



Begründung zum  
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27**  
**„Pflegezentrum Wallhöfen“**  
**Gemeinde Vollersode**

- Entwurf - (Stand: 30.07.2025)

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN .....	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	11
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	12
4.4	Dorferneuerung.....	12
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	12
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	13
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	14
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....	14
7.4	Ein- und Ausfahrten .....	15
7.5	Immissionsschutz.....	15
7.6	Flächenübersicht.....	15
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	15
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	15
8.2	Immissionsschutz.....	20
8.3	Verkehr .....	21
8.4	Ver- und Entsorgung.....	21
8.5	Klimaschutz.....	21
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE .....	22
<b>Anhang I:</b>	Biotoptypenkarte (Stand: 31.07.2025, Instara GmbH, Bremen)	
<b>Anhang II:</b>	Bodenuntersuchung (Stand: 09.03.2023, Ingenieurbüro Norman Jongeloed, Papenburg)	
<b>Anhang III:</b>	Entwässerungskonzept Seniorenzentrum Vollersode (Stand: 14.02.2024, Klaus Vilbrandt, Dresden)	
<b>Anhang IV:</b>	Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 Pflegezentrum Wallhöfen der Gemeinde Vollersode (Stand: 01.10.2024, Ingenieurbüro Tetens)	

## 1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Pflegezentrum Wallhöfen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen 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 m<sup>2</sup> 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 2.567 m<sup>2</sup> (5.131 m<sup>2</sup> Fläche des *Sondergebietes* x GRZ 0,5) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> 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 (UVPG) 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 eine innerörtliche Nachverdichtung durch die Festsetzung eines *Sondergebietes* „Pflege“ planungsrechtlich vorzubereiten, 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 (NUVPG): § 2 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): § 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 größeren 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 Festsetzung eines *Sondergebietes* mit der Zweckbestimmung „Pflege“ 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 vorhabenbezogenen 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 Bruns zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt worden.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 5.131 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich südöstlich der Wallhöfener Straße (B 74) im Ortsteil Wallhöfen der Gemeinde Vollersode.

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

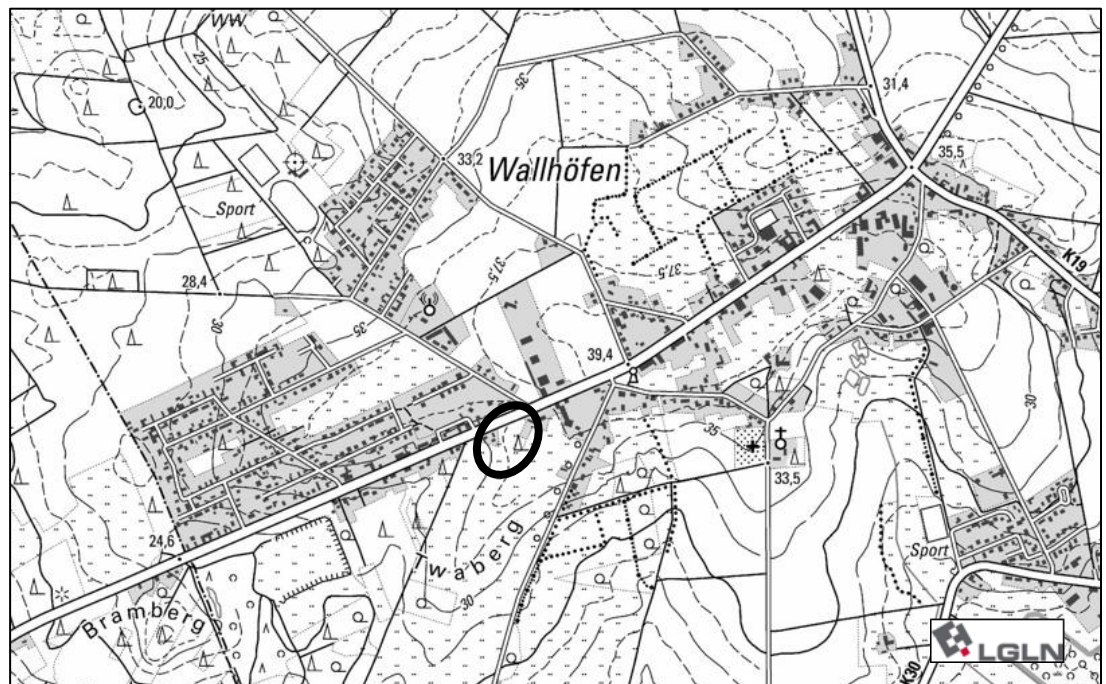


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

#### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

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

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

#### **1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

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

#### **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1 01** „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. **Für kulturelle Sachgüter innerhalb der Siedlungsstrukturen gelten die Festlegungen in Abschnitt 3.1.5 Kulturelles Sachgut, Kulturlandschaften.**“

Der Bereich des Plangebietes ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hambergen bereits als *gemischte Baufläche* dargestellt und somit für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Aufgrund des demografischen Wandels steigt der Bedarf an Pflegeeinrichtungen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll diesem Bedarf ein adäquates Angebot gegenübergestellt werden. Dabei wird durch den Vorhabenbezug sichergestellt, dass sich das zukünftige Gebäude in den locker strukturierten und durch eine Mischnutzung geprägten Siedlungsbereich einfügt.

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Kraft. **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: „Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“ Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Sammelstelle für Altmetall genutzt, so dass bereits eine gewisse Vorprägung vorliegt. Zudem befindet sich die Fläche innerhalb der Ortslage von Wallhöfen und damit innerhalb des Siedlungsbereiches. Durch die Lage unmittelbar an der Wallhöfener Straße kann das Plangebiet flächensparend entwickelt werden, so dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem vorgenannten Grundsatz vereinbar ist.

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

#### **Hochwasserrisikomanagement**

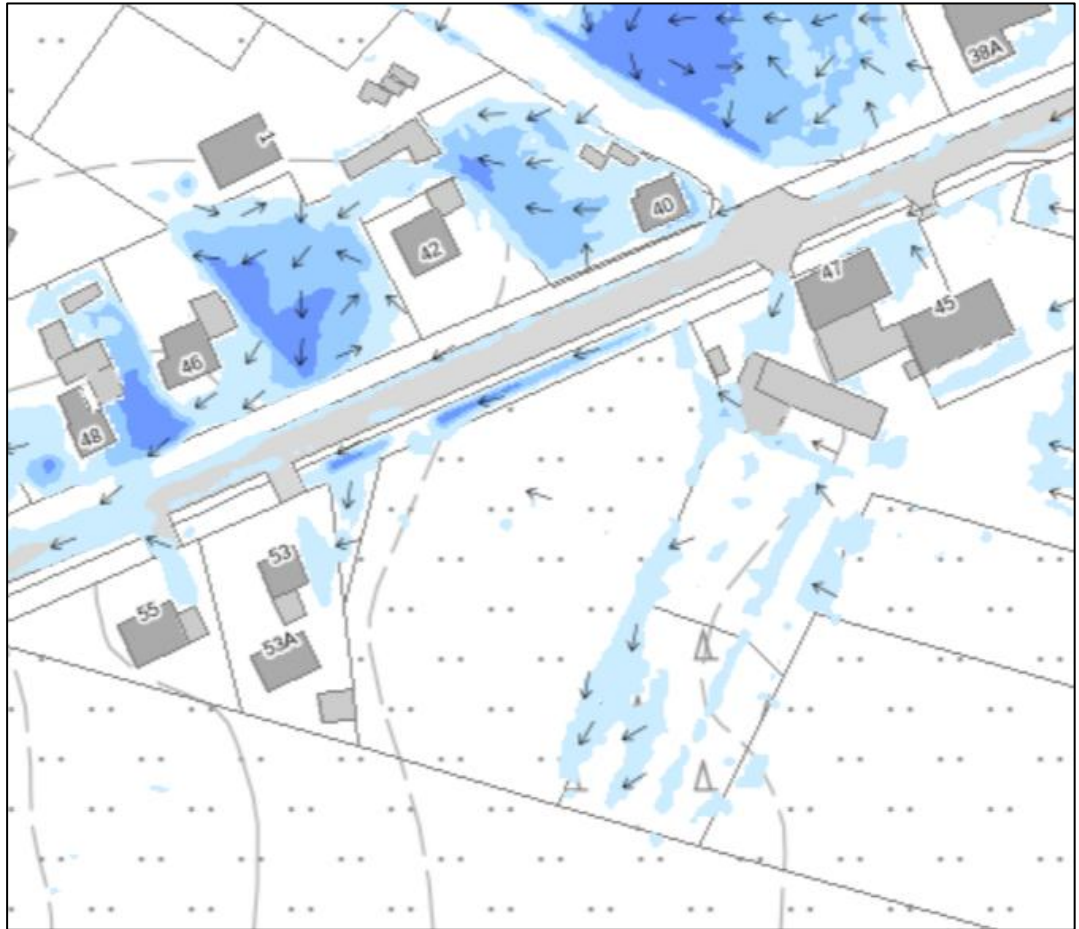
*1.1.1 (Z) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Auch bei Extremereignissen ist eine Betroffenheit aufgrund der Höhenlage von ca. 36 m über NHN sowohl in Bezug auf Gefahren durch Binnengewässer als auch Küstengewässer sehr unwahrscheinlich. Damit besteht kein Zielkonflikt.

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

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, sind mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet aufgrund des Klimawandels durch Starkregenereignisse als eher gering einzuordnen. Überflutungen könnten lediglich in den Randbereichen des Plangebietes mit einer Höhe von ca. 10 bis 25 cm auftreten. Da das geplante Gebäude weitgehend außerhalb der durch Überflutung betroffenen Grundstücksteile liegt und davon auszugehen ist, dass das Gelände im Nordwesten etwas aufgehöhht wird, um ein einheitliches Geländeniveau zu erreichen, können Schäden am Gebäude oder Gefährdungen dessen Bewohner vermieden werden.

Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Eine Betroffenheit durch Küstengewässer ist ebenfalls nicht gegeben, da das Plangebiet sich außerhalb deren Einflussbereich befindet.



**Abb. 2:** Überflutungstiefen extremes Ereignis und Fließrichtung extrem (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist für das Plangebiet sowie die nordöstlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sowie die auf der nordwestlichen Seite der Wallhöfener Straße gelegenen Bereiche eine Darstellung als *Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* auf.

Die Wallhöfener Straße ist entsprechend ihrer Funktion als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* sowie als *Vorranggebiet Straße* mit regional bedeutsamen Busverkehr dargestellt.

Die Flächen südlich des Plangebietes sind überlagernd als *Vorranggebiet Natur und Landschaft* und *Vorbehaltsgebiet Erholung* dargestellt.

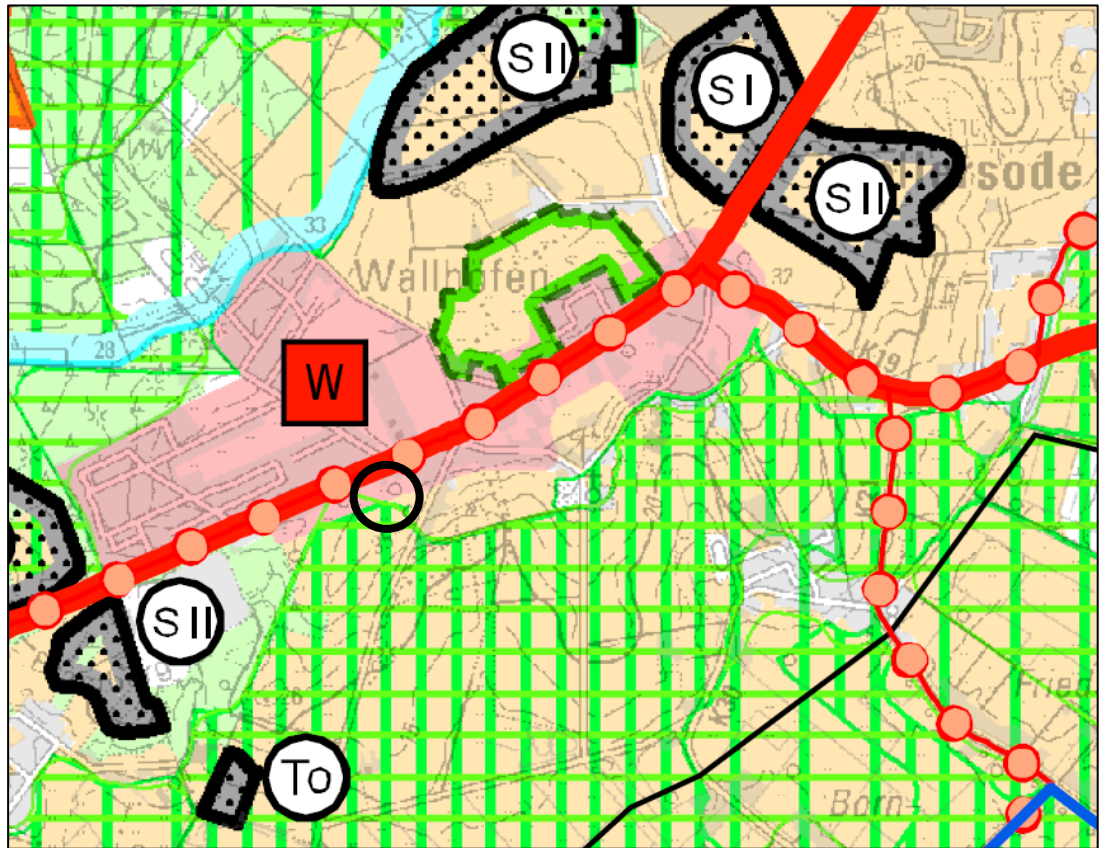


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz (Bereich des Plangebietes ist mit einem schwarzen Kreis gekennzeichnet)

### 2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standort der gewerblichen Wirtschaft

2.3.03 *„Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten. [...] Soweit in der Samtgemeinde Hambergen eine Siedlungsentwicklung im Zentralen Siedlungsgebiet und im für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Ortsteil Kiebitzseen nicht mehr möglich ist, ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die räumlich näher festgelegten und für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Ortsteile Wallhöfen, Axstedt und Lübberstedt zu konzentrieren.*

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

Im Textteil wird dazu ausgeführt, dass *„die Siedlungsentwicklung [...] im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten [ist]. [...]“*

*Für einen darüber hinausgehenden, nicht in den Zentralen Siedlungsgebieten und in den für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orten oder Ortsteilen realisierbaren die örtliche Eigenentwicklung übersteigenden Siedlungsbedarf werden sonstige für eine Siedlungsentwicklung geeignete Orte oder Ortsteile festgelegt, und zwar in Scharmbeckstotel, Axstedt,*

*Lüüberstedt und Wallhöfen (vgl. Karte. 2.3 – 2). Sie kommen für eine Siedlungsentwicklung in Frage, wenn die Potentiale der Zentralen Siedlungsgebiete und der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile ausgeschöpft sind. Gründe für die Ausschöpfung des Potentials können neben einer vollständigen Bebauung auch aus einer mangelnden Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer resultieren.*

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

Die Siedlungsentwicklung innerhalb der Samtgemeinde Hambergen wird zwar vorrangig auf den in der Gemeinde Hambergen gelegenen zentralen Siedlungsbereich konzentriert, ergänzend soll jedoch auch in den einzelnen Mitgliedsgemeinden eine den städtebaulichen Erfordernissen angepasste bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Die Gemeinde Vollersode greift daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auf einen bereits erschlossenen Bereich zurück, der innerhalb eines Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und innerhalb der Ortslage von Wallhöfen liegt.

Insofern ist das Plangebiet für die angestrebte Nutzung sehr gut geeignet.

#### **4.1.4 Straßenverkehr**

**4.1.4 02** *„Die Anbindung des Landkreises an das überregionale Verkehrsnetz, das Oberzentrum Bremen, das Mittelzentrum Bremen-Vegesack und die Nachbarlandkreise sind zu gewährleisten.*

*Innerhalb des Landkreises sind alle Teilräume zu erschließen und miteinander zu verbinden. Dies gilt vor allem auch für die Anbindung der Grundzentren an das Mittelzentrum in Osterholz-Scharmbeck.*

*Hierzu ist das bestehende Verkehrsnetz zu sichern und um die geplante Verlegung der im LROP als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegten Bundesstraße 74 im Bereich der Ortsdurchfahrten Ritterhude und Scharmbeckstotel mit Anbindung des Landkreises an die A 27 und A 281 zu ergänzen.*

*Die für die Außen- und Binnenerschließung des Landkreises erforderlichen Straßen werden als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt.“*

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Wallhöfener Straße (B 74) und ist damit sehr gut erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Verkehrs werden die Zufahrtsbereiche für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes verbindlich festgesetzt, so dass der Verkehr geordnet wird.

#### **4.1.2 Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr**

**4.1.2 02** *„Für regional bedeutsame Busverbindungen werden Vorranggebiete Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr festgelegt. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen mit den Streckenverbindungen abgestimmt werden.“*

Die Bushaltestelle Wallhöfen Apotheke befindet sich in einer Entfernung von etwa 240 m vom Plangebiet. Dort sind folgende Busverbindungen vorhanden:

680 Bremen Burg - Gnarrenburg

840 Bremervörde Bahnhof - Bahnhof Oldenbüttel

685 Hambergen - Worpswede

686 Osterholz-Scharmbeck - Hambergen - Vollersode

N68 Bremen – Ritterhude – Osterholz-Scharmbeck – Hambergen – Wallhöfen

Das Plangebiet ist somit für Beschäftigte und Besucher sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, so dass der Individualverkehr reduziert werden kann.

### **3.5.2 Vorranggebiet Natur und Landschaft**

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

Gemäß Beikarte 3.5.2-7 zum RROP ist die fachliche Grundlage für das *Vorranggebiet Natur und Landschaft*, dass der Bereich die fachliche Voraussetzung für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Negative Auswirkungen auf das südlich an das Plangebiet angrenzende Vorranggebiet Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da sich die zukünftige Bebauung in den Siedlungsbereich entlang der Wallhöfener Straße einfügt.

### **3.7.2 Forstwirtschaft**

3.7.2 01 *„Wald soll wegen seines wirtschaftlichen Nutzens sowie seiner Bedeutung für die Umwelt und die landschaftsbezogene Erholung nachhaltig gesichert und vermehrt werden; dabei sind die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion als grundsätzlich gleichwertig anzusehen.*

*Vorhandene Wälder sollen erhalten und gepflegt werden. Die Neuanlage, Pflege und Entwicklung standortgerechter und möglichst naturnaher Waldflächen soll auf der Grundlage forstlicher Planung erfolgen. Dabei soll die ordnungsgemäße Forstwirtschaft die ökonomische und ökologische Leistungsfähigkeit des Waldes und damit die Nachhaltigkeit seiner materiellen und immateriellen Funktionen sichern.“*

Östlich des Plangebietes befindet sich eine kleine Waldfläche, die überwiegend aus Nadelgehölzen besteht. Die Fläche unterliegt aufgrund ihrer Kleinflächigkeit keiner forstwirtschaftlichen Nutzung und durch den überwiegenden Anteil an Nadelbäumen besteht zudem keine besondere naturschutzfachliche Schutzfunktion. Auch hinsichtlich der Erholungsfunktion kann für die Waldfläche keine Bedeutung erkannt werden, da die Fläche nicht öffentlich zugänglich ist und dementsprechend nicht von der Bevölkerung genutzt werden kann. Im Ergebnis gehen mit der an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche keine besonderen Nutz-, Schutz- sowie Erholungsfunktionen einher. Der gewählte Abstand der Baugrenze zu der Waldfläche wird daher als ausreichend erachtet, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

### **3.9 Vorbehaltsgebiet Erholung**

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

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

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

Gemäß Beikarte 3.9 – 1 zum RROP sind die südlich des Plangebietes gelegenen Flächen im Landschaftsrahmenplan als Bereiche mit einer sehr hohen Qualität des Landschaftsbildes (Kategorie A) gekennzeichnet. Besondere touristische Einrichtungen oder regional bedeutsame Wander- oder Radwanderwege sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden, so dass dieses am Rande eines Gebietes für landschaftsgebundene Erholung liegt und somit nur von allgemeiner Bedeutung ist. Die räumliche Ergänzung der einzeiligen straßenseitigen Bebauung ist daher an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

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

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

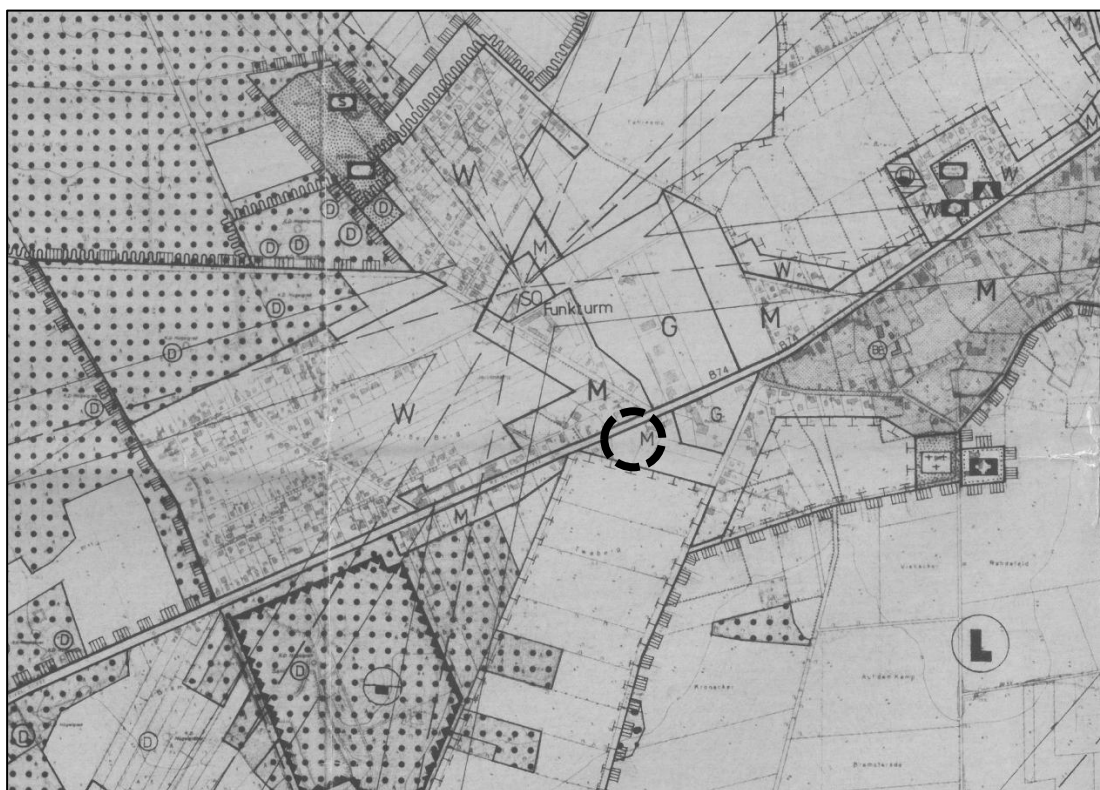


Abb. 4: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen (Plangebiet ist durch einen gestrichelten Kreis gekennzeichnet)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen sind das Plangebiet sowie die nordöstlich und östlich angrenzenden Bereiche sowie die nördlich der Wallhöfener Straße gelegenen Flächen als *gemischte Bauflächen* (M) dargestellt. Die Bundesstraße wiederum ist als *Hauptverkehrsfläche* dargestellt. Im weiteren Verlauf der Ortslage Wallhöfen weist der Flächennutzungsplan nordöstlich des Plangebietes beiderseits der Bundesstraße Darstellungen als *gewerbliche Bauflächen* (G) auf.

Südlich grenzt eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* (überlagernde Darstellung mit einer *Fläche für die Landwirtschaft*) an das Plangebiet an.

Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes weicht somit von der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.

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 entsprechend die Inhalte und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes:

- Die geplante Entwicklung eines Standortes für eine Wohn- und Pflegeeinrichtung fügt sich in die gemischt strukturierte Bebauung entlang der Wallhöfener Straße ein.
- Durch die angestrebte Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf vorhandenen Nutzungen im direkten Umfeld zu erwarten.

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

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

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

#### 4.4 Dorferneuerung

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

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

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

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

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

**Vollersode** (Ortsteile Wallhöfen und Vollersode) in der Gemeinde Vollersode

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

Im Dorferneuerungsbericht werden keine konkreten Ziele für das Plangebiet formuliert.

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Wallhöfen und dort südöstlich der Wallhöfener Straße (B 74). Es ist aktuell unbebaut und wurde in der Vergangenheit als Sammelplatz für Metall genutzt.

Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes wird durch eine Mischnutzung von Wohnbebauung, kleineren Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben geprägt. Die Gebäude weisen überwiegend ein bzw. zwei Vollgeschosse auf und als Dachform dominieren Sattel- und Walmdächer.

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Wallhöfener Straße (B 74) ist eine direkte Verbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz gegeben. Beidseitig der Fahrbahn befinden sich zudem Fußwege, die auch für Radfahrer freigegeben sind.

Unmittelbar östlich grenzt eine kleine Waldfläche an das Plangebiet an, die sich wiederum östlich und südlich landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Pflegezentrum Wallhöfen“ ist die geplante Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung mit ca. 75 Pflegeplätzen für die stationäre Pflege. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll daher die Entwicklung eines *Sondergebietes* mit der Zweckbestimmung „Pflege“ bauleitplanerisch vorbereitet werden, um der vorhandenen Nachfrage ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen.

Das geplante Vorhaben weist drei Vollgeschosse auf und besteht aus zwei Gebäudeteilen, die sich in Richtung Wallhöfener Straße, d. h. nach Norden, sowie in Richtung Westen orientieren. Die beiden Gebäudeteile werden durch ein Glaselement verbunden, welches zugleich als Haupteingang dient. Es ist zudem vorgesehen, zwischen Eingang und Straße eine Grundstückseinfahrt und -ausfahrt für Fahrzeuge zur Personenbeförderung (z. B. Taxi, Krankenwagen) sowie einen Kurzzeitparkplatz für die vorgenannte Fahrzeuge anzuordnen.

Der Lieferverkehr zur Ver- und Entsorgung des Pflegezentrums soll über eine im Nordosten des Plangebietes gelegene zweite Grundstückseinfahrt und -ausfahrt erfolgen. Außerdem dient diese als Zuwegung zu einer Stellplatzfläche für die PKW der Beschäftigten und der Besucher.

Zudem ist im Süden des Plangebietes innerhalb der Freiflächen eine Wandelgartenanlage für die Bewohner des Pflegezentrums vorgesehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage von Wallhöfen ist der Geltungsbereich aus städtebaulicher Sicht für eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich sehr gut geeignet, zumal bereits eine Darstellung als *gemischte Baufläche* im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen vorhanden ist. Planungsziel ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Pflegezentrum eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege“.

Bei der vorliegenden vorhabenbezogenen Bauleitplanung handelt es sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung, so dass die Vorgaben gem. § 1 Abs. 5 BauGB bezüglich der vorrangigen Innenentwicklung erfüllt werden. Auf die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen kann daher verzichtet werden. Zudem ist eine Erschließung des Plangebietes direkt über die Wallhöfener Straße möglich, so dass keine neuen Straßen gebaut werden müssen und gleichsam die Flächenversiegelung und der Ressourcenverbrauch möglichst gering gehalten werden können.

Mit der Konzentration auf Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) unterstützt das Vorhaben zudem eine ressourcenschonende Innenentwicklung.

Ziel ist es, mit dem vorliegenden Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen. Die Gemeinde legt dabei einen besonderen Wert auf die städtebauliche und architektonische Qualität des geplanten Gebäudes, daher wird für das beantragte Vorhaben ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dieser besteht aus folgenden drei Komponenten:

- Bebauungsplan (Planzeichnung),
- Vorhaben- und Erschließungsplan (detaillierter Lageplan), als Bestandteil der Planzeichnung zum Bebauungsplan

- sowie ergänzend der Durchführungsvertrag (inklusive Anlagen); nicht Teil der Satzung

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Pfleger“ festgesetzt, in dem Wohn- und Pflegeeinrichtungen sowie die zugehörigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig sind.

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde verpflichtet.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da aufgrund der Lage des Plangebietes sowohl eine optimale Ausnutzung des Baugrundstückes im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht, als auch der Siedlungsstruktur Rechnung getragen werden soll, wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit verbleiben zugleich ausreichend Freiflächen, die für die erforderlichen Stellplätze und Zuwegungen sowie die innere Durchgrünung des Gebietes zur Verfügung stehen.

Eine **Überschreitung** der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf im *Sondergebiet* bis zu 50 % betragen. Damit wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Beschäftigte und Besucher zur Verfügung gestellt werden kann und auch für die zukünftigen Bewohner, sofern sie mobil sind, barrierearme Außenflächen gestaltet werden können.

Auch wenn im direkten Umfeld des Plangebietes überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Satteldach den Siedlungsbereich prägen, sollen im Plangebiet Gebäude mit drei **Vollgeschossen** ermöglicht werden, um eine sinnvolle innere Gebäudeorganisation zu realisieren.

Da die tatsächliche Höhe der zukünftigen Gebäude nicht abschließend durch die festgesetzte Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt werden kann, wird zusätzlich die **Höhe baulicher Anlagen** auf maximal 13,5 m begrenzt. Geringfügige Überschreitungen der zulässigen Höhe sind lediglich durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) und technische Anlagen um bis zu 1,5 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird sichergestellt, dass sich das zukünftige Gebäude in Bezug auf seine Höhe in die Bebauungsstruktur in der Umgebung einfügt.

### 7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im Bebauungsplan durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen definiert. Diese sind so angeordnet, dass sie sich in Richtung Wallhöfener Straße sowie in Richtung Westen orientieren und damit einen größtmöglichen Abstand zu der im Südosten an das Plangebiet angrenzenden kleinen Waldfläche einhalten.

Zudem ist die Festsetzung einer **abweichenden Bauweise** (a) erforderlich, um einen zusammenhängenden Baukörper realisieren zu können.

#### 7.4 Ein- und Ausfahrten

Zur Ordnung der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Plangebietes sind zwei Grundstückseinfahrten und -ausfahrten festgesetzt. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Verkehrs innerhalb der Ortslage von Wallhöfen vermieden.

#### 7.5 Immissionsschutz

Aufgrund seiner Lage an der Wallhöfener Straße (B 74) wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Aus diesem Grund wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung (siehe Anhang IV) erarbeitet.

Bezüglich des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 sowie der Grenzwert der 16. BImSchV sowohl tags als auch nachts überschritten werden, so dass Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage von Wallhöfen kommen aus städtebaulichen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall, nicht in Frage. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel, jedoch mindestens ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB, festgesetzt. Außerdem ist für Schlaf- / bzw. Pflegezimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen, um eine ungestörte Nachtruhe zu gewährleisten.

Von den beschriebenen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnliches geringere Lärmpegel ergeben als in der Gebäudelärmkarte, die Bestandteil der Festsetzung ist, dargestellt sind. Damit ist sichergestellt, dass auf der straßenabgewandten Gebäudeseite ein geringeres Bau-Schalldämmmaß berücksichtigt werden kann. Außerdem wird eine Abweichung von den Festsetzungen ermöglicht, wenn z. B. die Geschwindigkeit auf der Wallhöfener Straße reduziert wird und sich damit auch die maßgebliche Außenlärmpegel verringern.

#### 7.6 Flächenübersicht

Flächenart	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Sondergebiet „Pflege“	ca. 5.131 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 5.131 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### 8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

#### 8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

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 an-

gewandt. 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 6-stufigen Werteskala (0-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).<sup>1</sup>

#### Schutzgut Mensch

Das Gebiet liegt derzeit brach und wurde in der Vergangenheit als Lagerfläche genutzt. Mit Realisierung des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Mensch erheblich gesteigert, indem sie durch die Bebauung mit einer Pflegeeinrichtung eine Bedeutung für die Gesundheit, sowie als Wohn- und Arbeitsstandort erhält.

Beeinträchtigt wird das Schutzgut Mensch durch Immissionen von angrenzenden Landwirtschafts- und Verkehrsflächen sowie den Fahrverkehren im Plangebiet selbst. Gemäß Schalltechnischem Gutachten (Anhang IV) werden die städtebaulichen Zielwerte durch den Straßenlärm überschritten. Negative Auswirkungen auf die Gesundheit der zukünftigen Bewohnenden und Mitarbeitenden der Pflegeeinrichtung sind aufgrund entsprechender Festsetzungen zum Schallschutz für die Bebauung des Plangebietes und bei Einhaltung einer „guten fachlichen Praxis“ in der Landwirtschaft nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird durch die Festlegung des Baufensters ein ausreichender Abstand zum östlich angrenzenden Wald gewährleistet, wodurch mögliche Gefahren für die Gesundheit durch Windwurf abgewendet werden.

Dem Plangebiet kommt vor Umsetzung des Bebauungsplans in Bezug auf das Schutzgut Mensch eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) zu. Diese Bedeutung wird durch Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans gesteigert.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

In Bezug auf das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* sind acht Biotoptypen betroffen. Der Großteil des Plangebietes ist den Biotoptypen *Halbruderale Gras und Staudenflur (UHM)* sowie *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHF)* zuzuordnen. Ihre Bedeutung für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* ist damit der Wertstufe III zuzuordnen und daher als von mittlerer Bedeutung zu klassifizieren. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich an mehreren Abschnitten ein *Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS)*, das von Weiden (*Salix spec.*) dominiert und von Zitterpappelaufwuchs (*Populus tremula*) begleitet wird. Es ist ebenfalls der Wertstufe III zuzuordnen und trägt somit eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze stocken auf dem Nachbargrundstück ein Wald sowie Einzelbäume, deren Kronentraufbereich das Plangebiet teilweise überragt (vgl. Anhang I). Auf weiteren großen Flächenanteilen in der westlichen Hälfte des Plangebietes haben sich eine *Artenarme Landreitgrasflur (UHL)* und ein *Nitrophiler Staudensaum (UHN)*

<sup>1</sup> 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.

Mit der Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/2006) erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" im Breuer-Modell nun durch die Wertstufen I – V, wobei die Wertstufe I für den niedrigsten, "schlechtesten" und die Wertstufe V für den höchsten, "besten" Wert steht.

Mit der 2024 erschienenen Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2024), wurde die Kategorie „0“ als sechste Kategorie eingeführt, durch welche Biotoptypen sehr geringer oder keiner Bedeutung klassifiziert werden.

Die weiteren im dem Breuer-Modell aufgeführten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in die Wertstufen von 1 - 3. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden im vorliegenden Text diese Wertstufen nunmehr an die Bewertungssystematik des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" angepasst, so dass die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten" und die Wertstufe 3 für den höchsten, "besten" Wert vergeben wird.

ausgebreitet. Diese sind der Wertstufe II zuzuordnen und haben damit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Am westlichen Rand wird ein kleiner Teil des Plangebietes als *Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)* genutzt. Der Bereich verfügt damit über eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut (Wertstufe I). Im südlichen Randbereich stockt ein *Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX)*, der von Robinien (*Robinia pseudoacacia*) dominiert wird. Diese werden von Eichen überragt, die auf dem Nachbargrundstück stocken. Der Gehölzbestand ist ebenfalls der Wertstufe I zuzuordnen und verfügt somit über eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut. Eine weitere Fläche im Nordosten des Plangebietes ist zum Zeitpunkt der Kartierung keinem eigenen Biotoptyp zuzuordnen. Es handelt sich um eine Sandaufschüttung mit Sandhaufen, einer Mulde und größeren Offenbodenanteilen, auf der sich Arten unterschiedlicher Biotoptypen bereits angesiedelt haben. Wird die Fläche der weiteren Sukzession überlassen, wird sie mittelfristig verbuschen, da bereits jetzt in allen Bereichen Jungaufwuchs von Robine (*Robinia pseudoacacia*), Weide (*Salix spec.*) sowie ferner auch Birke (*Betula spec.*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*) zu finden sind. Im Nordosten sind die Robinien bereits höher aufgewachsen. Aufgrund der Artenzusammensetzung wird der Fläche die Wertstufe II und somit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zugeordnet. Darüber hinaus stockt auf der östlichen Plangebietsgrenze nahe der Straße B 74 eine Birke (*Betula spec.*) als *Einzelbaum (HBE)*.

Im Zuge dieses Planverfahrens wird das Plangebiet als *Sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Pfleger“ festgesetzt. Damit würde ein großer Teil im Norden und Westen des Plangebietes dem Biotoptyp *Hochhaus- und Großformbauten mit überwiegend anderen Funktionen (OHZ)* entsprechen. Weitere Flächenanteile werden den Biotoptypen *Straße (OWS)*, *Parkplatz (OVP)* sowie *Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)* zuzuordnen sein. Von diesen Biotoptypen verfügt lediglich die *Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)* über eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I), die anderen Biotoptypen über eine sehr geringe bis keine Bedeutung (Wertstufe 0) für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere*.

Somit werden im Zuge dieses Planverfahrens ein *Einzelbaum* sowie drei Biotoptypen entfernt, die aufgrund ihrer Wertstufe III kompensationspflichtig wären. Es entstünde ein Kompensationsbedarf für die Biotoptypen *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)* von 1.676 m<sup>2</sup>, für die *Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)* von 392 m<sup>2</sup> sowie für das *Sonstige naturnahe Sukzessionsgebüsch (BRS)* von 180 m<sup>2</sup>. Diese wären im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Birke (*Betula spec.*) wäre als *Einzelbaum (HBE)* im Verhältnis 1:1 artgleich zu ersetzen. Aufgrund der geringen Wertigkeit der restlichen Biotoptypen ist bei diesen eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erkennen.

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen von verschiedenen Biotoptypen, die den Brachen und Ruderalfluren oder anderweitigen Sukzessionsstadien zuzuordnen sind.

Vorkommen von besonders und / oder streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind aufgrund der angrenzenden vorwiegend neuzeitlichen Bebauung, aufgrund der nicht standortgerechten Gehölze und aufgrund der vielfältigen Störungen durch die angrenzende Bundesstraße sowie vorhergehende Bodenbewegungen, nicht zu erwarten.

Aufgrund der Störungen der Flächen und da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

#### 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 zur Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Vollersode im Ortsteil Wallhöfen. Westlich, nordöstlich sowie nördlich des Plangebietes ist bereits Bebauung vorhanden. Deshalb zählt das Plangebiet nicht mehr zur freien Landschaft und erhält somit eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für Schutzgut Fläche. Nach Ausführung der Planung ändert sich die Bedeutung für das Schutzgut Fläche nicht. Der Forderung nach flächensparsamem Bauen wird zudem insofern nachgekommen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Bebauung mit maximal drei Stockwerken zulässt und somit der Flächenverbrauch im Vergleich zu niedrigeren Bauwerken deutlich gesenkt wird. Zudem ist die geplante Pflegeeinrichtung durch die Bundesstraße B 74 gut erschlossen, sodass die Flächeninanspruchnahme für Infrastruktur möglichst geringgehalten wird.

Der Flächenverlust durch Versiegelung wird näher bei Schutzgut Boden betrachtet.

#### Schutzgut Boden

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp „*Mittlerer Pseudogley-Podsol*“ anzutreffen. Der bodenartige Profiltyp ist Sand, der geologische Profiltyp entspricht den Lehmgeländen. Gemäß dem Bodengutachten vom 09.03.2023 sind die oberen Bodenschichten sandig, während tiefer liegende Bodenschichten bindig sind (Anhang II). Es handelt sich bei dem anstehenden Boden um einen häufig anzutreffenden Bodentyp, welcher im Plangebiet vollständig unversiegelt ist, so dass dem Schutzgut *Boden* eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen ist.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass es durch die Sandaufschüttungen und vorhergehenden Bodenbewegungen zu einer Veränderung der Bodenstruktur gekommen ist. Da er weiterhin unversiegelt ist, ist ihm dennoch eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) zuzusprechen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Abgrabungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Überbauungen der anstehenden Böden ermöglicht. Mit der Inanspruchnahme der Bodenstandorte gehen Bodenfunktionen, wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung vollständig oder teilweise verloren. In den zukünftig versiegelten Bereichen im Plangebiet ist aufgrund der Inanspruchnahme der Bodenstandorte als Sondergebiet „Pflege“ von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

Insgesamt kann es im Plangebiet auf 3.848 m<sup>2</sup> (5.131 m<sup>2</sup> x 0,75) des Sondergebietes „Pflege“ zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden kommen, die im Verhältnis 1 : 0,5 (= 1.924 m<sup>2</sup>) auszugleichen wäre.

#### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten, vorläufigen Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Außerhalb des Plangebietes entlang der Straße B 74 befindet sich ein Graben, der bereits starken Bewuchs aufweist. Dieser wird im Zuge der Herstellung von zwei Zufahrten zum Plangebiet an drei Abschnitten um wenige Meter beeinträchtigt.

Im Bereich der neu versiegelten Flächen kommt es zu einer Verringerung der Sickerwasserrate. Auf den restlichen Flächen ist von einer unveränderten Sickerwasserrate auszugehen, wobei gemäß dem Bodengutachten vom 09.03.2023 (Anhang II) nur die oberen Bodenschichten versickerungsfähig sind.

Um trotz der tiefer anstehenden lehmigen und somit undurchlässigen Bodenschichten eine Entwässerung des Gebietes zu gewährleisten, wurde ein Entwässerungskonzept erstellt

(Anhang III). Niederschläge von den zu entwässernden Flächen werden demnach, durch ein unterirdisches Regenrückhaltebecken gedrosselt, in den Straßenseitengraben eingeleitet.

Dem Schutzgut *Wasser* ist vor Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

Durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens wird eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Niederschlagswassers gewährleistet, wodurch sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut *Wasser* ergeben.

#### Schutzgut Klima / Luft

Dem Schutzgut *Klima / Luft* ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs und direkt an der Bundesstraße B 74 nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beizumessen. Die geplanten Versiegelungen werden sich zusätzlich negativ auf das lokale Klima auswirken.

Dennoch sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut *Klima / Luft* zu erkennen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes von Wallhöfen. Aufgrund der im Westen, Norden und Nordosten bestehenden, weitgehend modernen Bebauung sowie der im Norden direkt angrenzenden Bundesstraße B 74 ist das *Landschafts-* bzw. *Ortsbild* bereits deutlich überprägt. Dem Schutzgut ist daher nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beizumessen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Landschaftsbild* sind daher nicht zu erkennen.

#### Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter

Da Sach- und Kulturgüter weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

#### Schutzgut Schutzgebiete und Objekte

Das Landschaftsschutzgebiet Findorffschanze (LSG OHZ 00010) befindet sich rund 250 m südöstlich des Plangebietes. Eine Sichtverbindung besteht nicht.

Da weitere Schutzgebiete und -objekte weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

#### Zusammenfassung

In der Summe ergibt sich durch die vorliegende Planung eine Auswirkung auf die Schutzgüter *Boden, Fläche, sowie Pflanzen und Tiere*. Der dafür berechnete Kompensationsbedarf beläuft sich auf 1.924 m<sup>2</sup> für das Schutzgut *Boden* und weitere 2.248 m<sup>2</sup> für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere*, womit die Auswirkungen auf das Schutzgut *Fläche* ebenfalls ausgeglichen werden könnten. Ein Ausgleich ist im Zuge dieses Planverfahrens allerdings nicht 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 der vorliegende Bebauungsplan 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

Entsprechend § 44 Abs. 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 ist Teil des innerörtlichen Gebietes und die natürlichen Standortverhältnisse wurden durch Bodenbewegungen, z.B. Sandaufschüttungen, mehrfach verändert. Damit unterliegt es einem hohen anthropogenen Störungs- und Nutzungsdruck, so dass nur von einem stark eingeschränkten Artenvorkommen auszugehen ist.

Insgesamt hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Avifauna. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielsweise Wiesenbrütern, ist im Plangebiet aufgrund der anthropogenen Störungen, durch die umgebenden Vertikalstrukturen und die Wohnnutzung der Umgebung nicht zu erwarten. Da die Gehölzbestände am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes über ein gewisses Potenzial für Brutvögel verfügen, wurde zu ihrem Schutz ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen, dass Gehölze nur außerhalb der Vogelschutzzeit 1. März bis zum 30. September oder nach vorheriger Begutachtung durch eine fachkundige Person entfernt werden dürfen. Somit werden Verbotstatbestände vermieden.

Das Plangebiet bietet wenig Potentiale für Fledermäuse, da keine alten Gehölzbestände vorhanden sind. Das Plangebiet könnte von Fledermäusen überflogen werden und als Jagdhabitat genutzt werden, da der südöstlich angrenzende Wald einen potenziellen Lebensraum und der Waldrand eine lineare Leitstruktur darstellt. Das Plangebiet besitzt eine geringe Bedeutung für Fledermäuse und da keine Gehölze entfernt werden, die als Quartierbäume in Frage kommen, können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Der Untersuchungsraum bietet, ebenso wie die nähere Umgebung, keine geeigneten Laichhabitats für Amphibien. Somit besteht ein geringes Potenzial für Amphibien und Reptilien, da sich diese primär von Amphibien ernähren. Im Bereich der Gehölze, der *Gras- und Staudenflur feuchter Standorte* sowie im straßenseitigen Graben außerhalb des Plangebietes ist ein Aufenthalt von Amphibien und Reptilien generell möglich. Da sich jedoch ausreichend ähnlich geeignete Ersatzhabitats in der näheren Umgebung finden, z.B. der angrenzende Wald, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Population zu erwarten.

Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotoptypen ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht zu erwarten.

## **8.2 Immissionsschutz**

Die Schalltechnische Untersuchung (siehe Anhang IV) hat ergeben, dass es durch Verkehrslärm zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV kommt, so dass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Schallschutzmaßnahmen zu prüfen sind.

Aus städtebaulichen Gründen wird auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet, da ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand sich negativ auf das Ortsbild auswirken würde. Daher werden im vorliegenden Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen, die sich auf das Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile beziehen sowie schallgedämmte Lüftungs-

öffnungen oder raumluftechnischer Anlagen für Schlafzimmer vorgeschrieben (siehe auch Kap. 7.5).

Außerdem verursacht die Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtung ebenfalls Emissionen, die auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken könnten. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Parkplatzverkehr, An- und Abfahrten von Lieferverkehr sowie technische Gebäudeanlagen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis die relevanten Immissionsrichtwerte unterschritten und die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde auch die so genannte Verkehrsfernwirkung geprüft. Entsprechend den Angaben des Vorhabenträgers ist von deutlich weniger als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag auszugehen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen im Schallgutachten zur Verkehrslärmfernwirkung hingewiesen. Der Gutachter verweist dabei auf ein Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 17.08.2017 (4 C 2760/16.N). Demnach stellt die *„planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines Straßenanliegers dar“*. Aus Sicht des Gutachters liegen außerdem keine besonderen Umstände des Einzelfalls vor, so dass davon auszugehen ist, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Nutzungen im direkten Umfeld des Plangebietes ergeben werden.

### **8.3 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wallhöfener Straße (B 74). Diese ist für den öffentlichen Verkehr gewidmet und dient bereits heute der Erschließung der umliegenden Grundstücke innerhalb der Ortslage von Wallhöfen. Aufgrund des eher geringen Verkehrsaufkommens sowie der verbindlichen Festsetzung der Grundstückseinfahren und -ausfahrten ist aus städtebaulicher Sicht davon auszugehen, dass sich keine negativen Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr ergeben werden.

Die Bushaltestellen Wallhöfen Dorfstraße und Wallhöfen Apotheke befindet sich in ca. 270 bzw. 320 m Entfernung zum Plangebiet. Die Haltestellen werden von den Buslinien 680, 885 und 886 angefahren und ermöglichen Verbindungen nach Hambergen, Osterholz-Scharmbeck, Ritterhude, Worpsswede und Bremen Gröpelingen. Insofern ist die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV als gut zu bezeichnen.

### **8.4 Ver- und Entsorgung**

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

Die Beseitigung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers soll durch Ableitung in eine unterirdische Regenrückhalteeinrichtung unterhalb der geplanten Stellplatzfläche und anschließend gedrosselte Einleitung in den vorhandenen Straßenseitengraben erfolgen (siehe auch Anhang III), da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist..

### **8.5 Klimaschutz**

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

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

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

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

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Klimaschutzaspekte berücksichtigt:

Durch die Nachverdichtung innerhalb der Ortslage von Wallhöfen wird auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan so angeordnet, dass die zukünftigen Gebäude in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie gut ausgerichtet werden 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 zum tatsächlichen Baupunkt.

## 9. Nachrichtliche Hinweise

### 1. Archäologische Denkmalpflege

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

### 2. Militärische Altlasten

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

### 3. Altablagerungen

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

### 4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge,

Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

#### 5. 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.

#### 6. Allgemeiner Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen durch Vögel unmittelbar vor dem Eingriff von einer fachkundigen Person zu überprüfen.

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

Bremen, den 30.07.2025

**instara**

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

.....

Vollersode, den .....

.....  
(Angela Greff)  
Bürgermeisterin

**Verfahrenshinweise:**

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

Vollersode, den .....

.....  
(Angela Greff)  
Bürgermeisterin

---

**Anhang I:** Biotoptypenkarte (Stand: 31.07.2025, Instara GmbH, Bremen)

---

**Anhang II:**Bodenuntersuchung (Stand: 09.03.2023, Ingenieurbüro Norman Jongeloed, Papenburg)

---

**Anhang III:** Entwässerungskonzept Seniorenzentrum Vollersode (Stand: 14.02.2024, Klaus  
Vilbrandt, Dresden)

---

**Anhang IV:**Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27  
Pflegezentrum Wallhöfen der Gemeinde Vollersode (Stand: 01.10.2024, Ingenieurbüro  
Tetens)