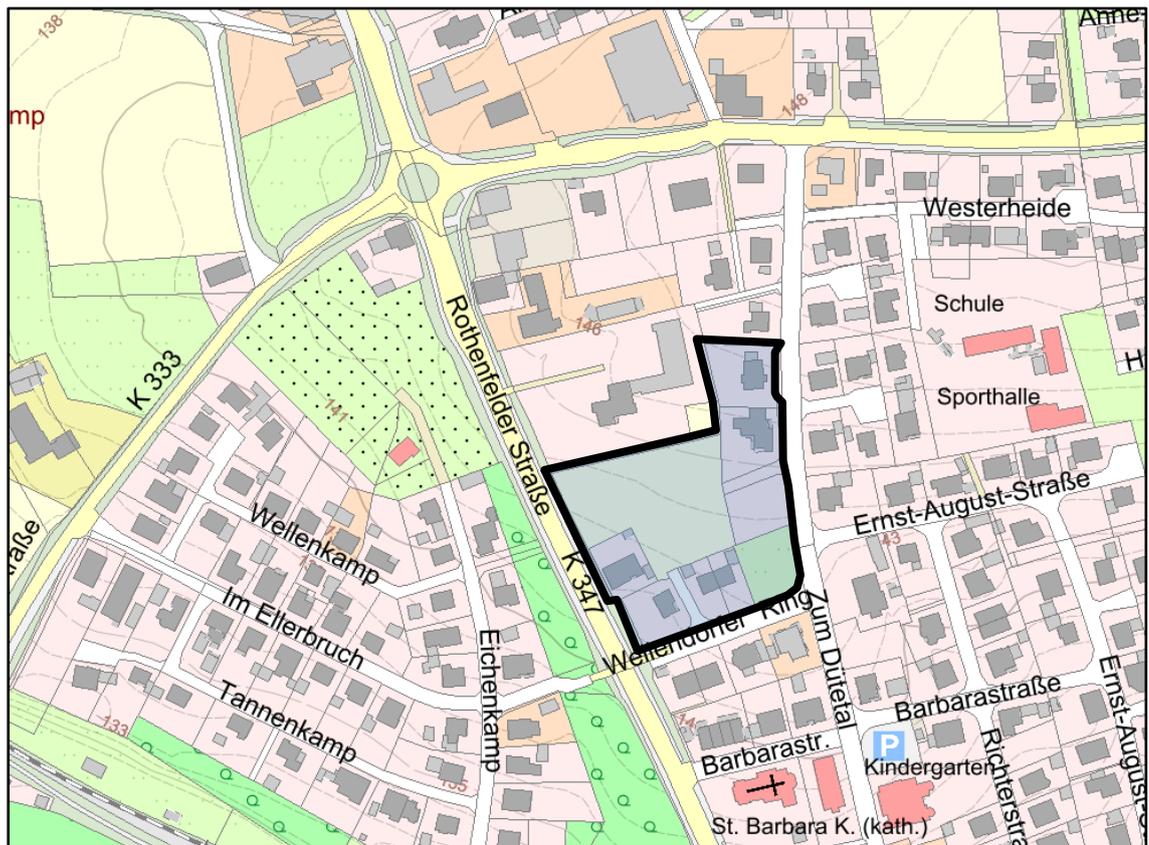


Bebauungsplan Nr. 4/II „Wellendorf“ 6. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

öffentliche Auslegung



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
I.	Begründung	3
1.	Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 4/II „Wellendorf“ - 6. Änd.	3
1.1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	3
1.2	Aufstellungsbeschluss	3
1.3	Geltungsbereich	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Verfahren	4
2.	Planungsanlass, -ziele	4
3.	Inhalt des Bebauungsplanes	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	5
3.4	Verkehrsflächen, Erschließung	6
3.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
4.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO	6
4.1	Einfriedungen	6
4.2	Vorgärten	7
5.	Immissionsschutz	7
6.	Verwirklichung des Bebauungsplanes	8
6.1	Ver- und Entsorgung	8
6.2	Soziale Maßnahmen	9
6.3	Bodenfunde/Denkmalpflege	9
6.4	Altlasten	9
7.	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
7.1	Schutzgebiete/-festsetzungen	10
7.2	Bestehende Verhältnisse und Prognose möglicher Umweltauswirkungen	10
7.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung	14
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen	14
8.	Flächenbilanz	15
II.	Verfahrensvermerk	16

Anlagen: *Fachbeitrag Schallschutz zum Bebauungsplan Nr. 4/II „Wellendorf“, Projekt-Nr. 22-088-02, RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 14.10.2022*

Faunistische Untersuchungen zur Vorbereitung der Bauleitplanungen für eine Wohnbauentwicklung im Bereich des Bebauungsplanes 4/II „Wellendorf“ - 6. Änderung der Gemeinde Hilter a. T. W.

Geotechnischer Bericht DIN EN 1997 EC7, Wellendorfer Ring, 49176 Hilter, Projektnummer: 22.01.5736, Dr. Lüpkes Sachverständige GbR, Meppen, Stand: 22.06.2022

I. Begründung

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 4/II „Wellendorf“ - 6. Änd.

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG
- f) Niedersächsische Bauordnung – NBauO

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilter a.T.W. hat in seiner Sitzung am 16.09.2022 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/II „Wellendorf“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Hilter a.T.W., im Ortsteil Wellendorf östlich der K 347 „Rothenfelder Straße“, nördlich des „Wellendorfer Rings“ und westlich der Straße „Zum Dütetal“. Er umfasst die Flurstücke 14/50, 14/53, 14/54, 14/55, 14/56, 14/57, 14/58, 15/3, 84/39, 84/48, 84/61, 84/62, 84/47 und 84748 der Flur Nr. 7, Gemarkung Borgloh-Wellendorf.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/II „Wellendorf“ - 6. Änd. ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11.260 m².

1.4 Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches eine gemischte Baufläche dar. Zielrichtung war hier seinerzeit offenbar in der Ortsmitte von Wellendorf durch die Darstellung einer gemischten Baufläche die spätere Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur zu ermöglichen, die dann in einem nachfolgenden Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Mischgebietes verbindlich hätte festgeschrieben werden sollen. Zu dieser Bebauungsplanung ist es aber nicht gekommen.

Das nunmehr im § 6a BauNVO geregelte Urbane Gebiet stellt hier aktuell eine Alternative für die Entwicklung dieses Bereiches dar. Nördlich des Geltungsbereiches liegen bereits heute einige gemischte Nutzungen vor, diese ließen sich in einem Urbanen Gebiet sehr gut planungsrechtlich absichern und weiter nach Süden entwickeln. Da aktuell nur der Geltungsbereich überplant werden soll, kann hier, im Vorgriff einer späteren Bauleitplanung nördlich des Geltungsbereiches, entlang der Rothenfelder Straße ein

Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Hierüber ließe sich ein dorfzentraler Nutzungsmix planungsrechtlich entwickeln, der dann später in den Norden fortgeschrieben werden kann. Die vorhandenen Wohnnutzungen und auch hinzukommende Wohngebäude wären damit ebenso zulässig, wie, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um Störungen der vorhandenen Nutzungen zu vermeiden, sollen die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/II „Wellendorf“ - 6. Änd. dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die dort festgelegten Kriterien für einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB werden erfüllt:

Der Bebauungsplan setzt eine Größe der Grundfläche von unter 20.000 m² fest. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht. Die neu hinzukommende Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist nicht Bestandteil der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ gemäß Anlage 1 des UVPG.

Die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt und Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind nicht zu beachten. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Urbanen Gebietes wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen. Dies ergibt sich auch aus der Lage in der Ortsmitte von Wellendorf. In der Nachbarschaft befinden sich die Grundschule, die Kirche, Kindergarten, versorgende Infrastruktur, eine Sporthalle und weitere Wohngebiete.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/II „Wellendorf“ - 6. Änd. kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/II „Wellendorf“ - 6. Änd. strebt die Gemeinde Hilter a.T.W. die Entwicklung des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche an. Damit wird eine Baulücke in der Ortsmitte geschlossen und eine Nachverdichtung kann erfolgen. Somit steht diese Planung in Einklang mit dem Gebot der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB, denn vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB).

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der größere Teil des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im WA nur die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese würden den angestrebten Charakter des Wohngebietes stören und werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3.1.2 Urbanes Gebiet

Entlang der Rothenfelder Straße wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Das im § 6a BauNVO geregelte Urbane Gebiet stellt eine Alternative für die Entwicklung dieses Bereiches im Gegensatz zum WA dar. Nördlich des Geltungsbereiches liegen bereits heute einige gemischte Nutzungen vor, die sich in einem Urbanen Gebiet sehr gut planungsrechtlich absichern ließen. Dieses könnte dann auch weiter nach Süden entwickelt werden. Da aktuell aber nur der Geltungsbereich überplant werden soll, wird hier, im Vorgriff auf eine spätere Bauleitplanung nördlich des Geltungsbereiches, entlang der Rothenfelder Straße ein Urbanes Gebiet festgesetzt. So können hier dann MU-konforme Nutzungen entstehen, die dann später in den Norden fortgeschrieben werden können. Die vorhandenen Wohnnutzungen und auch hinzukommende Wohngebäude sind ebenso zulässig, wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um Störungen der vorhandenen Nutzungen zu vermeiden, sollen die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um zentrumsnahen Wohnraum sowohl im Eigenheimsektor als auch im Mietwohnungssektor zu ermöglichen, wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = 11$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$ festgesetzt.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Zur Sicherung der angestrebten lockeren Bebauungsstruktur wird die Bauweise als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der *Rothenfelder Straße* mit einem Abstand von 6,0 m oder mehr zur Straßenverkehrsfläche. Zu den Straßen Am

Dütetal und *Wellendorfer Ring* wird überwiegend 5,0 m Abstand eingehalten.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die *Rothenfelder Straße*, *Am Dütetal* und den *Wellendorfer Ring* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Hinzu kommt eine innere Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,0 m und einem ausreichend dimensionierten Wendepplatz. Somit können Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge später problemlos ein- und ausfahren.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze) unzulässig sind.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mitprägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Der Bebauungsplan enthält gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung als Festsetzungen. Hierdurch sollen städtebaulich wirksame Gestaltungselemente geregelt werden. Dies sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des geplanten Baugebietes aber auch auf seine Wirkung auf das städtebauliche Gesamtgefüge Einfluss haben. Durch diese Festsetzungen wird der Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung gesetzt, aber dennoch bleibt den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude.

Der einheitliche städtebauliche Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb nötig, damit sich das geplante Wohngebiet in seine Umgebung einfügt.

4.1 Einfriedungen

Durch diese Regelungen soll eine städtebaulich harmonische Abgrenzung zum öffentlichen Raum und zur umgebenden Siedlung gewährleistet werden.

Dabei orientiert sich die Art der Einfriedungen an den vorhandenen dörflichen Strukturen und soll diese fortsetzen. Gleichzeitig soll dem

Sicherheitsbedürfnis der Anwohner Rechnung getragen werden. Deshalb sind als straßenseitige Grundstückseinfriedungen Holzzäune, Trockenmauern oder lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzen sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinter- oder innenliegendem Zaun zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge bis zu einer Gesamtbreite von 7,0 m sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Die Anlage von Hecken kann in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Strauchhecken erfolgen. Zulässig sind nur standortheimische Laubgehölze entsprechend der im Bebauungsplan aufgeführten Pflanzlisten.

4.2 Vorgärten

Durch die gärtnerische Anlage der Vorgärten können einerseits die Biodiversität insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten im baulichen Innenbereich und andererseits dorftypische Strukturen erhalten werden. Deshalb sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten die Vorgartenflächen als Vegetationsfläche anzulegen und als solche dauerhaft erhalten. Eine großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung einschließlich dem Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett ist unzulässig. Vielmehr wird die möglichst naturnahe Bepflanzung der Vorgartenflächen angeregt.

5. **Immissionsschutz**

Ziel des Bebauungsplans Nr. 4/II „Wellendorf“- 6. Änderung ist die planungsrechtliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines kleineren Urbanen Gebietes in einer größeren Baulücke im Zentrum von Hilter-Wellendorf. Die Planung beinhaltet eine Bebauung in 2-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Eine neue Erschließungsstraße vom Wellendorfer Ring am südlichen Rand des Plangebietes bindet die neue Bebauung ans öffentliche Straßennetz an. Die Müllabfuhr erfolgt über die neue Erschließungsstraße.

Bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind die Belange des Schallschutzes für die geplante Bebauungsstruktur im Plangebiet zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Aus diesem Grund wurden die zu erwartenden relevanten Emissionspegel der nahegelegenen Landesstraße L 347 (Rothenfelder Straße), der Autobahn A 33 und der Kreisstraße K 333 (Iburger Straße) von einem Schallgutachter berechnet.

Die Berechnung des Verkehrslärms hat ergeben, dass im Plangebiet mit einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 am Tag und in der Nacht zu rechnen ist. Für die betroffenen Bauflächen ist daher die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 notwendig.

Es wird vom Gutachter empfohlen, die Lärmpegelbereiche III und IV auf den überbaubaren Bereichen im Bebauungsplan festzusetzen. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Der Gutachter schlägt die nachfolgenden textlichen Festsetzungen vor, die in den Bebauungsplan übernommen werden:

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_{w, res} der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 – 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind in den gekennzeichneten Bereichen schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone dürfen in den Überschreitungsbereichen des MU > 63 dB(A) nicht in Richtung der Hauptschallquelle (Rothenfelder Straße) ausgerichtet werden.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der noch unbebauten Flächen im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen örtlichen Leitungsnetze.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Die ausreichende Löschwasserversorgung von 800 l/min über 2 Stunden (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405, Tabelle S. 6, kleine Gefahr der Brandausbreitung) für das „Allgemeine Wohngebiet (WA)“ wird aus den Trinkwasserleitungen sichergestellt. Die Gemeinde Hilter a.T.W. ist Träger der Wasserversorgung.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser wird im Trennsystem abgeleitet. Der Geltungsbereich kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Hilter a.T.W. angeschlossen werden, die ausreichende Kapazitäten für den Anschluss aufweist.

Oberflächenentwässerung

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist gemäß Niedersächsischem Wassergesetz grundsätzlich der Eigentümer verpflichtet. Auch für den Bebauungsplan Nr. 4/II „Wellendorf“ - 6. Änd. ist eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten.

Vor einem Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation ist zu prüfen, ob der Boden eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist.

Der Gutachter (Dr. Lüpkes, Proj.-Nr. 22.01.5736, Stand: 22.06.2022, s. Anlage), ist zum Ergebnis gekommen, dass der Durchlässigkeitsbeiwert des anstehenden Lösslehms $k_f = 1,7 \times 10^{-7}$ m/s beträgt. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit ist eine oberflächennahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich.

Auf Basis der Gutachterlichen Stellungnahme ist der Anschluss und die Ableitung des anfallenden Regenwassers über die örtliche, von der Kapazität ausreichende Regenwasserkanalisation erforderlich. Mangels Vorflut ist eine Einleitung in ein offenes Gewässer nicht möglich.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Baudenkmäler im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden durch die Planung nicht berührt.

6.4 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Vorbehaltlich einer anderen ordnungsbehördlichen Einschätzung kann der Gefahrenverdacht damit als ausgeräumt gelten.

7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da die Kriterien für die Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB vorliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen ist somit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind unabhängig von den og. planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren aber in der Abwägung zu berücksichtigen. Das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten.

Außerdem sind die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG zwingend zu beachten. Hierfür wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (s. Anlage).

Potenzielle Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt Immissionsschutz behandelt.

7.1 Schutzgebiete/-festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und Wasserschutzgebiete vor.

7.2 Bestehende Verhältnisse und Prognose möglicher Umweltauswirkungen

Um eine mögliche Empfindlichkeit der jeweiligen Schutzgüter gegenüber der Planung zu ermitteln, erfolgt schutzgutbezogen eine Kurzbeschreibung und Beurteilung der Bestandssituation. Die Bewertung erfolgt dreistufig nach einer geringen, allgemeinen oder besonderen Bedeutung/Empfindlichkeit des Plangebietes für das jeweilige Schutzgut. Anschließend erfolgt anhand der Wirkfaktoren des Vorhabens eine Prognose der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch Umsetzung der Planung. Auf Grundlage der Wertigkeiten der Schutzgüter i.V.m. der Wirkungsintensität des Vorhabens und unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erfolgt eine Bewertung der entstehenden Umweltauswirkungen nach ihrer Erheblichkeit, d.h. nach ihrer Einwirkungsschwere auf die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter (keine Beeinträchtigungen, geringe Beeinträchtigungen, erhebliche Beeinträchtigungen der jeweiligen Funktionsfähigkeit). Bei der Beschreibung wird nur betrachtet, was zur Feststellung und Bewertung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erforderlich ist.

7.2.1 Bestehende Nutzung



Abb.: Bestehende Nutzung im Geltungsbereich

(Quelle: Google Earth)

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Wellendorf der Gemeinde Hilter a.T.W. und ist von baulichen Nutzungen und Straßen umgeben. Westlich grenzt die K 347 *Rothenfelder Straße* an. Die östliche Plangebietsgrenze wird von der Straße *Im Dütetal*, die südliche Grenze durch den *Wellendorfer Ring* gebildet. Im Nordosten und Südwesten des Geltungsbereichs sind bereits einige Wohnhäuser mit gärtnerischer Nutzung der Freiflächen vorhanden. Weiterhin ist die Umgebung des Geltungsbereiches wie folgt geprägt:

Friedhof westlich der Rothenfelder Straße mit im Süden anschließendem Gehölzbestand. Nördlich des Geltungsbereiches schließt ein landwirtschaftlicher Betrieb an.

7.2.2 Potenzielle Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung kommt es auf den zurzeit unbebauten Grundstücken zur Überbauung einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche. Damit verbundene Wirkfaktoren können sein:

Baubedingt:

- zeitweise Geräusch- und Staubeentwicklungen,
- vorübergehende Flächeninanspruchnahmen für Lagerplätze und dauerhaft für Bauplätze unter Verlust der vorhandenen Biototypen,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen bedingen Bodeninanspruchnahmen mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (Veränderung, Verdichtung).

Durch die Bebauung bedingt:

- geplante Flächenversiegelung durch Wohngebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen,
- Flächeninanspruchnahme und -umwandlung durch Errichtung eines Lärmschutzwalls mit Bodenauftrag,
- Flächeninanspruchnahme und -umwandlung für zukünftige Hausgärten mit Umlagerungen des Bodens durch Auf- und Abtrag im Bereich,
- Veränderung der Raumstruktur durch das Baugebiet.

Betriebsbedingt:

- geringfügig zusätzliche Emissionen aus Heizungsanlagen.

7.2.3 Schutzgut Boden

Gemäß Bodenschutzgesetz erfüllt der Boden natürliche Funktionen als Lebensgrundlage für die biotischen Schutzgüter und den Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes (Wasser- und Nährstoffkreisläufe) und als Schutzmedium insbesondere für das Schutzgut Grundwasser (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften). Er ist Grundlage anthropogener Nutzungsfunktionen. Weiterhin sind natur- und kulturgeschichtliche Archivfunktionen möglich.

Gemäß Bodenkarte 1: 50.000 des Landes Niedersachsen steht im gesamten Plangebiet ein mittlerer Pseudogley an. Laut Bodenprofil der digitalen Bodenkarte handelt es sich hierbei um einen sehr tiefen Pseudogley.

Mit Umsetzung der Planung kommt es auf den bisher unbebauten Flächen zu einer Versiegelung. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von max. rund 0,64 ha möglich, d.h. hier kann es zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen und somit zu erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden kommen. Zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen ist insbesondere im Zuge der Bauarbeiten auf geeignete Bodenschutzmaßnahmen zu achten.

7.2.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser teilt sich in die Teilschutzgüter Oberflächenwasser und Grundwasser. Im Einwirkungsbereich der Planung liegen keine Oberflächengewässer vor. Negative Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers im Plangebiet ist gut. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist laut Hydrogeologischer Karte im Planungsraum mittel. Die Grundwasserneubildung im Planungsraum beträgt gemäß Hydrogeologischer Karte (1:50.000) 50 - 100 mm/a und liegt somit im niedrigen Bereich.

Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung von bis zu rund 0,64 ha kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet. Aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht möglich. Da der Geltungsbereich zudem nicht innerhalb eines Gebietes zur Trinkwassergewinnung befindet, keine grundwassergeprägten und entsprechend empfindlichen Biotope vorliegen und der Planungsraum vergleichsweise kleinräumig dimensioniert ist, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

7.2.5 Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt/Artenschutz

Um mögliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere beurteilen zu können, ist die Einordnung der Lebensraumqualitäten im Planungsraum maßgebend. Grundlage für die Bewertung des Bestandes und die voraussichtliche Eingriffsschwere ist die Erfassung und Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen, die auch Rückschlüsse auf die faunistische Bedeutung des Plangebietes und seiner Umgebung zulässt.

Der Geltungsbereich wird auf einem größeren Teilbereich intensiv landwirtschaftlich genutzt und auf einem kleineren Teil sind bereits Wohnhäuser mit dazugehörigen Gärten vorhanden

Um eine grundsätzliche Einschätzung gerade im Hinblick auf geschützte Arten zu bekommen, wurde im Vorfeld der Planung eine *Faunistische Untersuchungen zur Vorbereitung der Bauleitplanungen* erarbeitet. Das Gutachten schließt wie folgt:

„Es wurden 5 Fledermausarten nachgewiesen (eine Trennung der beiden Bartfledermausarten auf rufanalytischem Wege ist zurzeit nicht sicher möglich). Die Arten nutzen das Untersuchungsgebiet als Jagdhabitat, Quartiere befinden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in den nahegelegenen Gebäuden (Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) und in dem westlich angrenzenden Waldriegel (Braunes Langohr, Bartfledermaus, Großer Abendsegler).

Eine Betroffenheit durch die Planung ist nicht ableitbar. Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler jagen überwiegend im freien Luftraum, eine Bebauung beeinträchtigt jedoch das Aufkommen hochfliegender Insekten nicht negativ. Die strukturgebunden jagenden Arten, wie Braunes Langohr, Bartfledermaus und Zwergfledermaus, können von einer Erschließung sogar mittelfristig profitieren. Durch die Entwicklung gartenbaulicher Strukturen sind sowohl positive Auswirkungen auf die dortige Entomozönose als Nahrungsgrundlage der hier jagenden Fledermäuse als auch die Schaffung

physikalischer Elemente als Orientierungsgrundlage für die akustische Orientierung möglich.

Die Avizönose weist 31 Arten auf, 6 Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat. Die weitaus meisten planungsrelevanten Arten siedeln außerhalb des Eingriffsbereiches, vor allem im westlich angrenzenden Gehölzbestand. Im Eingriffsbereich selbst wurden Stieglitz, Haus- und Feldsperling nachgewiesen. Diese Arten werden von der Planung zum Teil nicht betroffen, da sie als Gebäudebrüter festgestellt werden. Die anderen Brutvögel haben die Möglichkeit Ausweichhabitate in der Umgebung zu nutzen.

Demnach sind schwerwiegende artenschutzrechtliche Konflikte nicht ableitbar.“

Somit besteht eine nur sehr geringe Bedeutung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Dementsprechend sind keine Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten.

7.2.6 Klima/Luft

Kleinklimatische Wirkungen sind durch diese Planung nicht zu befürchten, da es sich um eine kleine unbebaute Insel im Siedlungsbereich handelt. Die Gehölze an der Rothenfelder Straße, außerhalb des Geltungsbereiches werden nicht angetastet, so dass die kühlende kleinklimatische Wirkung bestehen bleibt.

Durch die Planung ist eine zusätzliche Luftbelastung nicht zu erwarten. D.h. von erheblichen Umweltbelastungen durch Schadstoffe, insbesondere unter Berücksichtigung aktueller Heiz- und Dämmstandards, ist nicht auszugehen. Auch der zu erwartende zusätzliche Anliegerverkehr wird aufgrund der Kleinflächigkeit zu keiner bedeutenden Erhöhung von Emissionen führen.

7.2.7 Landschafts-/Ortsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist stark anthropogen geprägt. Der Geltungsbereich selbst ist teils intensiv landwirtschaftlich genutzt, teils bereits Siedlungsbereich. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

7.2.8 Kultur-/Sachgüter

Ein Vorkommen bedeutsamer Kulturgüter (z.B. Bau- und Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, charakteristische Stadt- und Ortsbilder) ist nicht bekannt.

7.2.9 Fläche

Durch die sehr geringe Größe des Geltungsbereiches und die teilweise bereits vorhandene Bebauung trägt die Planung der Anforderung aus dem BauGB „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung. Die bauliche Entwicklung der „Insellage“ ist vor diesem Hintergrund ausdrücklich zu begrüßen. Durch die Kleinflächigkeit der Planung wird ein erheblicher Flächenverbrauch nicht vorbereitet.

7.2.10 Fazit

Wesentliche Auswirkung der Planung ist die Versiegelung bislang unbefestigten Ackerbodens mit Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der Überbauung. Für alle weiteren Schutzgüter ist von allenfalls geringen Auswirkungen auszugehen.

Aus Umweltsicht ist die Planung insgesamt als unproblematisch zu betrachten.

7.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Bodenschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB:

Die Planung hält die Grundsätze der sogenannten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB ein, denn sie entwickelt eine Fläche im Innenbereich von Wellendorf.

Belange des Klimaschutzes gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB

Besondere Maßnahmen des Klimaschutzes sind nicht vorgesehen. Im Sinne einer Klimaanpassung insbesondere in der heißen trockenen Sommerzeit sind Vorgaben zur Begrünung (unversiegelte Vorgärten, Baumpflanzung auf den Grundstücken) mit positiven Wirkungen durch geringere Aufheizung/Verdunstung/Beschattung zu nennen.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen

Folgende Maßnahmen sind hier zu nennen:

- Eine schnelle Durchführung der Bauarbeiten zur Minimierung des Störungszeitraumes für die Schutzgüter Tier und Mensch,
- Verringerung der durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen bei möglichst sparsamem Einsatz
- Verhinderung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch geeignete Vorkehrungen im Zuge der Bauarbeiten (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern und ggf. freigelegtem Grundwasser).
- Bodenschutz unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial):
- Zu erhaltende Gehölze sind gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) während des Baustellenbetriebs zu schützen;

Auswirkungen durch die Bebauung kann durch nachfolgende Maßnahmen entgegengewirkt werden:

- Anlage der Vorgärten in gärtnerischer Weise zur Minderung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und zur Förderung der Artenvielfalt

- Verwendung standortheimischer Gehölze für Einfriedungen
- Regelung der Grundstücksbegrünung (Baumpflanzung)

8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet/Urbanes Gebiet, GRZ 0,4	1,0609 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,0651 ha
Summe	1,1260 ha

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4/II „Wellendorf“ - 6. Änd. hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hilter a.T.W. in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 4/II „Wellendorf“ - 6. Änd. als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hilter a.T.W., den

Der Bürgermeister

.....
(Marc Schewski)