

# Gemeinde Vollersode

## Samtgemeinde Hambergen

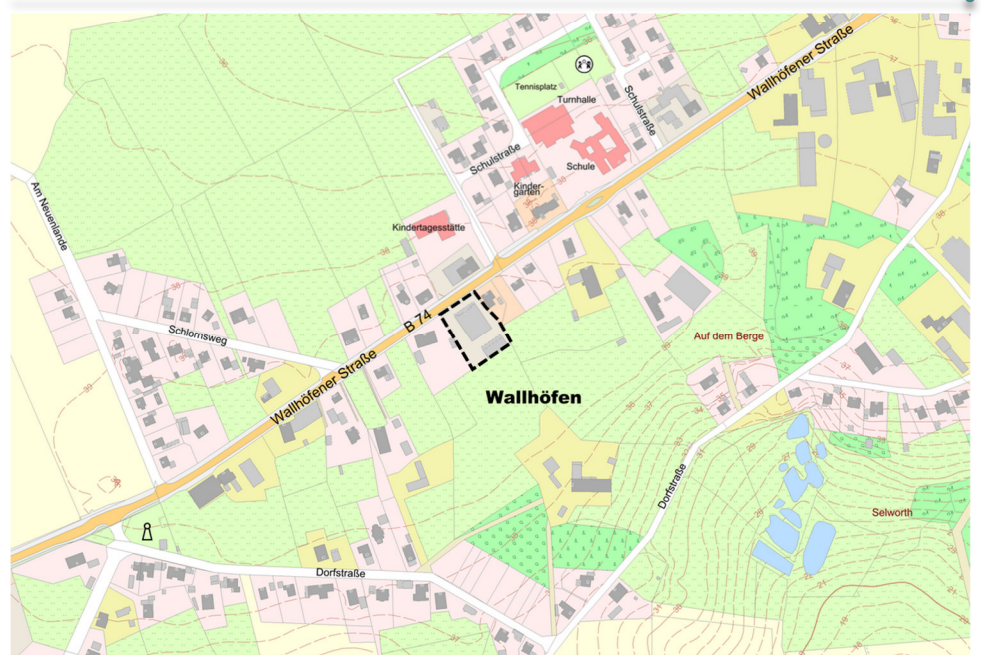
### Landkreis Osterholz



## Begründung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Genossenschaft“

Verfahren nach § 12 BauGB



GeoBasis-DE/LGLN (2024), Daten um Geltungsbereich ergänzt

Unterlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf – Stand 01/2025

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Email: info@ p3-plan-partner.de

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>A</b> | <b>Begründung</b> .....   | <b>2</b>  |
| 1        | <b>Anlass / Ziel / Planerfordernis</b> .....  | <b>2</b>  |
| 2        | <b>Planungsgrundlagen</b> .....   | <b>3</b>  |
| 3        | <b>Planziele / Abwägung der berührten Belange</b> .....   | <b>6</b>  |
| 3.1      | Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.....   | 9         |
| 3.2      | Belange der Wohnbedürfnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.....  | 13        |
| 3.3      | Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.....   | 13        |
| 3.4      | Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von Versorgungsstrukturen § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.....  | 13        |
| 3.5      | Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.....  | 13        |
| 3.6      | Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB .....  | 16        |
| 3.7      | Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....  | 16        |
| 3.8      | Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel § 1 a Abs. 5 BauGB.....  | 18        |
| 3.9      | Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB..... | 19        |
| 3.10     | Belange des Verkehrs § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB.....  | 20        |
| 3.11     | Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB.....   | 21        |
| 3.12     | Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.....   | 21        |
| 3.13     | Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB.....  | 21        |
| 3.14     | Belange von Flüchtlingen / von Asylbegehrenden § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB.....   | 21        |
| 3.15     | Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB .....  | 21        |
| 4        | <b>Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b> .....  | <b>22</b> |
| 4.1      | Art / Maß der baulichen Nutzung.....  | 22        |
| 4.2      | Inhalte des Vorhaben – und Erschließungsplanes.....   | 23        |
| 4.3      | Textliche Festsetzungen im Überblick.....   | 24        |
| 4.4      | Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen.....  | 26        |
| 5        | <b>Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren</b> .....   | <b>27</b> |
| <b>B</b> | <b>Zusammenfassende Erklärung</b> .....   | <b>29</b> |

## A Begründung

### 1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

#### Anlass und Ziel

Auf einem innerörtlichen Grundstück im Ortsteil Wallhöfen der Gemeinde Vollersode soll im Zuge der Innenentwicklung ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen. Auf einem bisher ausschließlich gewerblich genutzten Grundstück in der *Wallhöfener Straße 25* sollen hochwertige Gewerbeflächen insbesondere für den Dienstleistungsbereich in Kombination mit Wohnraum geschaffen werden. Ziel ist die flächenschonende und zukunftsorientierte Stärkung und Weiterentwicklung des Ortsteils Wallhöfen sowie der Gemeinde Vollersode insgesamt. Derzeit ist die Umsetzung solcher Entwicklungen aufgrund fehlenden Baurechts nicht möglich.

#### Planerfordernis

Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Das Gebiet ist aktuell dem unbepflanzten Innenbereich zuzuordnen. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die beabsichtigte Entwicklung durchführen zu können. Zur Erreichung der Ziele wird baurechtlich das Neubauvorhaben im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) gesichert.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hambergen liegt das Plangebiet innerhalb einer gemischten Baufläche. Da auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Mischgebiete ausgewiesen werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

## 2 Planungsgrundlagen

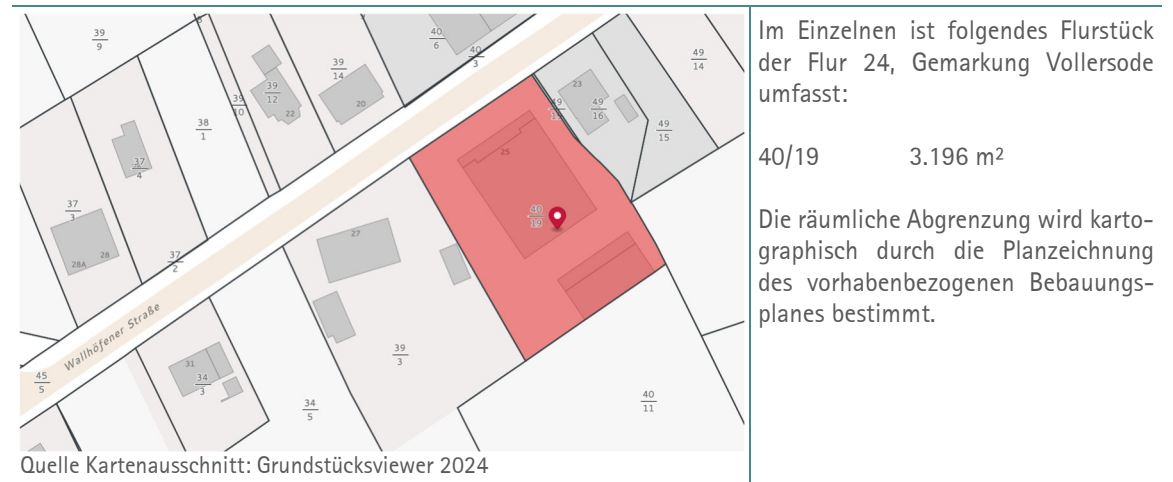
Aufstellungs-  
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Genossenschaft“ gefasst.

Lage / Größe

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Vollersode, im Ortsteil Wallhöfen und umfasst das Grundstück in der *Wallhöfener Straße 25*. Insgesamt ist der Geltungsbereich rund 3.200 m<sup>2</sup> groß.

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



### ■ Übergeordnete Planungen

Für die Bebauungsplanung sind die übergeordneten Planungsaussagen zu beachten.

Land (LROP)

Im **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> werden keine zeichnerischen Darstellungen für das Plangebiet getroffen. Bezüglich der Entwicklung der Siedlungsstruktur wird u.a. folgendes Ziel benannt:

- LROP, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur Nr. 06 - Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird ein bereits bebauten Grundstück überplant und weiterentwickelt. Die Planung folgt somit den Zielen des LROPs.

Kreis (RROP)

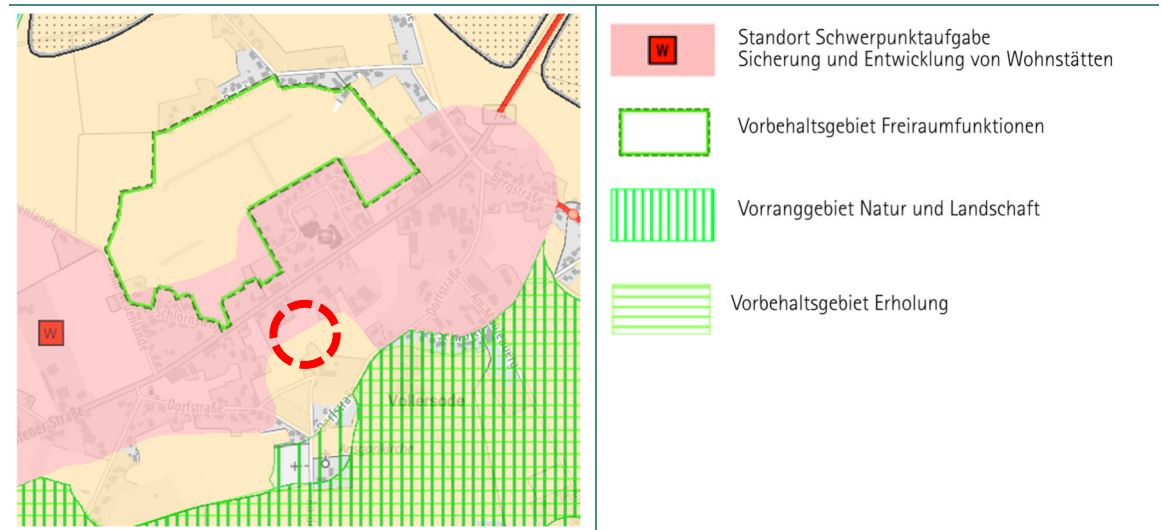
Für den Landkreis Osterholz gilt das am 27.10.2011 in Kraft getretene **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**.<sup>2</sup> Das Plangebiet liegt innerhalb eines Standortes mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (siehe Abb. 2). Die Siedlungsentwicklung soll sich möglichst auf diese ausgewiesenen Bereiche konzentrieren. Die Ausweisung eines Mischgebiets zur Umsetzung des geplanten Vorhabens, dass im Wesentlichen die Schaffung von gewerblich genutzten Flächen sowie Wohnraum vorsieht, entspricht den Vorgaben des RROP.

Nördlich der *Wallhöfener Straße* wird ein Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktionen dargestellt. Südlich des Plangebiets wird ein großflächiges Vorbehaltsgebiet Erholung sowie ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die Werte und Funktionen der dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden von der Planung nicht berührt.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.20175

2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osterholz (RROP) in der Fassung vom 27.10.2011

Abb. 2 Ausschnitt RROP des Landkreises Osterholz (ohne Maßstab)



### ■ Gemeindliche Plangrundlagen

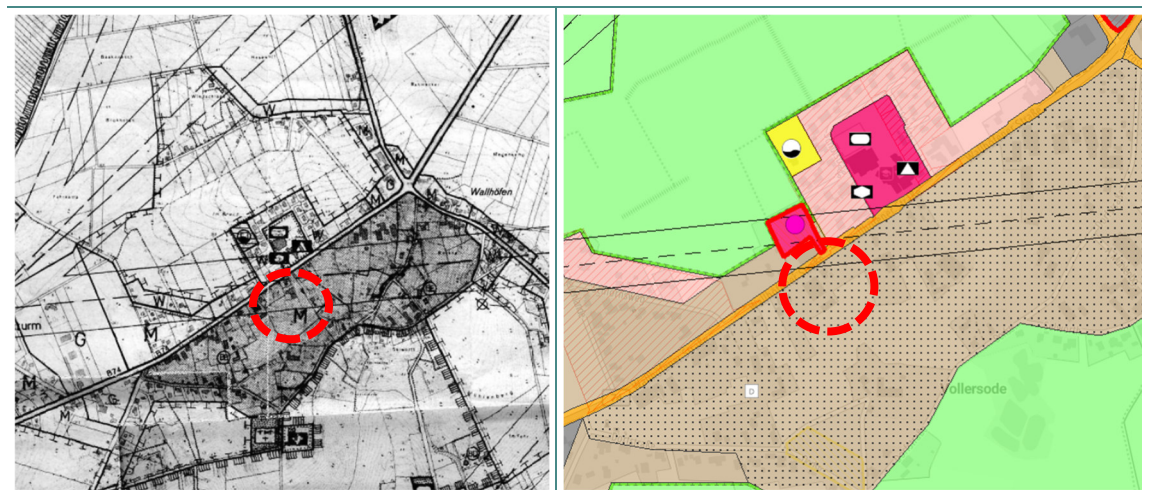
Gemeinde (FNP)

Im **Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Hambergen** ist das Plangebiet

- als gemischte Baufläche dargestellt.
- Ergänzend liegt das Plangebiet im Bereich der alten Ortslage zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung alter Ortslagen sowie zur Gestaltung des Ortsbildes (gepunktete Schraffur in Abb. 2).
- Nördlich des Plangebiets verläuft die Richtfunktrasse RIFU 320 Heeslingen – Boitzen mit zugehörigem Schutzbereich, der in das Plangebiet hineinragt.

Nördlich der *Wallhöfener Straße* sind Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Die geplante Festsetzung eines Mischgebiets im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 folgt den Zielen und Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Abb. 3 Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans



**Bestehendes  
Baurecht**

Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan.

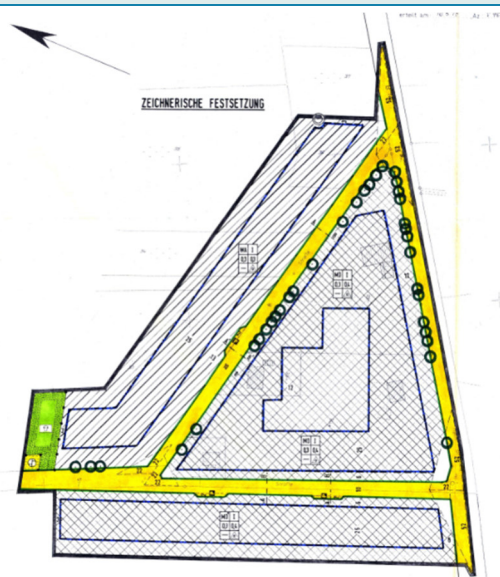
Bislang ist das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Eine Genehmigung des Bauvorhabens nach § 34 wurde geprüft, ist seitens des Landkreises für den Planfall und das Planziel infolge der Umgebungsnutzungen jedoch nicht möglich. Die Umsetzung kann nur auf Basis einer aktiven verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde erfolgen.

**Angrenzende  
Bebauungspläne**

Nördlich der *Wallhöfener Straße* befinden sich die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 10 „Im Bruch“ (1979) und Nr. 11 „Fehrkamp“ (1977). Im Wesentlichen werden Allgemeine Wohngebiete (WA) und Dorfgebiete (MD) ausgewiesen.

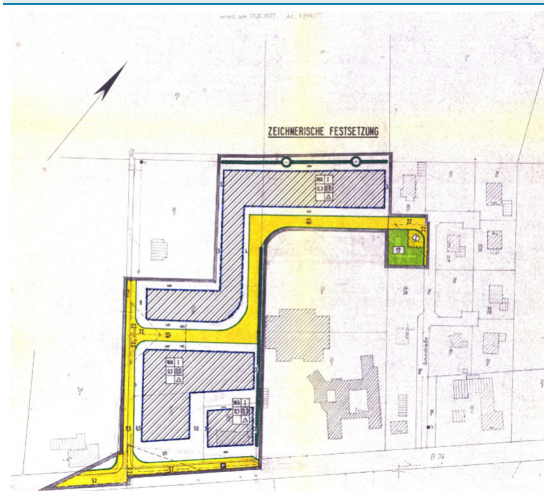
Ebenfalls nördlich der *Wallhöfener Straße* direkt gegenüber des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Kindertagesstätte Schulstraße“.

Abb. 4 Angrenzende Bebauungspläne

**Auszug Bebauungsplan Nr. 11 „Fehrkamp“ (1977)**

Nordwestlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Fehrkamp“. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeine Wohngebiete (WA)
  - GRZ: 0,3
  - GFZ: 0,3
  - Ein Vollgeschoss
  - Nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
- Dorfgebiet MD
  - GRZ: 0,3
  - GFZ: 0,4
  - Ein Vollgeschoss
  - Nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Erhalt von Bäumen

**Auszug Bebauungsplan Nr. 10 „Im Bruch“ (1979)**

Nordöstlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 10 „Im Bruch“ an das Plangebiet an. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeine Wohngebiete (WA)
  - GRZ: 0,3
  - GFZ: 0,3
  - Ein Vollgeschoss
  - Nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
- Grünfläche mit Kinderspielplatz
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Erhalt von Bäumen und Hecken

Die bestehenden angrenzenden Bebauungspläne treffen keine Festsetzungen oder Regelungen, die den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 „Alte Genossenschaft“ entgegenstehen und werden ihrerseits nicht vom Planvorhaben beeinträchtigt.

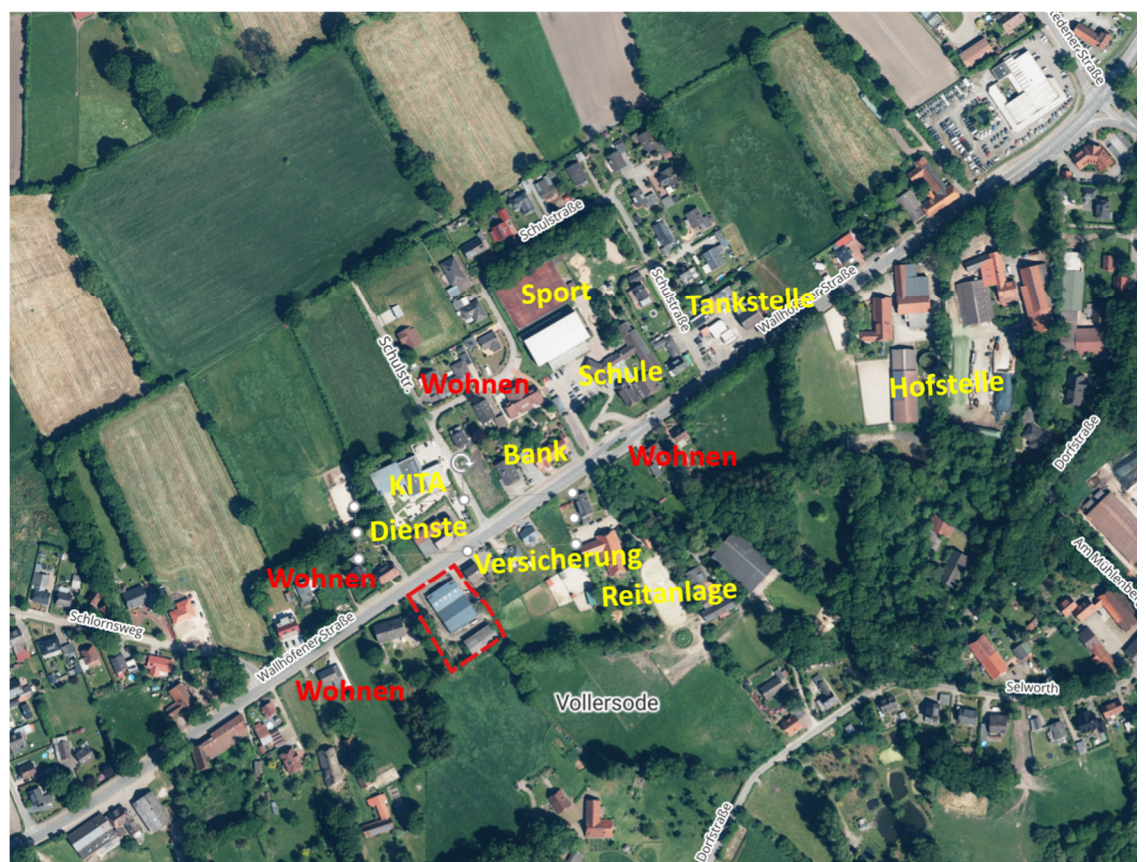
### 3 Planziele / Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Im Plangebiet befinden sich ein Betriebsgebäude mit Büros, zugehöriger Lagerhalle sowie Parkplatz- und Verkehrsflächen. Im Süden befindet sich eine Remise. Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt. An der westlichen, südöstlichen und nördlichen Grundstücksgrenze wird das Plangebiet durch Grünstrukturen eingefasst. Die Gehölzbestände befinden sich auf den Nachbargrundstücken. Im Südwesten des Grundstückes befindet sich eine kleine unversiegelte Grünfläche.

Die Umgebung des Plangebiets zeichnet sich durch eine gemischte Nutzung von Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Dienstleistungsbetrieben des täglichen Bedarfs aus. Westlich schließen vornehmlich Wohnnutzungen an das Plangebiet an, wobei östlich vermehrt auch gewerbliche Nutzungen, wie eine Tankstelle, eine Sparkasse, eine Versicherung und ein Frisör zu finden sind. Nördlich der *Wallhöfener Straße* sind zudem öffentliche Nutzungen wie Kita, Grundschule und Sportplätze zu finden.

Abb. 5 Umgebungsnutzungen



© GeoBasis-DE/LGLN (2024), Daten ergänzt

#### Planung

Mit der vorliegenden Planung wird ein bisher ausschließlich gewerblich genutztes Grundstück im Ortsteil Wallhöfen überplant.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines **Wohn- und Geschäftsgebäudes**, das zwei miteinander verbundene Gebäudeteile (877 m<sup>2</sup>) umfasst.

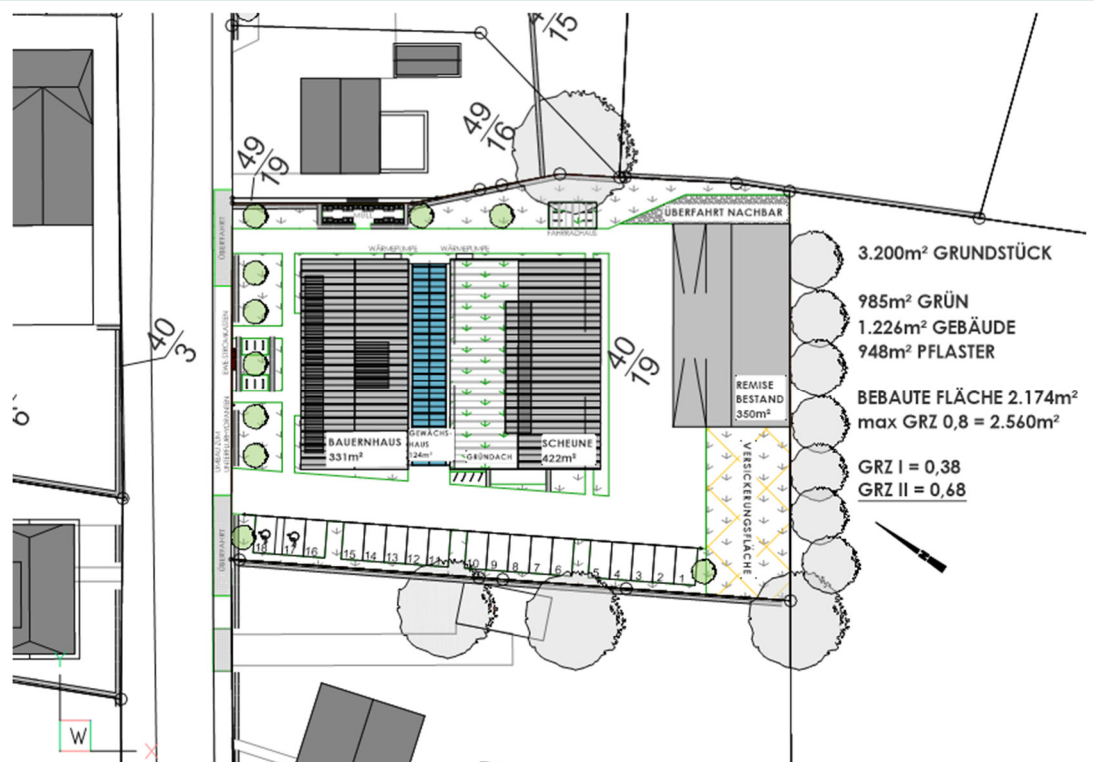
- Straßenseitig entsteht ein **dreigeschossiger Gebäudeteil mit Satteldach** in optischer Zweigeschossigkeit, der im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen und in den oberen Geschossen Wohnnutzungen umfasst. Für die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses sind **Büronutzungen sowie ein gastronomischer Betrieb oder kleinflächiger Einzelhandel**, wie bspw. eine Bäckerei vorgesehen.
- In den beiden oberen Geschossen entstehen **drei Wohneinheiten** sowie **drei kleinere Apartments mit gemeinschaftlicher Küche und Aufenthaltsraum**, die dem temporären

betriebsbezogenen Wohnen dienen und ggf. auch als Ferienwohnungen vermietet werden könnten.

- Auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen sind **Photovoltaikmodule** geplant.
- Rückwärtig an den straßenseitigen Bauteil schließt ein eingeschossiger Gebäudeteil an, in dem **Büroflächen** vorgesehen sind. Die Dachflächen werden zu 50 % begrünt. Beide Gebäudeteile sind durch eine Glasüberdachung miteinander verbunden.
- Die bestehende Remise an der süd-östlichen Grundstücksgrenze bleibt zunächst erhalten. Bei einer Überplanung ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich ein Gebäude zulässig, das sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an der bestehenden Remise orientiert. Derzeit wird die Remise als Nebenanlage zu Lagerzwecken genutzt. In Zukunft sind hier durch Umnutzung oder Überplanung bei Bedarf auch gewerbliche Nutzungen in Form von **kleinen Werkstätten** oder Ähnlichem sowie zusätzlicher Wohnraum vom Vorhabenträger denkbar.
- Im Südwesten wird eine Grünfläche zu Zwecken der **Versickerung** von anfallendem Oberflächenwasser angelegt.
- Die weitere Gestaltung der Freiflächen sieht geordnete **Stellplätze** entlang der westlichen Grundstücksgrenze vor. Weitere Nebenanlagen, wie **Fahrradabstellanlage** und **Müllsammelplatz** sind ebenfalls eingeplant.
- Entlang der *Wallhöfener Straße* ist eine **Gliederung mit Laubbäumen** vorgesehen.

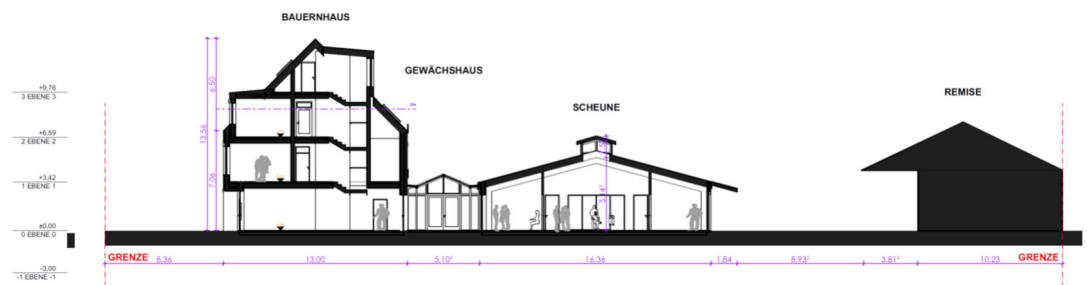
Abb. 6 Lageplan und Schnitt des Vorhabens (Stand 11/2023)

#### Lageplan (ohne Maßstab)



Quelle: Entwurf von Kaars und Schlichtmann, Planungsgesellschaft mbH, Bremen, 24.11.2023

## Schnitt



Quelle: Entwurf von Kaars und Schlichtmann, Planungsgesellschaft mbH, Bremen, 24.11.2023

## Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

| Rechtsgrundlage         | Belange   | Abwägungsrelevanz     |
|-------------------------|---|-----------------------|
| § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB  | Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse   | X                     |
| § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB  | Belange der Wohnbedürfnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen  | X                     |
| § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB  | Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit   | X                     |
| § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB  | Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen / von Versorgungsstrukturen  | X                     |
| § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB  | Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes  | X                     |
| § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB  | Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften   | Belange nicht berührt |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB  | Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)  | X                     |
| § 1 a Abs. 5 BauGB      | Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel  | X                     |
| § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB  | Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft | X                     |
| § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB  | Belange des Verkehrs  | X                     |
| § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB | Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes  | Belange nicht berührt |
| § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB | Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte  | Belange nicht berührt |
| § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB | Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes   | X                     |
| § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB | Belange von Flüchtlingen / von Asylbegehrenden  | Belange nicht berührt |
| § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB | Belange der Versorgung mit Grün- / Freiflächen  | X                     |

### 3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

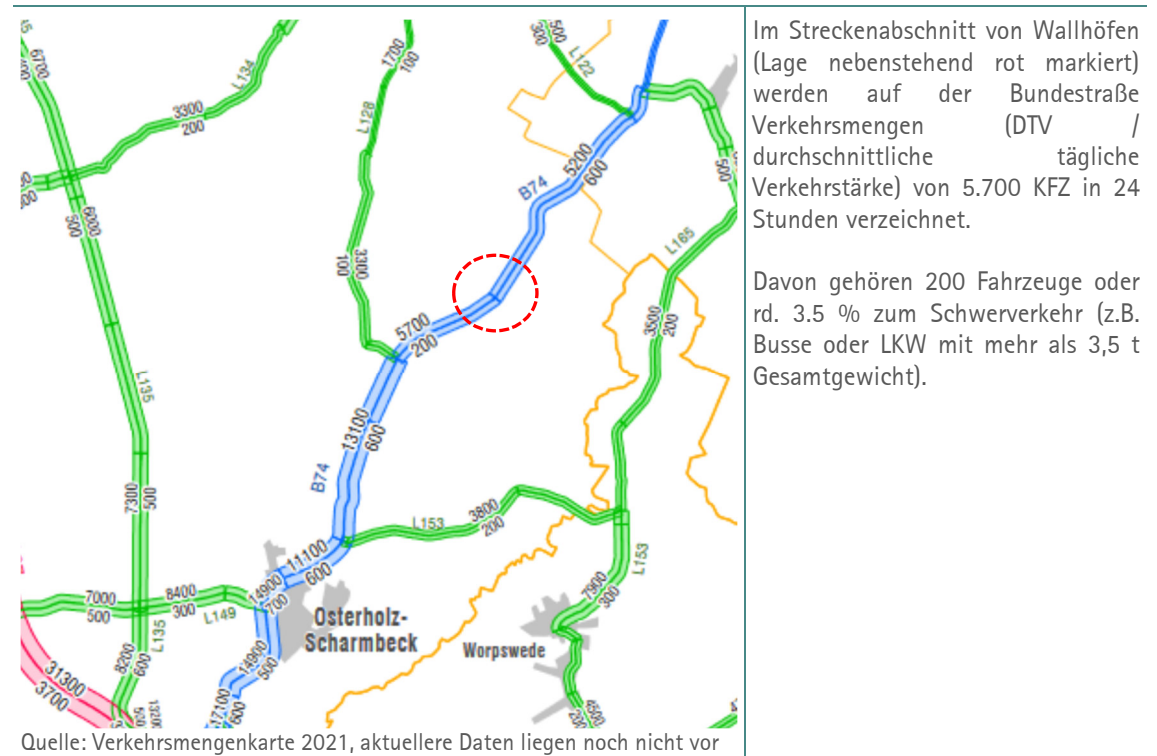
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt Mischgebiete (MI 1 und MI 2) fest. Die zulässigen und vorgesehenen Nutzungen des Vorhabenplanes umfassen im Wesentlichen Wohnnutzungen, Büronutzungen, Gastronomie sowie ggf. nicht störende kleine Gewerbenutzungen im rückwärtigen Bereich (Remise). Es ist sicherzustellen, dass für die zukünftigen Bewohner und Nutzer des Gebiets sowie auch in der Umgebung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Das Plangebiet grenzt direkt an die *Bundesstraße 74 (Wallhöfener Straße)*. Von dieser wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet. Der Belang des Schallschutzes ist regelmäßig in die Abwägungen einzustellen.

Immissionen –  
Verkehrslärm

Abb. 8 Verkehrsmengen auf der B 74



Da sich die Straße im innerörtlichen Bereich befindet, gilt maximal Tempo 50 km/h, was neben der Verkehrsstärke wesentlich für die mögliche Lärmeinwirkung ist.

Der Server zum Umgebungslärm<sup>3</sup> verzeichnet für den betroffenen Straßenabschnitt keine offiziellen Schallpegel-Rechenwerte. Dennoch kann mit einer vereinfachten Rechnung ein plausibler Immissionspegel für das Vorhaben errechnet werden, der für die Abwägungen zugrunde gelegt werden kann.

Es gibt folgende Vorbedingungen für die Grob-Berechnung:

- Der geplante Neubau steht 8 m von der Grundstücksgrenze (B 74) entfernt. Es folgen etwa 2.50 m Fuß- und Radweg. Die Fahrbahn der B 74 ist zweispurig und rd. 7,50 m breit. Der Abstand des neuen Gebäudes zur Straßenmitte der B 74 beträgt somit insgesamt **rd. 14 m**.
- Der Fahrbahnbelag der B 74 ist **Asphaltbeton**.
- Es gilt **Tempo 50 km/h** (innerorts).

- Die **Verkehrsstärke** liegt bei 5.700 Kfz/24h (2021). Wobei der LKW-Anteil bei 3,5 % liegt. Infolge der zu erwartenden allgemeinen Verkehrssteigerungen wird von 6.000 Kfz/24h mit einem erhöhten LKW-Anteil von 4 % bei der Berechnung ausgegangen.
- Wesentliche mindernde Elemente (Schallschutzwand) oder lärm erhöhende Elemente (z.B. Ampelanlage, Bushaltestelle) finden sich im näheren Umgebungsbereich nicht. Der Abstand zwischen Haus und Straße kann infolge seiner geplanten Grüngestaltung (Beete, Bäume) eher etwas absorbierend wirken und wird nicht als reflektierend gewertet.

Es ergeben sich in vereinfachter Berechnung<sup>4</sup> folgende ankommende Werte am Gebäude

Abb. 9 Zusammenschau vereinfacht berechneter Schallleitung am Vorhabengebäude

| Stockwerk                  | Schalleistung<br>Lw,a | Voraussichtlich<br>ankommende<br>Pegel an Fassade |        | Zu erwartende<br>Innenpegel<br>(bei gekipptem Fenster<br>(ohne Schutz) |                      |
|----------------------------|-----------------------|---|--------|--|----------------------|
|                            |                       | Tags  | Nachts | Tags<br>(6h – 22h)   | Nachts<br>(22h – 6h) |
|                            | Tags / nachts         |   |        |  |                      |
| <b>Erdgeschoss</b>         | 79 dB (71 dB)         | 62 dB   | 54 dB  | 47 dB  | 39 dB                |
| <b>1. Stock</b>            | 79 dB (71 dB)         | 63 dB   | 55 dB  | 48 dB  | 40 dB                |
| <b>2. Stock</b>            | 79 dB (71 dB)         | 63 dB   | 55 dB  | 48 dB  | 40 dB                |
| <b>3. Stock<br/>(Dach)</b> | 79 dB (71 dB)         | 63 dB   | 55 dB  | 48 dB  | 40 dB                |

Die obigen Werte zeigen, dass von einem **maßgeblichen Schalleistungspegel entlang der Straße von bis zu 79 dB tags und 71 dB nachts** auszugehen ist. In einer weiteren Grobabschätzung zeigt sich, dass bei gekippten Fenstern, mit ankommenden Innenpegeln entlang vorderen Räume des Gebäudes mit Werten von 48 dB tagsüber und 40 dB nachts zu rechnen wäre.

Zu sachgerechten Abwägung ist zum einen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zugrunde zu legen. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Die Orientierungswerte richten sich in der Regel nach den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung. Im vorliegenden Planfall handelt es sich um ein Mischgebiet für die **Orientierungswerte von 60 dB(A) Tagsüber und 50 dB(A) nachts** gelten. Diese Werte sollten aber bereits am Rand von Baugebieten eingehalten werden. Sie sind im vorliegenden Planfall deutlich überschritten.

An bestehenden Verkehrswegen von Bundesstraßen ist regelmäßig zu erwarten, dass die obigen Orientierungswerte (erwünschte Zielwerte) ohne weitere Maßnahmen nicht eingehalten sind. Im Rahmen der Abwägung kann mit plausiblen Begründungen von Orientierungswerten abgewichen werden, wenn andere Belange überwiegen. Allerdings sollen dabei folgende Obergrenzen als maximale Grenzwerte für Verkehrslärm (16. BImSchV) bei Mischgebieten von **64 dB(A) tagsüber (6 h – 22h)** und **54 dB(A) nachts (22 h – 6 h)** nicht überschritten werden.

Die errechneten ankommenden Pegel an der Fassade des Gebäudes überschreiten rechnerisch die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich und auch die höheren Grenzwerte der 16. BImSchV werden tags erreicht und nachts überschritten. Deshalb ist ein Schallschutz zu berücksichtigen.

Im Abwägungsvorgang hat zunächst immer aktiver Schallschutz den Vorrang. Eine Tempominderung auf der Bundesstraße unter 50 km/h ist jedoch nicht zielführend. Auch Schallschutzwände kommen im vorliegenden Planfall nicht in Betracht, da damit die gewünschte städtebauliche Aufwertung des Siedlungsbildes durch einen Neubau in Wallhöfen nicht erreichbar wäre. Ein Zurückspringen des

4 Es wurde auf den vereinfachten Lärmpegelrechner des Bundesministeriums Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (Österreich) zurückgegriffen.

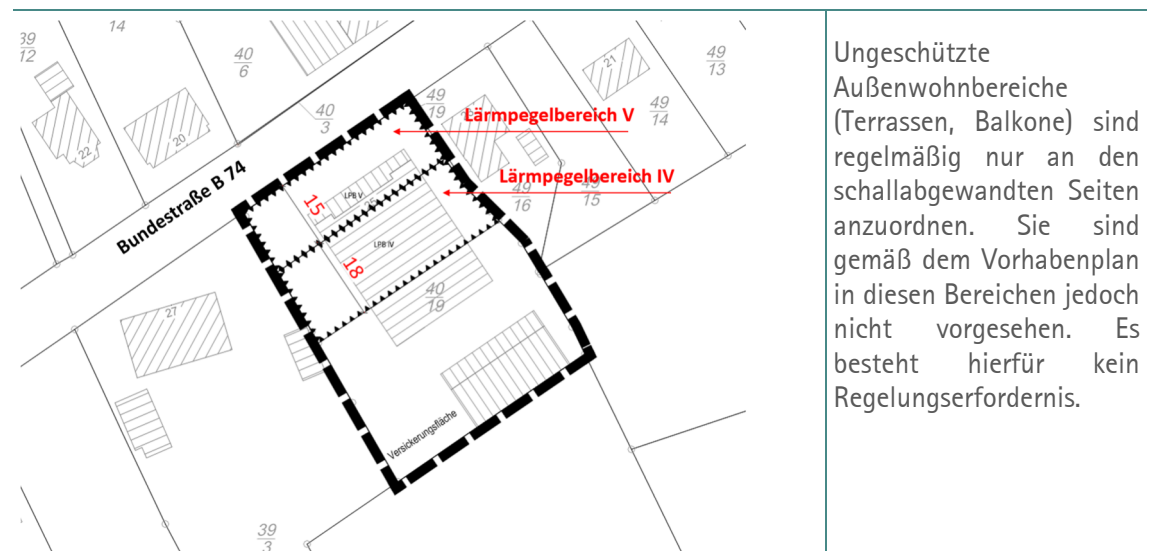
geplanten Baukörpers auf dem Grundstück würde eine effiziente Flächennutzung verhindern und zugleich auch den städtebaulichen Gestaltungszielen zuwider laufen.

Insoweit sind zur Problemlösung nur passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. Maßnahmen am neuen Gebäude selbst sinnvoll. Eine praktikable Lösung ist die Ermittlung von **Lärmpegelbereichen**, über die genaue Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen formuliert werden. Da eine Schalldämmung von Fenstern nur wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Be- und Entlüftung von schutzbedürftigen Räumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel werden auf Basis der DIN 4109 Tabelle 8 (Januar 2018) die **Lärmpegelbereiche V und IV** bestimmt, die in das Vorhabengebiet wirken. In diesen Bereichen sind für alle Außenbauteile schutzwürdiger Wohn- und Übernachtungsräume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erbringen. Für Schlaf- und/oder Kinderzimmer ist hierbei der Einsatz von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen (siehe auch textliche Festsetzung § 3).

- In einem **Korridor von 15 m entlang der Bundesstraße<sup>5</sup>** wird von einem **maßgeblichen Außenlärmpegel zwischen 71 – 75 dB** ausgegangen, der damit insbesondere auf die Fassade des Gebäudes trifft. Hier ist der Lärmpegelbereich V zu berücksichtigen.
- In einem daran anschließenden **Korridor von weiteren 18 m** kann immer noch von einem maßgeblichen **Außenlärmpegel von 66 dB bis 70 dB** ausgegangen werden. Davon sind im vorliegenden Planfall insbesondere die Seiten des Gebäudes nach Norden und Süden umfasst. Hier ist der Lärmpegelbereich IV zu berücksichtigen.

Abb. 10 Lärmpegelbereiche



#### Emissionen - Verkehrslärm

Für die **Nachbarschaft** ergeben sich durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine wesentlichen Änderungen der Verkehrslärmsituation. Bereits in früheren Jahren bestand mit der Raiffeisenwarengenossenschaft eine gewerbliche Nutzung auf der Fläche. Aktuell besteht vorwiegend eine Büronutzung auf der Fläche, die ebenfalls einen Kunden- und Mitarbeiterverkehr beinhaltet. Auch zukünftig wird der Anteil des Wohn- und dienstleistungsbezogenen Verkehrs im Gebiet gemessen am Gesamtverkehr der Bundesstraße so gering sein, dass keine wesentlichen Pegeländerungen zu erwarten sind. Von besonderen Schallreflexionen für die Nachbarschaft infolge des Neubaus ist nicht auszugehen, da sich die Lage des neuen Gebäudes gegenüber der bisherigen Lage nicht ändert.

Die Nachverdichtung wird zudem auf ein angepasstes, verträgliches Maß sowie die Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück begrenzt. Die Stellplätze werden am südwestlichen Rand in optimierter und entfernter Lage von der nächst anschließenden Nutzung angeordnet.

5 Siehe auch vergleichbare die Berechnungen der B 74 zum Bebauungsplan Nr. 47 in der Gemeinde Hambergen

Qualitätseinbußen für benachbarte Wohn- und Geschäftshäuser z.B. durch An- und Abfahrtsverkehr sind nicht zu erwarten.

#### Emissionen - Gewerbelärm

Durch das klar definierte Vorhaben, das sich vollständig in seinem Charakter in die bereits bestehenden gemischten Nutzungen entlang der Bundesstraße einfügt, ist nicht mit wesentlich neuen oder mit erheblichen gewerblichen Emissionen für die Umgebung zu rechnen. Unzumutbare Störungen können infolge des Vorhabens am Standort ausgeschlossen werden.

#### Immissionen Gerüche

Der nächste große landwirtschaftliche Hof befindet sich nordöstlich in rd. 430 m Entfernung. Auch er liegt innerhalb einer im Flächennutzungsplan vorgesehenen gemischten Baufläche. Sonstige Wohnnutzungen des Ortsteiles Wallhöfen liegen bedeutend näher zur Hofstelle, so dass sich kein neue Abwägungserfordernis bezüglich Gerüchen aus der Landwirtschaft ergibt. Es ist weiterhin von einer Vereinbarkeit der Nutzungen auszugehen.

#### Altlasten

Das Plangebiet wurde in früheren Jahren als Gewerbestandort (Raiffeisenwarengenossenschaft) genutzt. Es wurde geprüft, ob durch diese Nutzung ggf. Altablagerungen auf dem Grundstück stattgefunden haben, die nun im Rahmen einer Neuorganisation beachtlich wären.

Für das Plangebiet liegt ein Gutachten über orientierende altlasten- und geotechnische Erkundungen<sup>6</sup> vor. Insgesamt wurden 12 Kleinrammbohrungen und 4 Rammsondierungen durchgeführt. Da in zwei Mischproben erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und die Gehalte des Einzelstoffes Benzo(a)pyren den hierbei zu Vergleichszwecken für die vorgesehene Nutzung herangezogenen BBodSchV-Prüfwert von 1 mg/kg Benzo(a)pyren überschreiten, erfolgten ergänzende Analysen an insgesamt 9 Feststoffeinzelproben.

Im Ergebnis zeigt sich, dass in den Auffüllungsmaterialien insgesamt nur geringe Schadstoffgehalte festgestellt wurden. In heterogener Verteilung liegen leicht erhöhte Gehalte an PAK und Bezo(a)pyren vor, wobei die PAK auf Verbrennungsrückstände (Kohle) zurückgeführt werden. Der zu Vergleichszwecken herangezogene Prüfwert der BBodSchV für Wohngebiete bzw. Park- u. Freizeitanlagen von 1 mg/kg Benzo(a)pyren wird in fünf von elf untersuchten Proben geringfügig überschritten.

Für den Menschen besteht aufgrund der hohen Versiegelung des Plangebiets und der damit einhergehenden Überdeckung des Bodes lediglich ein geringes Gesundheitsrisiko durch PAK. Bei zukünftigen Bau- und Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass die Möglichkeit eines direkten Kontakts mit dem belasteten Erdmaterial vermieden wird.

Die festgestellten PAK-Gehalte führen nicht zu signifikanten Belastungen des Grundwassers und es ist nicht von einer nachhaltigen und langfristigen Befruchtung des Grundwassers auszugehen.

Laut Gutachten ist ein vollständiger Austausch der Auffüllungsmaterialien im Zuge des projektierten Neubaus aus altlastentechnischer Sicht nicht erforderlich. Es werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen empfohlen:

- Die erhöhten PAK-Gehalte in den Auffüllungsmaterialien führen gemäß EBV 3 im Aushubfall überwiegend zu einer Einstufung in die Materialklasse BM-F3.
- Eine fachgutachterliche Begleitung der zukünftigen Erdarbeiten wird empfohlen, um eine ordnungsgemäße Separation und Verwertung / Entsorgung der bautechnisch anfallenden Aushubmaterialien gewährleisten zu können.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Maßnahmen stehen die Ergebnisse der Altlasten- und geotechnischen Erkundungen der Planung nicht entgegen. Ein Hinweis auf die vorhandenen Altlasten und die empfohlenen Maßnahmen sind in den Plan aufgenommen und finden im Rahmen der Bauausführungen Beachtung.

<sup>6</sup> Gutachten über orientierende altlasten- und geotechnische Erkundungen, umtec (Juli 2024)

### 3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden, auf einem bisher ausschließlich gewerblich genutzten Grundstück, neben neuen gewerblichen Nutzungen auch Dienstleistungsnutzungen und Wohneinheiten sowie Appartements zur eher temporären Nutzung geschaffen. Im Rahmen der angestrebten Mischnutzung entsteht damit im Zuge einer behutsamen Nachverdichtung ein Wohnraum, der das vorhandene Angebot an Wohnraum in Form von zumeist Wohneigentum und Einfamilienhäusern sinnvoll ergänzt. Insbesondere für jüngere und ältere Bevölkerungsgruppen ist dies attraktiv. Das Vorhaben trägt den Wohnbedürfnissen in hohem Maße Rechnung.

### 3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Wallhöfen. In unmittelbarer Nähe nördlich der *Wallhöfener Straße* befinden sich eine Grundschule, eine Kita sowie Sportplätze. Des Weiteren sind Dienstleister des täglichen Bedarfs, wie ein Frisör und eine Sparkasse ebenfalls im näheren Umfeld vorhanden. Aufgrund seiner ländlichen Lage finden sich in nächster Umgebung offene Landschaftsräume, die der Naherholung dienen. Die Belange einer Versorgung sowie Naherholungsmöglichkeiten sind berücksichtigt.

### 3.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von Versorgungsstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Die vorgesehene Planaufstellung ist für den Ortsteil als äußerst positiv zu bewerten. Eine innerörtliche Fläche wird wiedergenutzt und zur Schaffung von weiteren gewerblichen Nutzungen und modernen Wohnnutzungen überplant und nachverdichtet. Der Ortsteil Wallhöfen wird bedarfsgerecht weiterentwickelt. Es besteht mit dem Neubau auch die Chance, ein kleines Einzelhandelsangebot (z.B. Backshop) umzusetzen, womit sich auch die Versorgungssituation im Ortsteil verbessern kann. Die Neugestaltung des Areals mit den beabsichtigten Investitionen trägt insgesamt zu einer Attraktivitätssteigerung des zentralen Ortsteiles bei und wirkt sich positiv auf die Wahrnehmung von Wallhöfen aus.

### 3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

#### Baukultur

In der Örtlichkeit finden sich nur Reste der ursprünglichen Baukultur. Entlang der sehr breiten Bundesstraße mit mehreren Aufweitungen (Linksabbiegespuren) dominieren im Ortsteil Wallhöfen umgebaute und veränderte, ehemals landwirtschaftliche Hofstellen in Klinkerbauweise und großen Dachflächen (teilweise Krüppelwalm). Die Stellung der Gebäude entlang der Straße folgt keinem einheitlichen Muster. Aufgebrochen ist die bauliche Struktur durch straßenseitig angeordnete teils sehr große Parkflächen (z.B. Autohaus).

Markant und schützenswert in der Ortsdurchfahrt sind die große Altbaumbestände der ehemaligen Hofstellen, die die vorhandene breite Verkehrsachse der Bundesstraße noch positiver gestalten. Wünschenswert ist, dass hier das Ortsbild in den lückigen Beständen wieder durch Baumpflanzungen entlang Straße ergänzt wird. Das vorgelegte Bauvorhaben beachtet diesen Belang durch die Neupflanzung von Bäumen vor dem geplanten Gebäude.

#### Denkmalschutz

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich westlich des Plangebiets in der *Wallhöfener Straße 33*. Es handelt sich um eine Hofanlage mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden aus dem 18. und 19. Jahrhundert mit altem Baumbestand.

Abb. 11 Lage des Baudenkmals (rot unterlegt) zum Plangebiet (schwarz umrandet)



Quelle: Denkmalatlas Niedersachsen

Das Baudenkmal ist räumlich und visuell durch das Grundstück in der *Wallhöfener Straße 27* sowie dichten Baumbestand vom Plangebiet getrennt, sodass keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung auf das Baudenkmal zu erwarten sind.

#### Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet ist seit langem bebaut, war unterschiedlich gewerblich genutzt und ist in hohem Maß versiegelt. Es ist von einer weitgehenden Überformung des Untergrunds auszugehen, die archäologische Denkmalfunde unwahrscheinlich werden lässt. Im direkten Umgebungsbereich sind bislang keine Funde bekannt geworden.

Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde nicht obertätig sichtbar ist, können Funde nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind damit berücksichtigt.

#### Ortsbild

Das Ortsbild zeichnet sich im Bereich des Plangebiets durch eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise aus. Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Nutzungen sind prägend und es entsteht ein eher heterogenes Ortsbild, infolge der Lage an der Bundesstraße jedoch ohne zentral wahrnehmbaren Kern.

Das geplante Vorhaben trägt zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei. Die derzeitige bauliche Nutzung ist durch das gemessen am Umgebungsbestand sehr flache Gebäude mit Zaunanlage ohne Eingrünung eher als Bruch der sonst vorherrschenden und doch deutlich größeren Bausubstanz wahrnehmbar.

Abb. 12 Derzeitiges Bestandsgebäude und Umgebungsbereich



Copyright: Google street view, August 2023, 2024 Google

Geplant ist nunmehr ein straßenseitiger Teil eines flächeneffizienten Hauptgebäudes, der mit einer Firsthöhe von rd. 14 m leicht höher ist, als die benachbarten Gebäude. Der Neubau greift mit der traufständigen Ausrichtung und einem Satteldach die Formen der Umgebung auf. Der Eindruck eines zweigeschossigen Gebäudes mit Satteldach wird erhalten, obwohl das neue Gebäude drei Vollgeschosse umfasst und eine dem Ort angemessene gemischte Nutzung (Gewerbe, Büro, Wohnen, ggf. kl. Einzelhandel) ermöglicht. Straßenseitig wird die Gebäudeflucht der umliegenden Gebäude aufgenommen, sodass entlang der *Wallhöfener Straße* ein geschlossener Siedlungscharakter gefördert wird.

Der rückwärtig gelegene Gebäudeteil des Hauptgebäudes weist eine Firsthöhe von rd. 7 m auf und wird somit von der *Wallhöfener Straße* aus vom höheren Gebäudeteil verdeckt.

Die bestehende Remise an der süd-östlichen Grundstücksgrenze wird zunächst erhalten. Bei Überplanung ist aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8 m (FH) lediglich ein Gebäude zulässig, das sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an der bestehenden Remise orientiert. Sowohl die Remise im Bestand als auch ein potenziell neues Gebäude ist von der Straße ebenfalls nicht zu sehen, sodass sich keine besonderen Einwirkungen auf das Ortsbild ergeben.

Insgesamt ist im Vergleich zu der bestehenden Bebauung eine gestalterische Aufwertung des Ortsbildes zu erwarten. Durch die Kubatur sowie die gewählte Fassadengestaltung mit Holzelementen trägt die Planung zur Entwicklung und Erhaltung eines auch entwickelten und modernen Ortsbildes bei. Die Belange des Ortsbildes werden mit der vorliegenden Planung in besonderem Maße berücksichtigt.

Abb. 13 Perspektiven und Ansichten Planvorhaben

#### Perspektiven

Blick von der Bundesstraße aus Richtung Osten



Blick auf das Gesamtvorhaben



### Front des Gebäudes



Quelle: Perspektiven, Ansichten, Entwürfe Kaars und Schlichtmann Planungsgesellschaft mbH

### 3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange sind nicht berührt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des Umweltberichtes (siehe dazu den sachlichen, eigenständigen Beitrag zur Planung).

#### ■ Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen (Artenschutz), Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Tiere / Pflanzen /  
Artenschutz

Die Planung umfasst ein innerörtliches Grundstück mit einer Größe von rd. 3.200 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit keine Gehölzbestände oder wesentliche Grünstrukturen. Das Grundstück ist bereits bebaut und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die ökologischen Funktionen sind dementsprechend eingeschränkt und dem Gebiet kommt lediglich eine geringe Bedeutung hinsichtlich der ökologischen Qualitäten und der biologischen Vielfalt zu.

Aufgrund der innerörtlichen Lage an einer Hauptverkehrsstraße (*Wallhöfener Straße - B74*) ist das Gebiet zudem deutlichen Störungen ausgesetzt, die eine Bedeutung des Areals als Habitat für Tiere stark einschränken. Vom Vorkommen siedlungstoleranter Arten der Vogelwelt in rückwärtigen Grundstücksteilen ist jedoch auszugehen. Bedeutsame Quartiere finden sich nicht. Besondere Zufallsfunde sind nicht bekannt.

Prägende Gehölzbestände mit grundsätzlichem Habitatpotenzial befinden sich alle außerhalb des Geltungsbereichs und hier wesentlich entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze. Die Planungen sehen jedoch insgesamt keine Regelungen vor, die einen Erhalt dieser Gehölze gefährden würden.

Überplant wird insgesamt ein Bereich, dem aktuell nur eine sehr untergeordnete ökologische Bedeutung zukommt und der im Rahmen des Vorhabens eher ökologisch aufgewertet wird. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche, die extensiv zur Versickerung genutzt wird, der Neuanpflanzung von Bäumen insbesondere entlang der *Wallhöfener Straße* sowie der Begrünung eines Teils der Dachflächen wird auf Verbesserungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen hingewirkt.

Die **Belange des Artenschutzes** bezogen auf Tiere und Pflanzen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Verbotstatbestände (Tötungsverbot - § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot - § 44

Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht berührt.

**Fläche**

Das Plangebiet mit ca. 3.200 m<sup>2</sup> Größe ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Planung hat das Ziel einer Modernisierung und Neuordnung des Bereichs. Für das Schutzgut Fläche werden keine neuen Beeinträchtigungen ausgelöst, sondern es findet eine gezielte Innenentwicklung statt. Entwicklungen im planerischen nicht erschlossenen Außenbereich wird entgegengewirkt. Dies entspricht dem übergeordneten Ziel eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche.

**Boden**

Das Gebiet ist durch die langjährige gewerbliche Nutzung zu rd. 80 % versiegelt. Durch die vorliegende Planung sind keine neuen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten, sondern eher Verbesserungen z.B. durch wasserdurchlässiges modernes Pflaster. Die Planung verhindert die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet und trägt damit zum allgemeinen Bodenschutz bei.

Der Boden im Plangebiet ist durch Altablagerungen vorbelastet. Da insgesamt nur geringe bzw. unerhebliche Schadstoffgehalte festgestellt wurden, sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Altlasten zu erwarten. In Kapitel 3.1 sind die Ergebnisse des Gutachtens über orientierende altlasten- und geotechnische Erkundungen<sup>7</sup> dargelegt und abgewogen.

**Wasser**

Das anfallende Oberflächenwasser wird gegenwärtig auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert randlich. Bei der Neuplanung wird eine nachhaltige Oberflächenentwässerung auf dem Grundstück berücksichtigt (siehe dazu Kapitel 3.13):

**Luft / Klima**

Im Vergleich zur Bestandssituation ist keine Verschlechterung der kleinklimatischen Situation durch die Planung zu erwarten. Die Anpflanzung von Bäumen, die Anlage einer Grünfläche zur Versickerung sowie die teilweise Begrünung von Dachflächen werden eher zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation beitragen. In Abwägung mit der erforderlichen Flächennutzung ist jedoch eine noch größere Erhöhung des Grünanteils auf dem Grundstück nicht möglich.

**Landschaftsbild**

Die Belange des Landschaftsbildes sind auf der innerörtlich gelegenen Fläche nicht betroffen. Es dominieren die Belange des Ortsbildes (siehe Kapitel 3.5).

**Minimierung /  
Ausgleich / Ersatz**

Da es sich um ein innerörtliches, bereits bebautes Grundstück mit hohem Versiegelungsgrad ohne prägende Grünstrukturen handelt ist ein wesentlicher Eingriff in die vorhandenen Schutzgüter durch die Neuplanung nicht gegeben. Ein Ausgleichsbedarf ergibt sich durch die vorliegende Planung nicht. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche, die extensiv als Versickerungsfläche genutzt wird, der festgesetzten Anpflanzung von mehreren Bäumen sowie der vorgesehenen Dachbegrünung sind Verbesserungen der ökologischen Situation im Plangebiet zu erwarten.

**■ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)**

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele (Natura-2000-Gebiete).

**■ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)**

Es werden keine unvermeidbaren, für den Menschen schädliche Beeinträchtigungen vorbereitet (siehe Kapitel 3.1).

**■ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)**

Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Das Gebiet ist bebaut, archäologische Funde wurden in der Vergangenheit nicht gemacht. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Zufallsfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

7 Gutachten über orientierende altlasten- und geotechnische Erkundungen, umtec (Juli 2024)

■ **Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht bzw. müssen durch die Verursacher selbst ordnungsgemäß vorbehandelt oder beseitigt werden.

■ **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen.

■ **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sowie die Darstellung in den Wärmeplänen**  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Fachbezogene Planungen übergreifende Planungen der Samtgemeinde Hambergen liegen nicht vor.

■ **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union**  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht einem festgelegten Gebiet.

■ **Wechselwirkungen zwischen den Belangen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Eine besondere Wechselwirkung der Belange liegt nicht vor.

■ **Auswirkungen, die für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Es werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die das Entstehen von Risikobetrieben oder anderen, potentiell gefährlichen Nutzungen erwarten lassen. Auch im Umfeld des Plangebiets sind keine Risikobetriebe bekannt, von denen besondere Gefahren für das Plangebiet ausgehen würden.

### 3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

§ 1 a Abs. 5 BauGB

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche, die extensiv zur Versickerung genutzt wird, der Anpflanzung von Bäumen sowie der Begrünung eines Teils der Dachflächen werden die bestmöglichen baulichen und grünordnerischen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel genutzt.

Mit der ohnehin notwendigen Umsetzung von Vorgaben der niedersächsischen Bauordnung (§ 32 a NBauO) werden - unabhängig von den vorliegenden Festsetzungen - im Rahmen der Bauausführung weitere klimaschützende Maßnahmen berücksichtigt (z.B. Verbot von Schottergärten, Mindestanteile von Dachflächen mit Photovoltaikanlagen).

### 3.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

#### ■ **Wirtschaft** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Bauwirtschaft

Durch die Umsetzung der Planung ist mit positiven Auswirkungen für die lokale Bauwirtschaft zu rechnen.

Einzelhandel /  
Dienstleistungen

Die Neubebauung des Grundstücks ermöglicht grundsätzlich auch die Umsetzung kleiner Handelseinrichtungen (z.B. Backshop, Gastronomie) oder Dienstleistungseinrichtungen, womit die Belange dieses Wirtschaftssektor ebenfalls gestützt werden.

#### ■ **Land- und Forstwirtschaft** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)

Die Erreichbarkeit der rückwärtigen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin gewährleistet und wird durch die Planung nicht verändert.

#### ■ **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)

Die Schaffung eines gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus kann durch neue Büroflächen sowie eine integrierte gastronomische Nutzung positive Effekte auf die Schaffung von Arbeitsplätzen haben.

#### ■ **Post- und Telekommunikationswesen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

#### ■ **Versorgung / Infrastruktur** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Technische Ver-  
und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets ist seit langem sichergestellt:

- Die **Wasserversorgung** (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des Wasser- und Abwasserverbands Osterholz. Die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen, Anforderungen des Leitungsschutzes, technischen Regelungen und Normen werden berücksichtigt. Eine Eintragung von gesonderten Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

Der **Brandschutz** wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Zur Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge können die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen. Es ist auf die Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend § 4 NBauO, § 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr zu achten. Die Löschwasservorhaltung ist regelmäßig kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz durch den Träger der Wasserversorgung besteht nicht. Da das Plangebiet im Bestand bereits bebaut und gewerblich genutzt wird, ist davon auszugehen, dass auch weiterhin ein ausreichender Brandschutz berücksichtigt ist.

- Die **Stromversorgung** und (ggf. Gasversorgung) sowie die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt weiterhin durch die entsprechenden privaten Anbieter. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.
- Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Osterholz. Eine gute Erreichbarkeit des Standortes und Abholbedingungen durch die Lage an der Bundesstraße ist gegeben.

- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation. Eine besondere Erhöhung der Schmutzwässer ist durch die Planung nicht gegeben.
- Bezüglich der **Oberflächenentwässerung** wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.13 verwiesen.

**Leitungsträger**

Besondere überregionale Leitungstrassen (unterirdisch, oberirdisch) sind nicht betroffen.

Von den sonstigen Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer örtlichen Leitungsnetze gegeben, die insbesondere bei konkreten Bauvorhaben berücksichtigt werden müssen. An dieser Stelle wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen dieser Leitungsbetreiber hingewiesen. Bei frühzeitiger Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

**Richtfunk**

Nördlich des Plangebiets verläuft die **Richtfunktrasse** RIFU 320 Heeslingen – Boitzen mit zugehörigem Bauschutzbereich. Die Schutzbestimmungen der Richtfunktrasse sind zu beachten. Die genaue Höhe des Schutzbereichs ist nicht bekannt. Es ist nicht davon auszugehen, dass die geplante maximale Firsthöhe von 14 m bzw. die geplante Photovoltaikmodule in geringerer Höhe auf dem Dach Auswirkungen auf die Funktion der Richtfunktrasse haben. Allerdings ist beim Einsatz von Kränen im Bauablauf frühzeitig eine Absprache und Einvernehmen mit dem Trassenbetreiber herzustellen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

**■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB)****Rohstoff-  
vorkommen**

Rohstoffvorkommen innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung liegen nicht vor.

**3.10 Belange des Verkehrs****§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB****Externe  
Erschließung**

Das Gebiet liegt an der *Wallhöfener Straße (B74)* und wird über diese erschlossen. Das Gebiet liegt verkehrsgünstig und befindet sich auf gesamter Länge **innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt** des Ortsteils Wallhöfen, so dass keine Anbauverbote und Baubeschränkungszone bestehen.

**Interne  
Erschließung**

Die Festsetzung von Verkehrsflächen zur internen Gebietserschließung ist nicht erforderlich. Die bestehenden Zufahrten randlich am Grundstück können auch bei Umsetzung des Vorhabens weiterhin genutzt werden. Die Sichtverhältnisse auf den Fußweg und folgend die Bundesstraße sind durch die zurückspringende Gebäudesubstanz weiterhin gut und nicht eingeschränkt.

**Ruhender  
Verkehr**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht an der westlichen Grundstücksgrenze die Herstellung von etwa 18 Stellplätzen vor. Diese wurden als Fläche für Stellplätze in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übertragen. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind somit berücksichtigt und es werden ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Einem unkontrollierten Parken im öffentlichen Straßenraum wird entgegengewirkt.

**Fußgänger,  
Radfahrer, ÖPNV**

In der nahen Umgebung des Plangebiets befinden sich Wohnnutzungen sowie Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Kita, Schule) und den täglichen Bedarf (Sparkasse, Frisör, Sportanlagen). Diese Einrichtungen sind zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar. Die Planung sieht laut Vorhaben- und Erschließungsplan auch die Einrichtung von modernen Fahrradabstellanlagen u.a. einem überdachten Fahrradhaus vor.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „*Wallhöfen Schule*“ befindet sich in fußläufiger Entfernung in maximal 180 m.

Die Belange des Verkehrs finden in der Planung Berücksichtigung.

### 3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungs-  
altlasten

Es sind keine Kampfmittelfunde im Plangebiet oder dessen Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis für den Fall des Auftretens von Kampfmittelfunden ist in den Plan aufgenommen.

### 3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Für die Gemeinde Vollersode liegen keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte vor, die zu berücksichtigen wären.

### 3.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser-  
schutz

Der Planbereich ist nicht Teil eines verordneten Überschwemmungsgebiets (ÜSG), eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets oder eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG). Es besteht kein Regelungserfordernis für die vorliegende Planung.

Gewässer

Im Plangebiet oder daran angrenzend verlaufen keine offenen Gewässer.

Oberflächen-  
entwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird gegenwärtig auf dem privaten Grundstück zurückgehalten und versickert. Der Versiegelungsgrad wird hinsichtlich der bestehenden Bebauung nicht erhöht und auch weiterhin ist eine Entwässerung auf dem privaten Grundstück vorgesehen und möglich. Im Südwesten ist eine private Grünfläche mit rd. 210 m<sup>2</sup> vorgesehen, die allein der Versickerung dient. Die vorgesehene Dachbegrünung auf dem rückwärtig gelegenem Gebäudeteil kann dabei die anfallende Menge an Oberflächenwasser in besonderen Regenereignissen leicht vermindern.

Die Belange einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers sind in der Planung berücksichtigt.

### 3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylbegehrenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange sind nicht berührt.

### 3.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Innerhalb des Plangebiets sind im Zuge einer weiterhin effektiven Flächennutzung offene Grünflächen nur in geringfügigem Umfang möglich. Im Südwesten wird eine private Grünfläche festgesetzt, die jedoch vor allem der Versickerung von Oberflächenwasser dient. Ergänzend sind Baumpflanzungen im Plangebiet vorgesehen. Entlang der *Wallhöfener Straße* ist eine Baumreihe anzulegen. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan geht hervor, dass weitere Bäume auf dem Grundstück gepflanzt werden sollen. Eine Versorgung mit sonstigen Grün- und Freiflächen ist infolge der ländlichen Lage und in Nähe großer offener Landschaftsräume insbesondere auch nördlich der *Wallhöfener Straße* gegeben.

## 4 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 4.1 Art / Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

Es wird ein **Mischgebiet (MI)** nach § 6 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung eines gemischt genutzten Gebäudekomplexes für Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen, entsprechend der Vorhabenbeschreibung.

Die im Mischgebiet ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden explizit nicht Teil des Bebauungsplans. Sie sind in dieser Lage aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen nicht sinnvoll. Des Weiteren entsprechen diese Nutzungen auch nicht den mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Entwicklungszielen für den Ortsteil.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im **Durchführungsvertrag** verpflichtet. Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB) (siehe textliche Festsetzung § 1).

#### Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird für das gesamte Plangebiet mit **0,6** festgesetzt. Damit können 60 % des Grundstückes mit den Hauptbaukörpern versiegelt werden. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze (§ 19 Abs. 4 BauNVO) ist zulässig. Der Versiegelungsgrad entspricht im Wesentlichen der Bestandssituation und sichert weiterhin die hohe bauliche Ausnutzbarkeit einer innerörtlichen Fläche. Die übergeordneten städtebaulichen Ziele einer Innenentwicklung und eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche werden damit befolgt.

Hinsichtlich der **Gebäudehöhen** wird das Plangebiet in zwei Bereiche (MI 1 und MI 2) gegliedert. Entlang der *Wallhöfener Straße* im Mischgebiet (MI 1) gilt eine Gebäudehöhe **bis max. 14 m** (Firsthöhe). Im rückwärtigen Bereich (Mischgebiet - MI 2) dürfen die Gebäude in ihrem höchsten Punkt (Firsthöhe) maximal **bis 8 m (FH)** erreichen. Wie aus den, dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügten Ansichten, hervorgeht, wirkt der straßenseitige Gebäudeteil aufgrund des hohen Daches optisch wie ein zweigeschossiges Gebäude, sodass die Formgebung der Umgebung berücksichtigt wird (siehe auch Kapitel 3.5). Durch die geringeren Gebäudehöhen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, wird ein Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen (siehe textliche Festsetzung § 2).

#### Bauweise

Es wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Dies entspricht der vorherrschenden Bauweise in der Umgebung des Plangebiets und trägt dazu bei, dass sich das Vorhaben in das Ortsbild einfügt.

#### Überbaubare Fläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über **Baugrenzen** definiert. Entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan verzeichneten Gebäude werden zwei Bauteppiche festgesetzt. Der zentral im Plangebiet liegende Bauteppich dient der Errichtung des Hauptgebäudes bestehend aus zwei Gebäudeteilen. Der Bauteppich ist leicht größer als die Abmessungen des Gebäudeentwurfs und lässt somit etwas Spielraum. Der südliche Bauteppich dient der Sicherung der bestehenden Remise, die sich an der südlichen Plangebietsgrenze (grenzständig) befindet. Die Baugrenzen orientieren sich hier direkt an den Abgrenzungen des bestehenden Gebäudes, sodass sich ein ggf. erforderlicher Umbau an der bestehenden Remise orientieren muss.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO) (Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen etc.) zulässig. Deren Anordnung orientiert sich an den Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

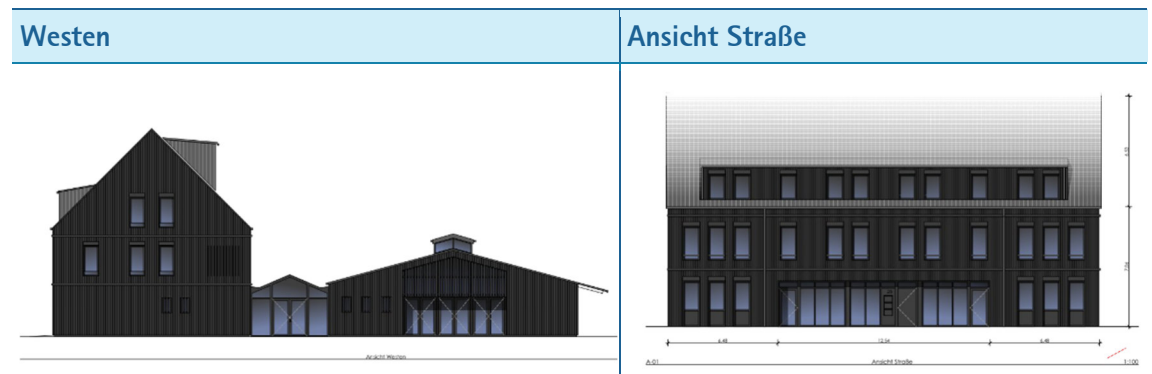
Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind an der Westseite des Grundstücks die wesentlich erforderlichen **Stellplätze** für Kraftfahrzeuge vorgesehen. Diese sind als Fläche für Stellplätze in die Planzeichnung übertragen.

#### Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor den Einwirkungen des Verkehrslärms auf der angrenzenden B 74 werden auf dem Grundstück entlang der Straße **zwei Lärmpegelbereiche** (IV und V) bestimmt (siehe auch textliche

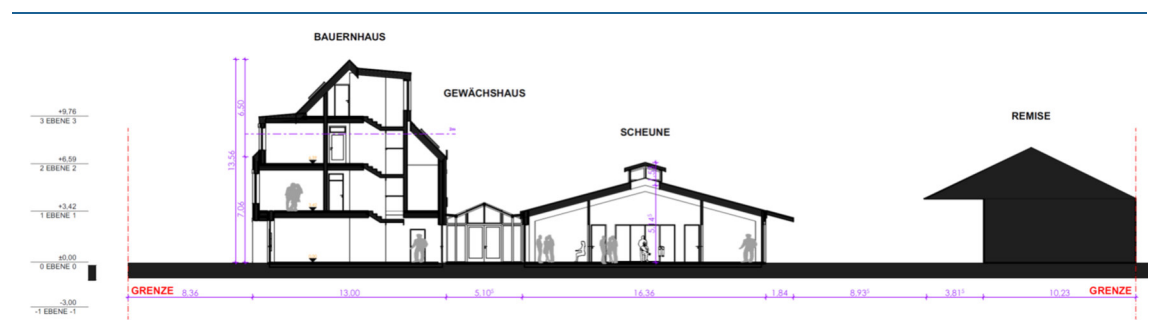


Abb. 15 Vorhaben- und Erschließungsplan / Ansichten



Quelle: erstellt durch Kaars und Schlichtmann, Bremen, 24.11.2023

Abb. 16 Vorhaben – und Erschließungsplan / Schnitt



Quelle: erstellt durch Kaars und Schlichtmann, Bremen, 24.11.2023

### 4.3 Textliche Festsetzungen im Überblick

#### § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 BauNVO)

- (1) In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
  - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO);
  - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO);
  - Vergnügungstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).
- (2) Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

#### § 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- (1) Die festgesetzten Firshöhen (FH) sind Höchstgrenzen der baulichen Anlagen. Als oberer Bezugspunkt für die Firshöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße *Wallhöfener Straße*, gemessen in der Fahrbahnmitte und in der Mitte des Baugrundstücks.
- (2) Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

**§ 3 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- (1) Für Gebäude, die neu errichtet werden, gelten die im Plan eingetragenen Lärmpegelbereiche. Schutzbedürftige Räume die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sollen möglichst an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. In den Bereichen in denen das nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schutzwürdiger Räume, je nach Lärmpegelbereich den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) genügen. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist der Einsatz von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.
- (2) **Lärmpegelbereich (LPB) V** - An allen der Wallhöfener Straße (B 74) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen.
- (3) **Lärmpegelbereich (LPB) IV** - An allen der Wallhöfener Straße (B 74) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 4, entsprechen.

**§ 4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

- (1) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens fünf standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist zu ersetzen. Zu wählen sind Arten aus der Pflanzliste 1.
- (2) Die festgesetzte private Grünfläche dient der Versickerung von anfallendem unbelastetem Oberflächenwasser und muss dauerhaft diesem wasserwirtschaftlichen Erfordernis genügen. Die Fläche ist naturnah zu gestalten. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden.
- (3) Im Mischgebiet MI 2 sind bei Neubauten die Dachflächen entsprechend dem Vorhabenplan extensiv mit vielfältigen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Dabei sind vornehmlich Arten der Pflanzliste 2 zu berücksichtigen.

**Pflanzliste 1:**

| Deutscher Name | Botanischer Name           | Wuchshöhe |
|----------------|----------------------------|-----------|
| Stieleiche     | <i>Quercus robur</i>       | bis 30 m  |
| Gemeine Esche  | <i>Fraxinus excelsior</i>  | bis 40 m  |
| Erle           | <i>Alnus glutinosa</i>     | bis 25 m  |
| Rotbuche       | <i>Fagus sylvatica</i>     | bis 40 m  |
| Bergahorn      | <i>Acer pseudoplatanus</i> | bis 40 m  |
| Feldahorn      | <i>Acer campestre</i>      | bis 15 m  |
| Hainbuche      | <i>Carpinus betulus</i>    | bis 20 m  |
| Vogel-Kirsche  | <i>Prunus avium</i>        | bis 25 m  |
| Eberesche      | <i>Sorbus aucuparia</i>    | bis 15 m  |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i>        | bis 10 m  |

**Pflanzliste 2:**

| Kräuter und Sukkulente                                      |  |
|---|--|
| Quendelblättriges Sandkraut <i>Arenaria serpyllifolia</i>   | Kleiner Sauerampfer <i>Rumex acetosella</i>    |
| Strand-Grasnelke <i>Armeria maritima</i>                    | Knöllchensteinbrech <i>Saxifraga granulata</i> |
| Rundblättrige Glockenblume<br><i>Campanula rotundifolia</i> | Scharfer Mauerpfeffer <i>Sedum acre</i>        |

|   |   |
|---|---|
| Acker-Hornkraut <i>Cerastium arvense</i>              | Gewöhnlicher Thymian <i>Thymus pulegioides</i>          |
| Fünfmänniges-Hornkraut <i>Cerastium emidecandrum</i>  | Gewöhnliche Schafgarbe <i>Achillea millefolium</i>      |
| Wirbeldost <i>Clinopodium vulgare</i>                 | Stinkender Storchschnabel <i>Geranium robertianum</i>   |
| Heidenelke <i>Dianthus deltoides</i>                  | Gewöhnlicher Dost, Wildmajohran <i>Origanum vulgare</i> |
| Gewöhnlicher Reiherschnabel <i>Erodium cicutarium</i> | Klatschmohn <i>Papaver rhoeas</i>                       |
| Walderdbeere <i>Fragaria vesca</i>                    | Kleine Braunelle <i>Prunella vulgaris</i>               |
| Kleines Habichtskraut <i>Hieracium pilosella</i>      | Echtes Seifenkraut <i>Saponaria officinalis</i>         |
| Sandmohn <i>Papaver argemone</i>                      | Rote Lichtnelke <i>Silene dioica</i>                    |
| Kleine Bibernelle <i>Pimpinella saxifraga</i>         | Gewöhnliches Leimkraut <i>Silene vulgaris</i>           |
| Silber-Fingerkraut <i>Potentilla argentea</i>         |   |
| <b>Gräser</b>   |   |
| Gewöhnliches Zittergras <i>Briza media</i>            | Gewöhnliches Ruchgras <i>Anthoxanthum odoratum</i>      |
| Silbergras <i>Corynephorus canescens</i>              | Waldzwenke <i>Brachypodium sylvaticum</i>               |
| Schafschwingel <i>Festuca ovina</i>                   |   |

#### 4.4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

##### Nachrichtliche Übernahme

**Richtfunk** - Das Plangebiet ragt in den Schutzbereich einer Richtfunktrasse hinein. Bei Einsatz von Krananlagen ist dies zuvor mit dem der Leitungsbetreiber abzustimmen.

##### Hinweise

**Archäologische Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz – NDSchG) und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Osterholz oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 20576615 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

**Altlasten** - Im Plangebiet liegen Altablagerungen vor. Bei Bautätigkeiten sind die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Die erhöhten PAK-Gehalte in den Auffüllungsmaterialien führen gemäß EBV 3 im Aushubfall überwiegend zu einer Einstufung in die Materialklasse BM-F3.
- Es ist eine ordnungsgemäße Separation und Verwertung / Entsorgung der bautechnisch anfallenden Aushubmaterialien zu gewährleisten. Eine fachgutachterliche Begleitung von Erdarbeiten wird dabei empfohlen.

**Leitungsträger** - Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Von den Bauwilligen sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsbetreibern herbeizuführen.

**Kampfmittel** - Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

**Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen) können bei der Samtgemeinde Hambergen im Rathaus eingesehen werden.

Rechts-  
grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

| Bundesrecht |  |
|-------------|--|
| BauGB       | Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist                 |
| BauNVO      | Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist |
| PlanzV      | Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist  |
| PlanSiG     | Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist                                 |

| Länderrecht Niedersachsen |  |
|---------------------------|--|
| NBauO                     | Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist  |
| NKlimaG                   | Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist |
| NKomVG                    | Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91) geändert worden ist   |

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

| Fläche   | Größe ca.                  |
|--|----------------------------|
| Mischgebiet (MI 1 und MI 2)                                | 3.000 m <sup>2</sup>       |
| Private Grünfläche (Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“) | 200 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamt</b>  | <b>3.200 m<sup>2</sup></b> |

Zeitlicher  
Überblick

| Datum | Verfahrensschritt                          | Grundlage         |
|-------|--|-------------------|
|       | Aufstellungsbeschluss (VA)                 | § 2 Abs. 1 BauGB  |
|       | Frühzeitige Behördenbeteiligung            | § 4 Abs. 1 BauGB  |
|       | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 Abs. 1 BauGB  |
|       | Veröffentlichung des Planes                | § 3 Abs. 2 BauGB  |
|       | Behördenbeteiligung                        | § 4 Abs. 2 BauGB  |
|       | Satzungsbeschluss                          | § 10 Abs. 1 BauGB |

## Durchführung

Von einer zügigen Umsetzung des Vorhabens durch den derzeitigen Flächeneigentümer / Investor des Vorhabens ist auszugehen.



**Im Auftrag ausgearbeitet von:**

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg, den

Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser

Gemeinde Vollersode, den

Bürgermeisterin



## B Zusammenfassende Erklärung

Ziele der  
Planaufstellung

Auf einem innerörtlichen Grundstück im Ortsteil Wallhöfen der Gemeinde Vollersode soll im Zuge der Innenentwicklung ein neues Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Auf einem bisher ausschließlich gewerblich genutzten Grundstück in der *Wallhöfener Straße 25* sollen so hochwertige Gewerbeflächen für Büronutzungen und Gastronomie in Kombination mit Wohnraum geschaffen werden. Ziel ist die flächenschonende und zukunftsorientierte Stärkung und Weiterentwicklung des Ortsteils Wallhöfen sowie der Gemeinde Vollersode insgesamt.

Ergebnisse der  
frühzeitigen  
Beteiligung

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

Ergebnisse der  
Veröffent-  
lichung der  
Planung

Gesamtergebnis  
der Abwägung

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom ..... eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch ..... und eine Behördenbeteiligung im Zeitraum vom .....

Die Veröffentlichung der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom ..... - ..... Der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 erfolgte am .....

-----