



**Gemeinde Hademstorf  
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 9**

**„Am alten Wasserwerk“**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

**mit Teilaufhebung Bebauungsplan  
Nr. 1 „Südosten der Ortslage“,  
i.d.F. der 2. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**

**Verfahren § 13b BauGB**

**Stand: ENTWURF – 18.10.2021**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Bearbeitung:

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung / Planungsziele.....	4
1.1 Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ .....	4
1.2. Gesetze und Verordnungen.....	5
1.3 Ziele und Zwecke der Planung .....	6
1.4 Auswirkungen der Planung.....	6
2. Das Plangebiet.....	7
2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	7
2.3 Sonstige planerische Rahmenbedingungen .....	8
3. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung.....	9
3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung .....	9
3.2 Änderung anderer Pläne .....	9
3.3 Belange benachbarter Gemeinden.....	10
4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen .....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe .....	11
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
4.4 Örtliche Bauvorschriften .....	11
4.5 Erschließung/Verkehr.....	12
4.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung .....	13
4.7 Ver- und Entsorgung .....	13
5. Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnerische Festsetzungen.....	13
5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben.....	13
5.2 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutz .....	15
5.3 Grünordnerische Festsetzungen.....	17
6. Klima .....	18
7. Immissionsschutz .....	18
8. Altlasten .....	20
9. Flächenbilanz.....	20
10. Beschluss der Begründung.....	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert).....	8
Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 1 „Südosten der Ortslage“, Ursprungsfassung (unmaßstäblich, Teilaufhebungsbereich markiert).....	10
Abbildung 3: Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete in der Umgebung (Plangebiet markiert, unmaßstäblich).....	14
Abbildung 4: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 .....	19
Abbildung 5: Lärmpegelbereiche (DEKRA Automobil GmbH).....	20

Anlagen:

- Anlage 1: DEKRA Automobil GmbH: „Prognose von Schallimmissionen“  
Projektnummer 551395104, vom 04.06.2020
- Anlage 2: Dipl.-Biol. Jan Brockmann: „Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Wohnbaulandentwicklung Hademstorf“, vom 30.06.2020
- Anlage 3: Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll: „Ingenieurgeologisches Gutachten,  
Erschließung eines Baugebietes südöstlich Wacholderweg in der Gemeinde  
Hademstorf“, vom 22.09.2021

Anhang:

Bebauungsvorschlag H&P, 18.10.2021

## 1. Einleitung / Planungsziele

Zur Deckung des erkennbaren Eigenbedarfes an Wohnbauland, beabsichtigt die Gemeinde Hademstorf die Ausweisung als Wohnbauland im südöstlichen Siedlungsbereich von Hademstorf. Weiteres Wohnbauland ist in Hademstorf derzeit nicht verfügbar.

Vorgesehen ist eine bedarfsgerechte Bebauung mit direktem Anschluss an den Ortsrand. Räumlich abgegrenzt wird das Plangebiet durch die Bahntrasse und dem südlich gelegenen Wald. Eine Erschließung der Grundstücke soll über eine Planstraße aus erfolgen.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt – dieser wird im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst.

Das Plangebiet ermöglicht kurzfristig aufgrund der Größe eine Entwicklung von ca. elf Wohnbaugrundstücken. Damit kann der kurz bis mittelfristige Eigenbedarf an Wohnbaugrundstücken in Hademstorf gedeckt werden.

Durch die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) ist es Städten und Gemeinden nun befristet möglich ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau durchzuführen. Gemeinden können gem. § 13b BauGB Bebauungspläne von bis zu einer Grundfläche von einem Hektar im beschleunigten Verfahren, ohne Umweltprüfung und ohne frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, aufstellen. Die Grundstücke müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die hier vorliegende Planung stellt für die Gemeinde Hademstorf ein solches Beispiel für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen dar. Das Plangebiet grenzt nördlich, westlich und südwestlich an einen gem. § 30 BauGB bebauten Bereich an.

Das Verfahren wird bearbeitet für die Gemeinde Hademstorf von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen.

### 1.1 Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

Der § 13b BauGB lautet in der aktuellen Fassung:

*„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“<sup>1</sup>*

Durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 wurden die Fristen dahingehend angepasst, dass der Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2022 und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst werden können.

Durch diese Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) ist es Städten und Gemeinden möglich, ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau durchzuführen. Gemeinden können gem. § 13b BauGB Bebauungspläne (B-Plan) von bis zu einer Grundfläche von einem Hektar im beschleunigten Verfahren, ohne Umweltprüfung und ohne frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB,

---

<sup>1</sup> Zitat § 13b Baugesetzbuch

aufstellen. Die Gesetzesänderung basiert auf dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (vom 4. Mai 2017). Ziel des Gesetzgebers ist hier eine Erleichterung des Wohnungsbaus.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB für dessen Anwendung sind gegeben. Der Aufstellungsbeschluss wurde fristgerecht am 11.12.2019 gefasst. Die Gemeinde Hademstorf plant unbenommen der Verlängerung des § 13b BauGB und den geltenden Überleitungsvorschriften einen Abschluss des Verfahrens bis Jahresende an, um dem Nachfragedruck gerecht zu werden.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB für dessen Anwendung sind gegeben. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 1,7 ha. Angesichts der festgesetzten Grundflächenzahlen wird die maximal gemäß § 13b BauGB zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Plans liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Hademstorf. Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen werden im Zuge der Berichtigung an die Planung angepasst. Es weist eine Erschließung über die nördlich und westlich angrenzenden Gemeindestraßen auf.

Die Gemeinde Hademstorf sieht die Anforderung an die Durchführung des Verfahrens gem. § 13 b BauGB im vorliegenden Fall als gegeben an. Das Plangebiet grenzt nördlich, westlich und südwestlich an einen gem. § 30 BauGB bebauten Bereich an, die Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> wird deutlich unterschritten (siehe oben bzw. Flächenbilanz in Abschnitt 9). Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13b BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange werden betrachtet. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Die Gemeinde Hademstorf sieht die Voraussetzungen des § 13 b BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

## 1.2. Gesetze und Verordnungen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. unter Berücksichtigung der Änderung durch Art. 1 G v. 14.06.2021 I 1342 (Nr. 33),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

### 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Zur Deckung des erkennbaren Eigenbedarfes an Wohnbauland, möchte die Gemeinde Hademstorf eine bedarfsgerechte Bebauung mit direktem Anschluss an den Ortsrand planungsrechtlich ermöglichen. Räumlich abgegrenzt wird das Plangebiet durch die Bahntrasse und dem südlich gelegenen Wald. Eine Erschließung der Grundstücke soll über eine Planstraße aus erfolgen.

Vorgesehen ist eine bedarfsgerechte Bebauung mit direktem Anschluss an den Ortsrand. Räumlich abgegrenzt wird das Plangebiet durch die östlich gelegene Bahntrasse und dem südlich gelegenen Wald. Eine Erschließung der Grundstücke soll über eine Planstraße aus erfolgen mit einem Anschluss in Richtung Norden und Westen an die bestehenden Gemeindestraßen.

Kurzfristig können circa elf Wohnbaugrundstücke entstehen. Damit kann der kurz bis mittelfristige Eigenbedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Hademstorf gedeckt werden.

Die Gemeinde Hademstorf möchte im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Nahwärmekonzept schaffen (Hackschnitzelheizkraftwerk). Zu diesem Zweck wird eine Fläche im östlichen Bereich als Fläche für Versorgungslagen festgesetzt. Weitere Details zu diesem Konzept sind derzeit nicht Gegenstand der Bauleitplanung und müssen im Zuge der Ausführungsplanung geklärt werden. Auch die schalltechnische Beurteilung muss im Zuge der konkreten Bauantragsstellung erfolgen.

Das Plangebiet grenzt nördlich, westlich und südwestlich an einen gem. § 30 BauGB bebauten Bereich an. Eine Erschließung der Grundstücke ist über den Ausbau einer Stichstraße im Norden und den Ausbau der Planstraße an die direkt angrenzenden Gemeindestraßen möglich.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt – dieser wird im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst.

### 1.4 Auswirkungen der Planung

#### Immissionen:

Grundsätzlich lassen die vorgenommenen Festsetzungen bzw. lässt die daraufhin zulässige Nutzung als Wohnbaugebiet keine Immissions-Unverträglichkeiten gegenüber der vorhandenen bzw. benachbarten Bebauung erwarten.

Im Osten des Plangebietes verläuft die DB Schienenstrecke 1711 und im Norden die Landesstraße 190.

Zum Thema Schallimmissionen wurden gutachterliche Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden in Kapitel 7 dargelegt.

#### Verkehr:

Die zu erwartenden Grundstücke können im Norden und im Westen über die Planstraße an die direkt angrenzenden Gemeindestraßen an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden werden. Diese stellen sich als ausreichend leistungsfähig dar. Es wird eine Stichstraße in Richtung Norden zur bestehenden Gemeindestraße ausgebaut. Weitere Auswirkungen sind aufgrund der Anzahl der zusätzlichen Grundstücke nicht zu erwarten.

### Natur und Landschaft:

Unbenommen der Regelungen des § 13b BauGB stellen sich die Auswirkungen der Planung auch real als gering dar, da sich bei der Fläche des Plangebietes um eine Grünfläche handelt. Es wurde von Dipl.- Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet. Die Ergebnisse werden in Kapitel 5 dargelegt.

## **1.5 Bedarfsbegründung / Standortalternativen**

Die hier in Rede stehende Fläche zeichnet sich durch die gute Lage und Erschließungsgunst aus. Zudem ist die Fläche verfügbar zur Entwicklung von Wohnbauland. Anderweitige, vergleichbare Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland stehen derzeit in Hademstorf für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Insgesamt zeichnet sich auch in der Ortschaft Hademstorf die Problematik der mangelnden Verfügbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen ab. Durch die Konkurrenz durch z.B. Biogasanlagen, Ausgleichsflächen und Flächen für die Nahrungsmittelproduktion ist der Pachtpreis gestiegen und eine Verfügbarkeit und Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer häufig aus o.g. Gründen nicht mehr gegeben.

Im Innenbereich von Hademstorf sind vereinzelte Baulücken zu identifizieren. Diese werden oft für die eigenen Kinder vorgehalten oder dienen als großzügige Hausgärten und stehen somit nicht für eine Inanspruchnahme als Bauland zur Verfügung. Im südlichen und nordöstlichen Bereich grenzen Waldflächen an Hademstorf an und Grenzen den Ortsrand somit ab. Im Nordosten verläuft die Bahnlinie und stellt somit ebenfalls eine Zäsur dar. Einige Flächen stellen sich als strukturiert und höherwertiger dar als die Flächen des Plangebietes. Im Falle einer Inanspruchnahme würden hochwertige Strukturen und somit hochwertiger Lebensraum verloren gehen.

Etwas andereweitige Varianten ergeben sich in Hinblick auf das Planungsziel, Wohnbauland in einem Umfang für den Eigenbedarf zu schaffen, derzeit in der Gemeinde Hademstorf nicht.

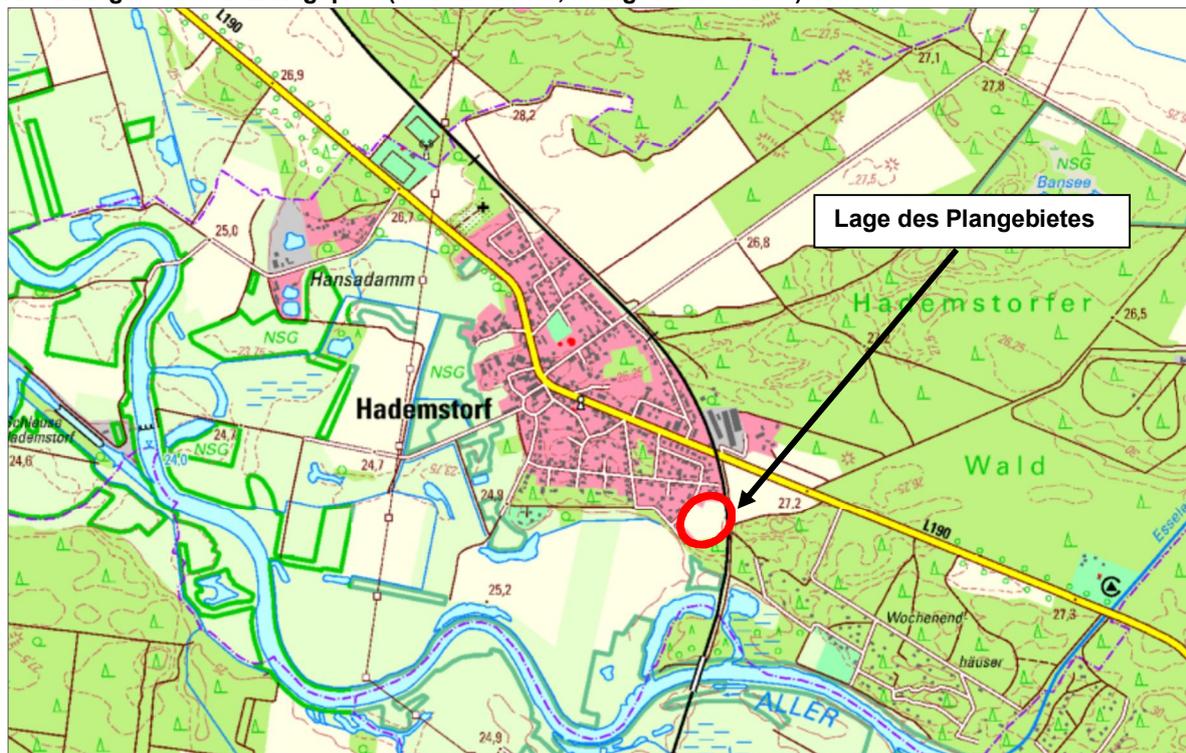
## **2. Das Plangebiet**

### **2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,7 ha Fläche im südöstlichen Bereich der Gemeinde Hademstorf, im Anschluss an die vorhandene Bebauung gem. § 30 BauGB. Das Plangebiet grenzt nördlich, westlich und südwestlich an einen gem. § 30 BauGB bebauten Bereich an. Über die Planstraße und die angrenzenden Gemeindestraßen kann das Plangebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Östlich des Plangebietes verläuft die DB Schienenstrecke 1711 und weiter nördlich die L 190. Im Norden und Westen befindet sich die Wohnbebauung von Hademstorf. Im Süden grenzt Wald i.S.d. Gesetzes an das Plangebiet an. Hinter der Bahnlinie im Osten setzen sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen weiter fort.

Die exakte Geltungsbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert)<sup>2</sup>**

### 2.3 Sonstige planerische Rahmenbedingungen

Auf folgende planerische Randbedingungen wird mittels allgemeiner Hinweise aufmerksam gemacht:

#### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

#### Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

#### Artenschutz

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse Berücksichtigung finden.

#### Waldabstand

Aus Sicht des Artenschutzes ist es jedoch notwendig einen ausreichenden Waldabstand zur geplanten Bebauung sicherzustellen, um negative Einflüsse auf das Waldhabitat zu vermeiden.

<sup>2</sup> Quelle: Verden-Navigator, 2017

### Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke liegen im Rathaus der Samtgemeinde Ahlden bereit.

## **3. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung**

### **3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung**

#### FNP:

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

#### LROP (2017):

Im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (2017) werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet.

#### RROP Heidekreis 2015 (Entwurf):

Es wird in der beschreibenden Darstellung im Entwurf 2015 des Regionalen Raumordnungsprogramms des Heidekreises als Grundsatz angeführt, dass *„Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete hat die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen (LROP 2.1 02 / RROP 2.1 06)“*. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung soll der Bedarf der Eigenentwicklung in der Gemeinde Hademstorf gedeckt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Plangebiet max. elf Wohnbaugrundstücke entstehen. Dem Grundsatz der Raumordnung kann somit mit der vorliegenden Planung entsprochen werden.

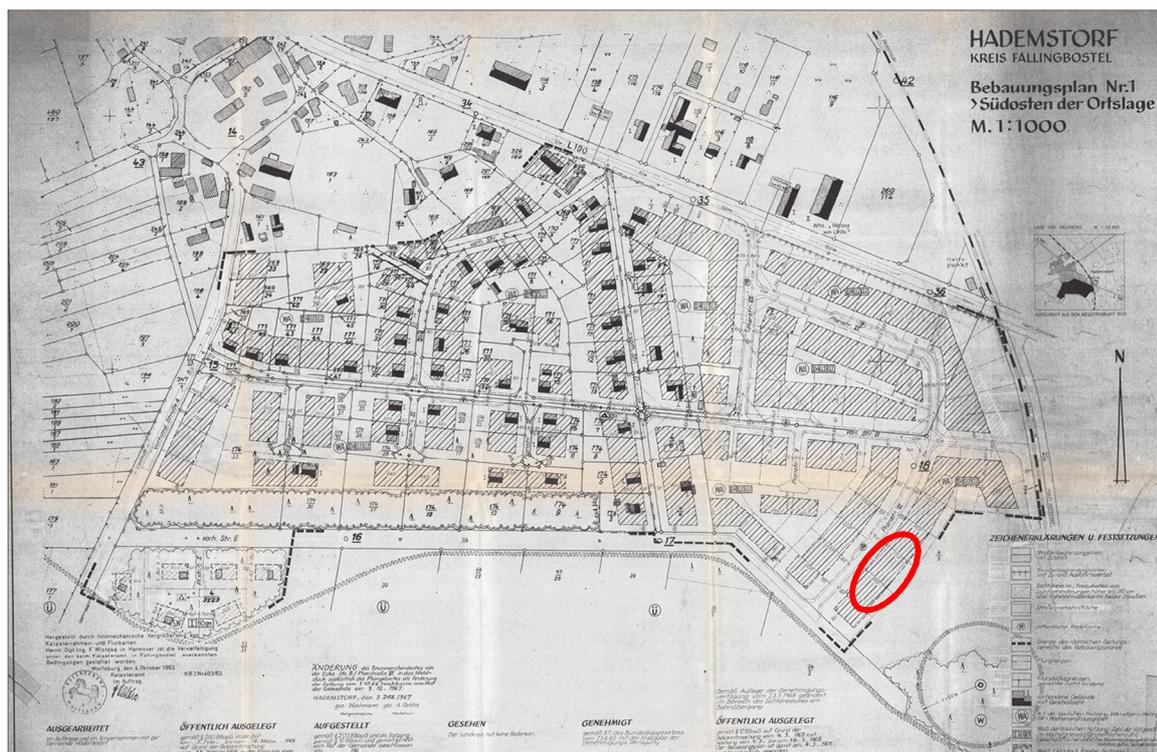
Das Plangebiet wird in der zeichnerischen Darstellung bereits als *„Siedlungsfläche“* dargestellt.

Insofern steht die hier vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen des RROP Entwurfs von 2015 in Einklang. Durch die Entwicklung von max. 11 Baugrundstücken kann eine bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauland für den Eigenbedarf von Hademstorf erfolgen und so den Zielen und Grundsätzen des RROPs des Landkreises Heidekreis entsprechen.

### **3.2 Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung**

Im westlichen Bereich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 1 „Südosten der Ortslage“, i.d.F. der 2. Änderung. Die erste Änderung bezog sich auf die Maße der baulichen Nutzung. Die zweite Änderung betraf einen zeichnerischen Änderungsbereich außerhalb des hier betroffenen Bereiches und die Anpassung der gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1. Im Nordwestlichen Bereich wird der B-Plan Teil aufgehoben und durch die zeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden Planung ersetzt. Somit wird eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes möglich.

**Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 1 „Südosten der Ortslage“, Ursprungsfassung (unmaßstäblich, Teilaufhebungsbereich markiert)**



### 3.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren, aufgrund der Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen, zum derzeitigen Kenntnisstand erkennbar nicht berührt, § 2 (2) BauGB. Das Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB bleibt hier abzuwarten.

## 4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässige Nutzungen im **WA-Gebiet**:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Grundsätzlich wird das geplante Baugebiet gem. den Intentionen des § 13 b BauGB dazu dienen, vornehmlich Wohnnutzungen aufzunehmen. Wie in ländlichen Siedlungen üblich, muss jedoch auch mit einer Nachfrage nach weiteren Nutzungen gerechnet werden. Diese

sollen auch in Anbetracht des § 13 b BauGB weiterhin teilweise zulässig sein, siehe oben, da sie einem dörflichen Gebietscharakter entsprechen und somit auch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gem. § 1 Abs. 5 BauNVO gewahrt bleibt.

Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese im weitesten Wortverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden können. Ferner werden aufgrund des Flächenanspruchs der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen.

Insgesamt orientieren sich die zulässigen Nutzungen damit an der für die Gemeinde Hademstorf vordringlich erkennbaren Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe**

### Versiegelung

Es wird für das WA- Gebiet eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,3 festgesetzt, d.h. max. 30% der Grundstücksfläche dürfen durch bauliche (Haupt-) Anlagen überbaut werden. Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten oder Gartenhäuschen.

### Höhenentwicklung

Grundsätzlich gilt Eingeschossigkeit als zulässig, sprich ein Vollgeschoss zzgl. des nach NBauO § 2 Abs. 7 zulässigen Dachgeschossausbaus. Als Obergrenze wird zudem eine Firsthöhe von 9 m festgesetzt.

### Bauweise

Es gilt eine offene Bauweise, innerhalb derer Einzelhäuser bzw. im nordöstlichen Areal Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Haustypen entsprechen dem Ortsbild und der Ortstypik. Mit Blick auf das dorftypische Erscheinungsbild werden pro Gebäude / Gebäudehälfte generell nur zwei Wohneinheiten zugelassen. Für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup>, um eine übermäßige Verdichtung zu verhindern.

## **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Zur Planstraße wird ein Abstand von drei Metern eingehalten. Zur Bahnstrecke und zum Wald jeweils 30 m. Somit kann den Belangen des Artenschutzes und des Immissionsschutzes entsprochen werden und gleichzeitig kann noch ein großzügiges Baufeld entstehen.

Die Abstände der Baugrenze in Richtung Osten ergibt sich aus schalltechnischen Anforderungen aufgrund der im Osten verlaufenden Schienenstrecke 1711 der DB. Grundlage hierfür bildet die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH.

Das Erfordernis zur Festsetzung von (Mindest-) Grundstücksgrößen ist nicht erkennbar.

## **4.4 Örtliche Bauvorschriften**

Um ein Einfügen der zukünftigen Bebauung der insgesamt dörflich geprägten Ortschaft Hademstorf zu gewährleisten, werden für die hier vorliegende Planung örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Durch die geregelte Gestaltung entsteht ein optisch zusammenhängender Siedlungsabschnitt. Die neu hinzukommende Bebauung wird nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden, sondern wird sich in das Ortsbild einfügen. Gleichzeitig ermöglichen die Vorgaben jedoch hinreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren.

Es werden Regelungen zur Dachneigung und zur Fassadengestaltung gegeben. Dabei werden Farben und Dachneigungen zugelassen, die im dörflichen Umfeld des Plangebietes zu finden sind. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig, da ortsuntypisch.

Im Plangebiet sind ausschließlich zulässig: Klinker / Verblendmauerwerk, Putzfassade oder Holzfassaden. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen.

Die Festsetzung zur Größe der Dachaufbauten und Frontspieße der Hauptdachflächen begründet sich aus der gewünschten Unterordnung der Dachaufbauten in Kubatur und Baumasse zur Hauptdachfläche. Somit wird ein Einfügen der zukünftigen Gebäude in das Ortsbild gewährleistet.

Ferner werden auch Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Somit können für das dörfliche Umfeld typische und offene Gartensituationen entstehen.

Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen (Vorgarten und Garten) gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig. Somit sollen sich die zukünftigen Vorgärten an der dörflich-typischen Gestaltung orientieren und sich in die Umgebung einfügen. Diese sind durch großflächig begrünte Hausgärten und mit Großgehölzen bestandene Hofflächen geprägt. Zudem wird somit sichergestellt, dass sich der Übergang zwischen der Bebauung und der offenen Agrarlandschaft möglichst gut in das Landschaftsbild einfügt. Somit kann auch die Qualität der Nachbarschaft gesichert werden.

Um eine übermäßige Beanspruchung des öff. Straßenraums durch parkende Fahrzeuge zu verhindern bzw. künftige Besucherstellplätze auch für Besucher vorzuhalten, wird unter Bezug auf § 47 Nds. Bauordnung eine Mindeststellplatzzahl vorgegeben.

#### **4.5 Erschließung/Verkehr**

Die äußere Kfz-Erschließung des Plangebietes kann über die direkt anschließenden Gemeindestraßen, über die Planstraße, sichergestellt werden. Die Stichstraße im Norden muss im Zuge der Ausbauplanung entsprechend ausgebaut werden. Die Gemeindestraßen stellen sich als ausreichend leistungsfähig dar, die zu erwartenden Verkehre aus dem zukünftigen Wohngebiet aufzunehmen. Die Planstraße stellt sich mit 9 m als ausreichend dimensioniert dar, Versickerungsmulden und Stellplätze aufzunehmen. Die konkrete Gestaltung der Verkehrsfläche bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

##### Ruhender Verkehr:

Der zu erwartende ruhende Verkehr kann auf den zukünftigen Grundstücken untergebracht werden, siehe dazu auch die Vorgaben der ÖBV zur Mindestanzahl von Einstellplätzen. Weitere Regelungen hierzu sind aufgrund der Anzahl der Grundstücke und der ausreichenden Größe der Grundstücke, aus derzeitiger Sicht auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

#### 4.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Durch das Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll wurde ein „Ingenieurgeologisches Gutachten, Erschließung eines Baugebietes südöstlich Wacholderweg in der Gemeinde Hademstorf, vom 22.09.2021, erstellt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass „[...] Die Sande ohne nennenswerte Schlammkornanteil weisen erfahrungsgemäß eine Durchlässigkeit von ca.  $1 \times 10^{-4}$  m/s,. Die Flugsande mit erhöhten Schluffanteilen sind als nicht ausreichend durchlässig einzustufen ( $<1 \times 10^{-6}$  m/s).

*Der Grundwasserflurabstand ist mit derzeit minimal ca. 3 m ausreichend, kann jedoch bei entsprechend höheren Grundwasserständen auf ca. 2,5 m ansteigen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann dann über flache Rigolen oder Mulden erfolgen. Unterhalb der Versickerungsanlagen kann ein Bodenaustausch bis auf die schlufffreien FI-Sande erforderlich werden.“<sup>3</sup>*

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Die Flächen des WA-Gebietes können durch einen Ausbau an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Wasserversorgung (inkl. der Löschwasserversorgung), die Stromversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind damit sichergestellt.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet. Eine Erreichbarkeit für die Abfallentsorgung ist im Bereich der Gemeindestraße problemlos möglich.

##### Nahwärmekonzept:

Die Gemeinde Hademstorf möchte im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Nahwärmekonzept schaffen (Hackschnitzelheizkraftwerk). Zu diesem Zweck wird eine Fläche im östlichen Bereich als Fläche für Versorgungslagen festgesetzt. Weitere Details zu diesem Konzept sind derzeit nicht Gegenstand der Bauleitplanung und müssen im Zuge der Ausführungsplanung geklärt werden. Auch die schalltechnische Beurteilung muss im Zuge der konkreten Bauantragsstellung erfolgen.

##### Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten.

Bei der zu erwartenden Bauart (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen) ist eine Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten, wobei eine Entnahmestelle max. 150 m entfernt sein darf.

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Samtgemeinde Ahlden.

### 5. Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnerische Festsetzungen

#### 5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

##### Landschaftsrahmenplan (LRP Heidekreis 2013):

In Bezug auf Arten und Biotope stellt der Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet eine geringe Bedeutung dar. Im Rahmen der Karte Landschaftsbild wird die Bewertung der

---

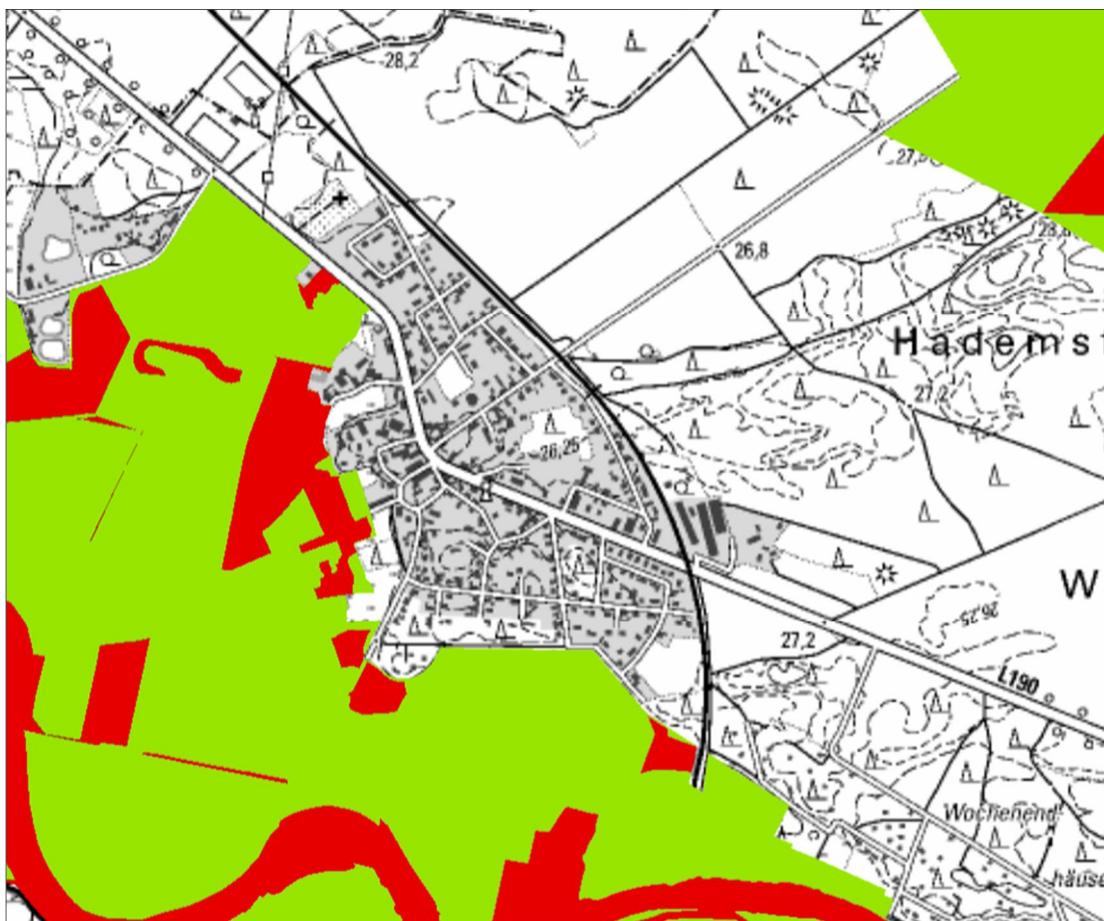
<sup>3</sup> Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll: „Ingenieurgeologisches Gutachten, Erschließung eines Baugebietes südöstlich Wacholderweg in der Gemeinde Hademstorf, vom 22.09.2021

Landschaftsbildeinheit für das Plangebiet als „mittel“ dargestellt. Im Rahmen der Karte Wasser- und Stoffretention werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet. Im Rahmen der Karte Stoffretention wird das Plangebiet als „Bereiche hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ beschrieben. Im Rahmen der Karte Zielkonzept und Zielkonzept / Verbundsystem wird das Plangebiet als Bereich „Sicherung und Verbesserung“ sowie „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ und als „Gh- Grünland in Gebieten hoher Winderosionsgefährdung (NIBIS 2009 – Karte 3b) außerhalb der Niederungen“ dargestellt.

#### Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. Im Süden, außerhalb des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG HK 00049 „Aller-Leinetal“ und das NSG LÜ 00360 „Aller-Leinetal“.

**Abbildung 3: Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete in der Umgebung (Plangebiet markiert, unmaßstäblich)<sup>4</sup>**



Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen  
Das Plangebiet liegt außerhalb von europäisch geschützten Lebensraumtypen.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG  
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. WHG. Im Süden, außerhalb des Plangebietes, befindet sich das Überschwemmungsgebiet (Verordnungsfläche) „Unteraller“.

<sup>4</sup> <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

## 5.2 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutz

Das vorliegende Verfahren wird gemäß § 13 b BauGB durchgeführt. Daher gilt die Anwendung des § 13 a BauGB.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Daher rückt, losgelöst von der verfahrensbedingt nachrangigen Eingriffssystematik, die Frage der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in den Vordergrund.

Im Vorfeld der Planung wurde von Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Wohngebiet in Hademstorf ausgearbeitet.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit als extensiv genutzte Grünlandflächen genutzt. Nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung an und im Osten verläuft die Bahnlinie. Im Süden grenzt ein Kiefernforst an.

Als Ergebnis der Kartierungen ist festzuhalten, dass das Plangebiet baumfrei ist. Horste von Greif- oder sonstigen Großvögeln sowie Spechthöhlen konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden.

### Avifauna:

Im Plangebiet (Grünland) konnten keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln nachgewiesen werden. Von den streng geschützten und den besonders geschützten Arten, die auf der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste geführt werden, wurden im Untersuchungsgebiet folgende Arten nachgewiesen: Bluthänfling, Feldlerche, Heidelerche, Rauchschwalbe, Schwarzspecht, Star.

### **Bluthänfling**

Der Bluthänfling gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Es konnten im Plangebiet einmalig ein Trupp Bluthänflinge bei der Nahrungsaufnahme beobachtet werden; revieranzeigendes Verhalten konnte nicht vermerkt werden. Nahrungshabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Bluthänfling nicht hergestellt werden. Aus Sicht des Gutachters bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang erhalten.

### **Feldlerche**

Die Feldlerche gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Im Plangebiet konnten keine Feldlerchen nachgewiesen werden, jedoch auf den Agrarflächen südwestlich des Plangebietes. Eine negative Beeinflussung des Feldlerchenreviers durch die geplanten Eingriffe ist aus Sicht des Gutachters nicht zu erwarten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

### **Heidelerche**

Die Heidelerche gehört zu den streng geschützten Arten und wird in Niedersachsen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste geführt (RL-NI V). Im Plangebiet konnten keine Heidelerchen nachgewiesen werden, ein Revier wurde jedoch am südlichen Rand des Kiefernforstes verortet. Eine negative Beeinflussung des Heidelerchenreviers durch die geplanten Eingriffe ist aus Sicht des Gutachters nicht zu erwarten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs-

und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

### **Rauchschwalbe**

Die Rauchschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Die Rauchschwalben konnten mehrfach über dem Plangebiet jagend festgestellt werden. Im direkten Umfeld konnten keine Brut- und Lebensstätten festgestellt werden, diese sind in der Ortslage aber zu vermuten.

Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für die Rauchschwalbe nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

### **Schwarzspecht**

Der Schwarzspecht gehört zu den streng geschützten Arten, ist in Niedersachsen jedoch nicht als gefährdet eingestuft und gilt als „regelmäßiger Brutvogel“ (NLWKN, 2015). Im Kiefernforst wurde einmalig ein rufaktiver Schwarzspecht beobachtet. Bruthöhlen konnten nicht nachgewiesen werden. Ein Brutplatz in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wird nicht erwartet.

Ein funktionell bedeutender Zusammenhang zwischen Brutstandort und den Planflächen (Grünland) besteht nicht direkt. Aus Sicht des Artenschutzes ist es jedoch notwendig einen ausreichenden Waldabstand zur geplanten Bebauung sicherzustellen, um negative Einflüsse auf das Waldhabitat, und damit auf den Lebensraum des Schwarzspechtes, zu vermeiden. Der Gutachter empfiehlt einen Waldabstand von mindestens 30 Metern, um die ökologische Waldrandfunktion zu wahren.

### **Star**

Der Star gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Stare konnten regelmäßig bei der Nahrungsaufnahme im Plangebiet und auf den südlich des Wiesenweges angrenzenden Agrarflächen beobachtet werden. Ein Brutplatz konnte in einer ehemaligen Buntspechthöhle festgestellt werden, weitere Brutplätze werden im Umfeld vermutet. Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört; geeignete Bruthöhlen fehlen im Plangebiet. Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Star nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Habitats für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden.

Damit bleibt in diesem Zusammenhang die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten; s.u..

### **Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten sind streng geschützt. Es liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch

Fledermäuse vor. Specht- oder Naturhöhlen finden sich nicht im Plangebiet. Potentielle Quartiermöglichkeiten im Kiefernforst werden aus Sicht des Gutachters durch die geplanten Eingriffe nicht negativ beeinflusst. Aus Sicht des Artenschutzes ist es jedoch notwendig einen ausreichenden Waldabstand zur geplanten Bebauung sicherzustellen, um negative Einflüsse auf das Waldhabitat, und damit auf den Lebensraum des Schwarzspechtes, zu vermeiden. Der Gutachter empfiehlt einen Waldabstand von mindestens 30 Metern, um die ökologische Waldrandfunktion zu wahren.

CEF-Maßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse sind aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

### **Reptilien**

Es konnten keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen werden. Damit liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch streng geschützte Reptilienarten vor. CEF-Maßnahmen für die Artengruppe der Reptilien sind aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.<sup>5</sup>

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.

Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote gem. § 44 (1) BNatSchG berührt.

### **Vermeidungsmaßnahmen:**

#### Bauzeitenregelung

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse Berücksichtigung finden.

#### Waldabstand

Aus Sicht des Artenschutzes ist es jedoch notwendig einen ausreichenden Waldabstand zur geplanten Bebauung sicherzustellen, um negative Einflüsse auf das Waldhabitat zu vermeiden. Der Gutachter empfiehlt einen Waldabstand von mindestens 30 Metern. Der Zwischenraum sollte für Ersatzmaßnahmen genutzt werden, wodurch eine Pufferzone zum Wald entsteht und die ökologische Waldrandfunktion gewahrt wird.

Schutzwürdige Bodentypen finden sich gemäß Kartenserver des LBEG nicht.<sup>6</sup>

Insgesamt stehen die Umweltbelange der Planung somit nicht entgegen.

### **5.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind zur Durchgrünung des Plangebietes sind je Wohnbaugrundstück ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum als Hochstamm gem. Pflanzliste alter Sorten auf dem Grundstück zu pflanzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Auf die erforderlichen Mindestabstände von Pflanzungen zu den Nachbargrenzen gemäß Nds. Nachbarrechtsgesetz wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

<sup>5</sup> Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wohnbaulandentwicklung Hademstorf, 30.06.2020

<sup>6</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Zur Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft wird der zu errichtende Lärmschutzwall entsprechend der textlichen Festsetzungen eingegrünt. In Richtung Süden grenzt ein Waldbestand an das Plangebiet an und in Richtung Norden und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an. Hier ist eine Eingrünung nicht erforderlich.

Zudem ist für die Gestaltung des Straßenraumes noch Straßenbegleitgrün in Form von einzelnen Straßenbäumen angedacht, deren Standorte im Rahmen der Straßenausbauplanung festzulegen sind.

#### 5.4 Wald

Im Süden, außerhalb des Plangebietes, befindet sich Wald i.S.d. Gesetzes. Die vorliegende Planung hält einen ausreichenden Abstand mit der Baugrenze ein (30 m) und sichert darüber hinaus einen entsprechenden Brandschutzstreifen. Mit diesem Abstand werden sowohl die Belange der Gefahrenabwehr, als auch die Belange des Artenschutzes erfüllt.

#### 6. Klima

Die im Plangebiet befindlichen Grünflächen stellen sich aufgrund ihrer geringen Fläche nicht als klimabedeutsam dar. Ferner werden zukünftig auch Hausgartenbereiche im WA-Gebiet entstehen.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG- und der EnEV 2016 Energieeinsparverordnung für Gebäude so zu errichten, dass sie somit einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

#### 7. Immissionsschutz

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen zu rechnen. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich im Osten die Bahnlinie 1711 der Deutschen Bahn AG und im Norden verläuft die L 191.

##### Ergebnis Schallgutachten:

Von der DEKRA Automobil GmbH wurde eine „Prognose von Schallimmissionen“ mit der Projektnummer 551395104 ausgearbeitet.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen der angrenzenden Verkehrswege betrachtet.

*„Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags  $OW_{T,WA} = 55 \text{ dB(A)}$  und nachts  $OW_{N,WA} = 45 \text{ dB(A)}$  werden tags im östlichen Teil und nachts im gesamten geplanten WA-Gebiet (bei Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung zwischen Quelle und Plangebiet) überschritten. Bei Überschreitung der genannten Orientierungswerte liegen im Sinne der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) keine „besonders ruhige Wohnlage“ vor. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich im geplanten WA-Gebiet im Nahbereich zur Schienenstrecke.“*

*Die Richtwerte für Wohngebiete der Lärmschutz-Richtlinien-StV mit  $RW_T = 70 \text{ dB(A)}$  im Tageszeitraum und  $RW_N = 60 \text{ dB(A)}$  im Nachtzeitraum werden im geplanten WA-Gebiet tags und nachts unterschritten. Diese Richtwerte sollten als der obere Abwägungsbereich für die Errichtung neuer Wohngebäude angesehen werden. Da die Beurteilungspegel im oberen*

*Bereich des Ermessensspielraums liegen ist zu empfehlen, einen Lärmschutzwall zu errichten.“<sup>7</sup>*

#### Aktive Schallschutzmaßnahmen

Bei Errichtung eines Lärmschutzwalls, dessen Walkrone mind. 3 m über der Schienenoberkante liegt, kann im Großteil des Plangebietes eine relevante Pegelminderung erzielt werden.

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen kann auf die Erstellung der Lärmschutzanlage verzichtet werden, wenn die dort zulässige bauliche Anlage selbst (hier: Holzhackschnitzelheizkraftwerk) mit ihrer Lage, ihrer Höhe und ihrer baulichen Masse, bezogen auf Westseite Richtung Baugebiet, gewährleistet, dass nicht nur die schienenbezogenen Immissionen auf das Baugebiet analog der Wirkungen der sonst erforderlichen Lärmschutzanlage abgemindert werden, sondern dass damit auch der anlagenbedingte Lärm wirksam baugebietsverträglich gemindert wird. Hierüber ist ein schalltechnischer Nachweis zu führen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.

#### Passive Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. ER gelten die Lärmpegelbereiche III und IV. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten.

**Abbildung 4: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

Lärm- pegel- bereich	maßgeblicher Au- ßenlärmpegel [in dB(A)]	Raumarten	
		A	B
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

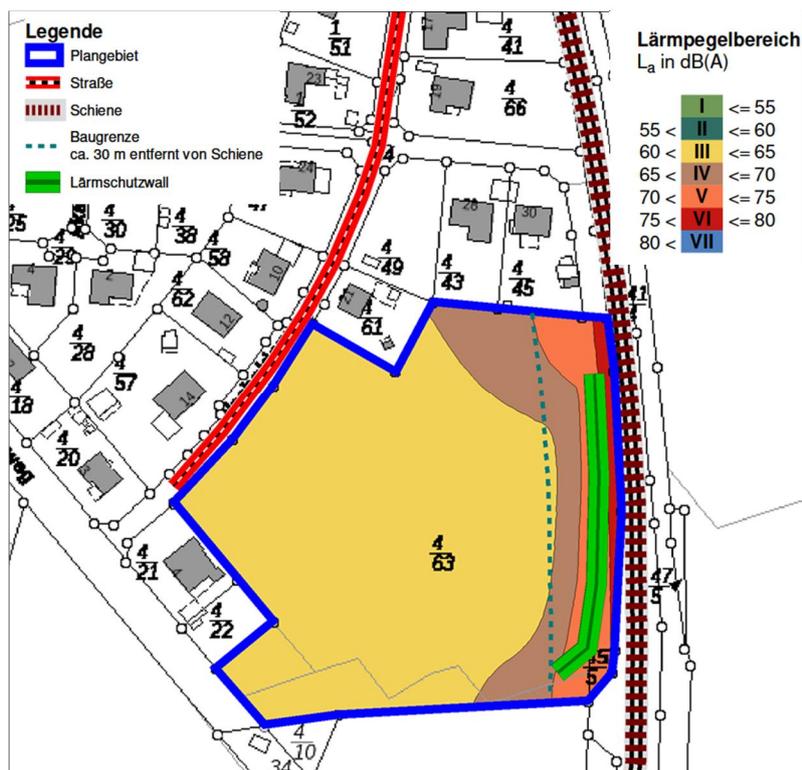
- A. ... Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
- B. ... Büroräume und ähnliches

Von den Festsetzungen des vorherigen Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. Durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 41009, Fassung 07/2016) vorliegt.

Innerhalb des Lärmpegelbereich IV sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen schalldämmende Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

<sup>7</sup> DEKRA Automobil GmbH: „Prognose von Schallimmissionen“ Projektnummer 551395104, vom 04.06.2020

Abbildung 5: Lärmpegelbereiche (DEKRA Automobil GmbH)



## 8. Altlasten

Hinweise zu Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand zum Plangebiet nicht vor.

## 9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,10 ha	62 %
öff. Verkehrsfläche	0,29 ha	16 %
Öff. Grünfläche	0,33 ha	19 %
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen: Nahwärme	0,05 ha	3 %
<b>Summe Plangebiet, rd.</b>	<b>1,77 ha</b>	<b>100 %</b>

## 10. Beschluss der Begründung

Abwägung:

NN

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hademstorf in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Hademstorf, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin