt gemäß der RLS-19 /7/.

Die Berechnungen erfolgen für eine freie Schallausbreitung. Das Gelände steigt in Richtung Norden an, was in Bezug auf die Schallausbreitungsberechnungen jedoch keinen relevanten Einfluss hat.

In dem Rechenprogramm werden die Berechnungen richtlinienkonform anhand eines dreidimensionalen Rechenmodells durchgeführt. Die Zerlegung komplexer Schallquellen in einzelne punktförmige Teilschallquellen in Abhängigkeit von den Abstandsverhältnissen erfolgt automatisch. Dabei werden z. T. mehrere hundert Schallquellen erzeugt. Die vollständige Dokumentation der Berechnungen umfasst eine erhebliche Datenmenge. Auf die vollständige Wiedergabe der Rechenprotokolle muss daher verzichtet werden. Diese können jedoch auf Wunsch jederzeit ausgedruckt oder auf Datenträger zur Verfügung gestellt werden. In Anlage 2 sind die Eingabedaten für die Berechnung vollständig dargestellt. In Anlage 3 sind die berechneten Immissionsraster aufgeführt.

## 8. Schallquellen

### 8.1. Gewerbelärm

Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen erfolgt anhand von Emissionskontingenten (LEK) analog der Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III“ /10/. Für die Flächen, für die rechtskräftige Bebauungspläne bestehen und in denen im Bebauungsplan bereits Emissionskontingente festgesetzt sind, wurden diese herangezogen. Dies betrifft die Flächen der Bebauungspläne Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“, Nr. 77 „Gewerbegebiet Honerdingen II“ und Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III“. Zusätzlich sind für die Flächen des BP Nr. 109 Zusatzkontingente festgesetzt, die hilfsweise emissionsseitig bereits bei der Berechnung berücksichtigt wurden. Darüber hinaus existiert für die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Osten bereits eine Rahmenplanung, die auch in der bereits o. g. Untersuchung /10/ berücksichtigt wurde. Nach Rücksprache mit der Stadt Walsrode wurden diese Flächen der genannten Untersuchung entnommen und bei den hiesigen Berechnungen berücksichtigt. Südlich der B209, bzw. südlich des Änderungsbereiches ist noch eine Fläche vorhanden, auf der eine Tankstelle und ein Caravan-Händler, bzw. -Werkstatt ansässig sind. Für diese Flächen wurde ein für eingeschränkte Gewerbegebiete typisches Emissionskontingent von 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts herangezogen.

Die Schallquellen wurden pauschal in einer mittleren Höhe von 4 m über GOK angesetzt. Die angesetzten Flächenschalleistungspegel sind detailliert in den Immissionsraster in Anlage 2.1 und 2.2 des Berichtes dargestellt.

### 8.2. Straßenverkehr

Für die Berechnung der Geräuschimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr auf der B209, wurden folgende Verkehrszahlen angesetzt:

**Tabelle 1** Eingangsdaten Straßenverkehr

Straßenabschnitt	M <sub>t</sub> in Kfz/h	M <sub>n</sub> in Kfz/h	p <sub>t,1</sub> in %	p <sub>t,2</sub> in %	p <sub>n,1</sub> in %	p <sub>n,2</sub> in %
B209, östlich K135 (Bundesstraße)	626	110	1,4	3,3	2,8	5,3
B209, westlich K135 (Bundesstraße)	616	99	1,0	2,2	1,6	3,0

Die Straßenverkehrszahlen für die B209 wurden den detaillierten Zählungen der bast (Bundesanstalt für Straßenwesen) aus dem Jahr 2015 entnommen. Zur Berücksichtigung

eines entsprechenden Prognosehorizontes wurden die Zahlen um 15 % erhöht. Die prozentualen Lkw-Anteile (>3,5 t) wurden über das in der RLS-19 /7/ angegebene Verhältnis von Lkw1 zu Lkw2 gesplittet.

Auf den betrachteten Straßenabschnitten sind keine für die Schallausbreitungsberechnungen relevanten Steigungen sowie keine relevanten Lichtzeichenregelanlagen vorhanden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf Höhe des Änderungsbereiches beträgt 70 km/h.

## 9. Ergebnisse und Beurteilung

### 9.1. Gewerbelärmimmissionen

Unter Berücksichtigung der in Abschnitt 8.1. dargestellten Emissionsansätze wurden Rasterlärmkarten für den Gewerbelärm im Plangebiet berechnet. Die Rasterlärmkarten sind in Anlage 2.1 und 2.2 des Berichtes dargestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich an der östlichen Plangebietsgrenze Beurteilungspegel von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts berechnen. Die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete werden damit eingehalten, bzw. unterschritten.

### 9.2. Verkehrslärmimmissionen

Unter Berücksichtigung der in Abschnitt 8.2. dargestellten Emissionsansätze wurden Rasterlärmkarten für den Straßenverkehrslärm im Plangebiet berechnet. Die Rasterlärmkarten sind in Anlage 2.3 und 2.4 des Berichtes dargestellt.

Die Ergebnisse für die **Tageszeit** stellen sich wie folgt dar:

Orientierungswert der DIN 18005 /2/:	60 dB(A) für MI
Grenzwert 16. BImSchV /8/:	64 dB(A) für MI
Schwelle zur Gesundheitsgefährdung:	70 dB(A)

- Innerhalb der Baugrenzen des geplanten Mischgebietes berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 55 und 66 dB(A) tags. Die höchsten Beurteilungspegel berechnen sich an der südwestlichen Baugrenze, wo der Abstand zur B209 am geringsten ist. Dort wird der Orientierungswert aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 /2/ um bis zu 6 dB überschritten. Mit zunehmender Entfernung zur B209 nimmt die Höhe des Beurteilungspegels in Richtung Nordosten ab. Ab einem Abstand von ca. 17 m zur südwestlichen Plangebietsgrenze kann der Grenzwert der 16. BImSchV /8/ eingehalten werden. Ab einem Abstand von ca. 40 m zur südlichen Plangebietsgrenze kann der Orientierungswert der DIN 18005 /2/ eingehalten werden.

Die Ergebnisse für die **Nachtzeit** stellen sich wie folgt dar:

Orientierungswert der DIN 18005 /2/:	50 dB(A) für MI
Grenzwert 16. BImSchV /8/:	54 dB(A) für MI
Schwelle zur Gesundheitsgefährdung:	60 dB(A)

- Innerhalb der Baugrenzen des geplanten Mischgebietes berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 49 und 59 dB(A) nachts. Die höchsten Beurteilungspegel berechnen sich an der südwestlichen Baugrenze, wo der Abstand zur B209 am geringsten ist. Dort wird der Orientierungswert der DIN 18005 aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 /2/ um bis zu 9 dB überschritten. Mit zunehmender Entfernung zur B209 nimmt die Höhe des Beurteilungspegels in Richtung Nordosten ab. Ab einem Abstand von ca. 35 m zur südwestlichen Plangebietsgrenze kann der Grenzwert der 16. BImSchV /8/ eingehalten werden. Der Orientierungswert der DIN 18005 /2/ wird nahezu im gesamten Plangebiet überschritten.

## 10. Verkehrslärmfernwirkung

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung müssen in einem Bebauungsplan bei der Neuplanung einer verkehrserzeugenden Nutzung die Folgen dieser abgeschätzt und Maßnahmen zur Reduzierung der schädlichen Auswirkungen getroffen werden, um dem geforderten Schutzniveau gerecht zu werden, auch wenn die schädlichen Auswirkungen außerhalb des Plangebietes liegen. In die Abwägung sind daher auch die Fernwirkungen bezüglich der Geräuschverhältnisse entlang von Straßen außerhalb des Plangebietes, auf denen die Verwirklichung der Bebauungsplanung zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen führen wird, einzustellen.

Ab welcher Höhe der Zusatzverkehre eine solche Betrachtung abwägungsrelevant wird, ist weder gesetzlich noch höchstrichterlich klar definiert. In einem Gerichtsurteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 17.08.2017 (Aktenzeichen 4 C 2760/16.N) gibt es jedoch einen Hinweis auf eine Bemessungsgrenze. In dem Urteil heißt es:

*„Nach ständiger Rechtsprechung der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines Straßenanliegers dar. Bei dem Interesse, von einem derartigen Mehrverkehr verschont zu bleiben, handelt es sich nicht um einen abwägungsbeachtlichen Belang.“*

Im vorliegenden Fall ist der Änderungsbereich bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, so dass aufgrund der ausgewiesenen Gebietskategorie bereits ein gewisses Verkehrsaufkommen abgedeckt ist. Durch die Änderung in ein Mischgebiet ist gegenüber einem eingeschränkten Gewerbegebiet nicht mit einem relevanten höheren Verkehrsauf-

kommen zu rechnen. Insbesondere der Lkw-Anteil wird sich durch die Änderung in ein Mischgebiet deutlich reduzieren. Somit ist durch das Plangebiet nicht mit einem nennenswerten Mehrverkehr, und schon gar nicht mit einem Mehrverkehr von mehr als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen. Aus sachverständiger Sicht liegen auch keine besonderen Umstände des Einzelfalls vor. Aus sachverständiger Sicht kann daher auf die detaillierte Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebiets auf die Umgebung verzichtet werden, da es sich nicht um einen abwägungsrelevanten Belang handelt.

## **11. Abwägungskriterien und Schallminderungsmaßnahmen**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB, § 1, Abs. 7 die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Berechnungen für den Straßenverkehrslärm ergaben, dass es durch den Straßenverkehr zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 /2/, bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV /8/ im Änderungsbereich kommt. Aus diesem Grund sind Schallschutzmaßnahmen für den Änderungsbereich zu prüfen und ggf. im Bebauungsplan festzusetzen.

### **11.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Lärmschutzwand kommen entlang der B209 kommen aufgrund der Topographie nicht in Frage, bzw. müssten für eine relevante Pegelreduzierung im Plangebiet schon enorme Höhen aufweisen.

### **11.2. Anpassung der Baugrenzen**

Eine Anpassung der Baugrenzen im Südwesten würde bei einer Verschiebung von 5 m eine Pegelreduzierung von ca. 1 dB und bei einer Verschiebung von 10 m eine Pegelreduzierung von ca. 2 dB bewirken. Eine Verschiebung der Baugrenzen um 5 m würde dazu führen, dass die Beurteilungspegel von tags 66 dB(A) auf 65 dB(A) und nachts von 59 dB(A) auf 58 dB(A) reduziert werden. Eine Verschiebung der Baugrenzen um 10 m würde dazu führen, dass die Beurteilungspegel von tags 66 dB(A) auf 64 dB(A) und nachts von 59 dB(A) auf 57 dB(A) reduziert werden.

Aus schalltechnischer Sicht sollte im Rahmen der Abwägung geprüft werden, ob eine Verschiebung der südwestlichen Baugrenze um 5 bis 10 m in Richtung Nordosten möglich ist. Dies würde zu der oben genannten Reduzierung der Lärmbelastung führen. Für eine schalltechnische Verbesserung muss nicht unbedingt die Baugrenze verschoben werden.

Es könnte im Bebauungsplan auch eine Nutzungsgrenze eingezeichnet werden, die die Errichtung schutzbedürftiger Räume von Wohnnutzungen erst ab einem bestimmten Abstand zur B209 zulässt. So könnte man Parkplätze, Büros, Praxen etc. auch dichter an der Straße zulassen.

Zu berücksichtigen ist sicherlich, dass eine Verschiebung der Baugrenze, bzw. die Einführung einer Nutzungsgrenze unter Umständen zu einem Verlust von bebaubarer Fläche führt. Die Pegel an der jetzigen Baugrenze sind aus Sachverständiger Sicht nicht so hoch, dass die Verschiebung der Baugrenze zwingend erforderlich ist, da die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten wird. Weiterhin sind die möglichen Pegelreduzierungen durch die Verschiebung der Baugrenzen mit 1 bis 2 dB eher gering. Sollte auf eine Verschiebung der Baugrenze verzichtet werden, so sollte im Rahmen der Abwägung detailliert dargelegt werden, welche übergeordneten Gründe dafür sprechen, die Baugrenze nicht zu verschieben. Im weiteren Verlauf des Gutachtens wird zunächst nicht von einer Verschiebung der Baugrenze ausgegangen.

### 11.3. Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume erfolgt nach der aktuellen DIN 4109, Ausgabe 2018 /3/.

Nach DIN 4109 /3/ wird zunächst der maßgebliche Außenlärmpegel für die Gesamtbelastung berechnet, wobei im vorliegenden Fall der Verkehrslärm als maßgebliche Quelle zu berücksichtigen ist. Anhand der berechneten Gesamtbelastung werden dann nach der folgenden Formel die Anforderungen an die Außenbauteile ermittelt:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$L_a$  Maßgeblicher Außenlärmpegel;

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches.

Es sind jedoch folgende Schalldämm-Maße mindestens einzuhalten:

$R'_{W,ges} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{W,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches.

Dabei ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel für den Tag, und der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht aus dem

Beurteilungspegel der Nacht plus Zuschlägen für die erhöhte nächtliche Störwirkung. Dieser gilt jedoch nur für Räume, in denen überwiegend geschlafen wird. Als maßgeblich gilt die Lärmbelastung, die die höhere Anforderung an das Bauteil ergibt. Dabei ist auf jeden Beurteilungspegel ein Zuschlag von 3 dB(A) zu berechnen.

Für die Bestimmung des Pegels für die Nacht gilt zusätzlich Folgendes: Beträgt die Differenz zwischen Tages- und Nachtpegel weniger als 10 dB, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht nach DIN 4109 /3/ aus dem um 3 dB(A) erhöhten Nachtpegel plus einem Zuschlag von 10 dB(A).

Mit der Einführung der genannten Norm entfällt die bisherige grobe Unterteilung der Anforderung in 5-dB-Schritten in Abhängigkeit vom sogenannten Lärmpegelbereich. Mit der Anwendung der neuen Norm wird auf den maßgeblichen Außenlärmpegel abgestellt, der in 1-dB-Schritten angegeben werden kann. Damit entfällt auch die bisherige grobe Rasterung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes in 5 dB-Schritten, da es mit dem neuen Verfahren über den maßgeblichen Außenlärmpegel in 1 dB-Schritten festgesetzt werden kann. Dies führt insbesondere bei hohen Außenlärmpegeln zu einer Erleichterung bei der späteren baulichen Umsetzung.

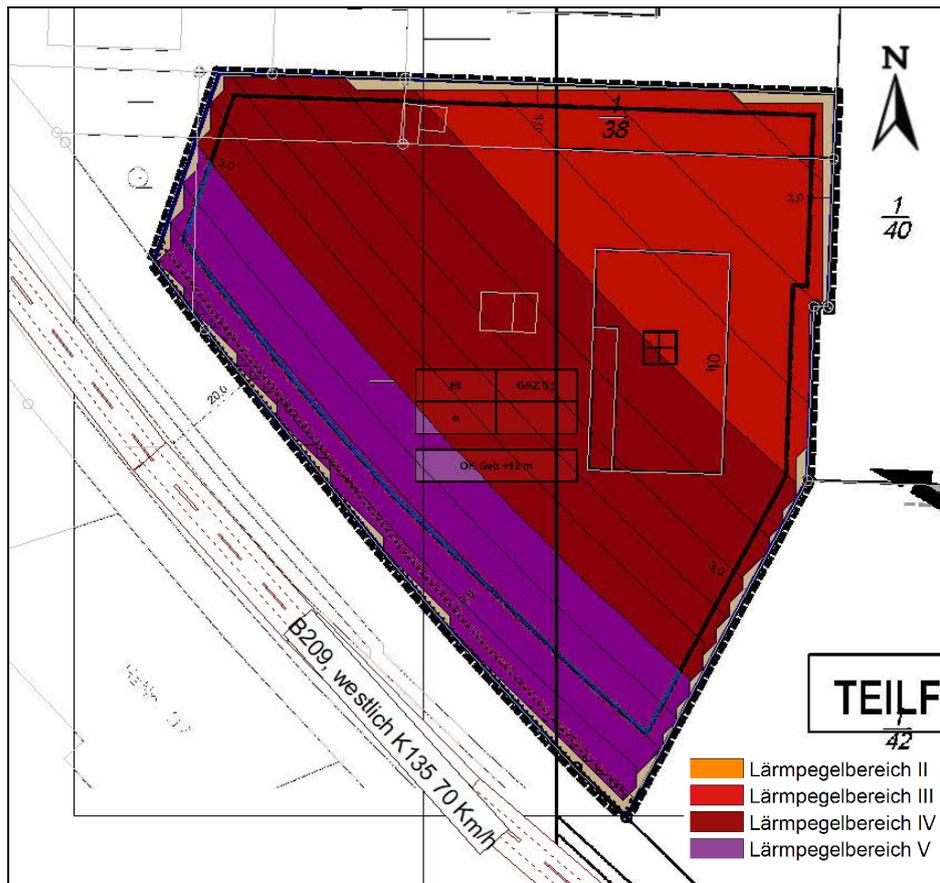
Andererseits ist aber auch zu beachten, dass diese Methodik eine übersichtliche und transparente zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan enorm erschwert und sich in der Praxis bisher nur bedingt bewährt hat. Viele Kommunen und Planer bevorzugen daher weiterhin eine etwas pauschalere Festsetzung über die bekannten Lärmpegelbereiche. Die Ableitung von Lärmpegelbereichen über den maßgeblichen Außenlärmpegel kann nach der neuen DIN 4109 /3/ ebenfalls vorgenommen werden. Hierzu kann die nachfolgende Tabelle aus der neuen DIN 4109 /3/ herangezogen werden:

**Tabelle 2 Zuordnung der Lärmpegelbereiche**

Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>
<sup>a</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen		

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Ableitung von Lärmpegelbereichen über die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach obenstehender Tabelle. Die maßgebliche Beurteilungsgröße stellt dabei der Verkehrslärm dar, so dass der Gewerbelärm vernachlässigt werden kann. Die so ermittelten Lärmpegelbereiche sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

**Abbildung 2 Darstellung der Lärmpegelbereiche**



Die Lärmpegelbereiche sollten als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan übernommen werden. Unabhängig der Lärmpegelbereiche ist nach DIN 4109 /3/ im gesamten Plangebiet mindestens ein Schalldämm-Maß von 30 dB für die Fassaden schutzbedürftiger Bebauungen einzuhalten.

Es ist zu beachten, dass sich aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude auf der der Hauptgeräuschquelle abgewandten Gebäudeseite teilweise deutlich geringere Lärmpegelbereiche berechnen, als in Abbildung 2 dargestellt. Diese Effekte lassen sich im Vorwege jedoch nicht abschließend berücksichtigen, da die Abschirmungen von der jeweiligen Planung abhängen. Insofern kann von den in Abbildung 2 dargestellten Lärmpegelbereichen abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

rens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte nachhaltig ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

#### **11.4. Schallgedämmte Lüftungsöffnungen**

Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, muss der kontinuierlichen Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Gemäß Beiblatt 1, DIN 18005 /2/ ist bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. In der VDI 2719 /9/ wird ab einem Außengeräuschpegel von größer 50 dB(A) eine schalldämmende Lüftungseinrichtung gefordert. Bei dem Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen wird das Überschreiten des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV /8/ in der Nachtzeit als Indikator für den erforderlichen Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen herangezogen. Der Grenzwert beträgt im vorliegenden Fall nachts 54 dB(A) im Mischgebiet. Im vorliegenden Fall wird empfohlen, für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit einem Außengeräuschpegel von mehr als 50 dB(A) nachts den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Dies betrifft im vorliegenden Fall nahezu den gesamten Änderungsbereich.

Wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein geringerer Lärmpegel als 50 dB(A) vorliegt, kann für diese Räume dann auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage verzichtet werden.

#### **11.5. Anordnung der hausnahen Außenwohnbereiche**

Hinsichtlich der hausnahen Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass an der südwestlichen Baugrenze tagsüber der Orientierungswert aus dem Beiblatt der DIN 18005 /2/ überschritten wird. Die Überschreitung fällt mit bis zu 6 dB jedoch moderat aus.

In der Regel lassen sich hausnahe Außenwohnbereiche noch bis zu dem Grenzwert der 16. BImSchV /8/ für Mischgebiete von 64 dB(A) realisieren, bzw. scheint die Anordnung dieser bis zu diesem Grenzwert noch vertretbar. Andersherum sollten dann auch übergeordnete Gründe vorliegen, warum die hausnahen Außenwohnbereiche nicht in Bereichen angeordnet werden können, in denen geringere Pegel vorherrschen, z. B. auf den der B209 abgewandten Gebäudeseiten oder in einem größeren Abstand zur B209. Bei der Abwägung muss jedoch auch beachtet werden, dass derartige Vorgaben in der Regel zu entsprechenden Einschränkungen in der Grundrissgestaltung und unerwünschten Verschattungseffekten führen.

Im vorliegenden Fall wird der Grenzwert von 64 dB(A) an der südwestlichen Baugrenze nur geringfügig um ca. 2 dB überschritten. Insofern ist aus Sachverständiger Sicht eine Vorgabe zur Anordnung der hausnahen Außenwohnbereiche entbehrlich. Zumal würden im vorliegenden Fall derartige Vorgaben dazu führen, dass die hausnahen Außenwohnbereiche in Richtung Nordosten anzuordnen wären und damit in Hinblick auf die Wohnqualität deutliche Verschattungseffekte zu erwarten sind.

### **11.6. Vorschlag für die textliche Festsetzung**

Die textliche Festsetzung unter dem Abschnitt Schallschutz im Bebauungsplan kann wie folgt aussehen:

#### **Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf Verkehrslärmimmissionen**

*Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:*

##### Anforderungen an schutzbedürftige Räume

*Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.*

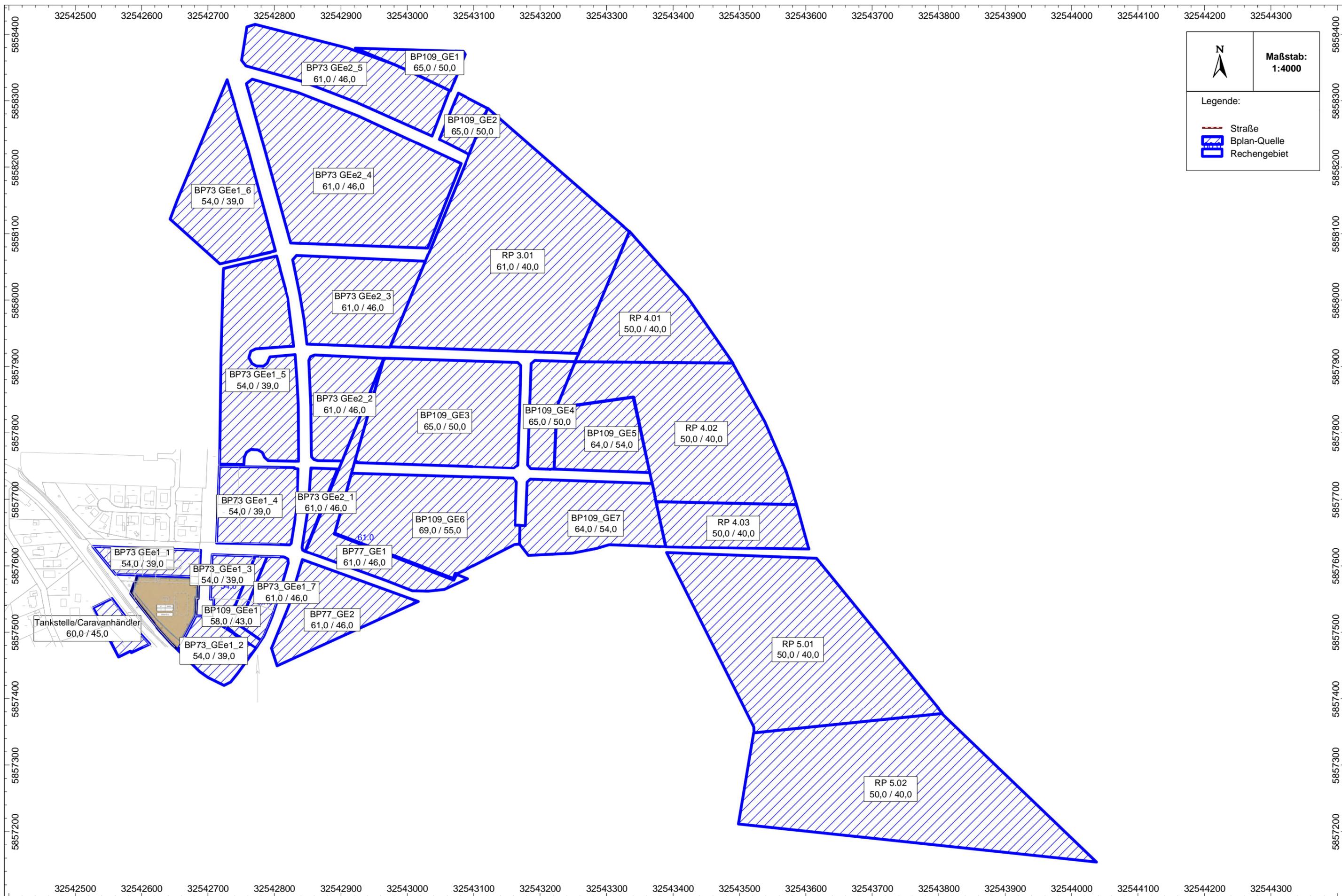
*Weiterhin ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von  $\leq 50$  dB(A) nachts vorliegt.*

##### Generelle Hinweise

*Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.*

Die in Abbildung 2 dargestellten Lärmpegelbereiche sind in den Planteil des Bebauungsplanes zu übernehmen.

**Anlage 1:**  
**Übersichtslageplan mit Schallquellen für die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen**



## Anlage 2 - Eingabedaten

### Schallquellen

#### Bebauungsplanflächen

Bezeichnung	M.	ID	Zeitraum Tag						Zeitraum Nacht						Fläche (m²)	Höhe über GOK m
			Lw'' (dBA)	Lw (dBA)	Lmin (dBA)	Lmax (dBA)	Lknick (dBA)	Kknick (%)	Lw'' (dBA)	Lw (dBA)	Lmin (dBA)	Lmax (dBA)	Lknick (dBA)	Kknick (%)		
BP109_GEe1	qu		58,0	92,8	55,0	65,0	60,0	80	43,0	77,8	55,0	65,0	60,0	80	3022,74	4
BP109_GE1	qu		65,0	101,8	55,0	65,0	60,0	80	50,0	86,8	55,0	65,0	60,0	80	4839,03	4
BP109_GE2	qu		65,0	100,7	55,0	65,0	60,0	80	50,0	85,7	55,0	65,0	60,0	80	3726,42	4
BP109_GE3	qu		65,0	110,5	55,0	65,0	60,0	80	50,0	95,5	55,0	65,0	60,0	80	35753,57	4
BP109_GE4	qu		65,0	103,7	55,0	65,0	60,0	80	50,0	88,7	55,0	65,0	60,0	80	7491,69	4
BP109_GE5	qu		64,0	105,2	55,0	65,0	60,0	80	54,0	95,2	55,0	65,0	60,0	80	13309,94	4
BP109_GE6	qu		69,0	114,1	55,0	65,0	60,0	80	55,0	100,1	55,0	65,0	60,0	80	32428,88	4
BP109_GE7	qu		64,0	107,2	55,0	65,0	60,0	80	54,0	97,2	55,0	65,0	60,0	80	20822,57	4
RP 3.01	qu		61,0	109,9	55,0	65,0	60,0	80	40,0	88,9	55,0	65,0	60,0	80	78189,21	4
RP 4.01	qu		50,0	93,9	55,0	65,0	60,0	80	40,0	83,9	55,0	65,0	60,0	80	24367,51	4
RP 4.02	qu		50,0	96,6	55,0	65,0	60,0	80	40,0	86,6	55,0	65,0	60,0	80	45999,05	4
RP 4.03	qu		50,0	91,5	55,0	65,0	60,0	80	40,0	81,5	55,0	65,0	60,0	80	14187,42	4
RP 5.01	qu		50,0	98,2	55,0	65,0	60,0	80	40,0	88,2	55,0	65,0	60,0	80	65332,75	4
RP 5.02	qu		50,0	98,6	55,0	65,0	60,0	80	40,0	88,6	55,0	65,0	60,0	80	72503,02	4
BP73_GEe1_1	qu		54,0	91,6	55,0	65,0	60,0	80	39,0	76,6	55,0	65,0	60,0	80	5756,22	4
BP73_GEe1_2	qu		54,0	92,5	55,0	65,0	60,0	80	39,0	77,5	55,0	65,0	60,0	80	7062,34	4
BP73_GEe1_3	qu		54,0	90,3	55,0	65,0	60,0	80	39,0	75,3	55,0	65,0	60,0	80	4235,97	4
BP73_GEe1_4	qu		54,0	95,3	55,0	65,0	60,0	80	39,0	80,3	55,0	65,0	60,0	80	13528,83	4
BP73_GEe1_5	qu		54,0	98,9	55,0	65,0	60,0	80	39,0	83,9	55,0	65,0	60,0	80	30899,33	4
BP73_GEe1_6	qu		54,0	97,5	55,0	65,0	60,0	80	39,0	82,5	55,0	65,0	60,0	80	22450,63	4
BP73_GEe2_1	qu		61,0	95,2	55,0	65,0	60,0	80	46,0	80,2	55,0	65,0	60,0	80	2649,91	4
BP73_GEe2_2	qu		61,0	101,9	55,0	65,0	60,0	80	46,0	86,9	55,0	65,0	60,0	80	12397,56	4
BP73_GEe2_3	qu		61,0	104,3	55,0	65,0	60,0	80	46,0	89,3	55,0	65,0	60,0	80	21181,14	4
BP73_GEe2_4	qu		61,0	108,1	55,0	65,0	60,0	80	46,0	93,1	55,0	65,0	60,0	80	51300,46	4
Tankstelle/Caravanhändler	qu		60,0	95,2	55,0	65,0	60,0	80	45,0	80,2	55,0	65,0	60,0	80	3339,86	4
BP77_GE1	qu		61,0	101,9	55,0	65,0	60,0	80	46,0	86,9	55,0	65,0	60,0	80	12237,58	4
BP77_GE2	qu		61,0	103,0	55,0	65,0	60,0	80	46,0	88,0	55,0	65,0	60,0	80	15985,52	4
BP73_GEe1_7	qu		61,0	97,7	55,0	65,0	60,0	80	46,0	82,7	55,0	65,0	60,0	80	4625,81	4
BP73_GEe2_5	qu		61,0	104,4	55,0	65,0	60,0	80	46,0	89,4	55,0	65,0	60,0	80	21915,29	4

#### Strassen

Bezeichnung	M.	ID	Lw'			Zähldaten		genaue Zähldaten									zul. Geschw.		RQ	Straßenoberfl.			Steig.	Mehrfachrefl.					
			Tag	Abend	Nacht	DTV	Str.gatt.	M			p1 (%)			p2 (%)			pmc (%)			Pkw	Lkw	Abst.	Dstro	Art		Drefl	Hbeb	Abst.	
			(dBA)	(dBA)	(dBA)			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	(km/h)	(km/h)		(dB)		(%)	(dB)	(m)	(m)	
B209, westlich K135 50 km/h	~	str	81,9	-99,0	74,2			616,0	0,0	99,0	1,0	0,0	1,6	2,2	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	50		3	0,0	1	0,0	0,0			
B209, westlich K135 70 Km/h	~	str	84,9	-99,0	77,2			616,0	0,0	99,0	1,0	0,0	1,6	2,2	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	70		3	0,0	1	0,0	0,0			
B209, östlich K135 70 km/h	~	str	85,2	-99,0	78,2			626,0	0,0	110,0	1,4	0,0	2,8	3,3	0,0	5,3	0,0	0,0	0,0	70		3	0,0	1	0,0	0,0			

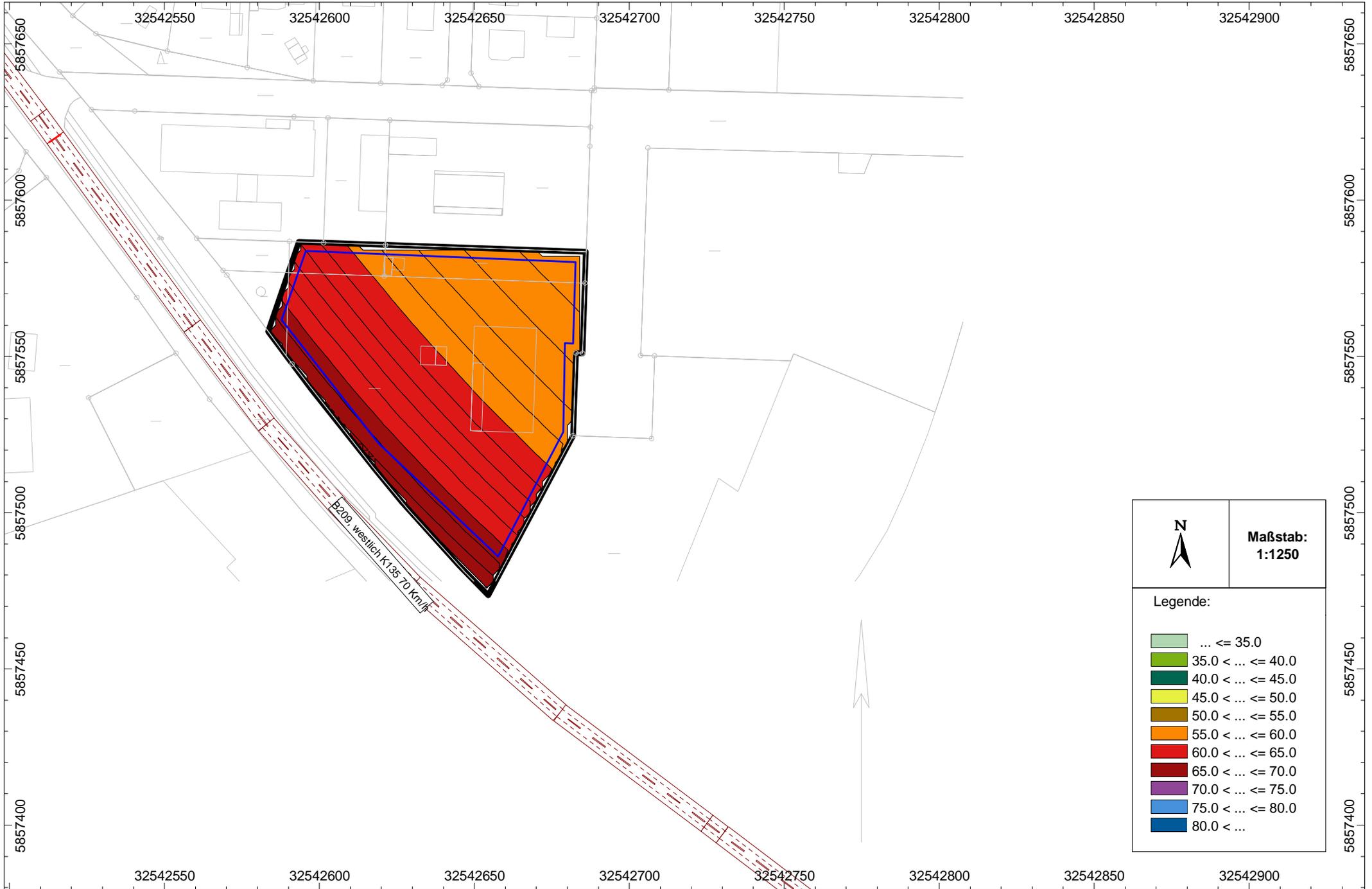
**Anlage 3.1:**  
**Immissionsraster Gewerbelärm in 8 m über GOK, tags**



**Anlage 3.2:**  
**Immissionsraster Gewerbelärm in 8 m über GOK, nachts**



**Anlage 3.3:**  
**Immissionsraster Verkehrslärm in 8 m über GOK, tags**



**N**

**Maßstab:**  
**1:1250**

**Legende:**

Light Green	... ≤ 35.0
Green	35.0 < ... ≤ 40.0
Dark Green	40.0 < ... ≤ 45.0
Yellow-Green	45.0 < ... ≤ 50.0
Yellow	50.0 < ... ≤ 55.0
Orange	55.0 < ... ≤ 60.0
Red	60.0 < ... ≤ 65.0
Dark Red	65.0 < ... ≤ 70.0
Purple	70.0 < ... ≤ 75.0
Blue	75.0 < ... ≤ 80.0
Dark Blue	80.0 < ...

**Anlage 3.4:**  
**Immissionsraster Verkehrslärm in 8 m über GOK, nachts**

