



**Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 100
„Nördlich der B 209“
in Kirchboitzen**

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stand: 16.08.2012

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
& Laatzten / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	2
1.1	Verzicht auf Vorhabenbezug nach § 12 BauGB	3
1.2	Verfahren nach § 13a BauGB	3
1.3	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.4	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	5
2	Das Plangebiet	5
2.1	Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	5
2.2	Sonstige planerische Rahmenbedingungen	6
3	Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung	6
3.1	Raumordnung / Flächennutzungsplanung.....	6
3.2	Änderung anderer Pläne	7
3.3	Belange benachbarter Gemeinden.....	8
4	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	8
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe	9
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.4	Erschließung	10
4.5	Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung	10
4.6	Ver- und Entsorgung	11
5	Grünordnerische Festsetzungen	12
6	Immissionsschutz	12
6.1	Geruchsimmissionen.....	12
6.2	Lärmimmissionen.....	12
7	Flächenbilanz	13
8	Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange	14
9	Abwägung und Beschluss der Begründung	15

Anhang: Pflanzliste

1 Einleitung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Walsrode weist in der Ortschaft Kirchboitzen nördlich und südlich an der Bundesstraße B 209 ein Dorfgebiet (MD) aus, deren Flächen derzeit bebaut sind und deren Nutzungen, wie Gewerbe, Handwerk, Wohnen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gastronomie, Tankstelle etc. durchaus einer Mischgebietstypik entsprechen. Diese entsprechenden Nutzungen finden sich insgesamt beidseitig der B 209 wieder. Der Teilbereich der zweitgrößten Ortschaft von Walsrode sollte auf Grund der guten verkehrstechnischen Anbindung in seiner Entwicklung bzw. seinem Ausbau auch durch die vorgesehene Planung Unterstützung erfahren.

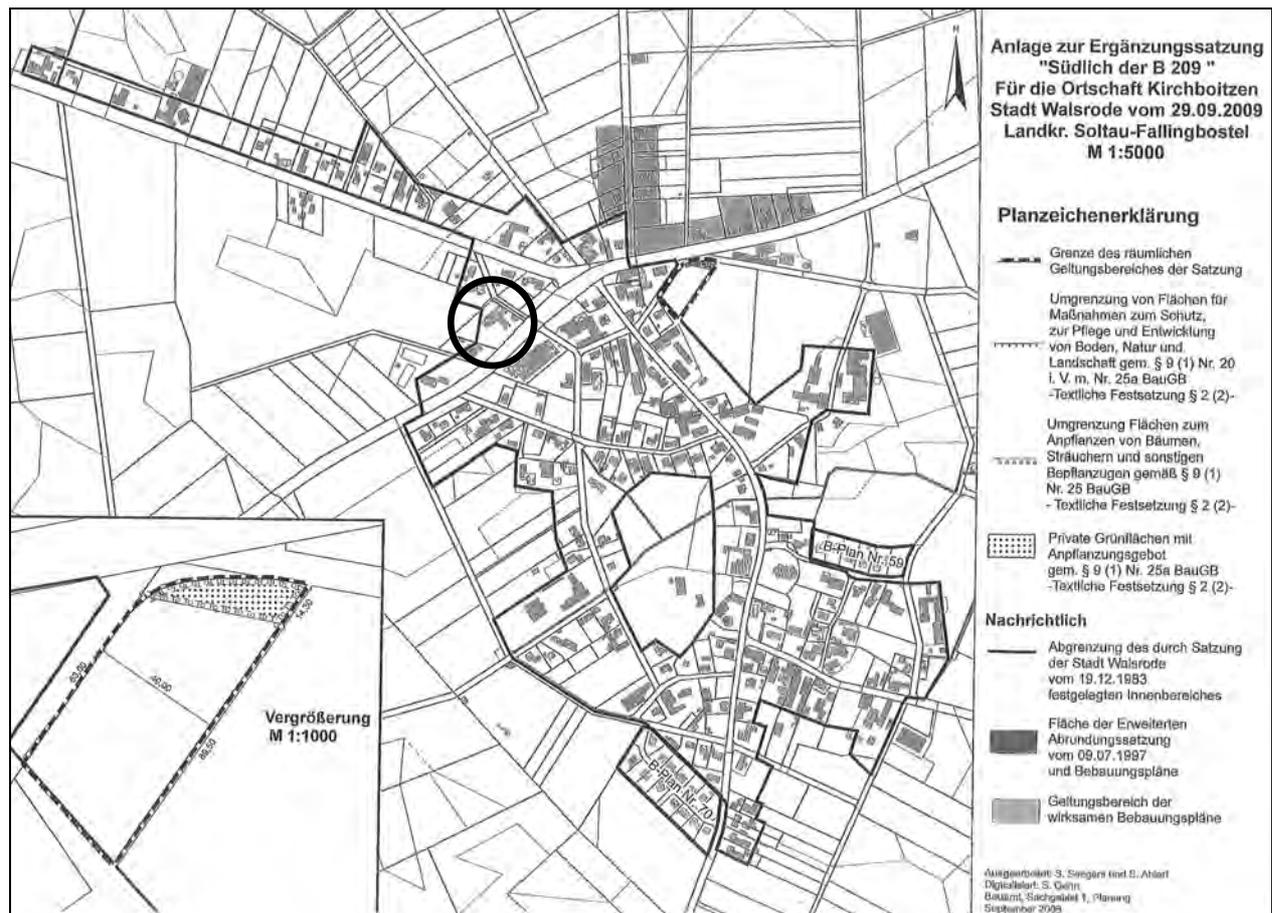


Abb. 1: Innenbereichssatzung vom 19.12.1983 inkl. zwischenzeitlich erfolgter Abrundungen und Ergänzungen. Das in Rede stehende Planungsgrundstück ist umkreist. Der Verlauf der Innenbereichsgrenze quer durch den südwestlichen Grundstücksbereich ist klar erkennbar.

Für eine zum Teil bebaute Fläche von ca. 0,4 ha direkt angrenzend an der B 209 besteht nun seitens des Eigentümers Interesse, hier seinen Gewerbebetrieb (Kfz-Reparatur und – Restauration) zu erweitern und damit weitere Arbeitsplätze (zur Zeit geplant weitere 3) zu schaffen. Durch die 1983 aufgestellte Abgrenzungssatzung für die Ortschaft Kirchboitzen kann auf Grund der Rechtsnormen, die heute noch so anzuwenden sind, nicht die gesamten Grundstücksflächen dem Innenbereich zu geordnet werden, sh. vorstehende Abbildung 1. Auch der wirksame Flächennutzungsplan weist in dem betreffenden Bereich zum Teil Fläche für die Landwirtschaft ausweist. So kann nur durch ein entsprechendes und gemäß § 1 Abs. 3 BauGB begründbares Bauleitplanverfahren hier für die Betriebserweiterung Baurecht geschaffen werden.

Anlass der Planung ist ein beabsichtigter, mit der Innenbereichssatzung nicht in Einklang stehender, Hallenneubau, um eine Bestandssicherheit und standortangepasste Weiterentwicklung des Betriebs mit seinen derzeit 4 (künftig 6 bis 7) Arbeitsplätzen zu ermöglichen.

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

1.1 Verzicht auf Vorhabenbezug nach § 12 BauGB

Wie einleitend beschrieben, ist der Planungsanlass eine konkrete Erweiterungsabsicht eines Handwerksbetriebes am Standort, so dass sich auf den ersten Blick ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufdrängt.

Die Stadt Walsrode sieht jedoch davon ab, vornehmlich deswegen, weil der Regelungskatalog des § 9 BauGB hinreichend Möglichkeit bietet, dafür Sorge zu tragen, dass sich die Planungen städtebaulich in das Umfeld einfügen und in ihren Auswirkungen verträglich gestalten lassen. Zudem fehlt es am Erfordernis, hinsichtlich der zulässigen gewerblichen Nutzungen nur auf das konkrete Vorhaben, also hier einen Kfz-Reparatur und Restaurationsbetrieb und dessen Erweiterung abzustellen. Unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Störgrads und der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre am Standort auch ein Handwerks- oder Gewerbebetrieb anderer Prägung / Ausrichtung denkbar. Letztendlich sind die betrieblichen Erweiterungsplanungen auch noch nicht hinreichend konkret genug, dass sie zum jetzigen Zeitpunkt Gegenstand eines Vorhaben- und Erschließungsplanes werden könnten, vor allem nicht längerfristig, bezüglich der zur B 209 hin orientierten Grundstücksbereiche.

Insofern obliegt es diesem Bebauungsplan nach § 30 BauGB, einen hinreichend flexiblen Zulässigkeitsrahmen festzusetzen, der aber gleichzeitig eine Einpassung zulässiger Nutzungen in das räumlich-städtebauliche Umfeld sichert.

1.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Der § 13 a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB beschränkt sich auf „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans liegt nahe des westlichen Ortsrandes von Kirchboitzen, unmittelbar nördlich der B 209, auf deren anderer Straßenseite ein baulich die Umgebung prägender Gewerbebetrieb (Tischlerei, Fensterbau) liegt. Das Plangebiet wird über die B 209 bzw. derzeit konkret über einen von der B 209 abzweigenden, nordöstlich am Grundstück vorbeiführenden Gemeindeweg erschlossen. Das Planungsgrundstück ist von drei Seiten von Bebauung eingerahmt. Auf der vierten Seite, nach Nordwesten, entspricht der Verlauf der Grundstücksgrenze dem unmittelbar südlich anschließenden Grundstück. Das daran anschließende Grundstück, das das Ende der bebauten Ortslage bildet, ragt ungleich weiter in Richtung freier Landschaft und weist dort eine klare anthropogene Prägung durch zwei Tennisplätze auf. Der Verlauf der Innenbereichssatzung, siehe Abb. 1, orientiert sich hier unmittelbar an der bestehenden Hauptbebauung ohne Bezug zu Nebengebäuden oder Grundstücksgrenzen. Letztere sichern jedoch eine eindeutige, örtlich ablesbare Abgrenzung gegenüber dem Außenbereich, die u.a. in einer Bepflanzung auf einer abschnittswisen Aufwallung zum Ausdruck kommt. Die außerhalb der Innenbereichssatzung gelegenen Grundstücksflächen sind zudem als Rasenfläche unmittelbar der Wohnnutzung zugeordnet, sprich von eher geringem landschaftsökologischen Wert und stark anthropogen vorgeprägt.

Die Stadt Walsrode betrachtet die Planung als eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil ein zwar durch Freibereichsnutzungen geprägter, aber anthropogen stark in Anspruch ge-

nommener Bereich, zwar am Ortsrand gelegen, jedoch von der baulichen Umgebung und der Eingrünung (Verwallung als klare Abgrenzung zum Außenbereich) her der Bebauung zuzuordnend, nunmehr baulich verdichtet wird. Es werden keine neuen, bisher gänzlich unberührten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt. Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13 a BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange wurden im Verfahren überprüft. In soweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Der in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird (bei weitem) nicht erreicht, vgl. dazu Flächenbilanz in Abschnitt 7. Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht.

Die Stadt Walsrode sieht die Voraussetzungen des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Ergänzung der bestehenden wirksamen Satzungen für Kirchboitzen gesichert werden. Es sollen die Voraussetzungen für eine flexible, intensivere und umfeldgerechte Grundstücksausnutzung geschaffen werden.

Für die Ortschaft Kirchboitzen sollen unter Ausnutzung der guten Verkehrsanbindung an einem geeigneten Standort Voraussetzungen für eine Nutzungsintensivierung und damit eine Stärkung der wirtschaftlichen und bedarfsweise versorgungseitigen Infrastruktur geschaffen werden. Konkret soll zur Standortsicherung und -erweiterung eines Handwerksbetriebes mit künftig bis zu sieben Mitarbeitern beigetragen werden.

Es wird ein Mischgebiet, MI, mit einem standortgerechten Nutzungskatalog entwickelt. Das Maß der baulichen Nutzung muss mögliche – auch langfristige - bauliche Erweiterungsabsichten berücksichtigen, wird jedoch eine Einbindung in die Umgebung gewährleisten.

Auch bezüglich des Störgrades muss sich die Bebauung in das Umfeld einfügen, weswegen nur die Festsetzung eines Mischgebietes mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben möglich ist – ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ist eindeutig nicht Planungsziel.

Die Erschließung soll auch weiterhin vornehmlich über den untergeordneten Gemeindeweg entlang der Nordostgrenze des Plangebietes erfolgen. Da das gesamte Grundstück jedoch innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, soll zumindest optional auch eine Anbindung von der B 209 zulässig sein. Dazu müssen aber mit Blick auf die verkehrliche Sicherheit hinreichende Abstände von den bestehenden Abzweigungen und Zuwegungen von der B 209 gesichert sein.

Zur nordwestlichen Grundstücksgrenze muss mit Blick auf das Landschaftsbild eine hinreichende Eingrünung gesichert werden, dabei sollten die bestehenden Gehölze erhalten werden.

1.4 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Planung wirkt sich auf den Ortsrand und damit auf das Landschaftsbild aus. Diese Auswirkung kann durch eine wirksame Randbepflanzung abgemildert werden.

Eine Bebauungsintensivierung auf dem Planungsgrundstück am Standort wird den Ortseingang an der B 209 prägen, was bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück bzw. der Lage der Baugrenzen berücksichtigt werden sollte.

Mit der Planung kann gegenüber dem Ist-Zustand eine erhebliche Neuversiegelung eintreten, die entsprechende Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung nach sich ziehen muss.

Die Planung schafft die Voraussetzungen für ein Heranrücken von Bebauung an das südliche Nachbargrundstück, so dass hier – unbenommen der nach § 13 a BauGB nicht erforderlichen Kompensation – gestalterische Pflanzungen („Abstandsgrün“) vorgenommen werden sollten.

Grundsätzlich lässt die im Rahmen der vorgenommenen Baugebietsfestsetzung zulässige Nutzung keine Immissions-Unverträglichkeiten gegenüber der benachbarten Nutzung erwarten (vgl. MD-Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan).

2 Das Plangebiet

2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kirchboitzen Nr. 89: Flurstück 94/4 und 127/2, Flur 5, Gemarkung Kirchboitzen, zzgl. der nordöstlich angrenzenden Gemeindestraße sowie einer Teilfläche der B 209. Das Grundstück umfasst ca. 4.000 m², der Geltungsbereich insgesamt ca. 0,5 ha. Das Grundstück ist weitestgehend eben. Im östlichen Bereich, vor dem Wohnhaus, findet sich versiegelte Aufstellungs- und Verkehrsfläche, im westlichen Bereich findet sich Raseneinsaat. Zur nordwestlichen Grenze ist eine Eingrünung auf einer kleinen Verwallung (ca. 0,5 m hoch) vorhanden. Im Winkel zwischen Wohnhaus und Betriebshalle befindet sich im Bereich einer ehemaligen Klärgrube ein Swimming-Pool.

Die folgenden Fotos (Planverfasser, 07.02.2012) geben einen Überblick über das Plangebiet:



Foto 1: Blick von Osten auf das Wohnhaus; im Vordergrund gemeindlicher Erschließungsweg mit Kanaldeckel als Höhenbezugspunkt



Foto 2: Gartenfläche, Erweiterungsfläche Hallenneubau

Zur B 209 sowie im vorderen Bereich an der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Rotbuchenhecke. Zudem finden sich auf dem Grundstück im der B 209 zugeordneten Bereiche mehrere Laub-/Obstbäume sowie ein Nadelbaum.

Im direkten Umfeld des Plangebietes liegt überwiegend Wohnnutzung, unmittelbar gegenüber der B 209 liegt die großmaßstäbliche Fertigungshalle eines Tischlerei- und Fensterbaubetriebs mit Ausstellung und Verwaltung.

2.2 Sonstige planerische Rahmenbedingungen

Abgesehen von der Einhaltung möglichst großer Abstände etwaiger Grundstückszufahrten von der B 209 zu den vorhandenen Abzweigungen / Einmündungen ist aus straßenverkehrlicher Sicht darauf hinzuweisen, dass dem Bundesstraßengelände inkl. des Grabens kein Brauch- und Oberflächenwasser vom Planungsgrundstück zugeführt werden darf. Hinzuweisen ist zudem darauf, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung gehen dürfen. Zurverkehrlichen Erschließung siehe näher Abschnitt 4.4.

Zu beachten sind die allgemeinen Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes und analog, ohne besonderen Anlass, die allgemeinen Anforderungen des Bodenschutzes. Hierauf macht der Plan mit allgemeinen Hinweisen aufmerksam.

3 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan, sh. Abbildung 2 auf Folgeseite, stellt für das Plangebiet MD, Dorfgebiet, dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Blick auf das hier angewandte § 13 a BauGB-Verfahren nicht erforderlich, es genügt eine Anpassung bei Gelegenheit im Wege der Berichtigung. Das gebietet es, auf dieser Bebauungsplanebene kurz die Belange der Raumordnung anzusprechen.

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2000 mit keinen besonderen Darstellungen belegt. Unmittelbar angrenzend an die Bestandsdarstellung der Siedlungsfläche stellt das RROP ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen dar. Da das RROP 2000 nicht parzellenscharf ist, ist nicht eindeutig ablesbar, ob Teile des Plangebietes im Vorsorgegebiet liegen. Sofern überhaupt, ist für die Beurteilung dieses Belangs nur die außerhalb der rechtswirksamen Innenbereichssatzung gelegenen Grundstücksfläche maßgeblich. Diese Teilfläche umfasst lediglich ca. 800 m², die als Teil des Baugrundstücks auch in der Vergangenheit nicht landwirtschaftlich genutzt wurde. Die Landwirtschaftskammer Hannover hat demgemäß auch keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Einzelhandelsnutzung, die ggf. raumordnerische Auswirkungen haben könnte, ist nicht vorgesehen. Die Zulässigkeitsregelungen für Kirchboitzen ergeben sich aus der Innenbereichssatzung, siehe Einleitung, gegenüber der mit dieser Planung eines Mischgebietes (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erkennbar keine erweiterten – und damit ggf. raumordnerisch relevanten - Nutzungen ermöglicht werden. Die Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben im Plangebiet bzgl. ihrer Art der Nutzung unterliegt somit den bekannten Beurteilungsregeln bzw. aktueller Rechtsprechung innerhalb eines MI. Darüber hinaus sind diese auch unter Beachtung des § 15 BauNVO zu betrachten. Dieses betrifft u.a. auch die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, was dann im jeweiligen Einzelbauantragsverfahren zu prüfen wäre.

Im Übrigen liegt das Plangebiet nahezu vollständig im Bereich der Dorfgebietsdarstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

Die vorgesehenen Planinhalte können daher keine tiefere Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung begründen.

Die Planung dient ersichtlich der strukturellen Stärkung der Walsroder Ortsschaft Kirchboitzen. Eine Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft, zu Lasten landwirtschaftlicher Fläche, ist nicht vorgesehen.

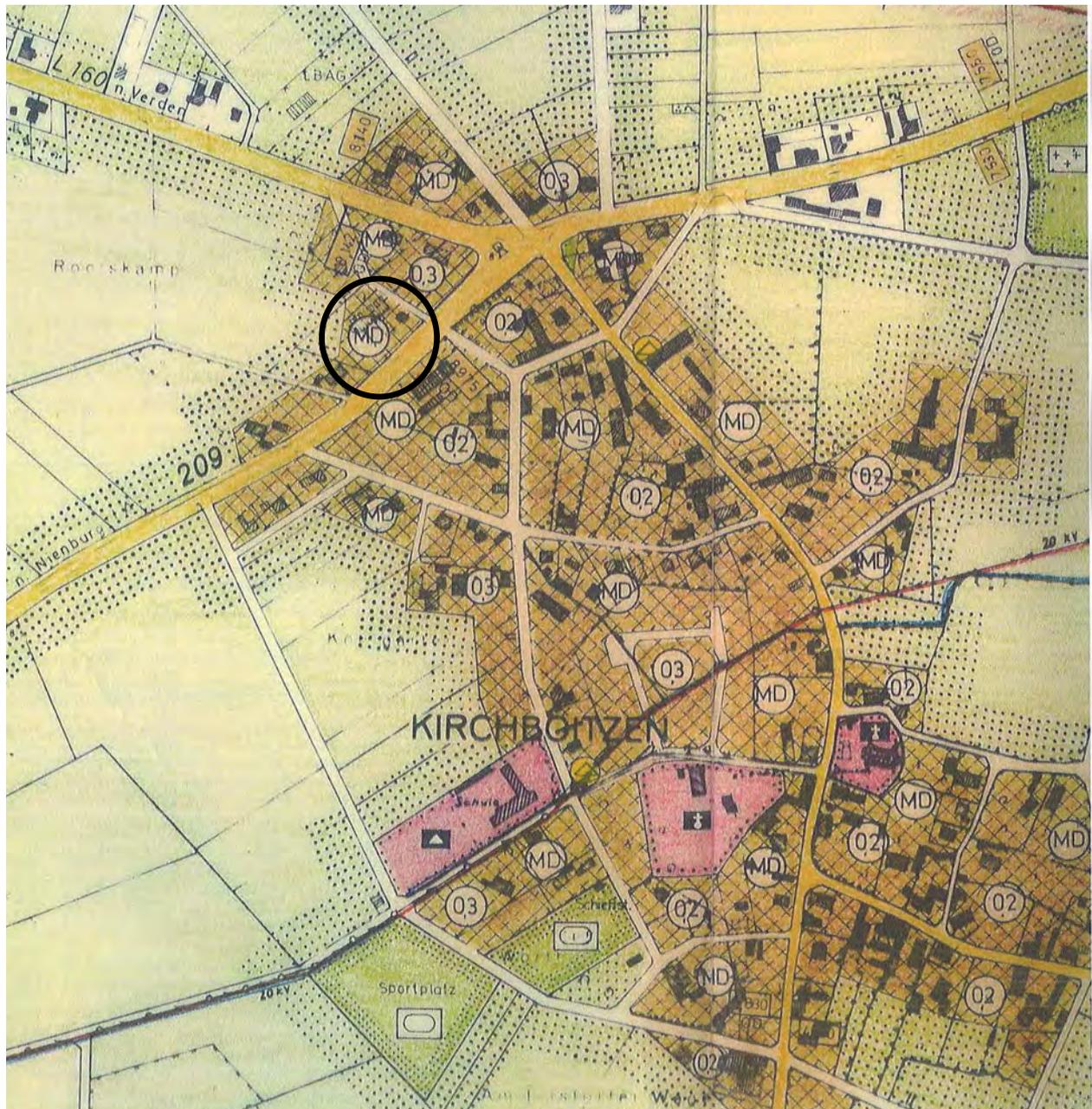


Abb. 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode, hier: Teilplan 5, Kirchboitzen - Abbildung ohne Maßstab. Plangebiet markiert.

3.2 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

3.3 Belange benachbarter Gemeinden

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

4 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Das Mischgebiet umfasst einen gemischten Katalog zulässiger Nutzungen, d.h. sowohl Wohnnutzungen als auch die Mehrzahl der sonstigen nach § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Der umfangreiche Katalog zulässiger Nutzungen berücksichtigt die allgemeinen städtebaulichen Ziele am Standort unter Beachtung der möglichen direkten Grundstückserschließung von der B 209. Dabei ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass bei den zukünftigen Vorhaben in Abhängigkeit vom zu erwartenden Verkehrsaufkommen in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde ggf. weitergehende Maßnahmen zum verkehrlichen Anschluss vorgenommen werden müssten (so voraussichtlich bei Tankstellen). Dies kann auch Ausbaumaßnahmen im Zuge der B 209 betreffen, die kostenmäßig nicht zu Lasten der Straßenbaubehörde gehen dürfen. Näheres hierzu ist bedarfsweise bauantragsbezogen zu regeln.

Wenngleich aktuell nicht geplant, werden Einzelhandelsbetriebe ausdrücklich zugelassen, da Kirchboitzen als eine der größten Ortschaften der Stadt Walsrode aktuell mit lediglich ca. 40 m² Nahversorgungsverkaufsfläche unterversorgt und aperiodischer Handel gar nicht vorhanden ist. Auch die Lage des Plangebietes an der B 209 bietet sich so für eine solche Nutzung an. Jedoch muss dabei möglicher Einzelhandel neben den verkehrlichen Belange, siehe oben, auch die Belange der Umgebung berücksichtigen, siehe § 15 (1) BauNVO, was den Umfang (und damit auch z.B. etwaige raumordnerische Auswirkungen) eindeutig einschränkt.

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten, die hier nicht gebietsverträglich realisiert werden können.

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe

Es wird eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,4 festgesetzt, d.h. max. 40% der Grundstücksfläche dürfen durch bauliche (Haupt-)Anlagen überbaut werden. Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO darf diese zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten oder Gartenhäuschen.

Der Flächennutzungsplan stellt eine Geschossfläche von 0,3 dar. Die demgegenüber zulässige höhere Versiegelung ist jedoch für ein gewerblich geprägtes Einzelgrundstück sinnvoll und vertretbar, da die Angabe des Flächennutzungsplans als Mittelwert anzusehen ist und die darum herum liegenden Wohngrundstücke eine geringere Versiegelung aufweisen.

Es gilt eine abweichende Bauweise, die sich als offene Bauweise mit Gebäudelängen bis 67 m Länge definiert. Dabei ist zu beachten, dass der Grundstückszuschnitt und damit auch der Zuschnitt der überbaubaren Fläche unmittelbar parallel zur B 209 nur Gebäudelängen bis 50 m erlaubt. Auf diese Art und Weise kann eine maßstabsgerechte Bebauung im visuell wirksamen südöstlichen Grundstücksbereich ermöglicht werden. Die im Straßenseitenraum der B 209 befindlichen und durch dieses Verfahren als zu erhaltend festgesetzten drei Laubbäume werden die „Straßenfront“ zudem wirksam gliedern, wenn ihr Wachstum noch weiter fortgeschritten ist.

Grundsätzlich gilt Eingeschossigkeit als zulässig, sprich ein Vollgeschoss zzgl. des nach NBauO § 2 (4) zulässigen Dachgeschossausbaus. Mit dieser Festsetzung und der Festsetzung der abweichenden Bauweise – bei Verzicht auf örtliche Bauvorschriften – kann es jedoch passieren, dass dort eingeschossige Gebäude / Hallen entstehen, die die vorhandene Bebauung überragen. Eine derartige Baumasse würde das ländlich geprägte Ortsbild von Kirchboitzen erheblich zum Negativen beeinflussen.

In der Umgebung der Planung sind nach Sichtung der Bauakten Gebäudehöhen von 6,00 m bis 9,70 m vorhanden, Traufhöhen von 2,90 m bis 4,00 m. Die Festsetzung einer Traufhöhe könnte bei eventuell gewerblich genutzten Gebäuden zu Problemen führen, wenn z.B. technische Anlagen eingebaut werden, die bestimmte Raumhöhen erfordern (Kranbahnen o.ä.). Daher wird zusätzlich eine max. Gebäudehöhe als Gebäudeoberkante von 9,70 m festgesetzt, orientiert am höchsten Gebäude in der Umgebung. Dies sichert eine maßstäbliche Einfügung in die Umgebung.

Als Bezugspunkt wird der im Erschließungsweg, in Verlängerung der südöstlichen Grundstücksgrenze, gelegene Kanaldeckel festgesetzt. (Hinweis: Im Straßenraum der B 209, d.h. einige Meter weiter südöstlich, befindet sich eine weiterer Kanaldeckel).

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Im Sinne einer wirtschaftlichen und flexiblen Grundstücksnutzung werden zu drei Seiten die Mindestabstände nach NBauO von 3 m festgesetzt. Zur B 209 greift der Verlauf der Baugrenze die durch die bestehende Bebauung vorgezeichnete Raumkante auf, berücksichtigt jedoch nunmehr zur Endfassung die Bauverbotszone. Die Baugrenze musste daher im nordöstlichen Bereich um einige Meter zurückgenommen werden. Das vorhandene Wohnhaus bleibt davon unberührt und genießt Bestandschutz. In der Südwestecke wird die Baugrenze zu Gunsten einer zu bepflanzenden Abstandsfläche zurückgenommen, in der auch Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zulässig sind.

Hinzuweisen ist darauf, dass das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, so dass etwaige Abstandsvorschriften gemäß Straßengesetzgebung zur Fahrbahnkante der B 209 zur Anwendung kommen, vgl. Allg. Hinweis IV.

4.4 Erschließung

Die äußere Kfz-Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher auch vom nordöstlich angrenzenden Gemeindeweg. Auf die in der Entwurfsfassung noch vorgesehene optionale Anbindung an die B 209 wird verzichtet, da das Grundstück ab Kilometer 8,959 (Abs. Nr. 90/Station 6107), sprich vollständig, außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt liegt. Das schon im Entwurf festgesetzte Ein- und Ausfahrtverbot entlang der B 209 wird daher geschlossen und besteht damit durchgehend.

Auf das Bundesfernstraßengesetz, FStrG, und die damit einhergehenden, die Nutzung und Bebauung des Plangebietes beschränkenden Regelungen, wird im allgemeinen Hinweis IV (neu zur Endfassung eingefügt) hingewiesen. Dabei ist bezüglich der Vorgaben für Werbeanlagen wichtig, dass nicht generell eine 40 m tief reichende Verbotszone besteht, sondern dass vornehmlich den Autofahrer ablenkende Werbung (wechselndes Licht, grelle Farben etc.) in diesem Bereich unzulässig ist.

Ergänzend dazu ist anzuführen:

- Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesfernstraßengelände nicht zugeführt werden.
- Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesfernstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung gehen.

Einer Regelung zur Absicherung von Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) für den Einmündungsbereich der Gemeindestraße bedarf es nicht, da der Fahrbahnrand der B 209 hier hinreichend weit (ca. 6,5 m) vom Grundstücksrand entfernt liegt, so dass gute Sichtverhältnisse gegeben sind. Maßgebend bezogen auf das Planungsrundstück ist dabei der aus Richtung Groß Eilstorf kommende, ortseinwärts fahrende) Verkehr, sprich die gegenüberliegende Fahrbahnseite, die somit über 10 m von der Grundstückskante entfernt liegt. Das Sichtdreieck nach RAS-K-1 (Ausgabe 88) mit Schenkellängen von 10/70 m mit entsprechenden Anforderungen (keine sichtbehindernden Gegenstände höher als 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen) betrifft somit nicht das Planungsgrundstück.

4.5 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Im Vorfeld von Kanalbauarbeiten wurde im Jahr 1984 eine Bodenuntersuchung für die gesamte Ortslage vorgenommen. Dabei lag der Bohrpunkt 3 nahe der B 209 an der südöstlichen Grenze des Planungsgrundstücks. Unter einer Deckschicht aus schluffig humosen Sanden wurde Geschiebelehm festgestellt (sandiger, schwach toniger Schluff von steifer Konsistenz). Demgemäß sind die Bedingungen für eine örtliche Versickerung von Regenwasser problematisch, unabhängig vom Grundwasserstand, der ausreichend weit weg von der Geländeoberkante ist.

Ein Regenwasserkanal ist im Bereich des Planungsgrundstücks nicht vorhanden. Dennoch sollte eine örtliche Versickerung anfallenden Regenwassers angestrebt werden. Ggf. sind dazu auf dem Grundstück detailliertere Untersuchungen zu den kleinräumigen Bodeneigenschaften erforderlich, an den entsprechend der konkreten Hochbauplanungen auch dafür verfügbaren Bereichen.

Alternativ kann Ableitung des anfallenden Regenwassers in den Straßenseitengräben des angrenzenden Gemeindeweges erfolgen. Dabei ist dafür Sorge zu tragen, dass die Einleit-

menge von 5 l/s*ha nicht überschritten wird¹. Das heißt, es sind je nach konkretem Versiegelungsumfang (max. sind gemäß Bebauungsplan 2.400 m² möglich) Vorkehrungen für eine Regenrückhaltung zu treffen, z.B. über einen aufgeweiteten Kanalquerschnitt. Nochmals sei betont, dass eine Ableitung auf das Bundesstraßengelände bzw. in den Seitengraben der B 209 nicht zulässig ist.

Der konkrete Nachweis der Ableitung des Regenwassers muss in Abhängigkeit von Umfang und Lage der künftigen baulichen Anlagen im Bauantragsverfahren erfolgen. Der allgemeine Hinweis V (neu zur Endfassung eingefügt) weist hierauf sowie ausdrücklich auf möglicherweise problematische Bodenverhältnisse hin.

4.6 Ver- und Entsorgung

Träger für die Abwasserbeseitigung ist die Stadt Walsrode. Angesichts der erwarteten Mischnutzungen ist von einem normalen Schmutzwasseraufkommen auszugehen, das keine nennenswerte Zusatzbelastung für die Kläranlage mit sich bringt.

Zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann das Plangebiet an bestehende Leitungen angeschlossen werden bzw. kann das vorhandene Leitungsnetz entsprechend verlängert / erweitert werden. Eine Gasleitung verläuft im Erschließungsweg nordöstlich des Plangebietes, eine Trinkwasserleitung im Grünstreifen der B 209, unmittelbar an der Grenze des Planungsgrundstücks². Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet. Die Erreichbarkeit des Plangebietes über den angrenzenden Gemeindegeweg ist problemlos möglich. Sofern erforderlich müssen Behälterstandplätze oder Bereitstellungsplätze so organisiert werden, dass sie vom Sammelfahrzeug problemlos angefahren werden können. Sollte es notwendig sein, private Grundstücksflächen zum Zweck der Entsorgung zu befahren, ist durch die Eigentümer hierfür eine entsprechende Genehmigung zu Gunsten des Entsorgungsträgers zu erteilen.

Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es wird angesichts der geplanten Nutzungen von einer Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten. Diese Menge kann in der Regel aus dem Trinkwassernetz entnommen werden. Dies wurde hier vom Wasserversorgungsverband, WVF, Walsrode, bestätigt.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Stadt Walsrode.

¹ Der natürliche Ablauf beträgt 2 l/s*ha. Die dafür erforderliche Rückhaltung wäre jedoch unverhältnismäßig aufwendig, zumal bei dem sich daraus ergebenden kleinen Rohrquerschnitt die Verstopfungsfahrer sehr groß wäre.

² Auf die Leitungsschutzanweisung L 1 EGW der Stadtwerke Böhmetal wird verwiesen.

5 Grünordnerische Festsetzungen

Die vorhandenen Gehölze entlang der Nordwestgrenze der Planungsfläche werden als zu erhaltend festgesetzt.

Da sich im Straßenseitenraum der B 209 bereits mehrere Bäume befinden, wird auf verbindliche Pflanzvorgaben zu dieser Seite verzichtet. Auch auf sonstige flächenbezogene Pflanzvorgaben wird verzichtet, abgesehen von der Vorgabe, für Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen gebietsheimisches Pflanzenmaterial, vgl. Pflanzliste im Anhang dieser Begründung, zu verwenden. Koniferen (Nadelhölzer) sind grundsätzlich im Plangebiet unzulässig.

Da der Wall entlang der Nordwestgrenze weniger als 1 m hoch ist, bedarf es dazu keiner Regelungen im Bebauungsplan.

Die vorhandenen drei Bäume im Straßenseitenraum werden als zu erhaltend festgesetzt. Neben der ökologischen Funktion tragen diese auch zur Verbesserung des Ortsbildes bei, da sie u.a. mögliche größere Gewerbebauten in ihren Ansichten von der B 209 „gliedern“.

6 Immissionsschutz

6.1 Geruchsimmissionen

Angesichts der im Plangebiet zulässigen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, gilt es im dörflichen Umfeld vornehmlich Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich jedoch keine nennenswerte Tierhaltung, so dass dieser Belang – gemäß telefonischer Vorabstimmung mit der Landwirtschaftskammer – keine Bewandnis für dieses Verfahren hat.

6.2 Lärmimmissionen

Im geplanten Mischgebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da das Umfeld des Plangebietes im Rahmen der Innenbereichssatzung als Dorfgebiet einzuordnen ist, für das grundsätzlich die gleiche Stömpfindlichkeit wie für ein Mischgebiet gilt, ist plangegeben nicht davon auszugehen, dass die Umgebung von den im Rahmen dieses Bebauungsplans zulässigen Nutzungen unzulässig beeinträchtigt wird.

Sollten – wie beabsichtigt – handwerklich-gewerbliche Nutzungen am Standort angesiedelt werden bzw. bestehende Nutzungen erweitert werden, ist der Nachweis der lärmtechnischen Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung / Nutzung erforderlichenfalls vorhabenbezogen im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Weiterhin zu betrachten sind verkehrsbedingte Lärmimmissionen, ausgehend von der B 209. Im betroffenen Abschnitt sind 50 km/h zulässig. Es liegen Verkehrsbelastungszahlen von einer Zählstelle westlich von Groß-Eilstorf vor, die auch für den westlichen Ortsausgang von Kirchboitzen repräsentativ sind. Dabei wurde ein DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) von 4.707 Kfz/24 h ermittelt, aus dem sich (unter Berücksichtigung von 20% Aufschlag, da es sich um 2010er-Werte handelt) ein Lm25 (Mittelungspegel Tag/Nacht in 25 m Abstand von der Fahrbahnmitte) von 61/55 dB(A) ausrechnen lässt³. Die vorgegebene Baugrenze entspricht etwa einem Abstand von 25 m, so dass der Mittelungspegel hier die anwendbare Bemessungsgröße ist.

³ Quelle: Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, telefonisch - 24.02.2012

Die zulässigen Werte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) betragen für Mischgebiete 60/50 dB(A). Während der Tagwert somit zumindest in einem Abstand von ca. 25 m von der Fahrbahnmitte somit nahezu eingehalten und damit zumindest auf Teilbereichen des Grundstücks hinreichende Möglichkeiten einer adäquaten Freiflächennutzung bestünden bzw. auf den näher zur B 209 gelegenen Bereichen zumindest eine eingeschränkte Freiflächennutzung möglich ist, wird der zulässige Nachtwert um ca. 5 dB(A) überschritten.

Auf aktiven Schallschutz wird aufgrund der negativen visuellen Auswirkungen (Wand) und mangels Flächenverfügbarkeit (Wall) verzichtet.

Demzufolge ist es erforderlich, Regelungen zu treffen, um insbesondere bei Schlaf-/ Aufenthaltsräumen die Einhaltung der maßgebenden Orientierungswerte zu gewährleisten. Dieses Verfahren favorisiert die Orientierung schutzbedürftiger Räume weg von der Schallquelle als Maßnahme der Immissionsvermeidung und erst dann – bei anderweitiger Anordnung – Auflagen betreffs der Außenbauteile der Gebäude als Maßnahmen zur Immissionsminderung. Diese Maßnahmen richten sich – entsprechend der Lärmpegelbereiche – nach den Anforderungen der DIN 4109 und sind im jeweiligen Bauantrag nachzuweisen. Ausgehend von den ermittelten Mittelungspegel Lm25 ergeben sich im vorliegenden Fall Schallschutzanforderungen analog Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, die sich konkret lediglich auf die Qualität der Fenster auswirken.

Hierzu sei erläuternd angeführt: Im Lärmpegelbereich III sind bei Massivbauweise selbst bei einem angenommenen Fensterflächenanteil von 50% (!) Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend. Dachflächen müssen in diesem Fall mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'w = 40$ dB(A) aufweisen. Unter Bezugnahme auf die (ohnehin zu beachtenden) Anforderungen der Wärmeschutzverordnung kann somit davon ausgegangen werden, dass die schalltechnischen Anforderungen bei Lärmpegelbereich III keine zusätzlichen Kosten verursachen.

Unter diesen Voraussetzungen verzichtet das Verfahren auf detaillierte und aufwendige lärmtechnische Untersuchungen und setzt die lärmtechnischen Vorgaben für Wohnräume ohne weitere Gliederung für den gesamten Geltungsbereich fest.

7 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	5.000 m ²
Öff. Straßenfläche B 209 / Gemeindeweg: ca.	1.000 m ²
Mischgebiet MI:	4.000 m ²
davon: zulässige Versiegelung:	2.400 m ²
Pflanz- und Erhaltungsflächen nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: ca.	500 m ²

8 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, der unter den Anwendungsbereich des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13 a BauGB fällt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Daher rückt, losgelöst von der verfahrensbedingt nachrangigen Eingriffssystematik, die Frage der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in den Vordergrund.

Der Geltungsbereich ist auf dem nordöstlichen Teil bebaut (Betriebshalle, Wohnhaus) und im Umfeld der Bebauung in Richtung des Gemeindewegs versiegelt. Die bebauten / versiegelten Flächen umfassen ca. 1.600 m².

Zur B 209 wird das Grundstück durch eine Rotbuchenhecke abgegrenzt. Nach Nordwesten befindet sich ein Gehölzsaum, die als zu erhaltend festgesetzt werden, so dass die Frage möglicher geschützter Lebensräume für gefährdete Arten hier nicht näher betrachtet werden muss.

Für die Freiflächen im südwestlichen Bereich des Grundstücks, die die potentielle bauliche Erweiterungsfläche darstellen, ist eine intensiv genutzte Raseneinsaat kennzeichnend, die einen geringen ökologischen Wert aufweist. Auf der Fläche befinden sich südwestlich des Wohnhauses einzelne Laubgehölze, u.a. Obstbäume.

Mit Blick auf die Rasenfläche bedeutet das, dass - unbenommen der Nichtanwendung der Eingriffsregelung im § 13 a BauGB-Verfahren - auch in der Praxis für diese Fläche kaum von einem erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen wäre. Wichtig ist festzustellen: Für diesen Flächentyp sind artenschutzrechtliche Belange nicht relevant.

Mit Blick auf die Obstbäume, die überwiegend zwischen der B 209 und der festgesetzten Baugrenze liegen, teils angrenzend knapp innerhalb der überbaubaren Fläche, gilt: Der Erhalt der Bäume wäre aus ökologischen Gründen wünschenswert und ist gemäß der kurzfristigen Erweiterungsabsichten des Grundstückseigentümers auch möglich. Von einer Erhaltungsfestsetzung wird aber abgesehen, um weitere längerfristige Nutzungsmöglichkeiten oder bauliche Umstrukturierungen auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Die Planung sieht zudem aus Gründen der Abstandswahrung zum Nachbargrundstück Nr. 97 die Pflanzung von Obstbäumen auf der sich ergebenden Dreiecksfläche in der südwestlichen Grundstücksecke vor. Damit sieht die Stadt die ökologischen Belange und die Aspekte des Ortsbildes als hinreichend berücksichtigt an. Die randlagigen Gehölzstrukturen nach Nordwesten werden im Übrigen erhalten, so dass damit etwaige potentiell relevante Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Tatsächlich ist angesichts der anthropogenen Prägung des Gesamtareals nicht zu erwarten, dass die Randstrukturen für den Artenschutz von Bedeutung sind.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzwürdige Bodentypen finden sich gemäß Kartenserver des LBEG⁴ nicht, ebenso keine Altlasten. Zwar gibt die aktuelle Nutzung als Kfz-Werkstatt zumindest Anlass, den Belang im Auge zu behalten, jedoch ist im Rahmen dieser Planung kein Erfordernis erkennbar, nähere Untersuchungen hierzu einzuleiten. Die Planung kommt dem Belang mit dem allg. Hinweis III hinreichend nach.

⁴ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

9 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung:

Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Öff. Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht.

Von den Behörden und Trägern öff. Belange gab es Anregungen und Hinweise:

Der Landkreis Heidekreis wies auf vor allem auf zwei Belange hin, die jedoch zurückgewiesen wurden.

1. Raumordnung: Mit diesem Bebauungsplan findet nur eine gegenüber der bereits durch die Innenbereichssatzung abgedeckte Grundstücksfläche eindeutig untergeordnete, kleinflächige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche statt. Die Landwirtschaftskammer Hannover hat demgemäß auch keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Weitere raumordnerische Belange sind ausweislich der zeichnerischen Darstellungen des RROP 2000 nicht betroffen.

Einzelhandelsbetriebe sind in einem Mischgebiet allgemein zulässig, genauso wie sie es auch in der übrigen Ortslage, für die die Innenbereichssatzung gilt, grundsätzlich sind. Im Einzelnen bemisst sich deren Zulässigkeit jedoch u.a. an den Vorgaben des § 15 (1) BauNVO. Abgesehen davon, dass großflächiger Einzelhandel in einem Mischgebiet ohnehin nicht zulässig ist, steht hier die verkehrliche Erschließung über die recht schmale Gemeindestraße und damit einhergehend Störungen der Umgebung / Nachbarschaft einer i.d.R. verkehrsintensiven Einzelhandelsnutzung, von der raumordnerische Auswirkungen zu erwarten wären, entgegen. Hingegen möglich wäre ein kleinflächigere Einzelhandelsnutzung, die – solange sie im Einklang u.a. mit den Belangen der näheren Umgebung und der verkehrlichen Erschließung steht – mit Blick auf die in Kirchboitzen unterrepräsentierte Nahversorgung hier daher eindeutig zulässig bleiben soll. Derzeit existiert in Kirchboitzen ein Bäcker (ca. 30 m² VKF) und ein Tankstellenshop (ca. 10 m² VKF), was für den Ort unbefriedigend ist. Diesbezüglich wurde die Begründung ergänzt.

Insgesamt ist weder erkennbar, welche raumordnerischen Auswirkungen von der Planung ausgehen sollten, noch ist eine tiefergehende Auseinandersetzung im Abgleich mit den planungsrechtlichen Möglichkeiten, die die bebaute Ortslage bietet, überhaupt begründbar.

2. Gewässerschutz: Es ist richtig, dass eine örtliche Versickerung angestrebt wird, dies wird gesetzlicherseits vorausgesetzt. Der Bebauungsplan eröffnet jedoch eine eindeutig beschriebene Alternativlösung zur Versickerung – ohne den Seitenraum der B 209 zu berühren, wie es der Landkreis unterstellt. Dies stand ausdrücklich bereits in der Entwurfsbegründung und ist mit dem Kommunalservice Böhmetal abgestimmt. Ein Bodengutachten und darauf aufbauende konkretere Aussagen zum Umgang mit dem Regenwasser sind auf dieser Ebene unzweckmäßig, da zunächst Art und Umfang der Bebauung näher zu definieren ist und damit einhergehend die überhaupt verfügbaren Flächen für z.B. Versickerung. Der Bebauungsplan zeigt eine Lösung auf, insofern ist die RW-Ableitung gesichert. Dies genügt dem erforderlichen Grad an Konkretisierung für diese Planungsebene. Die Ausführungen zum Belang Gewässerschutz wurden insofern zur Kenntnis genommen und führten zur Ergänzung der Planzeichnung um den allg. Hinweis V.

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr machte darauf aufmerksam, dass das Grundstück, entgegen der Aussagen der Entwurfsfassung, außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Dementsprechend forderte das Landesamt Änderungen, insbesondere die Festsetzung eines durchgehenden Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt an der B 209 sowie entsprechende Regelungen zur Bauverbots- / Baubeschränkungszone, siehe den neuen allg. Hinweis IV. Diese Anpassungen wurden zur Endfassung vorgenommen. Dabei bedurfte es einer geringen Zurücknahme der überbaubaren Fläche, um der Bauverbotszone zu entsprechen. Verzichtet wurde auf Sichtdreiecke im Einmündungsbereich des Gemeindeweges, da die Fahr-

bahnkante hinreichend weit entfernt liegt und Sichtbeeinträchtigungen daher nicht entstehen können.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies auf mögliche Leitungen im Plangebiet hin und empfahl, die Stadtwerke nochmals dazu zu befragen: Es befinden sich Gas- und Wasserleitungen im Plangebiet, jedoch alle im öffentlichen Straßenraum. Die Begründung wurde zu diesem Punkt ergänzt. Konkreter Regelungen hierzu bedarf es nicht.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 25.09.2012 beschlossen.

Walsrode, den 12.12.2012

L. S.

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

AnhangPflanzliste: Exemplarische Auswahl standortheimischer Gehölze

Sträucher, Pflanzqualität ab 60 - 90 cm, 3 Tr., 2 x verpflanzt:

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crateagus laevigata*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Bäume und Heister, Pflanzqualität ab 150 - 200 cm, 3 x verpflanzt:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)