



Stadt Bad Fallingbostel

Bebauungsplan Nr. 73 "Winkelhausen"

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

Teil I Ziele, Grundlagen, Inhalte

Inhaltsverzeichnis	Seite
Rechtsgrundlagen	3
Planunterlage	3
Räumlicher Geltungsbereich	3
Vorgaben übergeordneter Planungen, Fachplanungen	3
Abstimmung mit anderen gemeindlichen Planungen	6
Bestand	7
Ziele und Rahmenbedingungen	8
Nutzung	9
Städtebauliche Festsetzungen	10
Verkehr	11
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
Grünflächen	12
Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
Bodenverhältnisse	13
Denkmalschutz	13
Ver- und Entsorgung	13
Bodenordnende Maßnahmen	14
Flächenbilanzierung	14
Örtliche Bauvorschriften	14
Verfahrensvermerke	16

T:\STB\Hanstedt\B_PLAN\B_BGR.DOC

Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch BauGB,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzVO)
- Niedersächsische Bauordnung NBauO in der zur Zeit geltenden Fassung.

Planunterlage

Als Planunterlage liegt ein Vermessungsplan im Maßstab 1 : 1.000 vor. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Räumlicher Geltungsbereich

Die genaue Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 73 "Winkelhausen" ist aus dem Übersichtsplan sowie aus der Planzeichnung M 1 : 1.000 zu ersehen. Das B-Plangebiet ist ca. 5,7 ha groß und liegt nördlich des Ortteils Dorfmark in der Gemeinde Bad Fallingbostal. Der Planungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 31/13, 85/60, 31/14 und 31/12
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 31/12, 31/11 und 50/15
- im Süden, durch die südliche Grenze des Flurstückes 50/15
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 50/15, 50/19, 63/29, 50/15 und 31/13

in der Flur 19, Gemarkung Dorfmark.

Vorgaben übergeordneter Planungen, Fachplanungen

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP 2017) führt u.a. aus, „ die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes soll bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Dabei sollen belastende Auswirkungen vermieden oder vermindert werden. Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.“

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms RROP 2015, stellt für den Planungsbereich „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen“ dar

und „Vorbehaltsgebiet Wald“. Der Ortsteil Dorfmark ist außerdem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

Zum Thema Landwirtschaft wird weiter ausgeführt „Bestimmte Bewirtschaftungsformen der Landwirtschaft haben besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung sowie die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume. Diese Gebiete werden als „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft -aufgrund besonderer Funktionen“ festgelegt.“

(Anmerkung: Vorbehaltsgebiet ist vergleichbar mit dem Begriff „Vorsorgegebiet“ in den alten Fassungen des RROP).

Wald soll im Landkreis Heidekreis wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, seiner Bedeutung für die Umwelt, das Klima, als nachwachsender Rohstoff und für die Erholung der Bevölkerung erhalten, vermehrt und durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig gesichert werden.

Zur Sicherung und Entwicklung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen des Waldes werden regional bedeutsame Waldflächen als „Vorbehaltsgebiete Wald“ festgelegt. Wald soll durch Verkehrs- und Versorgungstrassen nicht zerschnitten werden. Waldränder sollen im Landkreis Heidekreis aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen von störenden Nutzungen und von Bebauung in einem Abstand von mindestens 60 m freigehalten werden. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Der Entwurf zum RROP 2015 führt u.a. weiter aus:
„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Heidekreis sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen.

.....
Die Attraktivität des Landkreises Heidekreis als Wohn- und Arbeitsort sowie als Erholungs- und Fremdenverkehrsgebiet ist den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprechend zu steigern und zu fördern. Um einen Anreiz zur Ansiedlung und zum Verbleib der Bevölkerung im Planungsraum zu schaffen und einer Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken, sind die Lebens- und Arbeitsbedingungen dauerhaft zu verbessern und zu entwickeln.

.....
Im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms soll der Landkreis Heidekreis, als ländlich geprägte Region, sowohl mit seinen gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturraum mit eigenem Profil erhalten und weiterentwickelt werden, um
- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein ge-

eignetes Umfeld bieten zu können,
- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.“

Diese Zielsetzungen der Landesplanung aus dem LROP 2017 und dem Entwurf des RROP 2015 werden im Rahmen der FNP-Änderung der Gemeinde Bad Fallingbostal berücksichtigt.

Die Raum- und Siedlungsstruktur wird entwickelt und qualifizierte, sowie wohnungs- und siedlungsnahe Arbeitsplatzstrukturen gesichert. Arbeitsstätten werden gesichert und eine Weiterentwicklung ermöglicht. Damit werden die Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig verbessert, ein Anreiz zur Ansiedlung und zum Verbleib der Bevölkerung gesichert und einer Abwanderung der Erwerbstätigen entgegen gewirkt. Dies erfolgt auch, um dem Auspendleranteil entgegenzuwirken und durch die Verringerung der Verkehrsbelastung klimarelevante Emissionen zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild oder die Lebensweise der Bewohner prägende Strukturen können erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiter entwickelt werden. Immer mehr landwirtschaftliche Gebäude verlieren durch den Strukturwandel ihre Funktion. Durch die Nutzung bzw. Umnutzung von historisch wertvollen oder zumindest die Dorfstrukturen prägender Gebäude können diese erhalten werden.

Mit der Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens möchte die Gemeinde die Bedingungen zum Erhalt des Betriebes Kayser am Standort Dorfmark stärken und damit den Erhalt der Arbeitsplätze unterstützen.

Argumente für den Erhalt des Firmenstandortes der Fa. Kayser in Dorfmark sind neben den übergeordneten o.g. Zielen, die schon über 25 Jahre erfolgreiche Standortentwicklung und der unternehmerische Einsatz zur Sicherung des Betriebes. Insbesondere unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die Standortsicherung für diesen funktionierenden Betriebes an eben dieser Stelle sinnvoll. Dazu tragen auch die vorhandenen Standortqualitäten, wie z.B. die gute Anbindung an die überregionalen Verkehrsnetze bei.

Hinsichtlich der Ausweisung von neuen Mischgebietsflächen und damit auch Wohnbauflächen, handelt es sich hier um eine atypische Situation. Auf dem Gelände befindet sich ein Familienbetrieb, der schon seit über 30 auf dem Gelände innovative Kinderpflegebetten herstellt und weltweit vertreibt. Arbeiten, Verwalten und Wohnen findet hier im Nutzungszu-

sammenhang statt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Familie Kayser, die diesen Familienbetrieb auch weiterhin an dieser Stelle führen möchte. Eine Umsiedlung würde außerdem zu einer Zersiedlung der vorhandenen gewachsenen Strukturen führen und eine dem Erhalt der Gebäude dienende Nachnutzung erheblich erschweren. Der schonende Umgang mit Grund und Boden ist bei den städtebaulichen Festsetzungen berücksichtigt worden.

Dem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz in der dörflich geprägten Umgebung, sowie dem Erhalt des naturräumlichen Bestandes wurde in der bisherigen Standortentwicklung immer ein großer Stellenwert beigemessen und dies soll jetzt auch in die Zielsetzungen der Bauleitplanung einfließen.

In Vorbehaltsgebieten sind nur solche Nutzungen zuzulassen, die mit dem vorrangig bestimmten Nutzungszweck vereinbar sind bzw. diesen nicht beeinträchtigen. Den Zielsetzungen der angrenzenden Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft widerspricht die vorhandene Nutzung nicht. Die Ziele der Vorsorgefunktion für die Erholung werden durch entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes berücksichtigt.

Die grundsätzliche Eignung der Fläche wurde bereits durch die existierende Nutzung belegt. Es erfolgt jetzt eine konsequente Fortschreibung unter der Prämisse, dass keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung wirksam werden. Dies wird durch die erforderlichen Genehmigungsverfahren zu den Planvorhaben des Bauherrn und die Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung erreicht. Darüber hinausgehende Planungsansätze sind in gesonderten Verfahren zu prüfen.

Abstimmung mit anderen gemeindlichen Planungen Flächennutzungsplanung

Für den Planungsbereich liegt der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Fallingbostal aus dem Jahr 1979 vor. Der Planungsbereich ist überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Teilflächen haben die Signatur „Wald“. Aufgrund der historischen Entwicklung können diese Flächen als Hofgehölz bewertet werden, und nicht als Wald im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes.

Für den Geltungsbereich dieser B-Planes wird die bauleitplanerische Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung vorbereitet, die gleichzeitig Erweiterungsmöglichkeiten in einer zukunftsgerichteten und standortgerechten Größe vorsieht.

Mit den geplanten Festsetzungen weicht die Planung von den derzeitigen Darstellungen des FNP ab, so dass eine Änderung der rechtswirksamen Fassung des FNP erforderlich ist. Die 22. FNP-Änderung überlagert den Planungsbereich des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 73 "Winkelhausen" und erfolgt parallel zur Aufstellung dieses B-Planes.

Der Planungsbereich der 22. FNP-Änderung wird überwiegend als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt, der nördliche als Fläche für Landwirtschaft, nordöstliche und Teile der südlichen Fläche als private „Grünfläche“, sowie eine südliche Teilfläche als Wald.

Landschaftsplan

Für die Stadt Bad Fallingbostal liegt ein Landschaftsplan – Entwurf (Stand 1990) vor.

Bebauungsplanung

Für den Planungsbereich liegt kein rechtsgültiger B-Plan vor. Auch angrenzend gibt es keine Bebauungspläne.

Bestand

Das Plangebiet Winkelhausen liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Dorfmark der Stadt Bad Fallingbostal, an der Rieper Straße K 142. Der Bereich umfasst die Grundstücke einer ehemaligen Hofstelle, die inzwischen gewerblich genutzt wird. Der Geltungsbereich und die Umgebung liegen im Außenbereich und weisen noch eine landwirtschaftliche Prägung auf.

Die westlich an der Straße liegenden Flächen sind mit Betriebs- und Wohngebäuden bebaut und intensiv eingegrünt. Nördlich des Planbereichs liegen drei weitere Hofstellen, von denen zwei nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

Der bestehende Gewerbebetrieb liegt eingebunden in ein altes Hofgelände mit den für den Kulturraum typischen Beständen an alten Hofeichen über Rasenflächen. Die südlich des bestehenden Gewerbebetriebes liegende Grünfläche mit Baumbestand hat sich zu einem strukturreichen Wald entwickelt. Östlich an diesen Waldbestand schließt eine intensiv gepflegte Grünfläche mit vereinzelt jüngeren Großbäumen an. Ein großflächiger Stauteich mit zum Teil ausgeprägter Ufervegetation und einheitlicher Böschungsneigung schließt das Gelände nach Osten ab.

Östlich an die Grünflächen des Betriebsgeländes schließen Ackerflächen und südlich Weideflächen an. In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie westlich und südlich auch Wohnnutzung.

Das Plangebiet ist von der Rieper Straße K 142 direkt an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Ziele und

Auf der o.g. gewerblich genutzten ehemaligen Hofstelle be-

Rahmenbedingungen

treibt die Firma Kayser seit mehr als 25 Jahren die Herstellung und den Vertrieb von Kindermöbeln, im besonderen Spezialbetten für behinderte Kinder.

Der Betrieb in Winkelhausen entwickelte sich in dem Zeitraum von einer landwirtschaftlichen Hofstelle zu einem international tätigen Gewerbebetrieb. Die stetige Ausweitung der Produktion und des Vertriebes, sowie daraus folgende Veränderungen im Betriebsablauf konnten bisher durch Nutzungsänderungen innerhalb der Bestandsgebäude bewältigt werden, z.B. durch Auslagerung der Verwaltung in separate Gebäude und Umnutzung dieser Flächen zu Lagerzwecken.

Durch die inzwischen weltweite Nachfrage und die Berücksichtigung unterschiedlicher Richtlinien in den einzelnen Ländern, muss die Bevorratung und Lagerkapazität erneut erweitert werden. Nur so sind kurzfristige Lieferungen verschiedener Ausführungen möglich. Geplant ist dafür u.a., die Errichtung eines neuen Lagergebäudes und der Abriss eines bestehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Schuppens auf dem Betriebsgelände.

Das Erfordernis für diese Bauleitplanung resultiert damit aus der über einen längeren Zeitraum laufenden Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Betriebes zu einem expandierenden Gewerbebetrieb und aufgrund geplanter Neubauvorhaben. Durch diese Bauleitplanung soll der bestehende Zustand abgesichert werden und auch zukünftige Erweiterungen im Rahmen der Verträglichkeit mit der Umgebung möglich sein.

Bei bisherigen Änderungen der Nutzung wurde die Verträglichkeit innerhalb des bestehenden Umfeldes mit den zuständigen Behörden abgestimmt und alle Auflagen baulicher, technischer und naturschutzfachlicher Art berücksichtigt. Durch die aktuelle Planung erfolgt keine Nutzungsänderung gegenüber dem Bestand, die Produktion wird nicht erweitert und es gibt auch keine Zunahme des Lieferverkehrs.

Die Stadt Bad Fallingbostal hat das Ziel für den Planungsbereich den B-Plan Nr. 73 „Winkelhausen“, mit der Festsetzung eines Mischgebietes, aufzustellen. Hierdurch können innerhalb des Plangebietes sowohl die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorhandene Nutzung geschaffen, Erweiterungsmöglichkeiten vorbereitet, sowie vorhandene und erforderliche Ausgleichspflanzungen gesichert werden.

Aufgrund der vorhandenen Freiflächen ist ausreichend Erweiterungsfläche vorhanden und es verbleiben trotzdem immer noch große Freiflächen zur Landschaft. Ein wichtiges Ziel ist der Erhalt des vorhandenen wertvollen Baum-

bestandes und eine standortgerechte Eingrünung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Ackerflächen, sowie ein Teil der intensiv gepflegten Parkanlagen überplant. Ziel ist, die als besonders bedeutsam eingestuftten Biotopstrukturen weitestgehend zu erhalten.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist über die Rieper Straße gewährleistet. Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen möglich.

Aufgrund der Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate ist die Versiegelung zu minimieren. Sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, soll das Regenwasser auf dem Grundstück versickern.

Nutzung

Innerhalb des Plangebietes liegen die Betriebsanlagen mit den zugehörigen Nutzungen sowie mehrere Wohngebäude, die z.Z. überwiegend durch die Eigentümerfamilie genutzt werden.

Der gesamte Gebäudebestand ist optisch immer noch sehr durch die ehemals landwirtschaftlichen Gebäude geprägt.

Folgende Nutzungen befinden sich derzeit innerhalb der Betriebsgebäude der Fa. Kayser

- Produktion, bestehend aus der Tischlerei zur Herstellung von Bauteilen und der Fertigung der Sondermöbel, z.T. aus angelieferten Bauteilen
- Lackiereinheit
- Lagerflächen
- Büro
- Vortragsraum für Produktschulungen der Vertriebspartner

Der Neubau einer I-geschossigen Lagerhalle mit Satteldach in Holzständerkonstruktion und eines Büro-/Wohngebäudes, mit ca. 810 bzw. 370 qm Nutzfläche sind fertiggestellt, ebenso die Neubauten im nordwestlichen Planungsbereich. Die ehemalige Scheune auf dem Grundstück Rieper Straße 14 wurde abgerissen und durch ein neues Lagergebäude zur Unterbringung von Halberzeugnissen für die Kindermöbelherstellung und verpackter Fertigteile ersetzt.

Derzeit sind 18 Stellplätze für die Mitarbeiter und die Wohnnutzung auf dem Grundstück vorhanden, evt. Mehrbedarf ist bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen

Durch die Neubauten und aktuelle Planungen ergibt sich keine Änderung des An- und Ablieververkehrs. Das Material

zur Herstellung der Möbel und auch einzelne vorgefertigte Teile werden z.Z. täglich durch einen Lkw (Zugmaschine mit Anhänger) angeliefert. Ebenfalls 1x täglich werden die fertigen Möbel durch einen Lkw abgeholt. Weitere Fahrzeugbewegungen betreffen ca. 6 An- und Abfahrten von Kleintransportern und Pkw, sowie den An- und Abfahrverkehr durch die Mitarbeiter.

Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	<p>Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 73 „Winkelhausen“ erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß den Darstellungen der 22. FNP Änderung der Stadt Bad Fallingbostal und unter Berücksichtigung der vorgesehenen baulichen Nutzungen gem. § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ MI. Die nordöstlich und die südlich an das MI Gebiet angrenzenden Flächen werden als private Grünflächen ausgewiesen.</p> <p>Zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung werden innerhalb des MI Gebietes Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Festsetzungen basieren auf der städtebaulichen Zielvorstellung, den vorhandenen Betrieb innerhalb des Planungsbereiches im Bestand zuschützen und Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen nur insoweit zu zulassen, als dass hieraus keine Störungen für eine Wohnnutzung resultieren.</p>
Maß der baulichen Nutzung	<p>Die Grundflächenzahl GRZ wird je nach bereits vorhandener Dichte und maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten mit max. 0,2 bis max. 0,5 festgesetzt.</p> <p>Der nördliche Teilbereich des MI Gebietes mit der schon bestehenden höheren Ausnutzung verträgt eine geringfügig höhere Dichte als der noch weitgehend unbebaute südliche Bereich. Nutzungserweiterungen sind im wesentlichen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen vorgesehen.</p> <p>Für den südlichen Teil des Flurstücks 31/13 des MI Gebietes wird, aufgrund des wertvollen Baumbestandes, bzw. der bestehenden Bebauung die GRZ mit 0,2 festgesetzt.</p>
Höhe der Baulichen Anlagen	<p>Die Höhe der Baulichen Anlagen soll sich an der vorhandenen Bebauung im Planungsbereich und der angrenzenden Umgebung orientieren und diese nicht überschreiten. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer max. <u>Firshöhe</u> von 13,00 m vor. Für das abseits der Straße liegende WA Gebiet soll die Firshöhe max. 9,00 betragen.</p> <p>Da das natürliche Gelände von der Rieper Straße nach Osten abfällt wird als <u>Bezugshöhe</u> für alle in diesem Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen das natürlich gewachsene Gelände festgesetzt.</p>

Baugrenzen	<p>Die Baufenster sollen nur durch Baugrenzen eingefasst werden und umfassen die gesamte vorhandene bauliche Struktur und Flächen für die geplante Neubebauung sowie maßvolle Möglichkeiten für künftige Erweiterungen.</p> <p>Mit diesen Festsetzungen sollen die erforderlichen baulichen Rahmenbedingungen geschaffen werden aber Neubauten und bauliche Änderungen in Höhe und Kubatur beschränkt und damit visuelle Außenwirkungen möglichst vermieden werden. Hierzu sollen auch die festgesetzten Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen am östlichen Rand beitragen.</p>
Bauweise	<p>Die Bauweise wird in Anlehnung an den Gebäudebestand als offen bzw. abweichend festgesetzt.</p>
Verkehr <u>Fließender Verkehr</u>	<p>Die Anbindung des Planungsbereiches an das übergeordnete Straßensystem erfolgt über die Rieper Straße K 142.</p> <p>Der Ausbauzustand ist für das vorhandene Verkehrsaufkommen, auch unter der Berücksichtigung möglicher Erweiterungen, ausreichend dimensioniert.</p>
<u>Ruhender Verkehr</u>	<p>Notwendige Stellplätze sind auf den Grundstücken vorhanden und können bei Bedarf auch zusätzlich geschaffen werden.</p>
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	<p>Eine Immissionsproblematik ist an dem Standort bisher nicht aufgetreten und aufgrund der jetzt geplanten Änderungen auch nicht zu erwarten. Sofern weitere Nutzungsänderungen bzw. Erweiterungen im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes geplant sind, müssen die evt. Immissionsauswirkungen im Rahmen der Genehmigungsplanung ermittelt und abgearbeitet werden.</p> <p>Es liegt ein Geruchsgutachten vom Ingenieur Büro Prof. Dr. Oldenburg mit Datum 18.10.2018 vor. Hinsichtlich der Auswirkungen der im Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung, sowie einer Biogasanlage, kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnis: „Im Bereich der geplanten Wohnbebauung kommt es unter den gegebenen Annahmen zu maximalen Wahrnehmungshäufigkeiten für Geruch von 3 % der Jahresstunden. Der hier anzusetzende Immissionswert von 10% wird somit deutlich unterschritten.“</p> <p>Von dem Gewerbebetrieb gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus, die über die vorhandene Vorbelastung hinausgehen. Für die angrenzend bestehende und die geplante Wohnnutzung gibt es keine unzumutbaren Belästigungen durch den Betrieb. Die allgemeinen Erfahrungen und Kenntnisse vor Ort führen zu der Aussage, dass bei Einhaltung der geltenden Richtlinien sowie der TA Luft und</p>

Altlasten

TA Lärm der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet ist. Darüber hinausgehende Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes unterliegen ggf. anschließenden Genehmigungsverfahren.

Der Planungsbereich wurde überwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. Teilflächen seit über 25 Jahren als Gewerbebetrieb durch die Fa. Kayser. Es liegen keine Informationen bezogen auf Altlasten vor.

Grünflächen

Der nordöstliche, sowie der südliche Teil des Planungsbereiches werden als private Grünflächen ausgewiesen.

Der südwestliche Teilbereich mit den vorhandenen Baumbeständen wird aufgrund seiner hohen Bedeutung für Flora und Fauna sowie für das Landschaftsbild als Wald festgesetzt. Ein Eingriff in diese Fläche ist nicht wünschenswert, da hier insbesondere auch schützenswerte Vogelarten zu finden sind. Lediglich kleine Eingriffe zur Gefahrenabwehr, wie z.B. Rodungen und Kappungen von instabilen Einzelbäumen und Ästen, sind zulässig. Gegebenenfalls verlorene Bäume werden im nordöstlichen Plangebiet durch Anpflanzungen standortgerechter Hochstämme gleichwertig kompensiert. Auf die Ausweisung einer Pufferzone wird verzichtet.

Die vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz. Eine Erweiterung der Bebauung ist in den rückwärtigen Bereichen vorgesehen, um die vorhandene Waldstruktur nicht zu zerstören. Die Eigentümerfamilie hat großes Interesse die vorhandene vielfältige Struktur und Artenvielfalt zu erhalten. Dies wurde in der Vergangenheit schon so gehandhabt und es wird auch in Zukunft die Verantwortung dafür getragen. Da die Familie selbst in dem angrenzenden Wohngebäude lebt wird außerdem auch weiterhin für die Verkehrssicherheit Sorge getragen. Hierfür wird jährlich der Bestand der Bäume geprüft und notwendige Pflegeschnitte durchgeführt um möglichen Gefahren vorzubeugen.

Bei den Bäumen handelt es sich um solche, die seit langem in der Nähe der Gebäude stehen und das Grundstücksbild prägen.

Dem Schutz des Baumbestandes wird genüge getan, wenn das geplante Gebäude den Grenzabstand gem. § 5 NBauO zum Privatwald einhalte und die Forderungen des § 14 NBauO eingehalten werden. Gebäude und Baumbestand liegen auf einem Privatgrundstück und damit in einer Hand. Zweifel an einem ausreichenden Brandschutz wurden seit Bestehen der Gebäude nicht geäußert

Die Dreieckfläche südlich des Mischgebietes soll den Abstand zwischen den Gebäuden und dem Wald sichern. Der

	<p>auch optisch wichtige Baum- und Gehölzbestand wird daher als Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt werden.</p> <p>Weitere, durch Änderungen entstehende Beeinträchtigungen, werden durch Aufforstung an anderer Stelle ausgeglichen.</p>
Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	<p>Die Umweltauswirkungen des Vorhabens werden im zweiten Teil der Begründung -Umweltbericht- behandelt.</p>
Bodenverhältnisse	<p>Die Bodenschätzungskarte weist im Plangebiet reine Sandböden geringer Bodenwerte auf. Genauere Angaben über die Bodenverhältnisse, und Versickerungsmöglichkeiten sind der vorliegenden Baugrunduntersuchung vom Büro BKM aus Walsrode vom Mai 2012 zu entnehmen. Ermittelt wurden ebenfalls Feinsandböden, in Teilbereichen durchzogen von Lehmschichten, Grundwasser wurde in einer Höhe von 30 bis 50 cm unter Geländeoberkante erbohrt. Die anstehenden Feinsande weisen mit k-Werten von 1×10^{-5} bis 1×10^{-4} m/s eine mäßige bis gute Durchlässigkeit auf und sind damit für die Niederschlagsversickerung geeignet.</p> <p>Das derzeit anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück wird in den vorhandenen Bachlauf eingeleitet.</p> <p>Aufgrund der guten Versickerungsmöglichkeiten der anstehenden reinen Sandböden, kann dies als Grundlage für weitere Planungen herangezogen werden.</p>
Denkmalschutz	<p>Im südlichen Planungsbereich, liegt inmitten von Hofeichenbeständen ein historisches Backhaus, das als Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen ist.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Das Plangebiet befindet sich im erschlossenen Ortsbereich der Gemeinde Bad Fallingbostel im Ortsteil Dorfmark. Bezüglich der Ver- und Entsorgung sind ausreichend Kapazitäten vorhanden. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der technischen Infrastruktur ist möglich.</p>
Wasserversorgung	<p>Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Böhmetal. Der Anschluss an die vorhandenen Leitungen stellt die Versorgung sicher.</p>
Schmutzwasser	<p>Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Bad Fallingbostel. Das Plangebiet kann vollständig an das vorhandene Abwassernetz angeschlossen werden.</p>

Oberflächenwasser	Die Oberflächenentwässerung ist Aufgabe der Stadt Bad Fallingbostal und wird von ihr sichergestellt. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch bauliche Maßnahmen schadlos auf diesen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist dies möglich (siehe oben). Das Oberflächenwasser darf nicht in die öffentliche Verkehrsfläche eingeleitet werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist zu beantragen.	
Energie	Die Versorgung mit Elektroenergie ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen der Stadtwerke Böhmetal sichergestellt.	
Abfall	Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaft Heidekreis. Die Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.	
Telekommunikation	Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom.	
Brandschutz / Löschwasserversorgung	Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 von mindestens 96m ³ /h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist bei einer möglichen Erweiterung des Betriebes im bauaufsichtlichen Verfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc. mit einem Volumen für mindestens 96m ³) nachzuweisen. Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sowie im Bereich der Entnahmestellen zu beachten.	
Bodenordnende Maßnahmen	Der gesamte Planungsbereich befindet sich in Privatbesitz.	
Flächenbilanzierung	Fläche des Plangebietes	58.000 qm
	Mischgebiet MI	28.600 qm
	Private Grünflächen	29.400 qm
	Grünflächen	16.900 qm
	Ausgleichsflächen	4.500 qm
	Regenrückhaltung	1.800 qm
	Wald	6.200 qm
Örtliche Bauvorschriften	Ziel des Bebauungsplanes Nr. 73 "Winkelhausen" ist die planungsrechtliche Absicherung eines Gewerbebetriebes auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle. Das geplante Mischgebiet liegt nördlich der Ortschaft Dorfmark, innerhalb einer dörflich geprägten Umgebung. Ziel der mit den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen ist die Höhe, Kubatur und die dörflichen Gestal-	

	tungsmerkmale zu erhalten.
	Die Orientierung der Festsetzungen erfolgt im wesentlichen am Gebäudebestand innerhalb des Planungsbereiches sowie aus der direkten Umgebung.
Dachform	Durch die Festsetzung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern besteht die Möglichkeit unterschiedlicher Dachformen mit ausreichend großem Gestaltungsspielraum. Ausnahmen gelten für Carports und Wintergärten.
Dachneigung	Die Dachneigung wird mit mindestens 25 ° festgesetzt und orientiert sich ebenfalls am Bestand.
Material und Farbe der Dächer	<p>Die Dächer bleiben auch nach einer Durchgrünung sichtbar und tragen deshalb wesentlich zum äußeren Erscheinungsbild bei. Deshalb und aufgrund der Lage am Ortsrand wird, in Anlehnung an die traditionelle und umgebene Farbgebung, eine Pfannendeckung in rotem bzw. rotbraunem Farbton festgesetzt (RAL-Farben 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3031). Diese Festsetzung lässt ausreichend Gestaltungsspielraum.</p> <p>Die Oberfläche einer traditionellen Tonziegeldeckung ist stumpf. Diese Erscheinungsform soll durch den Ausschluss von glasierten und glänzenden Dachpfannen bewahrt werden. Für engobiierte Dachpfannen gilt auch der o.g. Farbfächer.</p> <p>Das typische Material von Wintergärten ist Glas und darf deshalb auch für die Dachdeckung verwendet werden. Der Einbau von Anlagen zur Gewinnung von Wärme durch Sonnenenergie ist aus ökologischen und energiepolitischen Gesichtspunkten zu unterstützen, deshalb sind Sonnenkollektoren zulässig.</p>
Gestaltung der Dachflächen	Die Festsetzung der Gesamtbreite der Gauben und deren Lage zum Ortgang und zum Grat eines Walmdaches soll ein harmonisches Erscheinungsbild der geneigten Dachflächen sichern. Deshalb wird die Gesamtbreite auf die Hälfte der Traufenlänge und der Mindestabstand auf 2,0 m begrenzt.
Fassade	Die Außenfassaden der vorhandenen Bebauung bestehen entweder aus rotem Mauerwerk oder aus braunem Holz. Entsprechend erfolgen die Farbfestsetzungen für Mauerwerk in den Farben Rot, Rotbunt oder Rotbraun (RAL - Farben 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031) oder für Holzfassaden in Braun (RAL - Farben 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8024, 8025 bis 8028).
Nebengebäude	Für Nebengebäude und Garagen müssen die Gestaltungsmerkmale der Hauptgebäude übernommen werden.

Die Dachneigung für Nebengebäude, mit Ausnahme für Carports und angebaute Wintergärten, muss nur mind. 20° betragen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen

Damit Einfriedungen zur Straße nicht zu dominant in Erscheinung treten, soll ihre Höhe auf 1,30 m begrenzt werden, lebende Hecken dürfen diese Höhe überschreiten. Die festgesetzten Höhen reichen üblicherweise für das Sicherheitsbedürfnis aus.

Es sind Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung, Mauern oder lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen zulässig. Gemauerte Einfriedungselemente sollen wie die Hauptgebäude gestaltet werden. Diese Material- und Gestaltungsvorgaben tragen zu einem harmonischen Straßenbild bei. An Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke einzuhalten.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Fallingbostal hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Winkelhausen" gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom bis einschl. statt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 "Winkelhausen" in der Zeit vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am durch den Rat der Stadt Bad Fallingbostal nach Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen beschlossen.

Die auf der Planzeichnung dargestellten örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Begründung, wurden in der Sitzung am als Satzung beschlossen.

Bad Fallingbostal, den

.....
 Stadt Bad Fallingbostal
 Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 73 wurde ausgearbeitet vom Büro
 B*N
 Stadtentwicklung und Umweltplanung

Hannover, den

.....
 Planverfasser