



**Begründung  
zur 2. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 18  
„Meirehmer Berg“  
der Stadt Walsrode  
- beglaubigte Abschrift -**

Ausgearbeitet  
Hannover, im September 2016

**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40

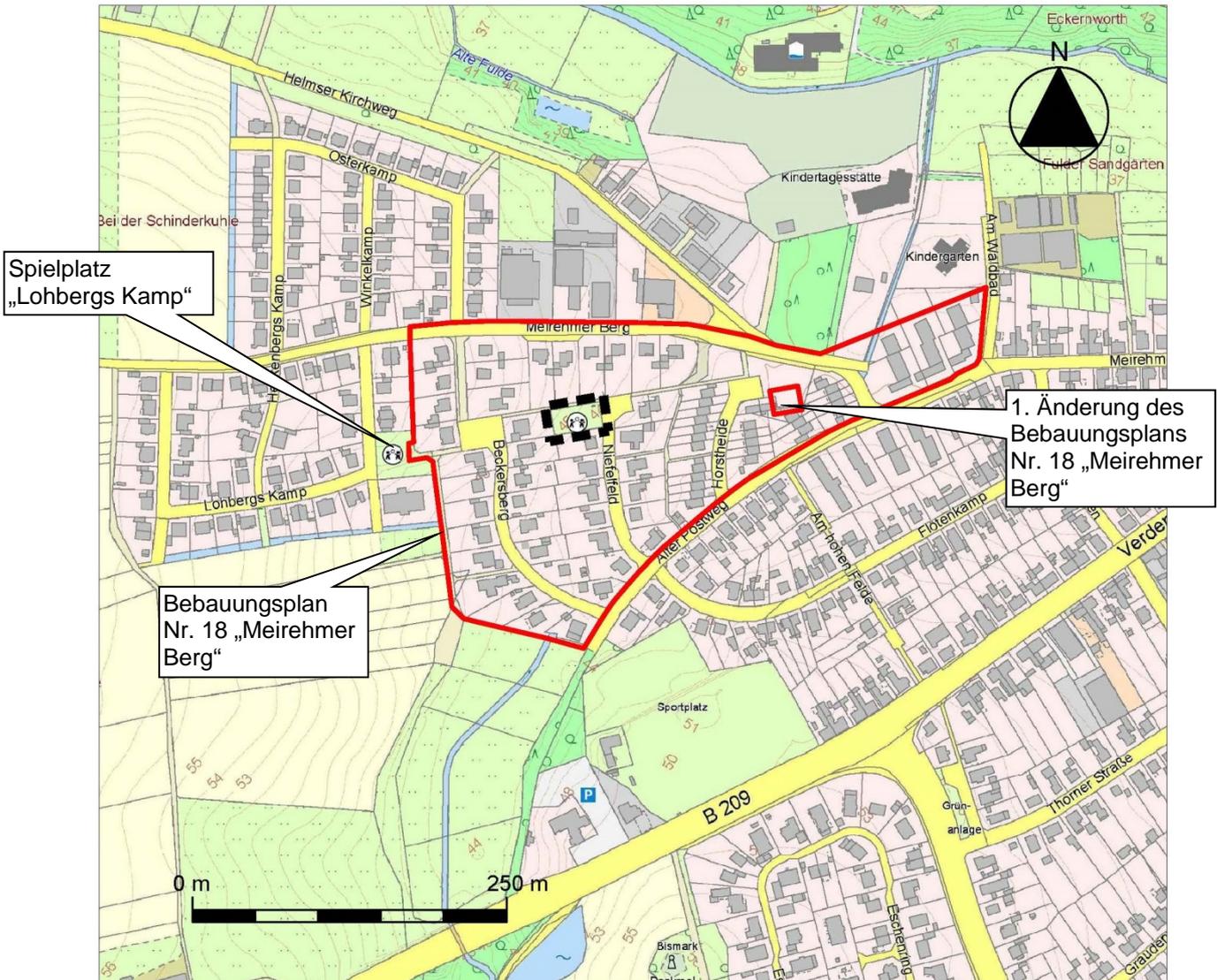
mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	3
2. Anlass der Planung .....	4
3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ .....	4
4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
6. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans .....	7
7. Begründung der geänderten Festsetzungen .....	8
8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes .....	9
9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes .....	10
10. Private Belange .....	11
<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>12</b>

## 1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Meirehmer Berg“ ist am 28.12.1973 in Kraft getreten. Mit dem Bebauungsplan wurde zwischen dem „Alten Postweg“ und der Straße „Meirehmer Berg“ ein neues Wohngebiet geschaffen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18 ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt.



### Stadt Walsrode, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Meirehmer Berg"

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtskarte der Änderungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Meirehmer Berg“

Für den Bebauungsplan gibt es bereits eine 1. Änderung, die am 04.06.1981 in Kraft getreten ist. Mit der 1. Änderung wurde der Spielplatz zwischen den Straßen „Alter Postweg“, „Horstheide“ und „Meirehmer Berg“ zugunsten einer überbaubaren Grundstücksfläche aufgehoben. Anlass der Änderung war eine deutlich geringere bauliche Ausnutzung auf den Baugrundstücken in diesem Bereich. Statt der nach dem Bebauungsplan zulässigen, dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung wurden nur zweigeschossige Reihenhäuser mit einem entsprechend geringeren Bedarf an Spielplatzfläche umgesetzt. Nach dem seinerzeit noch gültigen Niedersächsischen Spielplatzgesetz war der Spielplatz daher nicht mehr erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den Spielplatz an der Straße „Niefelfeld“.

## 2. Anlass der Planung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 wurden zwei Spielplätze im Plangebiet festgesetzt. Einer an der Straße „Niefelfeld“ (vgl. den Planausschnitt auf Seite 7) und einer an der Straße „Horstheide“. Der Spielplatz an der Straße „Horstheide“ wurde, wie oben ausgeführt, bereits mit der 1. Änderung aufgehoben. Angelegt wurde nur der Spielplatz am „Niefelfeld“.

Der Spielplatz am „Niefelfeld“ wird seit 10 Jahren nicht mehr genutzt. Der Bedarf an der Spielplatzfläche in diesem Bereich besteht nicht mehr. Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder kann auf andere Weise Rechnung getragen werden (vgl. unten Abschnitt 8, Seite 9).

Die Stadt hat sich daher entschlossen, die Fläche zum Zwecke der Innenentwicklung für ein Wohngrundstück zur Verfügung zu stellen.

## 3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Meirehmer Berg“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 2. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um Freiflächen innerhalb eines Baugebiets, auf denen eine neue Nutzung ermöglicht werden soll.

Ein „Bebauungsplan der Innentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße des Änderungsbereichs der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen von rd. 800 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage offensichtlich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Vgl. dazu unten Abschnitt 5!

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

#### 4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

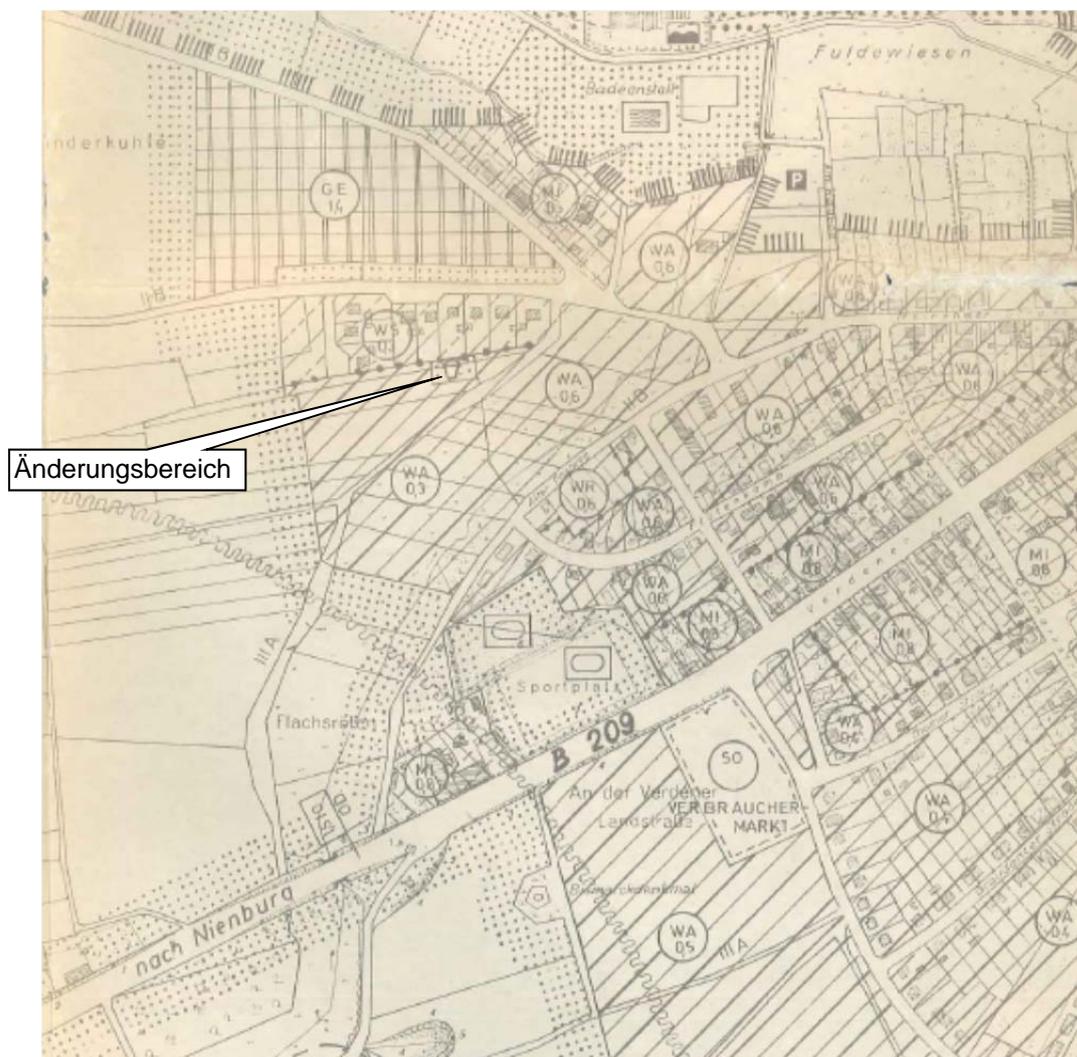
Allgemeines Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ist ein Wohnhaus auf den Flächen im Änderungsbereich.

Die Planung hat den Zweck, einen kleinen Teil des Bedarfs an Wohngrundstücken im Stadtteil Walsrode zu decken.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung zu schaffen.

#### 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt!



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode, ohne Maßstab, geordnet

Von diesen Darstellungen weichen die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans ab. Der Bebauungsplan wird jedoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt (vgl. Abschnitt I.2.). In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist **im Wege der Berichtigung** anzupassen (so § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Regelung sind gegeben. Durch die geplante Nutzung im Änderungsbereich wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Sie fügt sich vielmehr in die umgebende Bebauung ein und entspricht der Darstellung für die angrenzenden Bauflächen. Die Stadt wird daher den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen der 2. Änderung anpassen.

## 6. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans

Die bisherigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ergeben sich aus den folgenden Planausschnitten:

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Straßen- und Wegebegrenzungslinie
-  Baugrenze

-  Straßenverkehrsfläche
-  öffentliche Parkfläche
-  Grünflächen
-  Kinderspielplätze
-  Fläche für Gemeinschaftsgaragen

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  Kleinsiedlungsgebiet
-  Allg. Wohngebiet
-  Allgemeines Wohngebiet mit Ausnahmen  
Die nach § 4(3) Nr. 6 der Baunutzungsverordnung als Ausnahme vorgesehenen Anlagen sind im WA 1 Gebiet zugelassen

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
-  Zahl der Vollgeschosse zwingend
-  Grundflächenzahl
-  Geschosflächenzahl

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### BAUWEISE

-  offene Bauweise



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Meirehmer Berg“, ohne Maßstab, genordet

Von diesen Festsetzungen wird mit der 2. Änderung nur der am Nordende der Straße „Niefelfeld“ festgesetzt Spielplatz erfasst.

Der gegenwärtige Zustand im Plangebiet ergibt sich aus dem Luftbild auf Seite 8. Auf dem Spielplatz gibt es Gehölzbestand. Bei den Bäumen handelt es sich ausschließlich um Kiefern und Fichten.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Änderungsbereich (rote Linie) und der Umgebung, Bildflug Mai 2012

## 7. Begründung der geänderten Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen geändert:

### Art der baulichen Nutzung

Um die geplante Wohnbebauung zu ermöglichen wird das Flurstück 94/17 vollständig als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das entspricht der Festsetzung auf den angrenzenden Baugrundstücken.

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird an heutige Anforderungen hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angepasst: Grundflächenzahl 0,3, maximal ein Vollgeschoss, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da nach der Baunutzungsverordnung 1990, die künftig auf den Änderungsbereich anzuwenden ist, die Geschossfläche nur noch in den Vollgeschossen zu ermitteln ist. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl ist daher entbehrlich.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird so festgesetzt, dass sie an die südlich angrenzende überbaubare Grundstücksfläche anschließt: Am Ostrand wird die Baugrenze im Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 20 m. Am Nordrand wird die überbaubare Grundstücksfläche wie auf den übrigen Grundstücken bis an den Fußweg herangezogen.

## Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße Niefelfeld, die direkt an das Grundstück grenzt. Die Straße ist im Ursprungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und entsprechend ausgebaut.

## 8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

### Ver- und Entsorgung

Eine geordnete Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist durch die vorhandenen Anlagen gewährleistet.

Der zuständige Versorgungsträger für Strom, Wasser und Gas sind die Stadtwerke Böhmetal. Im Rahmen der Trinkwasserversorgung wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Kommunalservice Böhmetal.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaft Heidekreis. Die Abfallentsorgung ist aufgrund der vorhandenen Verkehrsflächen gewährleistet.

### Wohnbedarf der Bevölkerung

Durch die Änderung wird ein Grundstück für den Bau eines Wohnhauses geschaffen. Geplant sind Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser. Damit leistet die Änderung einen kleinen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtteil Walsrode. **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

### Soziale Belange

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. In unmittelbarer Nachbarschaft des Änderungsbereichs gibt es den Spielplatz am „Lohbergs Kamp“ (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 3). Dieser ist über die vorhandenen Fußwege vom Baugebiet „Meirehmer Berg“ aus gut zu erreichen.

Der wegfallende Spielplatz wird seit 10 Jahren nicht mehr als Spielplatz genutzt. Ein Bedarf für diesen Spielplatz wird nicht mehr gesehen, sodass die Sicherung der Fläche für einen möglichen zukünftigen Ausbau nicht notwendig erscheint. Durch die Nähe zum Spielplatz „Lohbergs Kamp“ stehen ausreichend Spielflächen zur Verfügung. Darüber hinaus ergeben sich durch die Nähe zur freien Landschaft viele Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche direkt in der Natur.

## Denkmalpflege

Der Landkreis Heidekreis hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass im Wirkungsbereich der 2. Änderung keine Bodenfunde bekannt sind. Unabhängig davon sind bei der Durchführung der Planung die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu beachten. Das betrifft insbesondere die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG).

### 9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

Auf den Flächen im Plangebiet ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 bereits jetzt eine bauliche Nutzung durch einen Spielplatz zulässig. Daher wird sich der Umweltzustand durch die 2. Änderung nur geringfügig verändern.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei dieser Änderung haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung mit einzubeziehen. Durch die Änderung der festgesetzten Spielplatzfläche in ein Wohngrundstück entsteht eine geringfügige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts:

- Der Spielplatz umfasst etwa 800 m<sup>2</sup>. Der Boden ist bislang weitgehend unversiegelt. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans können bei der festgesetzten GRZ von 0,3 im „neuen“ WA maximal 45 % versiegelt werden. Das ergibt eine versiegelte Fläche von 360 m<sup>2</sup>.
- Auf dem Grundstück gibt es relativ große Nadelbäume: Es handelt sich um zwei Kieferngruppen mit jeweils 3 Bäumen und mehrere Fichten, die über das Grundstück verteilt sind. Für die geplante Nutzung muss der gesamte Baumbestand, der mitten auf dem Grundstück steht, gefällt werden.

Vor dem Hintergrund, dass durch die 2. Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung erreicht wird, hält die Stadt die oben aufgeführten relativ geringen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für vertretbar: Die Nutzung einer Freifläche innerhalb des Siedlungsbereichs von Walsrode für die Errichtung von Wohnhäusern dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei seiner Ausführung entweder nicht gegen **Artenschutzrecht** verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV a und b der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum. Der Geltungsbereich umfasst einen ehemaligen Spielplatz, der vollständig von Bebauung umgeben ist und inmitten des Siedlungsbereichs von Walsrode liegt. Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG ist angesichts der intensiven baulichen Nutzung, des weit verbreiteten Biotoptyps, der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und der nutzungsbedingten Störungen davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- der Geltungsbereich für alle Tierarten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind.
- von den europäischen Vogelarten – alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt – ausschließlich ein Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete (Gehölzbrüter/Freibrüter, z.B. Amsel) zu rechnen ist. Für durch die Realisierung von künftigen Bauvorhaben ggf. verdrängte Vögel bestehen in direkter Nachbarschaft in den angrenzenden Gärten ausreichend Ausweich-Lebensräume. Dabei ist zu beachten, dass Gehölze **nur außerhalb der Brutzeit**, also von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden dürfen.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

## 10. Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Umwandlung von Spielplatzfläche in ein Wohngrundstück stellt für die an den Änderungsbereich grenzenden Wohngrundstücke keine Beeinträchtigung dar.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert.

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Meirehmer Berg“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2016

gez. Vogel

Der Rat der Stadt Walsrode hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Meirehmer Berg“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 20.10.2016

Siegel

gez. Helma Spöring

---

Bürgermeisterin

### Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Meirehmer Berg“** der Stadt Walsrode mit der Urschrift wird beglaubigt.

Walsrode, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin