



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 22 „Im Dorfe“
(mit örtlicher Bauvorschrift)
Gemeinde Vollersode

- Vorentwurf - (Stand: 13.03.2024)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
4.4	Dorferneuerung.....	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	10
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten	12
7.4	Verkehrsflächen	12
7.5	Erhalt von Einzelbäumen.....	12
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
7.7	Umgrenzung von Schutzobjekten.....	12
7.8	Flächenübersicht.....	13
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	13
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	13
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	13
9.2	Verkehr	13
9.3	Ver- und Entsorgung.....	14
9.4	Landwirtschaft.....	14
9.5	Klimaschutz.....	15
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	16

1. PLANAUFGSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Im Dorfe“ sollte ursprünglich im Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden. Planungsziel des Bebauungsplanes ist eine Siedlungsarrondierung durch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 geurteilt, dass der § 13b BauGB nicht mit EU-Recht konform ist, so dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nun in das „Regelverfahren“ überführt wird. Damit entfällt auch die Möglichkeit den Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung anzupassen, so dass dementsprechend im Parallelverfahren die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hambergen durchgeführt wird.

Mit der Umstellung des Aufstellungsverfahrens auf ein „Vollverfahren“ verbunden ist auch, dass alle das Verfahren mit den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB neu zu beginnen ist.

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Im Dorfe“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Bruns zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 7.195 m² große Plangebiet befindet sich nordöstlich der Dorfstraße im Ortsteil Wallhöfen der Gemeinde Vollersode.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

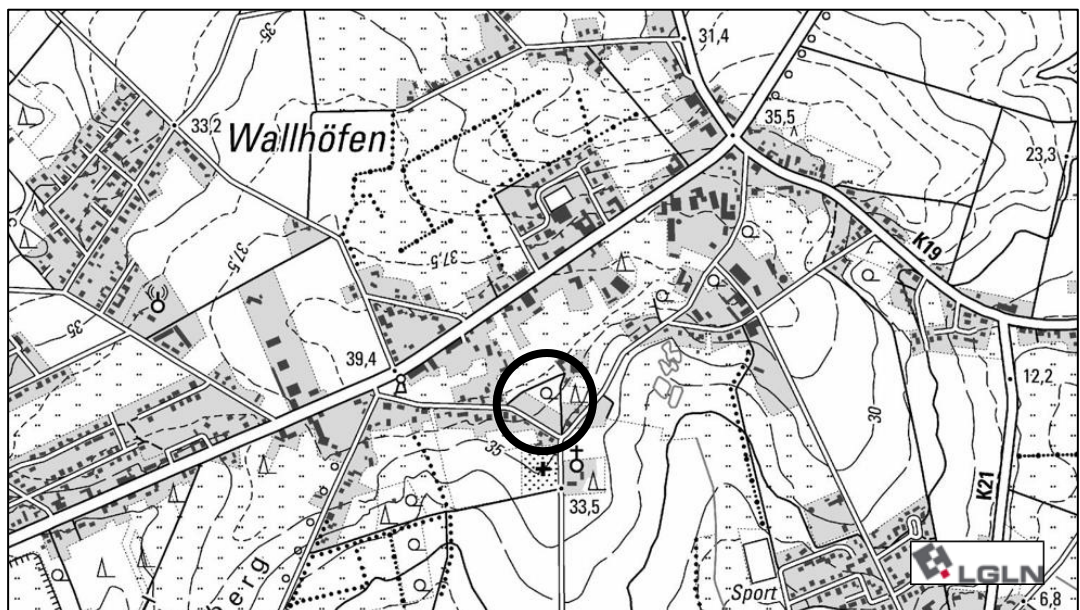


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)** konkretisiert. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und *Kursiv*schrift) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursiv*schrift) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms** werden für das Plangebiet keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen enthält im textlichen Teil folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sowie zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 „In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 „In der Siedlungsstruktur sollen 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. **Für kulturelle Sachgüter innerhalb der Siedlungsstrukturen gelten die Festlegungen in Abschnitt 3.1.5 Kulturelles Sachgut, Kulturlandschaften.**“

Der Bereich des Plangebietes ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hambergen bereits als *gemischte Baufläche* dargestellt und somit für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Vollerode soll nun die vorhandene einzeilige, straßenseitig orientierte Bebauung entlang der Dorfstraße durch die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes* ergänzt werden. Die für das Ortsbild bedeutsamen Gehölzstrukturen, überwiegend bestehend aus Eichen, werden erhalten, so dass diese identitätsstiftenden Elemente auch zukünftig Teil des Ortsbildes sein werden.

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Kraft. **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: „Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“ Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Da im vorliegenden Planungsfall eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden soll und dafür weder Brach- noch Konversionsflächen zur Verfügung stehen, wird auf eine innerörtliche Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches zurückgegriffen. Durch die bereits vorhandene

Erschließung kann das Plangebiet flächensparend entwickelt werden, so dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem vorgenannten Grundsatz vereinbar ist.

Weiterhin ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Auch bei Extremereignissen ist eine Betroffenheit aufgrund der Höhenlage von ca. 37 m über NHN sowohl in Bezug auf Gefahren durch Binnengewässer als auch Küstengewässer sehr unwahrscheinlich. Damit besteht kein Zielkonflikt.

1.2.1 (Z) „Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Auswirkungen durch den Klimawandel sind ebenfalls nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass es auch bei Starkregenereignissen aufgrund des Geländereiefs nicht zu Überflutungen kommt.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist für das Plangebiet sowie die nördlich und nordöstlich angrenzenden Bereiche eine zeichnerische Darstellung als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* auf. Westlich schließen sich Flächen an, die als *Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten - mit räumlicher Abgrenzung* ausgewiesen sind. Die Flächen südöstlich des Plangebietes weisen eine Darstellung als *Vorranggebiet Natur und Landschaft* sowie *Vorbehaltsgebiet Erholung* auf.

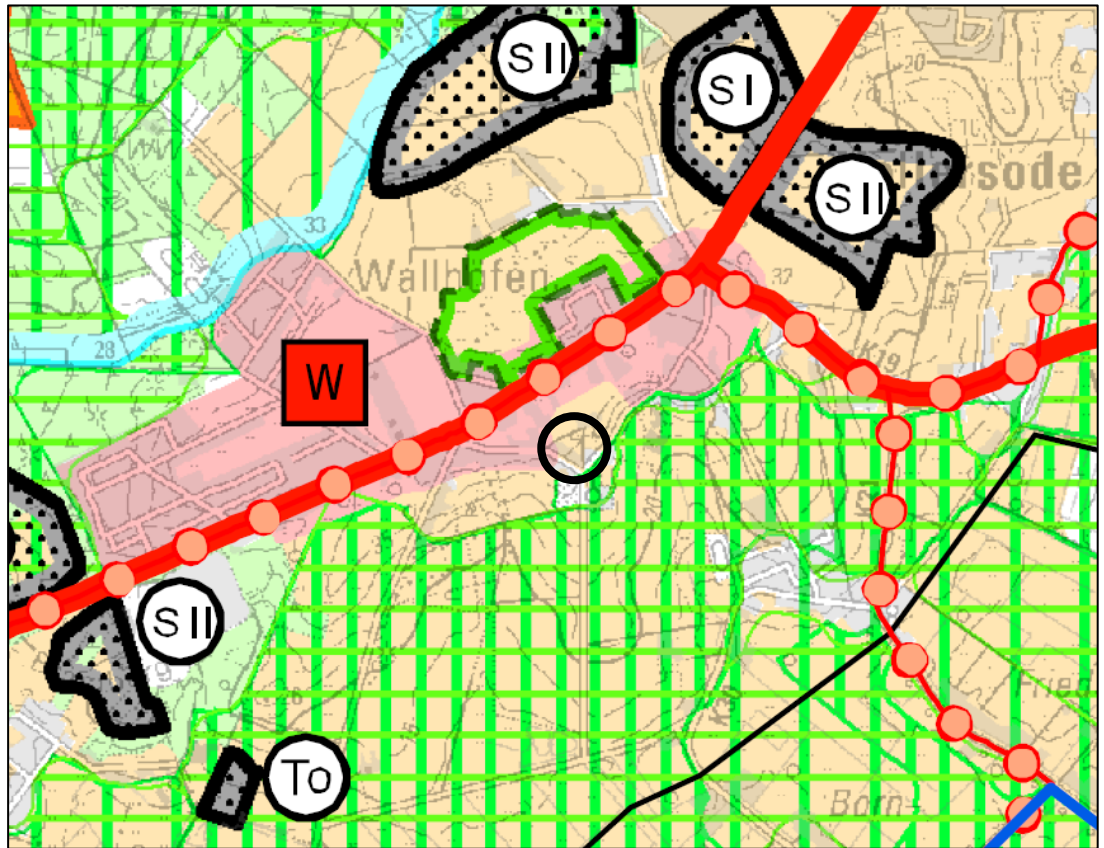


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz (Bereich des Plangebietes ist mit einem schwarzen Kreis gekennzeichnet)

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

3.7.1 03 „Bereiche,

- die aufgrund einer hohen natürlichen Ertragskraft für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind,
- in denen die Landwirtschaft die räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit vorfindet,
- in denen die Landwirtschaft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft besonders prägt oder
- in denen die Landwirtschaft einen besonders positiven Einfluss auf Arten und Lebensgemeinschaften hat,

sollen für die Landwirtschaft besonders gesichert und bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. Sie werden dazu als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. [...]“

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine Überprüfung der Beikarten zum RROP ergab, dass das standortbezogene natürliche Grünlandertragspotenzial als „gut“ und das standortbezogene natürliche Ertragspotenzial für Acker als „hoch“ eingestuft wird. Insofern ist die wirtschaftliche Bedeutung der Flächen des Plangebietes als eher hoch einzustufen.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Bereich, der aufgrund der hohen wirtschaftlichen Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit bedeutsam für die Landwirtschaft ist. Da sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft befindet, sind die landwirtschaftlichen Belange bei der

Abwägung mit konkurrierenden Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen (vgl. RROP 3.7.1 03). Beeinträchtigungen durch die Planung bzw. durch die vergleichsweise kleinflächige wohnbauliche Nutzung auf das *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* sind nicht zu erwarten, da es sich um eine Siedlungsarrondierung eines durch die vorhandene Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes geprägten Bereich handelt. Zudem ist die landwirtschaftliche Nutzung durch den vorhandenen Gehölzbestand eingeschränkt.

Beeinträchtigungen in Bezug auf das *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* sind durch die vergleichsweise kleinflächige wohnbauliche Nutzung nicht zu erwarten. Die Belange der Landwirtschaft werden an dieser Stelle zu Gunsten der Entwicklung eines Wohngebietes an dem gewählten Standort zurückgestellt.

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standort der gewerblichen Wirtschaft

Gemäß 2.3. 03 RROP ist **„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. [...] Soweit in der Samtgemeinde Hambergen eine Siedlungsentwicklung im Zentralen Siedlungsgebiet und im für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Ortsteil Kiebitzsegen nicht mehr möglich ist, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die räumlich näher festgelegten und für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Ortsteile Wallhöfen, Axstedt und Lübbberstedt zu konzentrieren.**

Die für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und die sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile werden räumlich näher festgelegt und in der zeichnerischen Darstellung unter Verwendung des Planzeichens „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ abgegrenzt. [...]

Im Textteil wird dazu 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]. [...]*

Für einen darüber hinausgehenden, nicht in den Zentralen Siedlungsgebieten und in den für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orten oder Ortsteilen realisierbaren die örtliche Eigenentwicklung übersteigenden Siedlungsbedarf werden sonstige für eine Siedlungsentwicklung geeignete Orte oder Ortsteile festgelegt, und zwar in Scharmbeckstotel, Axstedt, Lübbberstedt und Wallhöfen (vgl. Karte. 2.3 – 2). Sie kommen für eine Siedlungsentwicklung in Frage, wenn die Potentiale der Zentralen Siedlungsgebiete und der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile ausgeschöpft sind. Gründe für die Ausschöpfung des Potentials können neben einer vollständigen Bebauung auch aus einer mangelnden Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer resultieren.

Darüber hinaus können Immissionsbelastungen sowie naturschutzrechtliche oder naturschutzfachliche Belange einer Bebauung ansonsten geeigneter Grundstücke entgegenstehen wie z.B. der gesetzliche Biotopschutz, ein Landschaftsschutzgebiet oder sonstige wertvolle innerörtliche Freiflächen. Ferner ist denkbar, dass geeignete Grundstücke z.B. aufgrund einer schwierigen Erschließungssituation nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand erschlossen werden können, oder dass andere Belange einer Bebauung entgegenstehen, wie z.B. der vorbeugende Hochwasserschutz. [...]

Die Siedlungsentwicklung innerhalb der Samtgemeinde Hambergen wird zwar vorrangig auf den in der Gemeinde Hambergen gelegenen zentralen Siedlungsbereich konzentriert, ergänzend soll jedoch auch in den einzelnen Mitgliedsgemeinden eine den städtebaulichen Erfordernissen angepasste bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Die Gemeinde Vollersode greift daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auf einen bereits erschlossenen

Bereich zurück, der unmittelbar an einen *Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* in Wallhöfen angrenzt und an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist. Insofern kann der Bereich des Plangebietes als für die wohnbauliche Siedlungsentwicklung geeignet eingestuft werden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung möchte die Gemeinde Vollersode in einem Bereich, der grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung gut geeignet und bereits auf Ebene des gültigen Flächennutzungsplanes als *gemischte Baufläche* langfristig für eine Bebauung vorgesehen ist, ein Angebot an Wohnbaugrundstücken schaffen. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes konkretisiert demnach die langfristige Planungsabsicht hinsichtlich der Siedlungsentwicklung. Einrichtungen zur Nahversorgung sind in einer Entfernung von ca. 1,2 km (Wegeentfernung) vom Plangebiet vorhanden. Auch eine Schule, ein Kindergarten / Kinderkrippe sowie Sportanlagen sind gut zu erreichen und weisen eine Wegeentfernung von ca. 1,0 km auf. Insofern ist das Plangebiet für eine wohnbauliche Entwicklung sehr gut geeignet.

3.5.2 Vorranggebiet Natur und Landschaft

3.5.2 03 **„In den Vorranggebieten Natur und Landschaft und Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur zulässig, soweit sie mit den Schutzzwecken bzw. Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzrechtlichen Festlegungen und -fachlichen Programmen und Plänen vereinbar sind. Unberührt bleiben die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung im Rahmen der guten fachlichen Praxis sowie die ordnungsgemäße Forstwirtschaft, soweit nicht durch besondere naturschutzrechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Verträge Einschränkungen erfolgen.“**

Gemäß Beikarte 3.5.2-7 zum RROP ist die fachliche Grundlage für das *Vorranggebiet Natur und Landschaft* die bestehende Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet (LSG OHZ Nr. 10 Findorffschanze).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des *Vorranggebietes Natur und Landschaft*. Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Vollersode soll durch die vorliegende Bauleitplanung eine aufgelockerte einzeilige wohnbauliche Nutzung unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes ermöglicht werden, die sich auf einen straßennahen Bereich beschränkt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet oder das Vorranggebiet sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu erwarten.

3.9 Vorbehaltsgebiet Erholung

3.9 01 **„Die Voraussetzungen für eine landschaftsgebundene Erholung in Natur und Landschaft, d.h. sowohl die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie die Ruhe und Luftreinheit der Erholungslandschaft als auch deren Erschließung und Ausstattung mit Erholungseinrichtungen, sollen gesichert und erforderlichenfalls verbessert werden.“**

3.9 02 **„Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Erholungslandschaft sollen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere durch Landschaftsschutzgebiete und konsequente Anwendung der Eingriffsregelung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Vermeidung und ggf. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gesichert werden.“**

3.9 07 **„In Vorbehaltsgebieten Erholung soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen der besonderen Funktion der Gebiete besonderes Gewicht beigemessen werden.“**

Gemäß Beikarte 3.9 – 1 zum RROP sind die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen im Landschaftsrahmenplan als Bereiche mit einer sehr hohen Qualität des Landschaftsbildes (Kategorie A) gekennzeichnet. Besondere touristische Einrichtungen oder regional bedeutende Wander- oder Radwanderwege sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden, so dass dieses am Rande eines Gebietes für landschaftsgebundene Erholung

liegt und somit nur von allgemeiner Bedeutung ist. Die räumliche Ergänzung der einzeligen straßenseitigen Bebauung ist daher an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Wie den vorangegangenen Ausführungen zu entnehmen ist, trägt die vorliegende Bauleitplanung den Vorgaben der Raumordnung Rechnung. Der Bebauungsplan ist daher mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung



Abb. 3: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen (Plangebiet ist durch einen gestrichelten Kreis gekennzeichnet)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen sind das Plangebiet sowie die nördlich, südlich und westlich angrenzenden Bereiche als *gemischte Baufläche* (M) dargestellt und werden durch eine Kennzeichnung als alte Ortslage überlagert. Gemäß textlicher Darstellung Nr. 1 haben „in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen der alten Ortslagen [...] die Belange des Orts- und Landschaftsbildes eine besondere Wertigkeit. Insbesondere sind die vorfindlichen Bau- und Hofstrukturen, die Altbaumbestände und Hecken, die Grundstückseinfriedungen sowie die Verzahnung von bebauten Grundstücken mit innerörtlichen Freiflächen zu erhalten und fortzuentwickeln.“

Die östlich des Plangebietes gelegenen Bereiche weisen entsprechend ihrer Nutzung eine Darstellung als *Flächen für die Landwirtschaft* auf. Diese ist überlagert von der Kennzeichnung des östlich der Dorfstraße gelegenen Landschaftsschutzgebietes.

Aufgrund der parallel durchgeführten 31. Änderung des Flächennutzungsplanes von einer *gemischten Baufläche* (M) im Bereich der alten Ortslage in eine *Wohnbaufläche* (W) und den Festsetzungen zum Erhalt der Grünstrukturen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren, fügt sich die angestrebte Nutzung in die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes ein. So kann anhand der vorliegenden Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen keine rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne an.

4.4 Dorferneuerung

Um das eigenständige Profil der Teufelsmoor-Region zu stärken und eine nachhaltige Entwicklung voranzutreiben, wurde im Sommer 2001 das Projekt "Dorferneuerungsverbund Teufelsmoor" initiiert, welches Ende 2003 planerisch abgeschlossen wurde. An der Planung waren die folgenden Dörfer beteiligt:

Hambergen (Ortsteile Heißenbüttel, Heilsdorf, Ströhe und Spreddig) in der Gemeinde Hambergen

Hüttenbusch (Ortsteile Hüttenbusch, Hüttendorf, Heudorf, Neen Moor und Fünfhausen) in der Gemeinde Worpswede

Ostersode (Ortsteile Ostersode, Nordsode und Meinershagen) in der Gemeinde Worpswede

Teufelsmoor (Ortsteile Teufelsmoor, Niedersandhausen, Altendamm, Altenbrück und Neuenfelde) in der Stadt Osterholz-Scharmbeck

Vollersode (Ortsteile Wallhöfen und Vollersode) in der Gemeinde Vollersode

Laut Dorferneuerungsbericht ist die Siedlungsstruktur in der Gemeinde Vollersode stark differenziert. Auf der Geest weisen Wallhöfen als Haufendorf, Vollersode als Straßendorf entlang der Geestkante und Giehle als Waldweiler unterschiedliche Strukturen auf.

Im Dorferneuerungsbericht werden keine konkreten Ziele für das Plangebiet formuliert.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich nordöstlich der Dorfstraße im Ortsteil Wallhöfen und wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine Baumgruppe, bestehend aus mehreren Einzelbäumen (Eichen), ist im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorhanden. Weitere Einzelbäume, ebenfalls Eichen, befinden sich am südwestlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Zufahrt zu der nördlich des Plangebietes gelegenen ehemaligen Hofstelle begrenzt. Die verkehrliche Erschließung kann durch die Anlage von Grundstückszufahrten direkt über die Dorfstraße erfolgen. Diese mündet in einer Entfernung von ca. 0,5 km westlich des Plangebietes in die B 74 und weist somit eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz auf.

Das Umfeld des Plangebietes als Teil eines Haufendorfes weist eine locker strukturierte und überwiegend dörflich geprägte straßenseitig orientierte Bebauung auf.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Vollersode. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll daher die Entwicklung eines Wohngebietes bauleitplanerisch vorbereitet werden, um der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, in direktem Anschluss an bereits vorhandene Bebauung, ist der Geltungsbereich aus städtebaulicher Sicht für eine Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches sehr gut geeignet, zumal bereits eine Darstellung als *gemischte Baufläche* im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen vorhanden ist. Planungsziel ist daher die Entwicklung eines *Allgemeinen Wohngebietes*, in dem Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können. Zur Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das Ortsbild soll eine örtliche

Bauvorschrift in den Bebauungsplan integriert werden, die Regelungen zur Grundstückseinfriedung enthält. Außerdem sind die vorhandenen Baumbestände zu erhalten.

Im Vorfeld der Planung hat sich die Gemeinde Vollersode damit auseinandergesetzt, ob es gem. § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) sowie gem. § 1a Abs. 2 des BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) Flächen in der Gemeinde Vollersode gibt, die statt des Plangebietes als Wohngebiet entwickelt werden können, so dass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche vermieden werden kann. Wie bereits dargestellt, schließt das Plangebiet eine Lücke im Siedlungsbereich. Dadurch kann eine Zerschneidung bislang unzerschnittener Naturräume vermieden werden. Zudem ist eine Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke direkt über die Dorfstraße möglich, so dass keine neuen Straßen gebaut werden müssen und gleichsam die Flächenversiegelung und der Ressourcenverbrauch möglichst gering gehalten werden können.

Aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Fläche zwar dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, es handelt sich jedoch um einen Bereich, der im Flächennutzungsplan bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen städtebaulich vertretbar.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. In diesem werden die ausnahmsweise in *Allgemeinen Wohngebieten* zulässigen Nutzungen, wie Anlagen von Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen baulichen Strukturen im direkten Umfeld würden sich derartige Nutzungen aus städtebaulicher Sicht nicht gut in die Umgebung einfügen. Vielmehr wird durch den Ausschluss der o. g. Nutzungen der Charakter der umgebenden Siedlungsstruktur fortgeführt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da aufgrund der Lage des Plangebietes einerseits eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden soll, andererseits der dörflich geprägten Siedlungsstruktur Rechnung getragen wird, wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt und somit der Orientierungswert der Bodenversiegelung für *Allgemeine Wohngebiete* von 0,4 gemäß § 17 BauNVO unterschritten. Damit verbleiben zugleich ausreichend Freiflächen, die den vorhandenen Gehölzbestand berücksichtigen und für die innere Durchgrünung des Gebietes zur Verfügung stehen.

Eine **Überschreitung** der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf im *allgemeinen Wohngebiet* bis zu 50 % betragen.

Da neben klassischen auch moderne Gebäudeformen im Plangebiet ermöglicht werden sollen, wird festgesetzt, dass die Gebäude zwei Vollgeschosse aufweisen dürfen. Zugleich kann die tatsächliche Höhe der zukünftigen Gebäude nicht abschließend durch die festgesetzte **Anzahl der Vollgeschosse** bestimmt werden, weshalb zusätzlich die **Höhe baulicher Anlagen** auf maximal 9,5 m begrenzt wird. Geringfügige Überschreitungen der zulässigen Höhe sind lediglich durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,5 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Höhe des jeweils zugeordneten Höhenbezugspunktes im Bereich

der Dorfstraße. Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, dass die neue Bebauung sich in die vorhandenen Strukturen einfügt. Die Entstehung von ortsuntypischen, besonders hohen, Gebäuden ist somit ausgeschlossen. Aufgrund des Höhenreliefs wurden zwei Höhenbezugspunkte festgesetzt und das Plangebiet in zwei Bereiche untergliedert, um die maximale Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude an das vorhandene Gelände anzugleichen.

7.3 **Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten**

Aufgrund der Lage des Plangebietes, welches im Westen und Süden an weitere Wohnbebauung angrenzt sowie der überwiegenden örtlichen Nachfrage, ist für das *Allgemeine Wohngebiet* eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Daher wird im Plangebiet eine **abweichende Bauweise** (a) wie folgt festgesetzt:

Für das *allgemeine Wohngebiet* ist eine abweichende **Bauweise** festgesetzt, innerhalb derer Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die zulässige Gebäudelänge beträgt für Einzelhäuser maximal 20 m und für Doppelhäuser maximal 25 m. Die Begrenzung der Länge baulicher Anlagen erfolgt, um den Charakter des dörflich strukturierten Siedlungsbereiches zu erhalten.

Zudem sind im geplanten *allgemeinen Wohngebiet* maximal zwei **Wohneinheiten** je Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig. Diese Regelung zur Ausnutzung der vorgesehenen baulichen Anlagen ist entsprechend auf die vorrangige Bedarf in der Gemeinde Vollersode abgestimmt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im Bebauungsplan durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen definiert. Diese weisen einen ausreichenden Abstand zu den im Plangebiet vorhandenen Gehölzbeständen auf.

7.4 **Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits ausgebaute Dorfstraße, die in ihrem Bestand in die Planzeichnung aufgenommen wurde.

7.5 **Erhalt von Einzelbäumen**

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sowie an der Dorfstraße befinden sich Eichen, die prägend für das Ortsbild sind und daher zum Erhalt festgesetzt werden. Um diesen ortsbildprägenden Bestand dauerhaft zu sichern, sind Abgänge durch Nachpflanzungen gleicher Art auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.

7.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die für die gesondert gekennzeichneten Kronentraufbereiche jegliche Bodenversiegelung ausschließt sowie Bodenauffüllungen und -abgrabungen auf maximal 20 cm beschränkt. Zudem dürfen Bodenauffüllungen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien vorgenommen werden.

7.7 **Umgrenzung von Schutzobjekten**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich sowohl an der Dorfstraße sowie in unmittelbarer Nähe zu den Eichenstandorten im Nordwesten des Plangebietes Ilexsträucher. Diese gehören zu den gesetzlich geschützten Pflanzenarten und sind daher unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung zu erhalten. Der zusammenhängende Ilexbestand an der Dorfstraße wird daher entsprechend als Schutzobjekt gekennzeichnet. Die übrigen Ilexsträucher befinden sich locker verteilt im Nahbereich der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume. Da es sich um einzelne Pflanzen handelt, die aufgrund des Maßstabes nicht einzeln gekennzeichnet

werden können, wurde auf eine Festsetzung verzichtet und stattdessen ein nachrichtlicher Hinweis in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen.

7.8 Flächenübersicht

Flächenart	Größe in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.905 m ²	82,04 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.220 m ²	16,95 %
Geschützte Pflanzen (Ilex)	ca. 73 m ²	1,01 %
Gesamtfläche	ca. 7.198 m²	100 %

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der Lage des Plangebietes im historischen Ortskern wird eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, welche Regelungen bezüglich der Grundstückseinfriedungen beinhaltet. Entlang der für das Ortsbild bedeutsamen Grundstücksgrenzen an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur mit standortheimischen Laubgehölzhecken, Holzzäunen oder Feldsteinen bis zu einer Höhe 1,2 m zulässig. Dadurch wird einerseits eine einheitliche Gestaltung mit ortsüblichen Materialien und Farbungen sichergestellt, andererseits verbleiben ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer.

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist geregelt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Im noch zu erarbeitenden Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

9.2 Verkehr

Aufgrund der Größe des festgesetzten *Allgemeinen Wohngebietes* und der durch die restriktive Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen möglichen Grundstücksaufteilung ist von bis zu 4 Baugrundstücken auszugehen. In den textlichen Festsetzungen wird für das Plangebiet zum einen die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern verbindlich festgesetzt, zum anderen wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt, so dass insgesamt maximal 8 Wohneinheiten errichtet werden können. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die tatsächlich realisierte Anzahl der Wohneinheiten niedriger sein wird.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße. Diese ist für den öffentlichen Verkehr gewidmet und dient bereits heute der Erschließung der umliegenden Grundstücke.

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, ist die Annahme, dass 4 Baugrundstücke entstehen, auf denen jeweils bis zu zwei Wohneinheiten zulässig sind, so dass bis zu 8 Wohneinheiten (WE) realisiert werden könnten. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Es wird eine Anzahl von durchschnittlich 1,99 Personen pro Wohneinheit der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 16 ergibt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von einer idealen Ausnutzung

des Plangebiets ausgeht. Die später tatsächlich realisierte Anzahl der Wohneinheiten kann davon abweichen, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen würde.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff¹ in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 56 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch die Lage und der Annahme, dass viele Wege mit dem PKW zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 75 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre zum und aus dem Plangebiet bei 35 Fahrten pro Tag liegt. Neben dem Quell- und Zielverkehr der Einwohner sind noch ca. 10 % Fremdverkehre (3 Fahrten pro Tag) sowie LKW-Verkehr (0,8 LKW je Einwohner), d. h. 1 Fahrt, zu berücksichtigen.

Somit beträgt das voraussichtliche durchschnittliche Verkehrsaufkommen insgesamt 39 Fahrten je Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % Prozent der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 3 Pkw innerhalb einer Stunde.

Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes sowie der moderaten Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten (maximal 8) ist nur mit einem unwesentlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine Überlastung der Dorfstraße ist dadurch nicht zu erwarten. Es ist daher davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen angrenzender Bereiche verursacht werden.

Eine Bushaltestelle (Wallhöfen Dorfstraße) befindet sich in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet im Kreuzungsbereich B 74 / Dorfstraße. Die Haltestelle wird von den Buslinien 680, 885 und 886 angefahren und ermöglichen Verbindungen nach Hambergen, Osterholz-Scharmbeck, Ritterhude, Worswede und Bremen Gröpelingen. Insofern ist die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV als gut zu bezeichnen.

9.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern angeschlossen werden. Die erforderliche Ergänzung der vorhandenen Leitungen erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern und unter Berücksichtigung der einschlägigen Regeln der Technik.

Die Beseitigung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers soll durch Ableitung in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken östlich des Plangebietes erfolgen.

9.4 Landwirtschaft

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum von Investoren und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Es sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft durch die vorliegende Planung zu erwarten. Es handelt sich nur um eine eher kleine Fläche, die zudem durch die Dorfstraße im Süden, die vorhandene Bebauung im Plangebiet sowie den schützenswerten Gehölzstrukturen begrenzt ist. Damit werden keine landwirtschaftlich genutzten bzw. gut nutzbaren Flächen „zerschnitten“.

Die beiden nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich etwa 500 m nordöstlich des Plangebietes, d. h. außerhalb der Hauptwindrichtung. Der Betrieb an der Wallhöfener Straße betreibt seit Jahrzehnten nur hobbymäßige Pferdehaltung. Der andere landwirtschaftliche Betrieb hat seine Ställe verpachtet. Es wird dort Rinderhaltung betrieben. Bedingt durch

¹ Programm Ver_Bau: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung mit Excel-Tabellen am PC (Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff)

die Entfernung des Betriebes zum Plangebiet und seine räumliche Lage außerhalb der Hauptwindrichtung sind keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu befürchten.

Mit der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, können Staub- und Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch nahezu unumgänglich, so dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme keine Konflikte zu erwarten sind, die der geplanten Nutzung grundsätzlich entgegenstehen.

9.5

Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen wider. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der Neuerrichtung und / oder Modernisierung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Regelungen erforderlich sind.

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, [...] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.“* Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024.

Für Wohngebäude, für die ein Bauantrag oder eine Baumitteilung nach dem 31. Dezember 2022 eingereicht wird, muss zumindest die Tragkonstruktion so beschaffen sein, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können, so dass diese auch nachträglich installiert werden können.

Die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

In Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung sind insbesondere folgende Vorgaben des Baugesetzbuches relevant:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ (§1a Abs. 5 BauGB)

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Klimaschutzaspekte berücksichtigt:

Die im vorliegenden Bebauungsplan mit 0,25 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) unterschreitet den Orientierungswert für *Allgemeine Wohngebiete* gem. § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Damit wird zwar der Flächenverbrauch durch die Siedlungsentwicklung nicht gemindert, aber es erfolgt eine Anpassung an den Klimawandel, indem ausreichend Raum für private Freiflächen zur Verfügung stehen. Dadurch werden sowohl Beeinträchtigungen des lokalen Wasserkreislaufes vermieden, als auch Auswirkungen von Starkregenereignissen abgemildert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan so angeordnet, dass die zukünftigen Gebäude in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie optimal ausgerichtet werden können.

Der vorhandene Einzelbaumbestand im Plangebiet bleibt vollständig erhalten, so dass das dort gebundene CO₂ weiterhin im Pflanzenmaterial gespeichert bleibt und zudem das Kleinklima positiv beeinflusst wird.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes geben lediglich den Rahmen für eine klimaangepasste Bebauung vor und lassen viel individuellen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudegestaltung sowie der technischer Gebäudeausstattung zum tatsächlichen Bauzeitpunkt.

10. Nachrichtliche Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das Können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

2. Militärische Altlasten

Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3. Altablagerungen

Altablagerungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

5. Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende 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. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der Gemeinde Vollersode ausgearbeitet:

Bremen, den 13.03.2024

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

.....

Vollersode, den

.....
(Angela Greff)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Vollersode, den

.....
(Angela Greff)
Bürgermeisterin