



**Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 28
„Erweiterung Drosselweg“**
(Bebauungsplan gem. § 13a BauGB)

Gemeinde Vollersode

- Vorentwurf -

(Stand: 03.04.2023)

Planungsanlass / Planungsziele

Für den Bereich des Plangebietes südöstlich der Straße In der Heide und nordöstlich des Drosselwegs liegt bereits der Bebauungsplan Nr. 3 „Neben dem Neuenlande“ aus dem Jahr 1964 vor. Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes konnte bereits einer Bebauung zugeführt werden, nicht jedoch der Bereich des Plangebietes. Für diese bisher unbebauten Flächen soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die aktuellen städtebaulichen Planungsziele der Gemeinde berücksichtigt.

Planungsziel ist weiterhin die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss. Die *Grundflächenzahl* (GRZ) von bisher 0,2 soll auf 0,3 angehoben und auf die *Geschossflächenzahl* (GFZ) verzichtet werden. Zudem erfolgt eine „Modernisierung“ der Festsetzungen durch eine Anpassung an die aktuellen Rechtsgrundlagen. Desweiteren ist die Einbeziehung einer kleinen Fläche des Flurstückes 82/23 vorgesehen, da die rückwärtigen Gartenflächen aktuell nicht durch einen Bebauungsplan abgedeckt sind.

Planungsrechtliche Grundlagen

Auf der Ebene der Raumordnung und Regionalplanung sind die raumordnerischen Vorgaben des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen** aus dem Jahr 2008 / aktualisiert 2022 (**LROP**) sowie die des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz** aus dem Jahr 2011 (**RROP**) zu berücksichtigen.

In der zeichnerischen Darstellung des **Landesraumordnungsprogramms (LROP)** werden keine raumordnerischen Vorgaben für den Bereich des vorliegenden Plangebiets getroffen.

Südlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 550 m die B74, die entsprechend ihrer Klassifizierung als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* dargestellt ist.

Im Textteil zur Entwicklung der Siedlungsstruktur wird ausgeführt, dass *„in der Siedlungsstruktur [...] gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden [sollen]“* (LROP, 2.1 Ziffer 01; Grundsatz).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortstypische Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

Dem vorstehenden Grundsatz wird damit entsprochen.

Dem Textteil des LROP ist zudem Folgendes zu entnehmen: *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden, sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden“* (LROP, 2.1 Ziffer 02; Grundsatz).

In fußläufiger Entfernung befinden sich Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde, wie z. B. eine Kita, Grundschule und Sportplatz. Zudem sind im Bereich der Wallhöfener Straße eine Apotheke, eine Bankfiliale ein Bäcker sowie einige weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Die Bushaltestellen „Wallhöfen Dorfstraße“ (Linie 680 und 686) und die „Wallhöfen Apotheke“ (Linie 680 und 686) weisen eine fußläufige Entfernung von ca. 1.000 m zum Plangebiet auf. Mit den genannten Linien besteht eine Anbindung an das Grundzentrum Hambergen sowie an die Gemeinde Ritterhude und an die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogrammes vereinbar ist.

Am 27.10.2011 ist das **Regionale Raumordnungsprogramm** des Landkreises Osterholz (**RROP**) in Kraft getreten.

Wie der nachfolgenden Abbildung entnommen werden kann, ist der gesamte Bereich des Plangebietes als Standort mit *Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten - mit räumlicher Abgrenzung* gekennzeichnet.

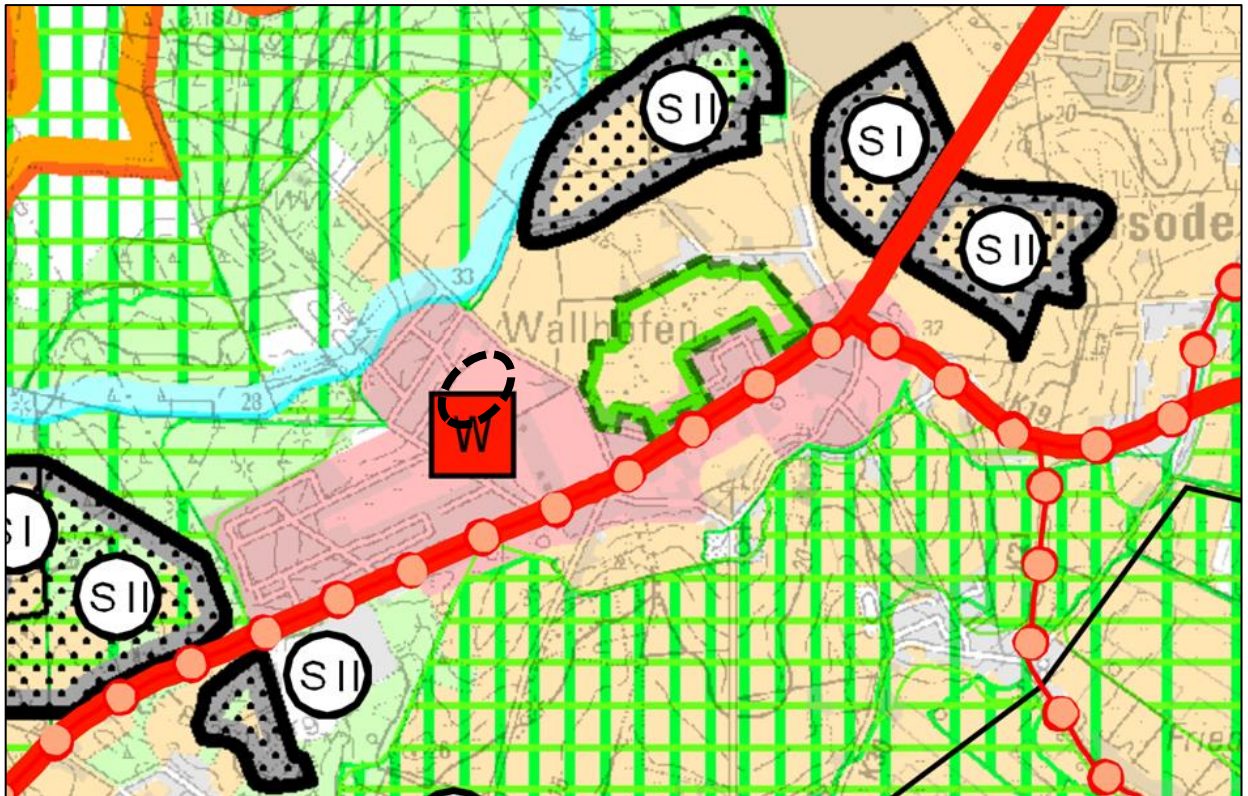


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Osterholz (Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet; gestrichelter Kreis)
Für die zugewiesene Funktion *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten mit räumlicher Abgrenzung* wird in der Legende zur zeichnerischen Darstellung folgendes angemerkt: „*) Das Planzeichen wird zur räumlichen Abgrenzung der unter Ziffer 2.3 – 03 genannten ‚Für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneter Orte oder Ortsteile‘ verwandt“.

Im Textteil wird dazu weiter ausgeführt, dass „die Siedlungsentwicklung [...] im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als *Zentrale Siedlungsgebiete* räumlich näher festgelegten *Zentralen Orte* und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten *Orte oder Ortsteile* auszurichten [ist]. [...] Soweit in der *Samtgemeinde Hambergen* eine Siedlungsentwicklung im *Zentralen Siedlungsgebiet* [...] nicht mehr möglich ist, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die räumlich näher festgelegten und für eine Siedlungsentwicklung geeigneten *Ortsteile Wallhöfen, Axstedt und Lübberstedt* zu konzentrieren.“ (RROP, 2.3. Ziffer 03).

Grundsätzlich sind die Mitgliedsgemeinden der *Samtgemeinde Hambergen* bestrebt, vorrangig solche Flächen zu entwickeln, die im *Regionalen Raumordnungsprogramm* als „zentraler Siedlungsbereich“ oder als „weiterer für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneter Ort oder Ortsteil“ vorgesehen sind.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung möchte die *Gemeinde Vollersode* in einem Bereich, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeignet ist, insbesondere für junge Familien ein Angebot an Baugrundstücken schaffen. Mit einer Kita, einer Grundschule, einer Apotheke, einer Filiale der Volksbank, einem Bäcker sowie weiteren Betrieben und einem Sportplatz besteht eine recht gute Infrastruktur im direkten Umfeld des Plangebietes, deren Erhalt für die Lebensqualität der Bewohner von hoher Bedeutung ist. Es ist davon auszugehen, dass die neue Wohnbebauung zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und damit auch zu deren Erhalt beiträgt.

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit mit Ausnahme des bereits bebauten Grundstückes landwirtschaftlich genutzt. Diese Fläche wird der Landwirtschaft dauerhaft entzogen, allerdings ist ein Großteil dieser Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Jahr 1964 schon länger für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen und da es sich um einen Bereich handelt, der im *Regionalem Raumordnungsprogramm* als

„Standort mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt ist, werden die Belange der Landwirtschaft an dieser Stelle zu Gunsten der Entwicklung eines Wohngebietes zurückgestellt.

Auch im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Hambergen ist das Plangebietes bereits vollständig als *Wohnbaufläche* dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

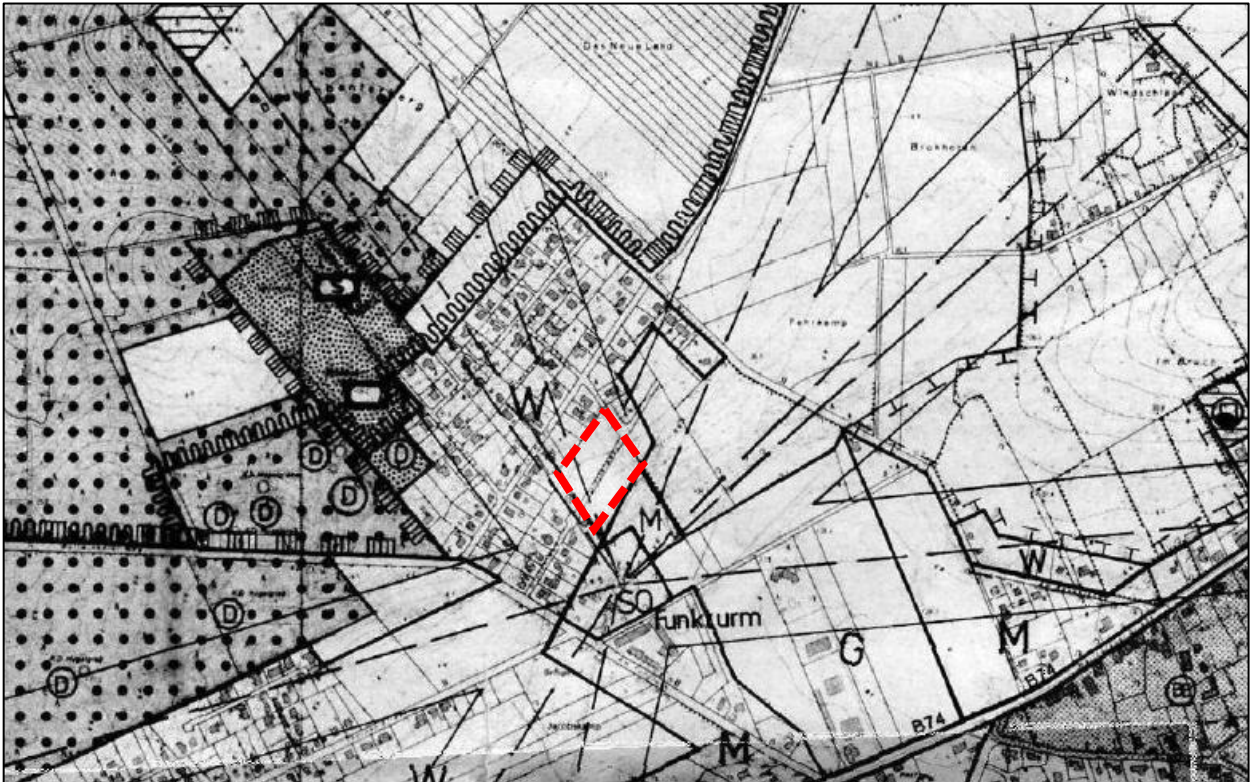


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen (Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet; gestrichelte Linie)

Für das Plangebiet wurde bereits 1964 der Bebauungsplan Nr. 3 „Neben dem Neuenlande“ aufgestellt der eine 1-geschossige Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenanzahl von 0,2 vorsah, allerdings ist diese bisher nicht realisiert worden. Für die nun für eine Bebauung vorgesehene Fläche ist es erforderlich die Anlagen für die verkehrliche Erschließung anzupassen und die Inhalte des Bebauungsplanes sollen den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde modifiziert werden. Dazu sollen die Baugrenzen angepasst und auf die die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden. Zudem sind eine moderate Anhebung der Grundflächenzahl auf 0,3 und eine randliche Eingrünung vorgesehen.

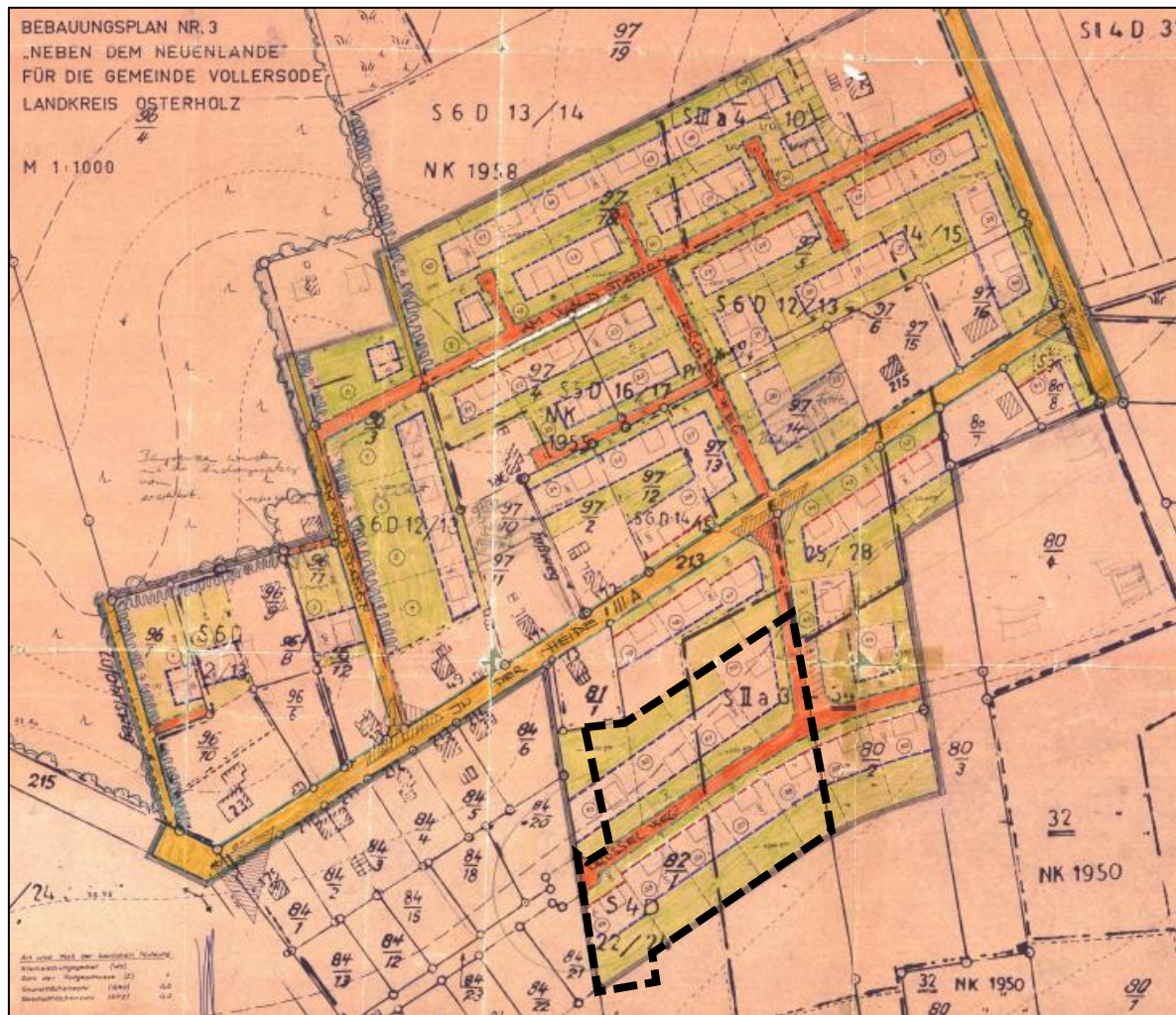


Abb. 3: Ausschnitt des Bebauungsplan Nr. 3 „Neben dem Neuenlande“ (Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet; gestrichelte Linie)

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Straße „In der Heide“ und schließt im Südwesten an den „Droselweg“ an. Es schließt an den zusammenhängenden Siedlungsbereich Wallhöfen an. Die bauliche Struktur im Umfeld des Plangebietes wird im Wesentlichen durch freistehende Einzelhäuser, z. T. auch Doppelhäuser, geprägt. Das Plangebiet sowie die östlich angrenzenden Flächen unterliegen gegenwärtig einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Baumreihe im Osten des Plangebietes ist als ortsbildprägende Grünstrukturen einzustufen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Es ist die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen, in dem Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise errichtet werden können.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll der Drosselweg verlängert werden und im Norden des Plangebietes in einer Wendeanlage enden. Die Wendeanlage im Plangebiet ist entsprechend der Richtlinie von Stadtstraßen (RASt) ausreichend dimensioniert, so dass ein zweiachsiges Müllfahrzeug ohne rückwärtsfahren zu müssen wenden kann. Zur Erschließung der Flächen im Südosten des Plangebietes sind zwei von dem Drosselweg abgehende Stichwege vorgesehen.

Im Westen des Plangebietes ist zwischen der Planstraße und der Bestandsbebauung eine kleine Grünfläche geplant, die zugleich einen „Puffer“ darstellt.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen für das Plangebiet soll zur östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Eingrünung des Geltungsbereiches gegenüber der angrenzenden Landwirtschaft stattfinden. Der neue Siedlungsrand wird somit in die umgebende Landschaft eingebunden.

Die am nordöstlichen Rand des Plangebietes vorhandene Baumreihe sollte möglichst erhalten werden. Die Erhaltung wird im weiteren Verfahren geprüft, da gegenwärtig der genaue Standort der Bäume nicht bekannt ist und einer detaillierten Einmessung durch ein Vermessungsbüro bedarf. Um die Kronentraufbereiche des vorhandenen Baumbestandes zu schützen, sollen darüber hinaus gesonderte Flächen festgesetzt werden, in denen Nebenanlagen sowie Bodenabgrabungen und Bodenauffüllungen nicht zulässig sind.

Folgende Festsetzungen sind geplant:

- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,0 m für Einzelhäuser und 25,0 m für Doppelhäuser zulässig.
- Es ist ein Vollgeschoss (plus ausgebautem Dachgeschoss) zulässig.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,5 m.
- Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- Die Grundflächenzahl wird mit 0,3, zuzüglich Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc., um bis zu 50 %, festgesetzt.

Gutachten / Untersuchungen

Um die Möglichkeiten einer wohnbaulichen Entwicklung im Ortsteil Wallhöfen zu prüfen, wurde von der Gemeinde eine Geruchsimmisionsuntersuchung in Auftrag gegeben, in der die Auswirkungen des an der Straße Am Funkturm ansässigen Geflügelhaltungsbetriebes untersucht worden ist (siehe Anlage).

Neben einer Berechnung mit den Angaben aus dem genehmigten Bestand aus dem Jahr 2001 wurde von Seiten des Gutachters eine Betrachtung durchgeführt, bei der die zur Verfügung stehende Stallfläche und die heute bei der Stallhaltung von Enten empfohlene Besatzdichte berücksichtigt wurden.

Für den Bereich des Plangebietes werden die Immissionsgrenzwerte für beide Planungsfälle deutlich unterschritten.

Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von einer Betroffenheit der Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere auszugehen.

Bremen, den 03.04.2023

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

Anlage: Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung „Nördlich Thorner Straße in Vollersode, OT Wallhöfen (TÜV Nord, Hannover; Stand: 10.05.2022)