



Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 16 „Panzenberg“, 1. Änderung
Gemeinde Vollersode

- Entwurf (Stand: 19.09.2024)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	10
4.4	Dorferneuerung.....	12
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	13
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	13
7.	INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohneinheiten.....	14
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Maximale Grundstücksgrößen.....	14
7.4	Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen.....	14
7.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
7.6	Immissionsschutz.....	15
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	16
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	16
8.2	Verkehr	20
8.3	Immissionsschutz.....	20
8.4	Klimaschutz.....	22
8.5	Oberflächenwasserbewirtschaftung / -entwässerung	23
8.6	Ver- und Entsorgung.....	23
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	24
10.	RECHTSFOLGEN	24

Anhang: Schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Panzenberg“ der Gemeinde Vollersode (Tetens Ingenieurbüro, Osterholz-Scharmbeck 24.05.2024)

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode in seiner Sitzung am 07.02.2024 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Panzenberg“ beschlossen. Der Beschluss zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Panzenberg“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 1.601,60 m² (4.004 m² Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Änderung eines *Mischgebietes* in ein *Allgemeines Wohngebiet* vorzunehmen, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP): § 2 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP): § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion grö-

ßeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Änderung eines *Mischgebietes* in ein *Allgemeines Wohngebiet* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

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

3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Vollersode an der „Vollersoder Straße“. Ausgehend vom Plangebiet mündet die „Vollersoder Straße“ nach ca. 250 m in die Bundesstraße 74, die eine verkehrstechnische Anbindung nach Bremen, Osterholz-Scharmbeck und Bremervörde bildet.

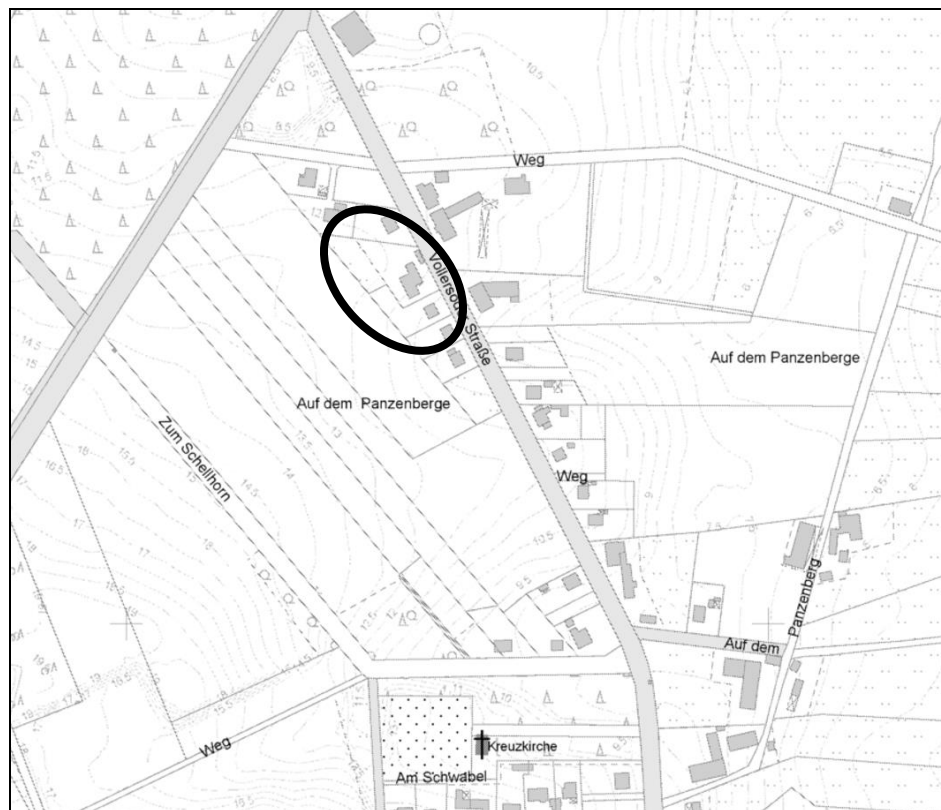


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: LGLN)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind **Bundesraumordnungsprogramm**, 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.

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Änderung eines *Mischgebietes* (M) in ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) mit Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im nördlichen Bereich der „Vollersoder Straße“ der Gemeinde Vollersode.

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

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

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

„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“ (LROP 2.1 – 01).

„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 – 02).

⇒ Mit der vorliegenden Änderung sollen innerhalb des Siedlungszusammenhangs gelegene Flächen einer wohnbaulichen Nachverdichtung zugeführt werden, womit den vorstehenden Vorgaben entsprochen wird.

Mit der Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) 2022 wurde in das **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** 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 innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene Flächen, die als *Mischgebiet* festgesetzt sind, durch Änderung in ein *Allgemeines Wohngebiet* einer Nachnutzung zugeführt werden sollen, ist zu konstatieren, dass die vorliegende Planung mit diesem Grundsatz vereinbar ist.

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz**, welches am 27.10.2011 in Kraft getreten ist, zeigt das RROP auf, dass das Plangebiet Bestandteil des Siedlungsbereichs ist und überlagernd als *Vorbehaltsgelände Landwirtschaft* dargestellt ist.

„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.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dabei die ihrer fachlichen Ausweisung zugrunde liegenden Kriterien“ (RROP 3.7.1 - 03).

⇒ Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden keine Anbauflächen aus der Nutzung genommen, vielmehr wird eine ehemalige Hofstelle nun einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt und somit der vorhandene Siedlungsbereich sinnvoll weiterentwickelt. Da zudem in der Umgebung weitere Flächen als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* ausgewiesen sind, ist davon auszugehen, dass das *Vorbehaltsgebiet* in seiner Funktionalität und Bedeutung nicht nachteilig berührt wird. In diesem Sinne räumt die Gemeinde Vollersode der Siedlungsentwicklung an diesem Standort ein höheres Gewicht ein als der Landwirtschaft.

Nördlich und östlich ist ein *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* verzeichnet zu dem im RROP unter Kap. 3.5.2 - 03 folgende Aussagen getroffen werden: „In den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen den Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzfachlichen Programme und Pläne besonderes Gewicht beigemessen werden.“ Die Darstellungen werden zum Teil von einem *Vorbehaltsgebiet Erholung* überlagert. Zu diesem werden in der Textfassung des RROP folgende Aussagen getroffen: „In Vorbehaltsgebieten Erholung soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen der besonderen Funktion der Gebiete besonderes Gewicht beigemessen werden“ (RROP 3.9 – 07).

⇒ Aufgrund der Bestandsituation sind keine Konflikte mit diesen Gebieten zu erwarten.

In einiger Entfernung des Plangebietes befindet sich nördlich und östlich ein von Nord nach Süd und Ost nach West verlaufendes *Vorranggebiet Hochwasserschutz*, das den Verlauf des „Giehler Baches“ einrahmt. Dazu sagt das RROP unter Kap. 3.2 – 03 unter anderem aus, dass raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen dort nur zulässig sind, soweit sie mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind.

⇒ Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes sind nachweislich vorangegangener Hochwasserereignisse keine Konflikte gegeben.

Südöstlich des Untersuchungsgebietes ist ein *Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr* verzeichnet. Die Darstellung deckt sich zu Teilen mit dem Verlauf der Kreisstraße 35 „Giehlermoorer Straße“ / „Vollersoder Straße“. „Für regional bedeutsame Busverbindungen werden Vorranggebiete Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr festgelegt. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen mit den Streckenverbindungen abgestimmt werden“ (RROP 4.1.2 – 04). Westlich des Plangebietes verläuft von Nord nach Süd die für die Außen- und Binnenerschließung des Landkreises erforderliche Bundesstraße 74, welche als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* festgelegt ist.

- ⇒ Aufgrund der Bestandsituation sind keine Konflikte mit diesen Vorranggebieten zu erwarten, es ist sogar davon auszugehen, dass sie in ihren Bedeutungen gestärkt werden.

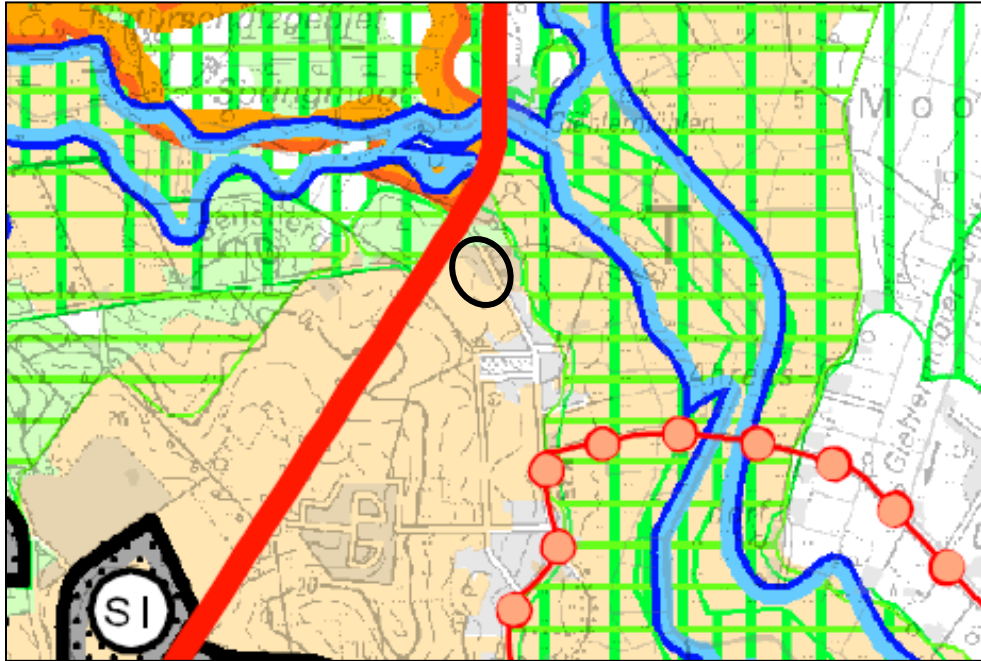


Abb. 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2011 (Plangebiet eingekreist)

Entsprechend den Vorgaben der Raumordnung (RROP) sind vorrangig zentrale Siedlungsbereiche und damit der Hauptort Hambergen zu entwickeln. Das Plangebiet liegt außerhalb der genannten Bereiche und ist daher dem sonstigen Siedlungsbereich zuzuordnen. Das RROP besagt unter Ziffer 2.3 03 jedoch weiter aus, dass „außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile die Siedlungsentwicklung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken“ ist.

In der Begründung zum Textteil des RROP sind zu Ziff.: 2.3 - 03 folgende Formulierungen enthalten, welche für die vorliegende Planung von Bedeutung sind:

„Das Siedlungsband entlang der B 74 ist aufgrund seiner verkehrlichen Anbindung an Bremen und das Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck vom Grundsatz her für eine Siedlungsentwicklung relativ gut geeignet.[...]. Alle übrigen Orte und Ortsteile sind aufgrund des Fehlens eines erforderlichen Mindestmaßes an Infrastruktureinrichtungen oder einer ungünstigen räumlichen Lage für eine umfangreichere Siedlungsentwicklung nicht geeignet. Um aber den Erhalt der Ortslage und des dörflichen Lebens zu sichern, ist eine bauleitplanerische Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig.

Die Eigenentwicklung dient nicht primär der Deckung eines Wohnraumbedarfs von außen. Eine auf Zuzug und Wanderungsgewinne orientierte Siedlungsentwicklung soll vielmehr in den für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Bereichen erfolgen. Die Eigenentwicklung dient vielmehr der Deckung eines inneren Bedarfs. Hierdurch kann beispielsweise den aus den jeweiligen Orten und Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. Darüber hinaus können für ortsansässige Betriebe Erweiterungsflächen bereit gestellt werden. Es kann aber auch um eine Stärkung bzw. den Erhalt bestehender sozialer Einrichtungen gehen. Dabei soll eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung nur eher kleinflächig erfolgen und im Regelfall nur wenige Baugrundstücke umfassen. Der Umfang einer zulässigen Eigenentwicklung lässt sich ab-

trakt nicht festlegen, sondern differiert je nach Größe und Ausstattung des jeweiligen Ortes oder Ortsteils.“

Aufgrund der bestehenden Festsetzung des Plangebietes als *Mischgebiet* ist eine bauliche Nutzung bereits zulässig. Mit der vorliegenden Änderung soll der Fokus aus planungsrechtlichen Gründen (keine Ansiedlung von Gewerbe mehr vorhanden und beabsichtigt) nunmehr auf einer Wohnbebauung liegen. Auch im Zusammenhang mit der moderaten Entfernung des Plangebietes zum Ortskern und damit der räumlichen Nähe zu den zentralen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Vollersode, sowie der Nähe zu der B 74 und damit die Anbindung an Bremen, Bremervörde und das Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck ist zu konstatieren, dass die vorliegende Änderung, im Rahmen derer 3 Wohngebäude mit je 2 Wohneinheiten geplant sind, mit den vorstehenden Vorgaben 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:

„1. 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. Nördlich der B 74, im Bereich Giehlermühlen befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Giehler Bach, Kollbeck, Nord- und Bügelgraben“, welches sich dann auch weiter nach Osten, hinab ins Teufelsmoor erstreckt. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes von ca. 12 m NHN und der Lage des Überschwemmungsgebietes bei 8,5 NHN sowie der dazwischenliegenden und auf einem Damm verlaufenden B 74 sind Überschwemmungen nicht zu erwarten und in der Vergangenheit nicht aufgetreten.

Das Plangebiet liegt auch nicht in einem Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten § 78b WHG. Für das Plangebiet sind in den Umweltkarten Niedersachsen auch keine Überflutung bei äußerst seltenen extremen Ereignissen im Küstengebiet (HQ Extrem) zu erwarten. Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses als gering einzustufen. 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 bedingt durch die Lage auf dem Geestrücken sickerfähige Böden vorliegen, so dass es auch bei Starkregenereignissen nicht zu Überflutungen kommt. Ein Vorfluter ist mit dem Giehler Bach in einer Entfernung von ca. 500 m nordöstlich des Plangebietes vorhanden. Dieser leitet das Wasser nach Osten in die Kollbeck ab, die in die Hamme mündet. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes, siehe vorstehend, sind keine Auswirkungen durch Überflutungen der Gewässer zu befürchten.

Auswirkungen durch Hochwasserereignisse sind als gering einzustufen, da selbst bei extremen Bedingungen in der Vergangenheit keine Überflutungen auftraten und das Risiko daher auch für die Zukunft als wenig wahrscheinlich einzustufen ist.

Da das Ziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die moderate Ergänzung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches mit einer dem städtebaulichen Umfeld entsprechenden Wohnbebauung anstelle einer Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe, ist diese mit den Zielen und Grundsätzen sowie den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen von 1997 sind das Plangebiet sowie die nördlich, südlich und östlichen angrenzenden Bereiche als *Gemischte Baufläche* (M) dargestellt. Diese Darstellung basiert auf dem damaligen Nutzungsmix aus Wohnen und dem östlich der Vollersoder Straße ansässigen Kolonialwarenladen, einem Zimmereibetrieb sowie einem Einzelhandelsbetrieb für Angel- und Fischereibedarf. Lediglich der ehemalige Kolonialwarenladen ist als kleinflächiges Lebensmittel-Verkaufsgeschäft für die lokale Versorgung noch vorhanden.

Die westlich angrenzenden Flächen sind als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt.

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der geplanten Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes (*Allgemeines Wohngebiet*) Abweichungen bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB kommt Absatz 2 Nr. 2 zur Anwendung, dementsprechend kann *„ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen,“*.

Aus den nachfolgenden Gründen entsprechen die Inhalte und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes:

- Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzungen ist auch die Grundlage für die Darstellung einer Gemischten Baufläche entfallen.
- Die Ansiedlung von Gewerbe innerhalb des hier in Rede stehenden Änderungsbereichs ist sowohl aufgrund der geringen Grundstücksgröße, als auch der immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen durch die umgebenden Wohngebäude eher unwahrscheinlich.
- Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die umgebenden Wohnnutzungen ein und entspricht damit dem gegebenen Siedlungscharakter.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Inhalte der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes geeignet sind die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen (Plangebiet eingekreist)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Panzenberg“ erlangte mit seiner Bekanntmachung am 24.05.2000 Rechtskraft.

Der Bebauungsplan setzt in seinem südlichen Bereich ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) fest und ab der südlichen Grenze des vorliegenden Änderungsbereiches ein *Mischgebiet* (MI). In beiden Baugebieten ist eine *eingeschossige offene Bauweise* ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist in beiden Gebieten eine *Grundflächenzahl* von 0,4 festgesetzt, für die die Überschreitung von 50 % laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzuwenden ist. Mit einer textlichen Festsetzung ist geregelt, dass die nicht wasserdurchlässig befestigten Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf die GRZ anzurechnen sind. Weiterhin sind Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die maximale Größe der Baugrundstücke ist im *Mischgebiet* auf 1.300 m² und im *Allgemeinen Wohngebiet* auf 1.100 m² festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als große zusammenhängende Bauzonen festgesetzt, wobei diese im vorliegenden Änderungsbereich auf den vorhandenen Baumbestand abgestellt sind, vgl. nachfolgende Abbildung.

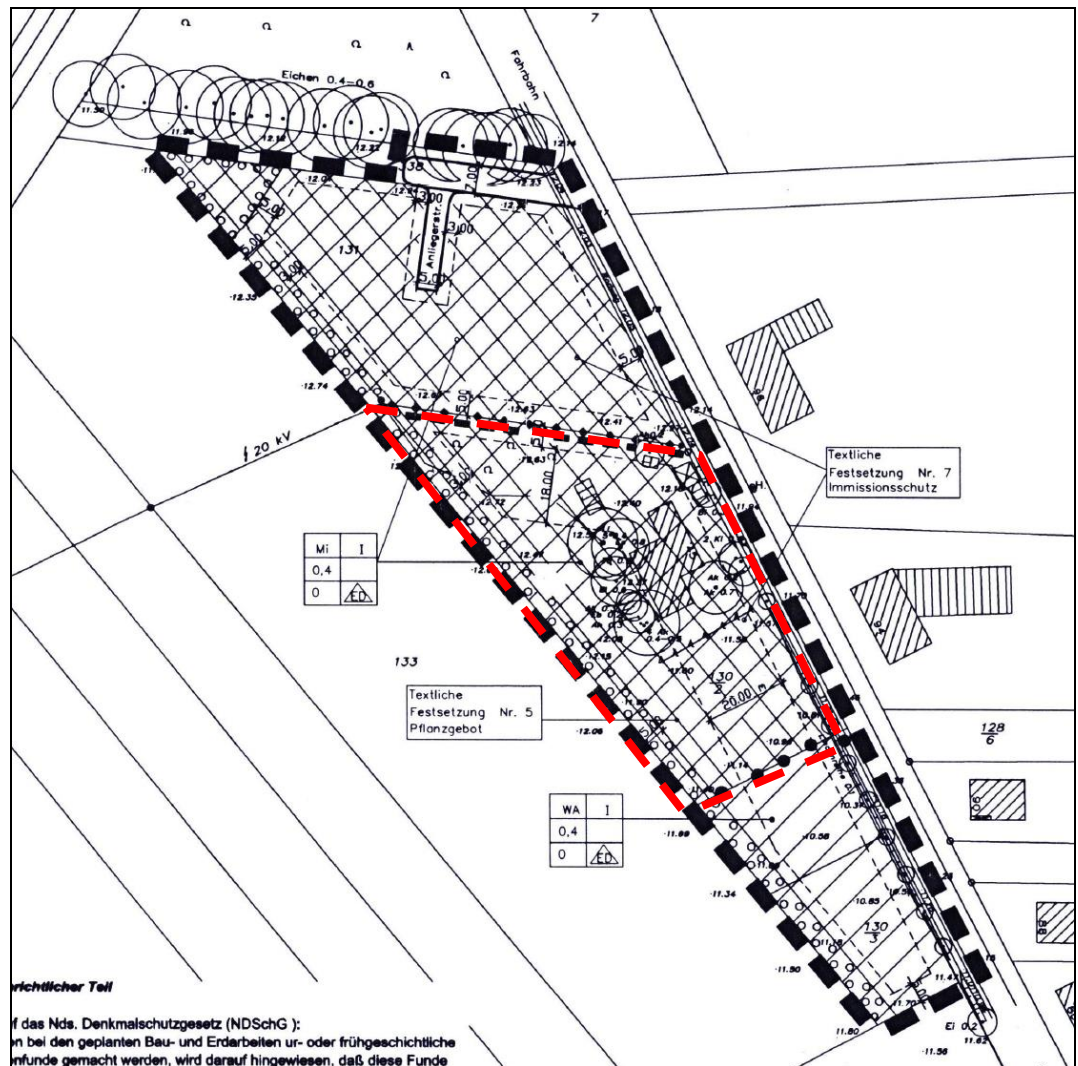


Abb. 4: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 16 (Plangebiet ist markiert)

Um den Baumschutz und die langfristige Erhaltung des ortsbildprägenden Bestandes zu sichern, sind neben den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten und -kronen (Stand: 1996) die folgenden zwei textlichen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.4. Erhaltung von Pflanzenbeständen (§ 9 Abs. (1), Nr. 25b BauGB)
Die innerhalb der gekennzeichneten Flächen und Standorte vorhandener Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5.5 Innerhalb des eingetragenen Kronentraufbereiches und in einem Abstand von 5 m davon sind Gebäude unzulässig.
Der Tiefbau für Zufahrten und Wege im Kronentraufbereich und in einem Abstand von 5 m ist nur in Handarbeit durchzuführen.

Zur Einbindung des Plangebietes in die angrenzende freie Landschaft sind *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt, für die über textliche Festsetzungen verbindliche Regelung zu den zu verwendenden Arten, Qualitäten und Anordnungen (Pflanzschema) getroffen sind. Diese nehmen im Änderungsbereich eine Fläche von 518 m² ein.

Als weitere grünordnerische Festsetzung besteht ein Pflanzgebot, demzufolge pro 500 m² in Anspruch genommene Grundstücksfläche 1 Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dementsprechend müssten in der vorliegenden Änderung 8 Bäume auf den Grundstücken gepflanzt werden.

Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung und der nördlich gelegenen Bundesstraße 74 wurde zudem folgende vorsorgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

7. Lärmschutz
Im gesamten Plangebiet sind die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Außenbauteile nach Zeile 1 der Tabelle 8 der DIN 4109 auszubilden.

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ist weiterhin die linienhafte Kennzeichnung einer Wallhecke gem. § 33 NNatG als „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten“ im Sinne des Naturschutzrechts von Bedeutung. Diese verläuft entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs, siehe nachfolgendem Detailausschnitt der Planzeichnung.

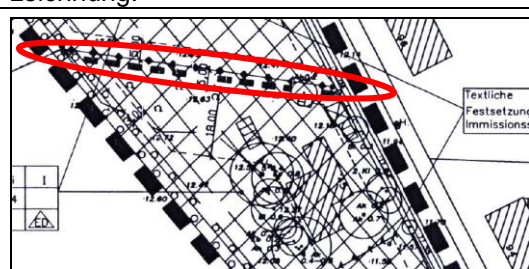


Abb. 5: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 16 (Verlauf der Wallhecke = fett gestrichelte schwarze Linie) ist mit rotem Kreis markiert



Abb. 6: Ausschnitt aus der Preussischen Landesaufnahme (Verlauf einer Hecke = Punktlinie) ist mit rotem Kreis markiert

Aufgrund dieser Diskrepanz wurde am 08. Mai 2024 eine Ortsbesichtigung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass auch in der Örtlichkeit keine Wallhecke oder Reste einer solchen festzustellen sind. Dementsprechend erfolgt in der vorliegenden 1. Änderung auch keine Übernahme dieser Kennzeichnung.

Zudem musste im Rahmen der Ortsbesichtigung auch festgestellt werden, dass entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 von dem zum Erhalt festgesetzten Baumbestand (16 Bäume) bis auf 5 Bäume alle weiteren entfernt wurden.

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. Vollersode entstand als Straßendorf am unteren Geestrand. Der ursprüngliche Siedlungskern befand sich am Grashof, einer heutigen Grünlinse zwischen der Vollersoder Straße und dem Weg entlang der Niederung.

In der Ortschaft Vollersode überwiegt laut Dorferneuerungsbericht das dörfliche Ortsbild, im Verlauf der Vollersoder Straße befinden sich typische Strukturen. Die Moorseite der Vollersoder Dorfstraße ist deutlich später bebaut und hat eher Wohncharakter. Dies setzt sich im Depensegen fort. Im Dorferneuerungsbericht wurden keine konkreten Ziele für das Plangebiet formuliert.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Vollersode, westlich der Vollersoder Straße und ist ca. 3,0 km vom Ortskern entfernt. Ausgehend vom Plangebiet mündet die Vollersoder Straße nach ca. 200 m in die Bundesstraße 74, die eine verkehrstechnische Anbindung nach Bremen, Osterholz-Scharmbeck und Bremervörde bildet.

Bei der Bebauung handelt es sich um eine alte, inzwischen im Abriss befindliche ehemalige Hofstelle mit Nebengebäuden und verwildertem Gartenbereich sowie um einen Neubau im Süden des Änderungsbereiches. Nördlich und weiter südlich angrenzend ist weitere Wohnbebauung vorhanden, die sich beiderseits am Verlauf der Vollersoder Straße orientiert. Nördlich ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes eine Verdichtung in 2. Reihe entstanden, die durch ein kleines Wäldchen zur Bundesstraße hin abgeschirmt ist.

Auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Straßenseite ist ein kleiner Nahversorgungsstandort (Gutkauf Lütjen) vorhanden, sowie eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die beide durch größere Gebäudekörper geprägt sind.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die vorhandene Bausubstanz der ehemaligen Hofstelle bietet kein Potential für eine Wiederaufbau. Aufgrund dessen eröffnet sich die Möglichkeit, anstatt dessen eine Nachverdichtung auf dem bereits erschlossenen Standort vorzunehmen. Dazu muss die bestehende Festsetzung eines *Mischgebietes*, welches durch ein annähernd gleichgroßes Verhältnis von Wohnbebauung und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe gekennzeichnet ist, geändert werden. Sie verbietet derzeit weitere Baugenehmigung zu erteilen, weil gewerblichen Nutzungen im Plangebiet fehlen.

Da es Ziel der Gemeinde Vollersode ist die Innenentwicklung zu forcieren, soll mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein *Allgemeines Wohngebiet*, eine weitere Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ermöglicht werden. Ziel ist es - wie bisher - die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen, aber auch die gründerischen Festsetzungen zu „aktualisieren“.

7. INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend Planungsziel wird anstelle des Mischgebietes nunmehr ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt, um die gewollte wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Aufgrund der räumlichen Lage und der angrenzenden Nutzungen werden Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen, welche gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Derartige Nutzungen sind mit zusätzlichen Verkehren und Emissionen verbunden, die nicht mit dem bestehenden und beabsichtigten Gebietscharakter vereinbar sind.

Da die bisher gänzlich unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes vorrangig für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden sollen, erfolgt ebenfalls ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, da diese in der Regel einen hohen Flächenbedarf haben.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohneinheiten

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch in der vorliegenden Änderung, wie bisher, durch die Festsetzung einer **Grundflächenzahl** (GRZ) bestimmt. Aufgrund der vorliegenden Vorhabenplanung kann diese allerdings von 0,4 auf 0,3 reduziert werden. Analog zu den bisherigen Festsetzungen darf die **Grundflächenzahl** um bis zu 50 % überschritten werden, wobei die Regelungen betreffend die Anrechnung der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrt entfällt, um die Ausnutzung zu erhöhen und dem Ziel der Innenentwicklung zu entsprechen. Insgesamt reduziert sich der Gesamtversiegelungsgrad von 0,6 auf nunmehr 0,45.

Die **Anzahl der zulässigen Vollgeschosse** ($Z = 1$) wird unverändert beibehalten, so dass sich die Bebauung auch weiterhin in den örtlichen Kontext einfügt.

Mit dem selben Ziel ist ergänzend eine Regelung betreffend die **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** neu aufgenommen, für die als eindeutiger Bezugspunkt die dem Bauvorhaben vorgelagerte Straße benannt wird. Geringfügige Überschreitungen werden aufgrund des im Süden bereits bestehenden modernen Wohnhauses aufgenommen, um Härten zu vermeiden.

Um im Gegenzug aufgrund der dörflichen Umgebung keine u. U. sozialunverträgliche Dichte zuzulassen, wird die **maximale Anzahl der Wohneinheiten** geregelt und mit 2 pro Einzelhaus und Doppelhaus (d. h. pro Hälfte 1 Wohneinheit) festgesetzt. Dies entspricht auch dem üblichen „Standard“ der Gemeinde Vollersode für vergleichbare Lagen.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Maximale Grundstücksgrößen

Ebenfalls unter dem Aspekt der „Aktualisierung“ der Festsetzungen wird anstelle der offenen Bauweise, die zwar im geltenden Bebauungsplan auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt ist, für diese aber Längen von bis zu 50 m zulässt, nunmehr eine **abweichende Bauweise** (a) festgesetzt. In dieser sind zwar auch die benannten Haustypen mit seitlichem Grenzabstand zulässig, allerdings nur bis zu einer Länge von 20 m. Dies entspricht auch der typischen Bebauung für die westliche Seite der Vollersoder Straße.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden weiterhin durch Baugrenzen definiert und als zusammenhängende „Bauzone“ in der Planzeichnung festgesetzt. Zur Straßenverkehrsfläche und der nördlichen Grundstücksgrenze beträgt der Abstand unverändert 5,0 m und auch die Bautiefen werden mit 18,0 m und 20,0 m aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund der aktuell hohen Baulandpreise und Baukosten wird die Festsetzung zu den **Maximalen Grundstücksgrößen** ersatzlos gestrichen, da sie entbehrlich ist.

7.4 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Die Regelung, dass Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind, wird grundsätzlich übernommen. Dies wird allerdings dahingehend präzisiert, dass es sich bei den Nebenanlagen um solche „in Form von Gebäuden“ handelt. Damit können auch Sitzbereiche und Wege in den Gartenflächen angelegt werden.

Ergänzt wird die Festsetzung zudem um die Regelung, dass auch Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, ausgenommen sind erforderliche Zufahrten und Zuwegungen, um die Vorgärten und rückwärtigen Grundstücksbereiche von solchen Anlagen freizuhalten. Dies dient sowohl dem Ortsbild, als auch der Schaffung von ruhigen Gartenbereichen.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingliederung der zukünftigen Bebauung in die Umgebung und zur Schaffung eines Übergangs zu den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ist analog zu der bestehenden Festsetzung an dieser Grenze des Änderungsbereiches eine **einreihige Laubge-**

hölzhecke auf einer 2,0 m breiten Fläche anzupflanzen. Neben der Benennung von Arten und Qualitäten wird zur eindeutigen Bestimmtheit der Festsetzung der jeweilige Grundstückseigentümer als Zuständiger benannt und als Umsetzungszeitpunkt die auf die Rechtskraft der Planänderung folgende Pflanzperiode. Um die Bepflanzung dauerhaft zu sichern ist auch geregelt, dass Abgänge artgleich zu ersetzen sind. Mit dieser Regelung wird die vormals mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* zwar verringert (von 530 m² auf neu 212 m²), kann aber weiterhin ihre Funktion als wirksame Eingrünung, in Kombination mit der Anpflanzung einer Baumreihe (siehe nachfolgend) behalten.

Auf die Festsetzung zur **Anpflanzung eines Baumes pro 500 m²** in Anspruch genommene Grundstücksfläche wird im Gegenzug verzichtet, um die Nutzung von solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen nicht durch eine zu hohe Baumanzahl auf den Grundstücken zu konterkarieren. Bei einer Plangebietsgröße von 4.000 m² hätte dies der Anpflanzung von 8 Einzelbäumen entsprochen.

Um den Verlust von 11 nicht mehr vorhandenen, aber vormals zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen, aber auch die vorgeschriebenen 8 Bäume der „500 m²-Quote“ auszugleichen, ist festgesetzt, dass auf dem Flurstück 130/7 folgende **Einzelbaumpflanzungen** vorzunehmen sind:

- Reihe aus 10 Bäumen auf der Ostseite der Hecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze
- 9 Einzelbäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Auch hier werden zur Herstellung der erforderlichen Bestimmtheit der Festsetzung Arten und Qualitäten, der Zuständige für die Bepflanzung, der Umsetzungszeitpunkt und die Pflicht zur dauerhaften Erhaltung, ggf. mittels artgleicher Nachpflanzung, festgesetzt. Mit diesen 19 anzupflanzenden Bäumen werden die vormaligen ökologischen Festsetzungen zwar verändert, aber „unter dem Strich“ in moderner Form beibehalten.

Beibehalten wird auch die Festsetzung zum **Erhalt von Einzelbäumen**, so dass die noch verbliebenen Einzelbäume, analog zum Bebauungsplan Nr. 16, weiter geschützt werden. Ebenfalls übernommen, allerdings in „modernisierter Form“, werden die Maßnahmen zum Schutz der Kronentraufenbereiche, die betreffend Zufahrten und Hauszugänge auch die vorliegende Vorhabenplanung berücksichtigt.

7.6

Immissionsschutz

Aufgrund des langen Zeitraumes zwischen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 und der vorliegenden Änderung wurde ein neues Schallgutachten (Tetens Ingenieurbüro, Osterholz-Scharmbeck 24.05.2024, siehe Anhang) beauftragt, dessen Ergebnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und damit die bestehende Festsetzung ersetzen. Hierbei wurden die aktuellen Verkehrszahlen auf der Bundesstraße und der Vollersoder Straße berücksichtigt, aber auch, dass der Zimmereibetrieb inzwischen nicht mehr aktiv ist.

Basierend auf den Ergebnissen des Schallgutachtens wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Außenbauteile schutzbedürftige Räume die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für den Lärmpegelbereich III einhalten müssen bzw. mindestens für die Fassaden ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten ist.

Weiterhin wird ein Bereich längs der Vollersoder Straße als WA* gekennzeichnet und geregelt, dass für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen ist, wobei auf den Einbau dieser Anlagen für Schlaf- und Kinderzimmer verzichtet werden kann, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von < 50 dB(A) vorliegt. Zudem wird eine weitere Ausnahme für den Fall definiert, dass nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte und Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

Mit diesen Regelungen wird sichergestellt, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die geplante Wohnnutzung einwirken.

Die vormalige Regelung zum Schallschutz wird damit ersetzt.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 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.

Der Gesetzgeber hat mit der seit 2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Daher kann im vorliegenden Fall gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von einer Umweltprüfung und gem. § 2a BauGB von einem Umweltbericht abgesehen werden. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Daher sind die Auswirkungen der Planung im Folgenden dargestellt.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).¹

Schutzgut Mensch

Für dieses Schutzgut ergibt sich keine Änderung, da nach wie vor eine Bebauung zulässig ist. Lediglich das Nutzungsspektrum verschiebt sich von „Wohnen und Gewerbe“ in Richtung einer reinen Wohnnutzung

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf Schutzgut *Mensch* weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Großteil des Plangebietes ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 16 „Panzenberg“ geregelt, so dass dessen Festsetzungen für die Abschätzung der Auswirkungen zu Grunde gelegt werden.

Mit der vorliegenden Änderung ist nach wie vor der *Biotoptyp Einzel- und Reihenhausbebauung* (OE) anzusetzen, so dass sich diesbezüglich keine Veränderungen ergeben. Diesem Biotoptypen kommt daher nach wie vor eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* zu.

¹ Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Aufgrund der Tatsache, dass von den vormals 16 zum Erhalt festgesetzten *Einzelbäumen* (HE) nur noch 5 in der Örtlichkeit anzutreffen sind, errechnet sich ein Verlust von 11 Bäumen. Entsprechend dem BREUER-Modell wird den Einzelbäumen keine Wertstufe zugeordnet, sie sind vielmehr einzeln auszugleichen. Durch die Festsetzung, dass auf dem Flurstück 130/7 insgesamt 9 Einzelbäume, verteilt auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, anzupflanzen sind und zusammen mit der nachfolgend noch beschriebenen Anpflanzung einer Baumreihe an der östlichen Grenze des Plangebietes kann der Verlust der 11 Einzelbäume ausgeglichen werden.

Eine weitere Veränderung erfährt die vormals mit einer Breite von 5,0 m festgesetzte *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, die dem Biotoptyp *Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten* (BZE) zuzuordnen ist. Dieser besitzt eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Panzenberg“ sollten mit dieser Festsetzungen die Eingriffe in das Schutzgut Boden kompensiert werden. An die Stelle dieser Festsetzung tritt nunmehr eine textliche Festsetzung zur Anpflanzung einer einreihigen, 2 m breiten Laubgehölzhecke mit heimischen Arten, die ebenfalls dem Biotoptyp BZE zugeordnet werden kann. Damit verringert sich die anzupflanzende Fläche von vormals 530 m² auf 212 m², was einem „Verlust“ von 318 m² entspricht. Da die Festsetzung der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* als Ausgleich erfolgt ist, bedarf es unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB der Auseinandersetzung im Rahmen der Eingriffsregelung. Da die Festsetzung der Kompensation des Schutzgute Boden diente, wird als Ausgleich die zulässige Grundflächenzahl in der vorliegenden Änderung von 0,4 auf 0,3, jeweils mit einer zulässigen Überschreitung von 50 %, reduziert.

Damit errechnet sich eine Verringerung der zulässigen Eingriffe wie folgt:

	GRZ	+ 50 %	GRZ gesamt	Planfläche	zul. Versiegelung
Alt	0,4	0,2	0,60	4.000 m ²	2.400 m ²
Neu	0,3	0,15	0,45	4.000 m ²	1.800 m ²
Differenz:					- 600 m ²

Entsprechend dem BREUER Modell ist bei Böden einer allgemeinen Bedeutung eine Kompensation im Verhältnis 1:0,5 anzusetzen, was einem Bedarf von 300 m² entspricht und damit bis auf 18 m² dem vorstehend errechneten Verlust der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*. Diese Differenz ist allerdings nicht als erhebliche Auswirkung anzusehen, so dass sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben und damit auch die Anwendung des § 13a BauGB weiterhin zulässig ist.

Durch den Verzicht auf die Regelung, derzufolge alle 500 m² Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum anzupflanzen ist, errechnet sich ein Bedarf von 8 anzupflanzenden Bäumen. Als Ausgleich für diese Festsetzung wird nunmehr neu geregelt, dass auf dem Flurstück 130/7 angrenzend an die östliche Seite der anzupflanzenden Laubgehölzhecke in einer Reihe 10 Einzelbäume zu setzen sind, die einen Abstand in der Reihe von 6 m einhalten müssen. Damit bleibt der Biotoptyp *Einzelbaum* (HE) unverändert Bestandteil der Planung. Von den anzupflanzenden Bäumen können 2 Bäume als Ausgleich für die vormals zum Erhalt festgesetzten 11 Einzelbäume herangezogen werden, die in der Örtlichkeit nicht mehr anzutreffen sind.

Damit ergeben sich durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut *Pflanzen und Tiere*.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Aufgrund des nach wie vor geplanten Baugebietes ergeben sich für dieses Schutzgut keine Auswirkungen durch die vorliegende Änderung, es behält seine geringe Bedeutung (Wertstufe I).

Schutzgut Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wobei dem Grund nach nur die Art der baulichen Nutzung geändert werden soll. Positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Verringerung der zulässigen Grundflächenzahl, was zu einer Verminderung der zulässigen Versiegelung um 60 m² führt. Das Schutzgut *Fläche* ist damit positiv berührt.

Schutzgut Boden

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der langjährigen Nutzung des Plangebietes als Siedlungsort sind die Böden entscheidend überprägt, so dass sie als Hortisole anzusprechen sind. In den unversiegelten Bereichen ist ihnen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzusprechen, in den bereits versiegelten lediglich eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1).

Wie bereits zum Schutzgut *Fläche* ausgeführt, verringert sich mit der vorliegenden Änderung der Eingriff in das Schutzgut Boden um 600 m², was rein planungsrechtlich in diesen Bereichen zu einer Aufwertung für das Schutzgut *Boden* führt.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten, vorläufigen Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Der Boden im Plangebiet ist sandig und hat deswegen eine gute Sickerfähigkeit. Durch die Verringerung des Versiegelungsgrades (siehe Schutzgut Boden) wird die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser verbessert, was sich positiv auf das Schutzgut auswirkt.

Dem Schutzgut *Wasser* ist damit nach wie vor eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

Schutzgut Klima/ Luft

Das Schutzgut Klima / Luft ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs und der vorhandenen Bebauung bereits beeinträchtigt, so dass dem Schutzgut eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzusprechen ist. Diese Situation bleibt dem Grunde nach unverändert. Auswirkungen auf das Schutzgut *Klima / Luft* sind daher nicht zu erkennen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Siedlungsgebietes von Vollersode. Aufgrund der im Süden, Norden, Westen und Osten bestehenden Bebauung ist das Plangebiet bereits deutlich überprägt. Dem Schutzgut ist daher nur eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen. Da die Festsetzungen zur randlichen Eingrünung und inneren Durchgrünung grundsätzlich erhalten bleiben, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erkennen.

Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Sach- und Kulturgüter vorhanden, deshalb bleibt dieses Schutzgut ohne Belang.

Schutzgut Schutzgebiete und Objekte

In dem geltenden Bebauungsplan ist entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches der Verlauf einer nach § 33 NNatG gesetzlich geschützten Wallhecke gekennzeichnet. Diese „Wallhecke“ ist weder in der Örtlichkeit anzutreffen, noch in der Preußischen Landesaufnahme verzeichnet. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass es sich um eine fehlerhafte Kennzeichnung im Bebauungsplan Nr. 16 handelt. Diese wurde daher nicht übernommen. Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich nicht.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine bedeutsamen Wechselwirkungen zu erkennen, deshalb bleibt dieses Schutzgut ohne Belang.

Zusammenfassung

In der Summe ergeben sich durch die vorliegende Planung Auswirkung auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche und Boden. Da es sich bei den Veränderungen um bisher festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen handelt, sind sie trotz Anwendung des §13a BauGB zu kompensieren. Durch die vorstehend dargelegten Maßnahmen ist dies bis auf 18 m² möglich. Mit dem Verzicht auf 18 m² anzupflanzender Fläche sind allerdings keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden, d. h. Eingriffe im Sinne des Gesetzes verbunden, die die Anwendung des § 13a BauGB in Frage stellen würden. Aufgrund der aktuellen Anforderungen an eine moderne Bebauung, die vor allem die Nutzung solarer Strahlungsenergie beinhaltet sind weitere Festsetzungen zu einer inneren Durchgrünung des Plangebietes aus Sicht der Gemeinde kontraproduktiv.

Ein ausschließlich durch die vorliegende Änderung initiiertes Kompensationsbedarft ist nicht gegeben, wäre allerdings auch nicht kompensationspflichtig. erforderlich, da der Gesetzgeber durch die seit 2007 geltende Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen hat, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, zu denen auch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gehört, ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

Besonderer Artenschutz

Die tatsächlich im Plangebiet vorhandenen Biotope unterscheiden sich nicht von denen der im Bebauungsplans Nr. 16 festgesetzten Lebensräume, da im Süden der Bebauungsplan durch die Errichtung eines Wohnhauses bereits umgesetzt wurde und die weiteren Flächen von einer ehemaligen Hofstelle eingenommen werden. Da alle noch im Bestand vorhandenen Einzelbäume, die vormals zum Erhalt festgesetzt waren, auch weiterhin erhalten bleiben und neue Bäume hinzu kommen, bleibt das diesbezügliche Lebensraumangebot unverändert.

Da die Baumfällungen vor Einleitung des vorliegenden Änderungsverfahrens erfolgt sind und auch der Abriss der Hofstelle bereits begonnen wurde, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Eigentümer die Anforderungen des § 44 BNatSchG beachtet haben bzw. beachten. Entsprechend § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten

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

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist durch das bereits bebaute Grundstück auch Teil des innerörtlichen Gebietes. Damit unterliegt es einem hohen anthropogenen Störungs- und Nutzungsdruck, so dass nur von einem stark eingeschränkten Artenvorkommen auszugehen ist.

Auswirkungen auf den Besonderen Artenschutz sind durch die vorliegende Änderung daher nicht ersichtlich.

8.2 Verkehr

Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten, da einerseits die Vollersoder Straße ausreichend leistungsfähig ist und andererseits die Änderung eines *Mischgebietes* in ein *Allgemeines Wohngebiet* kein „mehr“ an Verkehren bewirkt.

8.3 Immissionsschutz

Zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes in der Abwägung wurde ein **Schallgutachten** (siehe Anhang) beauftragt, um abzuschätzen, welche Auswirkungen sich durch den Verkehrslärm auf der B74 und der Vollersoder Straße auf das Plangebiet ergeben. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass „es tags und nachts durch den Straßenverkehr zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 /2/, bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV /5/ im Plangebiet kommt. Aus diesem Grund ist für das Plangebiet die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich“ (Seite 3).

Bezogen auf die Tageszeit wurde errechnet, dass sich „innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes [...] Beurteilungspegel zwischen 55 und 58 dB(A) tags [berechnen]. Die höchsten Beurteilungspegel berechnen sich an der Baugrenze entlang der Vollersoder Straße. Dort wird der Orientierungswert der DIN 18005 aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 /2/ für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 3 dB überschritten. Mit zunehmender Entfernung zur Straße nimmt die Höhe des Beurteilungspegels in Richtung Südwesten ab“ (Seite 9).

Für die Nachtzeit wird die Aussage getroffen, dass sich hier „Beurteilungspegel zwischen 48 und 51 dB(A) nachts“ (Seite 10) berechnen und ebenso wie bei den Tageswerten sich die höchsten Beurteilungspegel an der Baugrenze entlang der Vollersoder Straße ergeben. „Dort wird der Orientierungswert der DIN 18005 aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 /2/ für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 6 dB überschritten. Mit zunehmender Entfernung zur Straße nimmt die Höhe des Beurteilungspegels in Richtung Südwesten ab“ (Seite 10).

Aufgrund dieser Ergebnisse schlägt das Schallgutachten folgende Maßnahmen vor, die ergriffen werden können, um eine Schallminderung bzw. rechtskonforme Wohnverhältnisse sicherzustellen:

a) Aktive Schallschutzmaßnahmen

in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles entlang der östlichen Plangebietsgrenze.

Diese kommen allerdings aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage, da sich einerseits derartige Maßnahmen nicht mit dem Ortsbild vereinbaren lassen und andererseits auch die Erschließung der Bebauung von hier erfolgt. Damit würde eine aktive Schallschutzmaßnahme an mehreren Stellen durchbrochen werden müssen und damit faktisch nicht wirksam sein können.

b) Anpassung der Baugrenzen

Entsprechen dem Schallgutachten würde eine „Anpassung der Baugrenzen entlang der Vollersoder Straße [...] bei einer Verschiebung von 5 m eine Pegelreduzierung von ca. 1 dB und bei einer Verschiebung von 10 m eine Pegelreduzierung von ca. 1,5 dB bewirken. Eine Verschiebung der Baugrenzen um 5 m würde dazu führen, dass die Beurteilungspegel entlang der Vollersoder Straße von tags 58 dB(A) auf 57 dB(A) und nachts von 51 dB(A) auf 50 dB(A) reduziert werden. Eine Verschiebung der Baugrenzen um 10 m würde dazu führen, dass die Beurteilungspegel entlang der Vollersoder Straße von tags 58 dB(A) auf 56 dB(A) und nachts von 51 dB(A) auf 49 dB(A) reduziert werden“ (Seite 11).

Damit müsste eine Verschiebung der Baugrenze mindestens um 5 m, besser um 10 m erfolgen. Da die Gemeinde die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzte städtebauliche Konzeption einer straßenorientierten Bebauung mit westlich angrenzenden Gartenflächen weiterhin beibehalten möchte, wird von der Verschiebung der Baugrenze Ab-

stand genommen. Damit kann auch weitern sichergestellt werden, dass alle Maßnahmen zur ökologischen Kompensation weiterhin im Plangebiet auf den rückwärtigen Gartenflächen realisierbar sind.

Auch der Schallgutachter kommt zu der Einschätzung, dass „die Pegel an der jetzigen Baugrenze [...] aus Sachverständiger Sicht nicht so hoch [sind], dass die Verschiebung der Baugrenze zwingend erforderlich ist, da die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung deutlich unterschritten wird. Auch ist zu beachten, dass die erreichbare Reduzierung von 1 bis 1,5 dB bei einer Verschiebung der Baugrenzen um 5, bzw. 10 m eher gering ist“ (Seite 11).

c) Passive Schallschutzmaßnahme

Als Alternative zur Anpassung der Baugrenze schlägt das Gutachten vor,

- Für das gesamte Plangebiet Anforderungen für Außenbauteile schutzbedürftiger Räume festzusetzen. Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (schutzbedürftiger Räume), müssen „damit die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für den Lärmpegelbereich III einhalten. Mindestens ist für die Fassaden ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten. Ein Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen“ (Seite 15).
- Den von einer Überschreitung mit einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) betroffenen Bereich entlang der Vollersoder Straße als WA* gesondert zu kennzeichnen und für Schlaf- und Kinderzimmer festzusetzen, dass der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen ist. Aus der nachfolgenden Abbildung ist der als WA* auszuweisende Bereich zu ersehen.

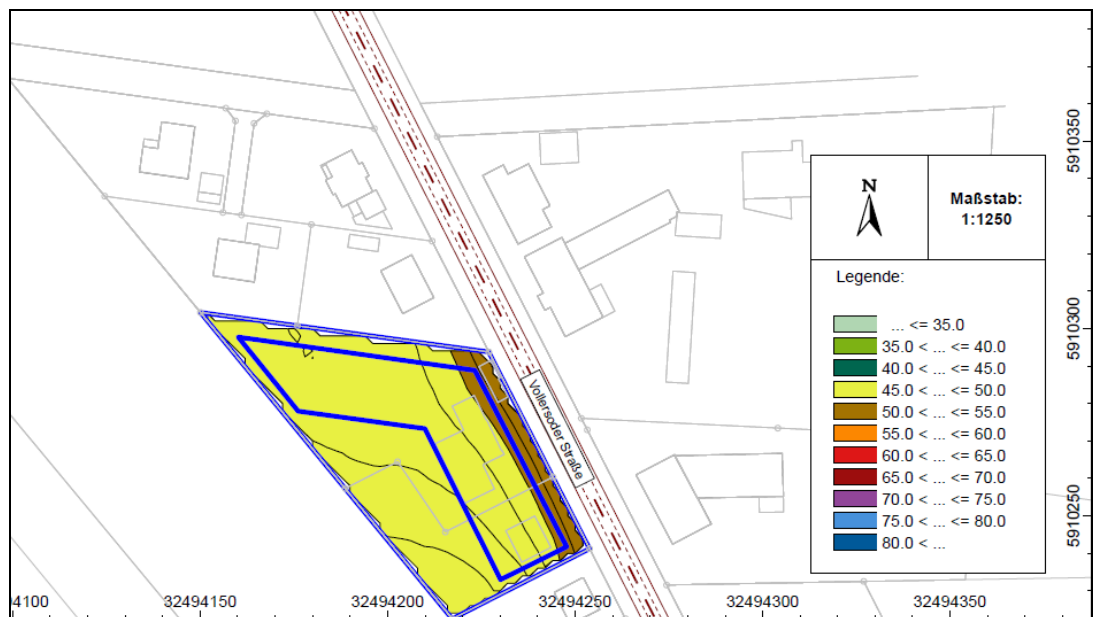


Abb. 7: Anlage 2.2 des Schallgutachtens, WA* als brauner Bereich dargestellt (Tetens Ingenieure, Osterholz-Scharmbeck, 24.05.2024)

d) Anordnung der hausnahen Außenwohnbereiche

Dem Gutachten ist hierzu folgendes zu entnehmen: „Hinsichtlich der hausnahen Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass entlang der Vollersoder Straße tagsüber der Orientierungswert aus dem Beiblatt der DIN 18005 /2/ für Allgemeine Wohngebiete überschritten wird. Die Überschreitung beträgt an der nordöstlichen Baugrenze 3 dB.“

In der Regel lassen sich hausnahe Außenwohnbereiche noch bis zu dem Grenzwert der 16. BImSchV /5/ für Mischgebiete von 64 dB(A) realisieren, bzw. scheint die Anordnung dieser bis zu diesem Grenzwert noch vertretbar“ (Seite 14).

„Im vorliegenden Fall wird innerhalb der Baugrenzen der o.g. Wert von 64 dB(A) deutlich unterschritten, so dass auf Festsetzungen zur Anordnung hausnaher Außenwohnbereiche zu Gunsten einer freien Grundrissgestaltung verzichtet werden könnte“ (Seite 15).

Aus den folgenden Gründen wird auf Festsetzungen betreffend die hausnahen Wohnbereiche verzichtet:

- Aufgrund der Anordnung der Baugrenze längs der Vollersoder Straße wird eine Bebauung für die dann in der Regel hinter dem Gebäude liegenden Außenwohnbereiche eine abschirmende Wirkung haben.
- Für die Bebauung im Norden werden die Außenwohnbereiche überwiegend in einem deutlichen Abstand zur Vollersoder Straße liegen, so dass hier von geringeren Werten auszugehen ist.
- Entsprechend den Aussagen des Gutachtens liegen die Werte unterhalb des Wertes für Mischgebiete, in denen eine gesunde Wohnnutzung ebenfalls uneingeschränkt zulässig ist.

Mit der Umsetzung der Ergebnisse des Gutachtens wird sichergestellt, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Die Belange des Immissionsschutzes werden damit nicht nachteilig berührt.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden **landwirtschaftlichen Flächen** können temporär Gerüche, Stäube und Lichtimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Dies ist für den ländlichen Raum typisch und führt dementsprechend zu keinen Konflikten.

8.4 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 (§ 32a NBauO).“* 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.

Der Absatz 3 des § 32a NBauO regelt weiter, dass *„bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge [...] über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren [ist]. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind [...]“.*

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 die-

nende 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:

- Änderung der Nutzung eines nicht mehr umsetzbaren Baugebietes (*Mischgebiet*) in ein *Allgemeines Wohngebiet*, so dass eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen vermieden wird. Dieses Gebiet liegt zudem in einem Bereich, in dem aufgrund der anstehenden Böden eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Dadurch werden sowohl Beeinträchtigungen des lokalen Wasserkreislaufes vermieden, als auch Auswirkungen von Starkregenereignissen abgemildert.
- Die *überbaubaren Grundstücksflächen* sind im Bebauungsplan so angeordnet, dass eine flexible Grundstückseinteilung erfolgen kann. Dadurch wird ermöglicht, dass die zukünftigen Gebäude in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie optimal ausgerichtet werden können.
- Beibehaltung der Ein- und Durchgrünung, so dass die Gehölze zur Sauerstoffproduktion und über ihre Verdunstungsleistung auch zu einer lokalen Temperaturminderung beitragen können.

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.

8.5 Oberflächenwasserbewirtschaftung / -entwässerung

Entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind die Grundstückseigentümer für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers verantwortlich, sofern die Gemeinde nicht den Anschluss an einen öffentlichen Kanal vorschreibt oder nachbarliche Belange berührt werden. Ein entsprechender Nachrichtlicher Hinweis ist Bestandteil der Planzeichnung.

Aufgrund dessen, dass in dem Plangebiet und angrenzenden Bereichen sandige Böden vorhanden sind, ist es beabsichtigt das anfallende Niederschlagswasser, so wie es in der Vergangenheit bereits praktiziert wurde, auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken versickern zu lassen.

Bei der Anlage privater Grundstückszufahrten ist darauf zu achten, dass kein Wasser vom privaten Grundstück auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen läuft.

8.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Samtgemeinde, Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen. Diese können bei Bedarf ertüchtigt werden.

8.7 Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, von denen Staub- und Geruchsemissionen ausgehen können. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch nahezu unumgänglich, so dass bei gegenseitiger Rücksicht-

nahme keine Konflikte zu erwarten sind, die der geplanten Nutzung grundsätzlich entgegenstehen.

Aufgrund der vorliegenden Änderung entsteht zudem keine neue bauliche Nutzung, die ggf. an landwirtschaftliche Betriebe oder Betriebsteile heranrückt, so dass keine Konflikte ersichtlich sind.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

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.

Besonderer Artenschutz

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

1. wildlebenden 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 wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

10. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

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

Bremen, den 19.09.2024

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

Vollersode, den

.....
(Greff)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
2. Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Vollersode, den

.....
(Greff)
Bürgermeisterin

Anhang: Schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Panzenberg“ der Gemeinde Vollersode (Tetens Ingenieurbüro, Osterholz-Scharmbeck 24.05.2024)