

# Stadt Walsrode



## **Bebauungsplan Nr. 105 „Dorfgemeinschaftsanlage Nordkampen“**

mit örtlicher Bauvorschrift  
Ortschaft Nordkampen

### **Begründung mit Umweltbericht Anlagen**

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 29. April 2014

**- BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT -**



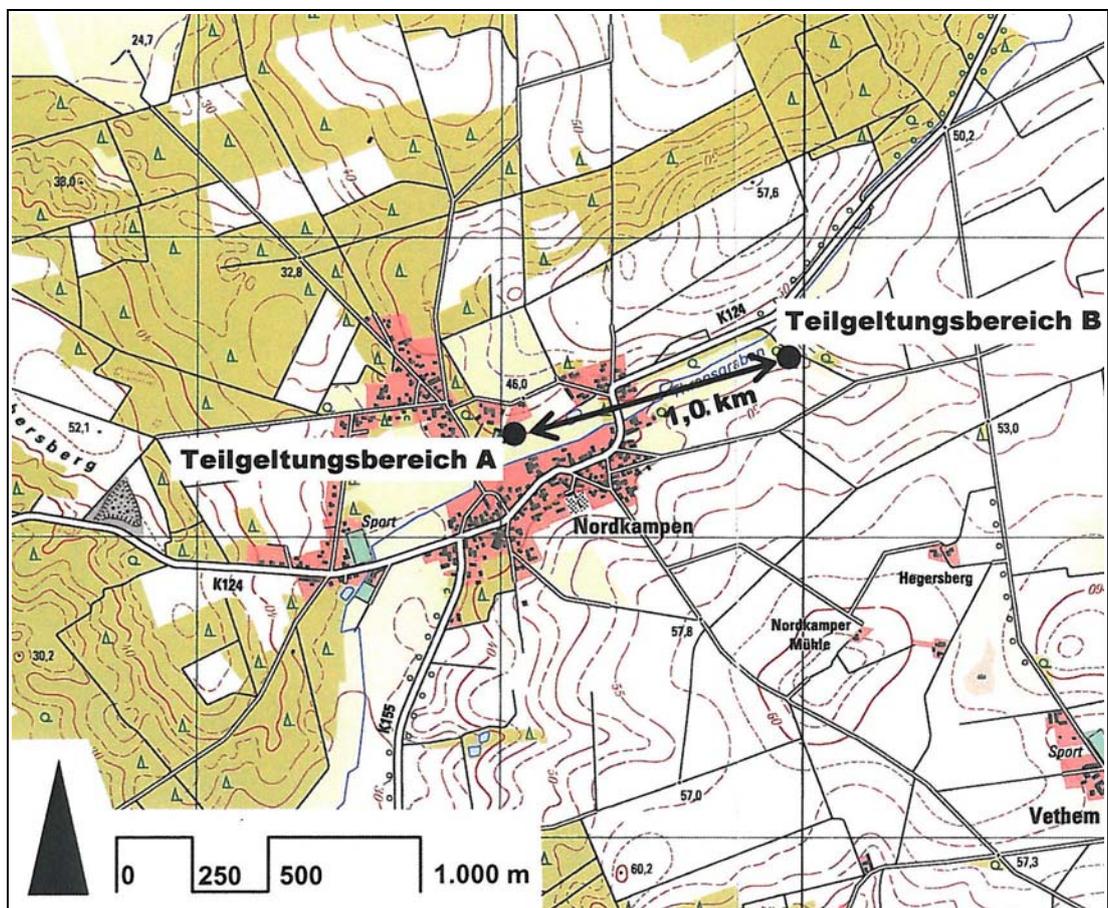
# Stadt Walsrode

## Bebauungsplan Nr. 105 „Dorfgemeinschaftsanlage Nordkampen“

mit örtlicher Bauvorschrift  
Ortschaft Nordkampen

### Begründung mit Umweltbericht

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 29. April 2014



Kartengrundlage: Topografische Karte TK25, Maßstab M 1 : 25.000; Blatt 3122 Häuslingen  
Herausgeber: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen

© 2002



Planverfasser im Auftrag der Stadt Walsrode:

**plan:b**

Lösungen für Planungsfragen

Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover  
Telefon 0511 : 524809-10 · Fax -13  
E-Mail info@plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner



Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Teil A: Städtebauliche Begründung</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>Seite 4</b>
1.1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.1.2	Anlass und Planerfordernis	4
1.1.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.1.4	Planungsvorgaben	7
<b>1.2</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>8</b>
1.2.1	Ziele und Zwecke der Planung	8
1.2.2	Städtebauliches Konzept	9
<b>1.3</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes – Teilgeltungsbereich A</b>	<b>11</b>
1.3.1	Bauliche Nutzung	11
1.3.2	Verkehrerschließung	13
1.3.3	Oberflächenentwässerung	15
1.3.4	Grünflächen, Wald und sonstige Flächen für naturschutzbezogene Maßnahmen	15
1.3.5	Immissionsschutz	16
<b>1.4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes – Teilgeltungsbereich B</b>	<b>17</b>
<b>1.5</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>
1.5.1	Städtebauliche Struktur und Ortsbild	17
1.5.2	Infrastrukturversorgung	17
1.5.3	Ver- und Entsorgung	18
1.5.4	Bergabaurechtliche Belange	18
1.5.5	Belange der Denkmalpflege	19
1.5.6	Flächenübersicht, Bodenordnung und Kosten	19
<b>2</b>	<b>Teil B: Umweltbericht</b>	<b>20</b>
<b>2.1</b>	<b>Vorhabenbezogene und umweltrechtliche Grundlagen</b>	<b>20</b>
2.1.1	Ziele und Inhalte des Bauleitplanes	20
2.1.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	21
<b>2.2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter</b>	<b>21</b>
2.2.1	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	22
2.2.2	Abiotische Schutzgüter	23
2.2.3	Schutzgüter Landschaft und Kultur	23
2.2.4	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	24
<b>2.3</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung</b>	<b>24</b>
2.3.1	Grundsätze der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel	24
2.3.2	Bestandsbewertung	25
2.3.3	Vermeidung / Minimierung	26
2.3.4	Konfliktanalyse	27
2.3.5	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	27



Fortsetzung Inhaltsverzeichnis

<b>2.4</b>	<b>Immissionsschutzrechtliche Beurteilung</b>	<b>31</b>
2.4.1	Grundsätze und Schutzansprüche	31
2.4.2	Hauptgeräuschquellen	32
2.4.3	Folgerungen für den Bebauungsplan	33
<b>2.5</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>34</b>
2.5.1	Entwicklung des Plangebietes	34
2.5.2	Zusätzliche Angaben	35

<b>3</b>	<b>Teil C: Verfahren und Abwägung</b>	<b>36</b>
----------	---------------------------------------	-----------

<b>3.1</b>	<b>Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>36</b>
3.1.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	36
3.1.2	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	36
<b>3.2</b>	<b>Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden</b>	<b>37</b>
3.2.1	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	37
3.2.2	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	38
<b>3.3</b>	<b>Erneute Auslegung und Behördenbeteiligung</b>	<b>38</b>
3.2.1	Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	38
3.2.2	Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	38
	Verfahrensvermerke	39

Anlagen zur Begründung

**Bestandsplan – Topographie und Kataster** (Stand 29.08.2013)

Verf.: Büro Seitz (Dipl.-Ing. Manfred Seitz, öff. best. Vermessungsingenieur), Visselhövede

**Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Verf.: Arge Landschaftsökologie ALAND (Dipl.-Ing. Georg Grobmeyer), Hannover 2013

**Schalltechnisches Gutachten (Teil 1 und 2)**

Verf.: Bonk-Maire-Hoppmann, Beratende Ingenieure (Dr. Gerke Hoppmann), Garbsen 2013

**Bodenmechanische Untersuchung**

Verf.: Prüflabor Morbach (Dipl.-Ing. Frank Morbach), Walsrode 2013



# 1 Teil A: Städtebauliche Begründung

## 1.1 Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 21.03.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 105 „Dorfgemeinschaftsanlage Nordkampen“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, Seite 1509)<sup>1</sup>
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466)<sup>1</sup>
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, Seite 46)

Der vorliegenden Bebauungsplan wird nach den allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 1 bis 4 BauGB) und nach den Regelungen zur verbindlichen Bauleitplanung (§§ 8 bis 10 BauGB) aufgestellt. Ihm ist die vorliegende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Diese umfasst neben dem städtebaurechtlichen Teil einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, in dem das Ergebnis der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführende Umweltprüfung als gesonderten Teil der Begründung dargelegt wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode eingeleitet. Mit dem bereits vorliegenden Auslegungsbeschluss für den Planentwurf der Flächennutzungsplanänderung wurden die Verfahren aber zeitlich entkoppelt.

### 1.1.2 Anlass und Planerfordernis

Seitens der örtlichen Vereine und einer aktiven Dorfgemeinschaft wird angestrebt, die dörflichen Gemeinschaftseinrichtungen in der Ortschaft Nordkampen neu zu ordnen und räumlich zu bündeln (siehe Kapitel 1.2.1).

Das Erfordernis für die Bauleitplanung ergibt sich daraus, dass das geplante Vorhaben aufgrund des Umfangs der Gesamtmaßnahme an dem in Aussicht genommenen Standort im Rahmen von Einzelgenehmigungen nicht umgesetzt werden kann. Insbesondere stehen einer Genehmigung als sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB die wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode entgegen und die Erschließung ist nicht gesichert. Deswegen wird neben der Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, der „die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung“ enthält (vgl. § 8 Abs. 1 BauGB).

<sup>1</sup> Auf Beschluss der städtischen Gremien wird das Planverfahren in Anwendung des §§ 233 BauGB ff auch nach der aktuellen Novellierung des Baugesetzbuches durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) auf der Grundlage der alten Fassung des BauGB durchgeführt.



### 1.1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zwei Teilflächen. Der ca. 1,2 ha große Teilgeltungsbereich A (im Text Plangebiet/-bereich genannt) liegt im Norden der Ortslage von Nordkampen, und zwar unmittelbar östlich der Hofstelle Nordkampen Nr. 10. Er wird begrenzt von einer örtlichen Erschließungsstraße im Norden, jenseits derer sich landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen, und erstreckt sich bis an den oberen Rand der Hangkante zur Bachniederung des Thransgrabens im Süden, die den Ortschaft als grünlandbestimmter Landschaftsraum durchzieht.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK, M 1 : 5.000

© 2009

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Grundbuchrechtlich handelt es sich um die neu vermessenen Flurstücke 123/14 und 123/15<sup>1</sup>, beide in der Flur 6 der Gemarkung Nordkampen (vormals Teil des Flurstückes 123/6).

Das Plangebiet umfasst eine von Nord nach Süd zur Bachniederung abfallende Fläche, an deren Südrand sich eine gehölzbestandene Geländekante befindet. Der überwiegende Teil des Plangebietes präsentiert sich als extensiv beweidetes Grünland, wobei in dessen westlichem Abschnitt bis Anfang 2013 ein Wald aus über 50-jährigen Eichen und Buchen stand. Mittlerweile wurden ca. 40 der Bäume gerodet und das Areal präsentiert sich als Brache.

Im Westen befinden sich Schützenhaus und Schießstand des örtlichen Schützenvereines. Diese Einrichtungen sind über eine befestigte Zufahrt von Norden und einen Pkw-Stellplatz erschlossen.

<sup>1</sup> Die Kartengrundlage wurde auf Basis der Sonderung vom 10.04.2014 aktualisiert und wird in dieser Fassung ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplanes in die Planzeichnung übernommen.



sen. Von dem U-förmigen Plangebiet eingeschlossen ist das Flurstück 123/5 mit einem Wohnhaus im Nordosten und mit weitgehend verwilderten Freiflächen. Diese Fläche wird nicht Teil des Geltungsbereiches, da hier aus planungsrechtlicher Sicht kein Regelungsbedarf besteht. Vielmehr handelt es sich hier um ein Grundstück im Außenbereich, das auch durch die vorliegende Planung nicht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB einbezogen wird.

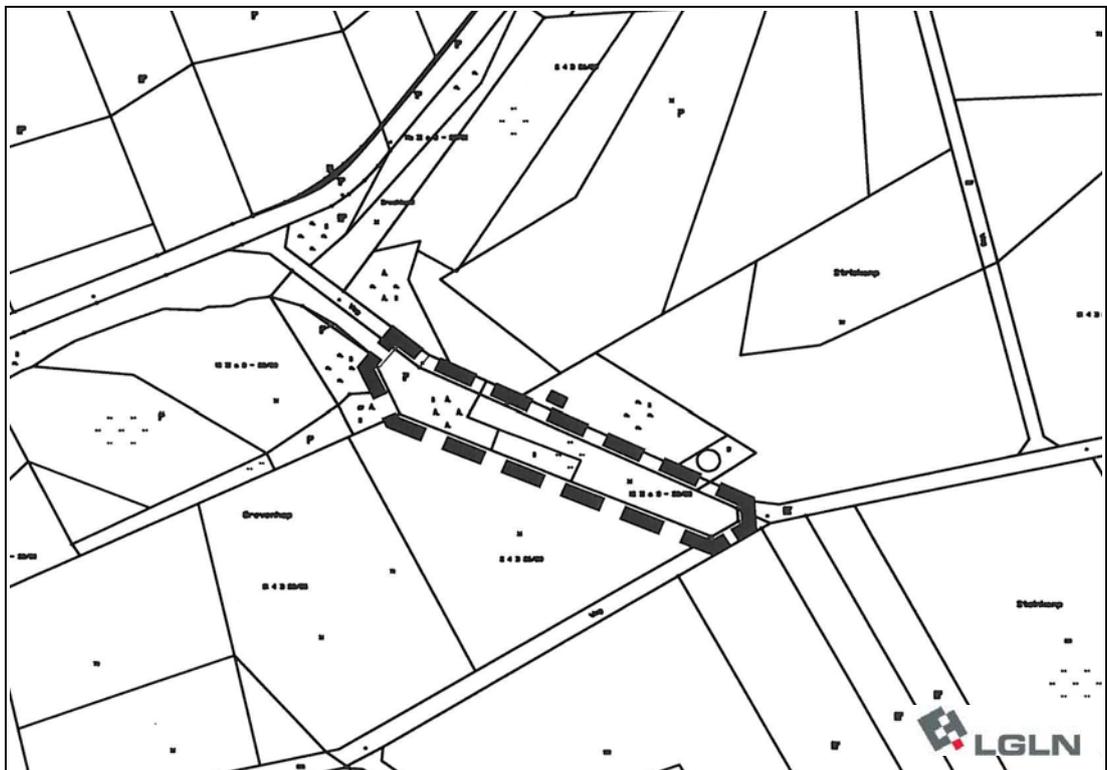


Vereinshaus des örtlichen Schützenvereines



Schafweide mit Blick zur Bachniederung

Der Teilgeltungsbereich B liegt ca. 200 m östlich der Ortslage Nordkampen an einem landwirtschaftlichen Weg, der von der Kreisstraße K 124 in die Niederung des Thransgrabens führt. Es handelt sich um eine ca. 0,7 ha große, langgestreckte Teilfläche des Flurstück 72/2 in der Flur 5, Gemarkung Nordkampen, das im Westen von einem Nadelholzbestand bestanden ist und das im östlichen Abschnitt als Grünland genutzt wird.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK, M 1 : 5.000

© 2009

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



### 1.1.4 Planungsvorgaben

#### *Ziele der Raumordnung*

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2008) werden die Ziele und Grundsätze zur gesamtäumlichen Entwicklung des Landes beschrieben. Danach sind in ländlichen Regionen vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Unter anderem sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden.

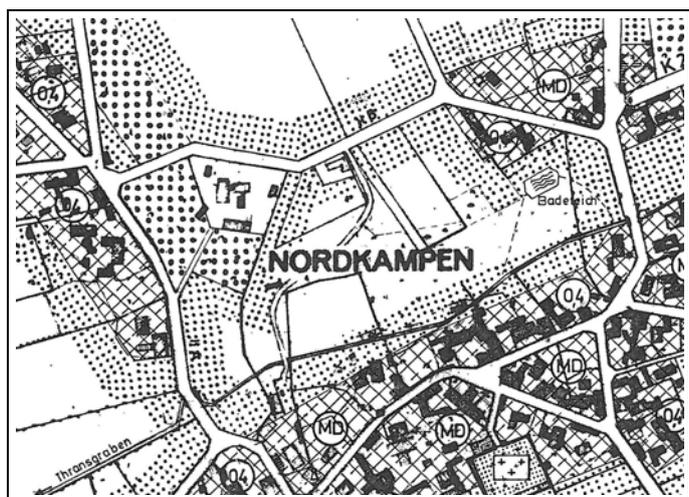
Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Heidekreis (vormals Landkreis Soltau- Fallingb., RROP 2000) weist der Stadt Walsrode die Funktion eines Mittelzentrums und der Ortschaft Nordkampen die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zu. Beide Teile des Plangebietes befinden sich in einem Teilraum, der aufgrund besonderer landwirtschaftlicher Funktionen als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft dargestellt ist.

Sonstige regionalplanerische Funktionszuweisungen werden nicht formuliert. Auch mit der derzeit vorbereiteten Fortschreibung des RROP für den Heidekreis sind keine für das Plangebiet relevanten Änderungen der Zielvorgaben zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

#### *Stand der Flächennutzungsplanung*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode in seiner Fassung aus dem Jahr 1980 ist das für die geplanten Dorfgemeinschaftsanlagen in Aussicht genommene Areal (Teilgeltungsbereich A) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bauplanungsrechtlich handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, da sie weder im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB liegt noch im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung für die Ortschaft Nordkampen erfasst ist.

Neben den Flächen für die Landwirtschaft an der Peripherie der Ortslage und in der zentralen Bachniederung sind die bebauten Grundstücke in Nordkampen überwiegend als Dorfgebiet (MD) mit Geschossflächenzahl GFZ=0,4 dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechts-wirksamen  
Flächennutzungsplan  
der Stadt Walsrode von 1980  
(Maßstab M : 5.000 i.O.)

Auch der Teilgeltungsbereich B ist wie seine Umgebung in der Bachniederung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



### *Dorferneuerungsplanung*

In den Jahren 2008/09 war eine Dorferneuerungsplanung für die Ortschaft Nordkampen durchgeführt worden. In dem Planungsprozess und im Alltagsleben der Nordkämper nehmen dorfgemeinschaftliche Aspekte unter dem Leitmotiv „Gemeinsames Leben im Dorf“ großen Raum ein. Dies ist auch im Dorferneuerungsplan mit diesbezüglichen Zielsetzungen und Maßnahmenvorschlägen dokumentiert:

„Angesichts des ausgeprägten Wir-Gefühls, das die Bürgerinnen und Bürger Nordkampens artikulieren, wird die Sicherung und Neuordnung der dorfgemeinschaftlichen Aktivitäten als zentrale Aufgabe der Dorferneuerung angesehen. Dabei wird der Realisierung einer 'großen Lösung', in der die verschiedenen Einrichtungen räumlich gebündelt werden, der Vorrang vor der Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Infrastrukturen eingeräumt.“<sup>1</sup>

## **1.2 Planungskonzept**

### **1.2.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Wie mit dem Zitat aus dem Dorferneuerungsplan angedeutet, ist die Sicherung und Fortentwicklung der dörflichen Gemeinschaftseinrichtungen die zentrale Entwicklungsaufgabe in der Ortschaft Nordkampen. Mit der vorliegenden Planung werden die Ziele der Dorferneuerung aufgegriffen und konkretisiert. Nach Prüfung diverser Standortvarianten, die im Rahmen der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ausführlich erläutert wurde, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben geschaffen werden.

Der Bedarf für die geplante Neuordnung der Dorfgemeinschaftsanlagen in der Ortschaft mit ihren knapp 500 Einwohnern ergibt sich aus den derzeitigen Gegebenheiten und aktuellen Planung der örtlichen Vereine und der Bewohner Nordkampens:

- Die Einrichtungen des örtlichen Schützenvereines, der ca. 240 Mitglieder hat und der mit seiner Jugendarbeit und dem alljährlichen Schützenfest das Dorfgemeinschaftsleben maßgeblich mitgestaltet, sollen bedarfsgerecht erneuert werden. Insbesondere ist der Kleinkaliberschießstand den zeitgemäßen Sicherheitsstandards anzupassen und das Vereinshaus mit Luftgewehrstand, Auswertungsraum und sonstigen Nebenräumen soll baulich saniert werden (Dacheindeckung, Toilettenanlagen etc.).
- Das alte Gerätehaus der örtlichen Feuerwehr, die über ca. 25 aktive Mitglieder und eine Altersabteilung verfügt, genügt hinsichtlich Größe, Zustand und Ausstattung nicht den einschlägigen Anforderungen. Eine Erweiterung und Ertüchtigung am vorhandenen Standort im Süden der Ortslage ist angesichts der dortigen Grundstücksverhältnisse nicht realisierbar. Vor diesem Hintergrund soll im Plangebiet ein neues Feuerwehrhaus errichtet werden, das die Erfordernisse der Ortswehr erfüllt.
- Darüber hinaus fehlen der Feuerwehr und dem Schützenverein, aber auch dem Dörpsverein, der sich mit seinen ca. 40 Mitgliedern um Geschichte und Brauchtum des Ortes kümmert, geeignete Räumlichkeiten für die Durchführung der traditionellen Dorffeste und für weitere dorfgemeinschaftliche Aktivitäten. Auch sonstige nicht-vereinsgebundene Gruppierungen sind derzeit vielfach auf die Nutzung privater Räume angewiesen oder müssen auf die Infrastruktur anderer Orte zurückgreifen (z.B. Theatergruppe).

<sup>1</sup> Dorferneuerungsplan Nordkampen, Seite 56; Walsode 2010



- Mit dem Bau eines neuen Dorfgemeinschaftshauses soll insbesondere Ersatz für den Saal der Dorfgaststätte „Rönners Hus“ geschaffen werden, die vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Vor diesem Hintergrund soll das geplante Dorfgemeinschaftshaus im angemessenem örtlichen Rahmen auch für private Feiern nutzbar sein.
- Im Zusammenhang mit der Erneuerung bzw. Neubau der o.g. Dorfgemeinschaftseinrichtungen sind die Freianlagen des Gesamtvorhabens neu zu gestalten, namentlich sind die Erschließungsflächen, die Versickerungsanlagen sowie die Flächen für Begrünung und Bepflanzung anzulegen.

Im Sinne einer multifunktionalen und kostensparenden Lösung sollen sowohl einen Teil der baulichen Anlagen als auch große Teile der Freiflächen gemeinschaftlich genutzt werden.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Ausgangssituation ist es das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes, im Plangebiet A geeignete Flächen und Maßnahmen, die die Realisierung der o.g. Vorhaben ermöglichen und die die städtebauliche Ordnung sichern, festzusetzen (vgl. § 8 Abs. 1 BauGB). Hierfür sind neben den Regelungen zur baulichen Nutzung naturschutzfachliche Aspekte (Eingriffsregelung gemäß §§ ff 13 BNatSchG), immissionsschutzrechtliche und weitere bodenrechtlich relevante Belange zu berücksichtigen. Aufgrund der waldrechtlichen Anforderungen wird mit der Einbeziehung des Teilgeltungsbereich B die Voraussetzung für eine erforderliche Ersatzaufforstung auf einer externen Fläche geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Dorfgemeinschaftsanlage Nordkampen" wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode eingeleitet. Die diesbezüglich mittlerweile beschlossene Planfassung zur öffentlichen Auslegung beinhaltet die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen und Wald sowie Flächen für naturschutzbezogene Maßnahmen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Teilgeltungsbereich A werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Einbeziehung des Teilgeltungsbereiches B ist zur Sicherung der waldrechtlich erforderlichen Kompensation (siehe Kapitel 2.3.5) dringend geboten und entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Insoweit kann wird dieser Planteil als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB behandelt. Bei der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der Teilgeltungsbereich B entsprechend als Fläche für Wald dargestellt.

### **1.2.2 Städtebauliches Konzept (Teil A)**

Grundlage für die künftige Entwicklung des Plangebietes im Teilgeltungsbereich A ist ein städtebauliches Konzept für die Arrondierung und Erweiterung der Dorfgemeinschaftsanlagen. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde dazu ein Lageplan erarbeitet, der die wesentlichen Flächendispositionen und Entwicklungsansätze im Plangebiet beinhaltet. Das auf der folgenden Seite abgebildete Konzept übernimmt die vorhandenen Einrichtungen des örtlichen Schützenvereines – Schießstand und Schützenhaus – am Westrand des Plangebietes und stellt die denkbare Anordnung von Gebäuden sowie die Lage und Größe von Freiflächen dar und dient als Grundlage für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.



Die geplanten Gebäude und Einrichtungen der Dorfgemeinschaftsanlage schließen sich im östlichen Anschluss an die Bestandsgebäude an und werden mit einem überdachten Verbindungsgang angeschlossen. Die Gesamtanlage umfasst einen gemeinschaftlich nutzbaren Gebäude-trakt mit den erforderlichen Nebenräumen (Sanitär, Technik, Küche etc.) und einen großen Baukörper, in dem sowohl das Feuerwehrhaus mit den zugehörigen Einrichtungen (Fahrzeughalle, Umkleide etc.) als auch das Dorfgemeinschaftshaus mit einem großen Saal für Feiern und Veranstaltungen untergebracht sind. Über den Eingang von Norden und ein Foyer zwischen den beiden Hauptbaukörpern sind sämtliche Funktionsbereiche gut erreichbar.



Städtebauliches Konzept (M 1 : 500 im Original)

Durch die auch architektonisch betonte Gliederung der Baukörper entsteht eine Gesamtanlage, die sich mit ihrer Erscheinung gut in den dörflichen Kontext einfügt. Für die nach außen wahrnehmbaren Dachflächen und Fassaden sind regionaltypische Gestaltungselemente (z.B. Satteldächer) und Materialien (z.B. rote Tonziegel und Backsteine) vorgesehen.

Die Erschließung der Dorfgemeinschaftseinrichtungen erfolgt von Norden: Der alte Weg zum Schützenhaus im Nordwesten des Plangebietes wird genutzt und ausgebaut als allgemeine Zufahrt zu den Gebäuden und Stellplätzen. Die vorhandenen Stellplätze des Schützenhauses werden ersetzt durch eine Reihe von Einstellplätzen entlang des Schießstandes. Die für die Einsatzkräfte der Feuerwehr erforderlichen Stellplätze befinden sich gegenüber des Feuerwehrhauses. Ein Teil der Stellplätze für das Dorfgemeinschaftshaus wird entlang der nördlichen Zufahrt angelegt. Unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr wird eine vom sonstigen Fahrgeschehen getrennte Ausfahrt für das Einsatzfahrzeug nach Osten angelegt. Diese führt als Schotterweg durch den geplanten Wald (siehe unten) und schließt an die öffentliche Straße nördlich des Plangebietes an.



Hinsichtlich der Freiflächengestaltung ist vorgesehen, die Flächen östlich des Saales für dorfgemeinschaftliche Nutzungen herzurichten. Unmittelbar am Gebäude kann zu entsprechenden Anlässen ein Festzelt aufgestellt werden. Auch das weitere Areal wird als offene Grünfläche gestaltet: Hier können ein Grillplatz, eine Spielwiese oder andere dorfgemeinschaftlich nutzbare Freiflächen angelegt werden. Am südlichen Rand dieser Grünflächen, noch oberhalb der Hangkante, befindet sich eine naturnah zu gestaltende Mulde für die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers.

Die Entwicklung der verbleibenden Flächen orientiert sich insbesondere daran, das Gelände mit Blick auf die Belange von Natur und Landschaft herzurichten. Vorhandene Gehölzbestände, insbesondere an der Hangkante im Süden, sollen erhalten werden. Entlang der Grundstückszufahrten im Nordwesten und Nordosten ist die Anpflanzung von Gehölzstreifen vorgesehen. Vor allem aber soll der südöstliche Teil des Plangebietes unter Einbeziehung der Hangkante als Wald aufgeforstet werden. Auf diese Weise wird die durch die Rodung der Gehölzbestände zerstörte Vernetzung der Biotopstrukturen wieder hergestellt. Insgesamt kann das Plangebiet am Rande der Bachniederung auf diese Weise naturraumtypisch gestaltet und können die geplanten Dorfgemeinschaftsanlagen landschaftlich eingebunden werden.

### **1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes – Teilgeltungsbereich A**

#### **1.3.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

##### *Art der baulichen Nutzung*

Der westliche Teil des Plangebietes wird in einer Größe von 4.975 qm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass hier Gemeinschaftseinrichtungen zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung Nordkampens untergebracht werden sollen. Diese Festsetzung dient dazu, Größe und Nutzungsumfang der Einrichtungen zu begrenzen und weiter gehende Folgewirkungen zu vermeiden (z.B. überörtlicher Verkehr).

Durch zeichnerische Festsetzung werden die zulässigen Einrichtungen und Anlagen näher bestimmt: Namentlich werden im Sinne der oben genannten Zielsetzungen Schießanlage, Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus angeführt. Im Zuge der Vorhabenplanung sind hier neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen spezielle Erfordernisse aus Bau und Betrieb der geplanten Einrichtungen zu beachten. Namentlich anzuführen sind bezüglich des Schützenhauses und der Schießanlage die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen (z.B. Schießstandrichtlinien des Deutschen Schützenbundes e.V.). Für die Feuerwehr sind insbesondere die Anforderungen der DIN 14 092 „Feuerwehrhäuser“ und die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten. Bei der Planung des Dorfgemeinschaftshauses ergeben sich bei entsprechender Größe des Saales (mehr als 200 Sitzplätze) zusätzliche Anforderungen aus den Bestimmungen der Versammlungsstättenverordnung.

In der Gemeinbedarfsfläche sind daneben nach den Regelung der Baunutzungsverordnung Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig. Aufgrund der vergleichsweise großzügigen Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche können zum einen die für die Dorfgemeinschaftseinrichtungen erforderlichen Erschließungsanlagen hergestellt werden. Dies gilt namentlich für den Nachweis der gemäß § 47 NBauO notwendigen Stellplätze, ggf. auch nach Maßgabe der Versammlungsstättenverordnung (siehe Kapitel 1.3.2).



Zum anderen kann ein Teil der nicht überbaubaren Grundstückfläche auch als Fläche für dörfliche Freiflächennutzungen im Zusammenhang mit den Dorfgemeinschaftseinrichtungen hergerichtet werden, z.B. Grillplatz, Spielfläche, Aufstellfläche für Festzelt etc. Etwaige bauliche Anlagen (z.B. Schutzhütte) sind als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt mit Festsetzungen gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO, und zwar zur Größe der Grundfläche, zur Geschossigkeit und zur Höhe der baulichen Anlagen. Auf die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) wird verzichtet. Im Einzelnen trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Die maximal zulässige Größe der Grundflächen baulicher Anlagen in der Gemeinbedarfsfläche wird unter Berücksichtigung des vorhandenen und geplanten Gebäudebestandes auf 1.200 qm begrenzt.
- Mit Blick auf die Erschließungserfordernisse für die Dorfgemeinschaftsanlagen wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zugelassen. Durch ergänzende Vorschrift zur Oberflächenbefestigung von Stellplätzen (siehe Kapitel 1.3.2) wird die maximal zulässige Vollversiegelung auf ca. 2.750 qm begrenzt<sup>1</sup>.
- Für die Dorfgemeinschaftsanlagen ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen, die sich gut in den landschaftlich geprägten Standort einfügt. Diese wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf 1 gesichert. Daneben wird das Höchstmaß für die Firsthöhe unter Berücksichtigung der tatsächlich eingemessenen Geländehöhen auf 50,0 m über N.N. begrenzt (siehe hierzu das Höhenaufmaß in der Anlage).

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in der Gemeinbedarfsfläche hinsichtlich Versiegelungsgrad und Höhenentwicklung verträglich in den Bestand der landschaftlich geprägten Umgebung einfügt. Dies gilt namentlich auch mit Blick auf den Umgebungsschutz der Baudenkmale auf der benachbarten Hofstelle (siehe Kapitel 1.5.5).

#### *Baugrenzen, Bauweise*

Der Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO fest. Die neuen Gemeinbedarfseinrichtungen sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Um die angestrebte bauliche Verbindung vorhandener und neuer Gebäude zu ermöglichen, werden abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen. Da das alte Schützenhaus als Grenzbebauung zum westlich anschließenden Grundstück errichtet wurde und hierfür eine Baulast vorliegt, wird ausnahmsweise auch die Unterschreitung der nach NBauO erforderlichen Grenzabstände erlaubt, soweit es sich um bestehende bauliche Anlagen handelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die für die geplante Neubebauung ein flexibel nutzbares Baufeld schaffen. Dieses ist in seiner Ost-West-Ausdehnung auf ca. 60 m begrenzt und umfasst im Nordwesten auch den vorhandenen Schießstand.

---

<sup>1</sup> Neben der hier genannten Vollversiegelung werden im Umweltbericht weitere teilversiegelte Flächen, nämlich die Stellplätze in der Gemeinbedarfsfläche und die Fahrwege im Wald bzw. in der Grünfläche berücksichtigt, so dass insgesamt ca. 4.000 qm Versiegelung genannt werden (siehe Kapitel 2.1.1).



Damit wird dafür Sorge getragen, dass das in Kapitel 1.2.2 dargestellte Bebauungskonzept umsetzbar ist. Im Übrigen werden gemäß Grenzabstandsregelung der NBauO in der Regel mindestens 3,0 m Abstand eingehalten. Einzig im Südwesten des Plangebietes wird die Baugrenze auf die Länge des vorhandenen Schützenhauses ohne Grenzabstand festgesetzt (siehe oben).

#### *Örtliche Bauvorschriften*

In den Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften aufgenommen, die ergänzend zu den textlichen Festsetzungen besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude stellen. Diese bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sollen dazu beitragen, die Bebauung im Plangebiet in den dörflichen Zusammenhang einzufügen. Im Einzelnen beinhalten die örtlichen Bauvorschriften folgende Regelungen, die aus den baugestalterischen Hinweisen des Dorferneuerungsplanes abgeleitet wurden:

- Für Hauptdachflächen werden symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von mind. 20° sowie Gründächer mit flacherer oder ohne Neigung zugelassen.
- Für die Eindeckung nicht begrünter Dachflächen sind nicht glasierte und nicht engobierte Dachsteinen aus Ton oder Beton im Farbton „rot-braun“ zugelassen. Ausnahmen von diesen Regelungen werden zugelassen für untergeordnete Bauteile, Wintergärten und Solaranlagen, wobei für letztere auch Angaben zu Größe und Anordnung festgelegt werden.
- Für Außenwandflächen sollen ebenfalls regionaltypische Materialien und ortsverträgliche Farben zum Einsatz kommen, namentlich rotbraunes Ziegelmauerwerk, heller Putz – beides auch bei Fachwerkfassaden – sowie Holzerschaltungen/-verkleidungen mit transparentem Schutzanstrich oder mit Farbstrich in den Tönen „grau-blau“ oder „grün“.
- Die Fenster sind als stehende Formate sowie als quadratische oder liegende Elemente zulässig. Um die Maßstäblichkeit der Wandöffnungen zu sichern, werden Formatgrößen sowie vertikale und horizontale Gliederungselemente vorgeschrieben. Auch die Farbgebung von Fenstern und Türen wird festgelegt. Der Einbau von Glasbausteinen ist nicht zulässig.
- Die genannten Farbtöne werden in Anlehnung an das RAL-Farbbregister definiert.

Die Gestaltvorschriften, die mit dem Hinweis auf die gemäß NBauO zu ahndenden Ordnungswidrigkeiten für den Teilgeltungsbereich A des Bebauungsplanes Nr. 105 erlassen und mit dessen Inkrafttreten wirksam werden, orientieren sich an der regionalen Bautradition und örtlichen Gegebenheiten. Sie setzen einen gestalterischen Rahmen für die Erneuerung vorhandener und die Errichtung neuer Baukörper, engen aber den Spielraum von Bauherren und Architekten nicht unnötig ein.

#### **1.3.2 Verkehrserschließung**

Die Ortschaft Nordkampen ist über die Kreisstraßen K 124 und K 155 an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über eine örtliche Erschließungsstraße im Norden der Ortslage. Die Belange des überörtlichen Verkehrs sind nicht unmittelbar berührt.

Da es sich bei dem Plangebiet insgesamt um ein städtisches Grundstück handelt, auf dem das vorhandene Schützenhaus gesichert und die geplanten Dorfgemeinschaftsanlagen errichtet werden sollen, ist die Festsetzung von Verkehrsflächen nicht erforderlich. Vielmehr handelt es sich bei den geplanten Erschließungsanlagen um private Zufahrten und Stellplätze.



### *Zufahrten*

Die interne Erschließung erfolgt über die Hauptzufahrt im Nordwesten des Plangebietes innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Die Anlage der Wege und sonstigen Erschließungsanlagen ist so zu konzipieren, dass die Belange der Feuerwehr nach den Anforderungen der DIN 14 092 berücksichtigt werden. Namentlich ist im Zuge der Ausbauplanung für eine eindeutige Trennung zwischen dem allgemeinen Erschließungsverkehr und der Feuerwehrausfahrt Sorge zu tragen. Daher erfolgt letztere über einen gesondert anzulegenden Weg, der der Unterhaltung und Bewirtschaftung der Waldflächen dient und der im Nordosten des Plangebietes an die öffentliche Straße angebunden wird. Dieser Weg wird im Bereich der Fläche für Wald und der nördlich angrenzenden Grünfläche als mit Fahrrechten zugunsten der Feuerwehr zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Er ist hier ebenso wie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche durch bauliche und gestalterische Maßnahmen freizuhalten von sonstigen Nutzungen und eindeutig als „Feuerwehrezufahrt“ zu kennzeichnen.

Darüber hinaus sind beim Ausbau der Verkehrsflächen – entsprechend der Anregung des Heidekreises zum Vorentwurf des Bebauungsplanes – die Anforderungen der DIN 14 090 zu berücksichtigen (Achslasten, Kurvenradien etc.). Im Bereich der anschließenden öffentlichen Straße ist auch der Begegnungsverkehr des Feuerwehreinsatzfahrzeuges mit anderen Fahrzeugen möglich, wenn die Fahrbahnseitenräume im Bedarfsfall mitgenutzt werden. Alle weiteren Einzelheiten werden im Zuge der Ausbauplanung mit der Feuerwehrunfallkasse abgestimmt.

### *Stellplätze*

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf. Im Einzelnen ist – wie das in Kapitel 1.2.2 dargestellte städtebauliche Konzept zeigt – Folgendes vorgesehen:

- Die vorhandenen, dem Schützenhaus zugehörigen Stellplätze können am Schießstand ersetzt werden, auch wenn hierfür kein rechtliches Erfordernis besteht, da sie nicht in der wirksamen Baugenehmigung festgeschrieben sind.
- Die gemäß § 47 NBauO und Stellplatzverordnung notwendigen Stellplätze für das Dorfgemeinschaftshaus lassen sich nördlich des Schießstandes sowie nordöstlich des geplanten Feuerwehrhauses realisieren. Der entsprechende Nachweis, ggf. auch unter Berücksichtigung der Versammlungsstättenverordnung, ist im Zuge des Baugenehmigungsantrages zu führen. Ein Teil dieser Stellplätze wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, um hier die aus naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen angestrebte Befestigung mit wasserdurchlässigen Oberflächen vorschreiben zu können (siehe Kapitel 2.3.3 und 2.4.2).
- Schließlich können die laut DIN 14 092 erforderlichen Pkw-Stellplätze für die Einsatzkräfte der Feuerwehr ebenfalls in den festgesetzten Gemeinbedarfsfläche angelegt werden. Nähere Einzelheiten hierzu, ggf. die Reduzierung der laut DIN erforderlichen Stellplatzanzahl, sind im Zuge der Vorhabenplanung mit der Feuerwehrunfallkasse abzustimmen. Daneben sind ausreichend große und funktional befestigte Aufstellflächen für das Einsatzfahrzeug der Feuerwehr vorzuhalten.

Insgesamt ist sichergestellt, dass die Stellplätze und ihre Zufahrten im Plangebiet funktions- und bedarfsgerecht angelegt werden können.



Die Erreichbarkeit der geplanten Dorfgemeinschaftseinrichtungen ist auch für den nicht-motorisierten Verkehr gut. Neben der Zuwegung über die Erschließungsstraße steht gewohnheitsmäßig ein weiterer Fußweg über private Nachbargrundstücke zur Verfügung. Zudem wird im Dorferneuerungsplanes eine fußläufige Verbindung zu dem weiter östlich gelegenen Badeteich angeregt.

### **1.3.3 Oberflächenentwässerung**

Neben anderen Aspekten der Ver- und Entsorgung, deren Berücksichtigung sich nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplanes niederschlägt (siehe Kapitel 1.5.3), kommt der Regelung der Oberflächenentwässerung besondere Bedeutung zu. Das auf bebauten und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern, soweit dies die Bodenverhältnisse zulassen. Als Grundlage der Bauleitplanung und der Vorhabenplanung wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt<sup>1</sup>. Darin wurde neben der Tragfähigkeit der Böden im Plangebiet auch ihre Versickerungsfähigkeit nachgewiesen und es wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung dargestellt, das die Anlage einer Versickerungsmulde mit Rigole vorsieht. Die Planungen des Fachingenieurs fußen auf den einschlägigen Berechnungsgrundlagen, z.B. Arbeitsblatt A 138 des DVWK.

Im Bebauungsplan werden geeignete Flächen und Maßnahmen zur Umsetzung dieser Vorgaben festgesetzt. Dabei handelt es sich um folgende Regelungen:

- Zeichnerische Festsetzung einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulde“.
- Textliche Bindung, dass das von überdachten und bebauten Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, der o.g. Fläche zuzuleiten und dort über die belebte Bodenzone zu versickern ist.

Die Fläche für das Versickerungsbecken ist mit ca. 450 qm so dimensioniert, dass die von dem Fachingenieur vorgeschlagene Lösung – Mulde mit darunter eingebauter Rigole – realisiert werden kann. Die entwässerungstechnischen Details sind im Zuge des Bauantragverfahrens unter Beachtung der Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes nachzuweisen.

Um die naturnahe Gestaltung der Versickerungsanlage sicherzustellen, werden darüber hinaus die Anlage flacher Böschungsneigungen und die dauerhafte Begrünung festgesetzt.

### **1.3.4 Grünflächen, Wald und sonstige Flächen für naturschutzbezogene Maßnahmen**

Der Bebauungsplan enthält auch im Teilgeltungsbereich A eine Reihe von Festsetzungen von naturschutzbezogenen Flächen und Maßnahmen, die im Umweltbericht auf der Grundlage einschlägiger fachlicher Untersuchungen und Stellungnahmen ausführlich begründet werden (siehe Kapitel 2.3). Im Folgenden werden diese Festsetzung hier zunächst nur im Hinblick auf ihre bodenrechtliche Bedeutung erläutert.

---

<sup>1</sup> Verf.: Prüflabor Morbach (Dipl.-Ing. Frank Morbach), Walsrode 2013



Im Einzelnen trifft der Bebauungsplan folgende flächenhafte Festsetzungen:

- Im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes werden zwei Teilbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen „Gehölzstreifen“ (ca. 400 qm) bzw. „Grünstreifen“ (ca. 700 qm) festgesetzt. Dabei handelt es sich um Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zumindest zum Teil für die Anpflanzungen vorgesehen sind. Die östliche der beiden Grünflächen ist zudem zum Teil überlagert von der mit dem Fahrrecht für die Feuerwehr zu belastenden Fläche (siehe 1.3.2). Eine weitere Grünfläche im Süden des Plangebietes dient zugleich für die Regenwasserversickerung (ca. 450 qm, siehe Kapitel 1.3.3).
- Der südöstliche Teil des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Wald und zugleich überlagernd gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Fläche umfasst ein ca. 60 x 60 m großes Areal und einen 10 m breiten Streifen im Süden, der die räumliche und funktionale Vernetzung mit den vorhandenen Gehölzbeständen südwestlich des Plangebietes herstellt. Die mit dem Landkreis Heidekreis als Wald- und Naturschutzbehörde abgestimmten Anpflanzungen auf dieser insgesamt ca. 0,45 ha großen Fläche sind nach der forstlichen Standortkartierung durchzuführen.

Diese Maßnahmen dienen unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten der Vermeidung und dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Zudem wird mit der Aufforstung ein Teil der waldderechtlich erforderlichen Kompensation erreicht (siehe Kapitel 2.3.5).

### 1.3.5 Immissionsschutz

Grundsätzlich hat die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB neben anderen umweltrelevanten Belangen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens, namentlich des sogenannten Primärlärms aus dem Betrieb der Dorfgemeinschaftseinrichtungen sowie der Sekundärgeräusche durch die verkehrlichen Erschließung, auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld zu betrachten. Dabei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle (Nordkampen Nr. 10) westlich und ein Wohnhaus im Außenbereich (Nr. 86) östlich des Plangebietes sowie die gesamte Ortslage südlich der Bachniederung.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden auf der Grundlage eines Schallgutachtens im Umweltbericht ausführlich behandelt (siehe Kapitel 2.4). Als Fazit ist festzustellen, dass eine uneingeschränkte Nutzung der geplanten Einrichtungen insbesondere während der Nachtzeiten nicht zulässig ist. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan zur Begrenzung der Geräuschimmissionen aus dem Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses einen maximal zulässigen Summenpegel aller über die Außenbauteile der Veranstaltungsstätte wie z.B. Dachfläche, Fenster, Türen und Wände abgestrahlten Geräusche fest (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die Einhaltung dieses Summenpegels ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Nach den Berechnungen des Gutachters sind aus dem Erschließungsverkehr aufgrund der Flächendisposition keine Überschreitungen der einschlägigen Lärmwerte an den kritischen Immissionsorten zu erwarten. Die geplante Anordnung der Stellplätze und ihrer Zufahrten hält ausreichende Abstände zu den schutzwürdigen Nutzungen auch in der ungünstigsten Nachtstunde ein. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung schalltechnischer Anlagen zur Lärmabschirmung nicht erforderlich.



## **1.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes – Teilgeltungsbereich B**

Die vorgenannten Festsetzungen beziehen sich auf das Plangebiet im Teilgeltungsbereich A, wo die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Dorfgemeinschaftseinrichtung und ihre Erschließung geschaffen werden. Da innerhalb dieses Planbereiches nicht die vollständige naturschutz- und waldrechtliche Kompensation leistbar ist, wird der Teilgeltungsbereich B als zusätzliche Fläche in die Planung einbezogen (zweigeteilter Bebauungsplan). In diesem zweiten ca. 7.000 qm großen Planbereich werden weitere Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Wald und zugleich überlagernd gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, um die erforderlichen Flächen für notwendigen Waldersatz zu sichern. Die textlichen Festsetzungen zur Aufforstung und zum Waldumbau werden im Umweltbericht ausführlich erläutert (siehe Kapitel 2.3.5).

## **1.5 Auswirkungen der Planung**

### **1.5.1 Städtebauliche Struktur und Ortsbild**

Die Entwicklung der geplanten Bauflächen führt die hergebrachte Struktur des Ortes Nordkampen fort. Der historische Ortskern erstreckt sich entlang der Kreisstraße im Süden. Nördlich der offenen Bachniederung des Thransgrabens und am Westrand des Ortes schließen sich neuere Siedlungsbereiche an. Mit den an die Hofstelle Nr. 10 angrenzenden Dorfgemeinschaftsanlagen wird ein bestehender Siedlungsansatz weiterentwickelt. Auch wenn die geplanten Baulichkeiten vergleichsweise weit nach Süden an die Hangkante heran ragen, lässt sich der ortsprägende Niederungsbereich freigehalten. Seine naturräumliche Ausstattung wird durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen im Plangebiet erhalten und ergänzt.

Hinsichtlich der Ortsgestaltung wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den ergänzend aufgenommenen baugestalterischen Bestimmungen dafür Sorge getragen, dass sich die Gebäude in den Kontext der orts- und regionaltypischen Bebauung einfügen. Namentlich durch die Begrenzung der Höhenentwicklung und durch die Festsetzung geeigneter, rot-brauner Dachflächen werden erhebliche Störungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

### **1.5.2 Infrastrukturversorgung**

Die Bauleitplanung ermöglicht die Erhaltung und Erneuerung vorhandener und die Ansiedlung neuer Dorfgemeinschaftseinrichtungen. Namentlich können die Anlagen des örtlichen Schützenvereines bedarfsgerecht erneuert und das alte, nicht mehr zeitgemäße Haus der örtlichen Feuerwehr kann durch einen Neubau ersetzt werden. Weiter besteht die Möglichkeit, in dem geplanten Dorfgemeinschaftshaus Räume für die Durchführung der traditionellen Dorffeste, für dorfgemeinschaftliche Aktivitäten (z.B. Theatergruppe) sowie für private Feiern zu schaffen.

Insgesamt lässt sich auf der Grundlage dieser Planung die im Rahmen der Dorferneuerung formulierte Zielsetzung, die verschiedenen dörflichen Gemeinschaftseinrichtungen neu zu ordnen und zu bündeln, realisieren. Die vorliegende Planung setzt damit das im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 formulierte Ziel, die dörfliche Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln, für die Ortschaft Nordkampen um. Sie stellt im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung ab. Auf diese Weise wird dazu beigetragen, die Lebensqualität im ländlichen Raum zu sichern und den Ort auch unter den Bedingungen des demografischen Wandels mit bedarfsgerechter Infrastruktur auszustatten.



### 1.5.3 Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung erfolgt über die Netze des Wasserversorgungsverbandes Fallingbostel (Wasser), der Avacon AG (Strom) sowie der Deutschen Telekom AG. Die Gasversorgung kann aus dem bestehenden Erdgasnetz bezogen werden (Stadtwerke Böhmetal). Darüber hinaus besteht eine Anschlussmöglichkeit an das Leitungsnetz der Fernwärmeversorgung einer Biogasanlage, womit – auch im Sinne des Baugesetzbuches (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) – ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Die Schmutzwasserbeseitigung wird über den Anschluss des Planbereiches an die zentrale Kanalisation der KommunalService Böhmetal AöR sichergestellt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen ausreichend dimensioniert in der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraße. Bei der Vorhabenplanung ist jedoch zu beachten, dass Funktionsfähigkeit, Dimensionierung und Anfahrbarkeit des im Südwesten des Schützenhauses gelegenen Pumpwerkes nach den Vorgaben der Abwasserbeseitigungssatzung der Kommunal Service Böhmetal gewährleistet werden.

Für die Oberflächenentwässerung wird auf Kapitel 1.3.3 verwiesen, wo das ingenieurtechnisch begründete Konzept und die zu seiner Umsetzung erforderlichen Festsetzungen und Maßnahmen erläutert werden.

Träger der öffentlichen Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaft Heidekreis (AöR). Zur Abfuhr des Hausmülls aus dem Betrieb der Dorfgemeinschaftseinrichtungen können die Abfallbehälter oder ggf. der Sperrmüll zu den Abfuhrtagen an der nördlich des Plangebietes tangierenden Straße aufgestellt werden. Die Befahrbarkeit des Grundstückes für dreiachsige Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich.

Die Stadt Walsrode hat den Grundsatz für die Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die erforderliche Löschwassermenge laut Arbeitsblatt W 405 des DVGW beträgt mindestens 1.600 l/min. Diese Wassermenge kann nach Angabe des Wasserversorgungsverbandes Landkreis Fallingbostel über vorhandene Hydranten in etwa zur Hälfte aus dem Trinkwassernetz entnommen werden. Nach Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr stehen der nahe gelegene und über vorhandene Zufahrten erreichbare Badeteich sowie eine Zisterne an der Straße durch die Bachniederung als zusätzliche Wasserentnahmestellen zur Verfügung. Diese Vorgaben werden ebenso wie die einschlägigen Belange des Vorbeugenden Brandschutzes (z.B. Feuerwehrezufahrten) nach Bedarf in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt und gesichert.

Zur Abstimmung der erforderlichen Erschließungsbaumaßnahmen ist deren geplanter Beginn und Ablauf so früh wie möglich, rechtzeitig vor Baubeginn, den Leitungsträgern anzuzeigen. Die einschlägigen Hinweise der Versorgungsträger sind bei der Ausbauplanung zu berücksichtigen.

### 1.5.4 Bergbaurechtliche Belange

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH weist in ihrer Stellungnahme zu den Vorentwürfen der Bauleitpläne darauf hin, dass das Planvorhaben im Bereich des Erlaubnisfeldes Ahrensheide der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH liegt. Bei der vorliegenden Konzession handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Bergbauberechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld sind ggf. konzessionserhaltende Maßnahmen wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.



Die bergbaurechtliche Erlaubnis berechtigt jedoch nicht zur Durchführung konkreter Maßnahmen (z.B. Abteufung einer Bohrung). Dazu bedarf es eines gesonderten Zulassungsverfahrens durch das Landeamt für Bergbau, Energie und Geologie, in dem auch entgegenstehende öffentliche Belange geprüft werden, in diesem Fall die kommunale Bauleitplanung der Stadt Walsrode. Insoweit ist gemäß Mitteilung der ExxonMobil GmbH vom 24.06.2013 ausdrücklich festzustellen, dass die Lage des Plangebietes in dem Erlaubnisfeld Ahrensheide der Planung und der Realisierung der geplanten Vorhaben nicht entgegen steht. Gleichwohl wird der Hinweis auf die bergbaurechtliche Konzession in den Bebauungsplan aufgenommen, um klarzustellen, dass möglicherweise mit Erkundungsaktivitäten im Umfeld des Plangebietes zu rechnen ist.

### 1.5.5 Belange der Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind in beiden Planbereichen nicht vorhanden. Auf der benachbarten Hofstelle Nr. 10 (Teilgeltungsbereich A) befinden sich jedoch einige Baudenkmale gemäß § 3 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Im Einzelnen handelt es sich um Zeugnisse der bäuerlichen Kultur (Wohnwirtschaftsgebäude, Treppenspeicher etc.). Der Umgebungsschutz dieser Einzeldenkmale, die auch als Gruppendenkmal geschützt sind, wird durch einen Abstand von ca. 50 m gewahrt, den die geplanten Hochbauten der Dorfgemeinschaftsanlage zu der Hofstelle einhalten. Zudem wird dem Schutzstatus dieser Denkmale durch eine Reihe von Regelungen des Bebauungsplanes Genüge getan. Namentlich wird nur ein Vollgeschoss zugelassen und die Höhe baulicher Anlagen wird in Anlehnung an das Gelände begrenzt (siehe Kapitel 1.3.1). Weiter werden örtlichen Bauvorschriften zur regionaltypischen Gestaltung erlassen (ebenfalls Kapitel 1.3.1) sowie Festsetzungen für Anpflanzungen im Nordwesten des Plangebietes getroffen, die die geplanten Stellplätze zur benachbarten Hofstelle abschirmen (siehe Kapitel 1.3.4).

Daneben wird vorsorglich ein Hinweis bezüglich archäologischer Bodenfunde, mit denen möglicherweise im Plangebiet zu rechnen ist, in den Bebauungsplan aufgenommen. Der voraussichtliche Beginn von Erdarbeiten sowie etwaige ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sind gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege (Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover) sowie dem Landkreis Heidekreis (Untere Denkmalbehörde, Postfach 1263, 29676 Bad Fallingbostal) angezeigt werden.

### 1.5.6 Flächenübersicht, Bodenordnung und Kosten

Für die vorliegende Planung – Teilgeltungsbereich A – ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche für den Gemeinbedarf		4.975 qm
davon Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche	742 qm	
Öffentliche Grünfläche		1.557 qm
davon „Fläche für Anpflanzungen“	667 qm	
davon „Versickerungsmulde“	448 qm	
davon Fläche mit Fahrrecht Feuerwehr	327 qm	
Fläche für Wald		4.662 qm
davon Fläche mit Fahrrecht Feuerwehr	291 qm	
Größe des räumlichen Geltungsbereiches:		<b>11.194 qm</b>



Es ist vorgesehen, dass die Stadt Walsrode die Grundflächen im Plangebiet von dem Voreigentümer übernimmt und die für die Nutzung durch Schützenverein und Dorfgemeinschaft erforderlichen Flächen und Einrichtungen über langfristige Nutzungsverträge verpachtet. Träger der Dorfgemeinschaftsanlagen werden die örtlichen Vereine. Soweit erforderlich werden die für den Naturschutz- und ggf. Waldausgleich erforderlichen Flächen außerhalb des Plangebietes vertraglich gesichert.

Die Kosten für die Umsetzung der Planung (nach ersten vorläufigen Schätzungen ca. 800.000 Euro ohne Sanierung Schützenhaus) werden nach einer Zusage der LAG durch Fördermittel der Vogelparkregion (Leader), durch Mittel der Stadt Walsrode und durch Eigenleistungen und Spenden der Dorfgemeinschaft abgedeckt werden.

## 2 Teil B: Umweltbericht

### 2.1 Vorhabenbezogene und umweltrechtliche Grundlagen

#### 2.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die grundsätzlichen Zielsetzungen der Bauleitplanung sind in der Begründung zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in dem städtebaulichen Teil der vorliegenden Begründung dargelegt (siehe Kapitel 1.2.1) dargelegt. Mit der bereits im Planentwurf beschlossenen Flächennutzungsplanänderung und mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, beide eingeleitet im Parallelverfahren, jetzt aber zeitlich entkoppelt, (siehe Kapitel 1.1.1) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Bündelung der Dorfgemeinschaftseinrichtungen in Nordkampen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan bezieht sich mit dem Teilgeltungsbereich A auf ein ca. 1,2 ha großes Areal im Norden der Ortslage von Nordkampen. Es handelt sich um eine von Nord nach Süd zur Bachniederung abfallende Fläche, an deren Südrand sich eine deutliche Geländekante mit einer lückigen Baumreihe befindet. Der überwiegende Teil des Plangebietes präsentiert sich als extensiv beweidetes Grünland, wobei in dessen westlichem Abschnitt bis Anfang 2013 ein Wald aus über 50-jährigen Eichen und Buchen stand. Mittlerweile wurden ca. 40 der Bäume gerodet und das Areal präsentiert sich als Brache. Am westlichen Rand des Planbereiches liegen Schützenhaus und Schießstand des örtlichen Schützenvereines samt Zufahrt und Pkw-Stellplatz.

Mit dem Bebauungsplan werden gemäß der Aufstellung in Kapitel 1.5.6 Flächen für den Gemeinbedarf, nämlich für Schießanlage, Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus (in der Summe 4.975 qm), sowie Grünflächen (1.557 qm) und Flächen für Wald (4.662 qm) festgesetzt. Der überwiegende Teil der Grünflächen und des Waldes ist überlagernd als Fläche für naturschutzbezogene Maßnahmen ausgewiesen. Aufgrund der differenzierten Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung des Plangebietes ist mit einer Oberflächenversiegelung von maximal rd. 4.000 qm zu rechnen, davon ca. 1.350 qm in Form wasserdurchlässiger Befestigungen.

Die nachfolgende Erfassung und Bewertung des Bestandes von Natur und Landschaft bezieht sich ebenso wie die immissionsschutzrechtliche Betrachtung auf dieser Flächen, während der Teilgeltungsbereich B mit 8.194 qm – als Ersatzfläche für die Waldkompensation in die Planung einbezogen (siehe Kapitel 2.3.5) - nicht als Eingriffsfläche beurteilt wird.



## 2.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

### *Fachgesetze*

Das Baugesetzbuch regelt die planungsrechtlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Aus der diesbezüglichen Auflistung des § 1 Abs. 6 BauGB sind insbesondere zu nennen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1) und die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege (Nr. 7). Weiter ist der Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten. Schließlich schreibt § 1a Abs. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren vor.

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und in dem zugehörigen Nds. Ausführungsgesetz werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege formuliert sowie die Vorgaben für die Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Kompensation) und den Artenschutz festgelegt. Weitere Anforderungen des Umweltschutzes sind in den Bodenschutz- und Wassergesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten. Im vorliegenden Fall ist auch das Nds. Gesetz über Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu beachten. Für die Beurteilung von schädlichen Umwelteinwirkungen maßgeblich ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Verordnungen und Normen.

### *Fachplanungen*

Im Landschaftsrahmenplan des Heidekreises (LRP Entwurf 2011) sind eine Reihe thematischer Karten mit Aussagen zu den naturschutzfachlichen Schutzgütern sowie ein Zielkonzept für die Entwicklung von Natur und Landschaft zusammengestellt. Aus dem Planwerk können grundsätzliche Bewertungen und Zielsetzungen abgeleitet werden, aufgrund des großen Maßstabs allerdings nicht in parzellenscharfer Detaillierung.

Als weitere fachplanerische Grundlage lässt die Stadt Walsrode einen Landschaftsplan erstellen. Nach dem derzeitigen Stand der Bearbeitung liegen keine gebietsrelevanten Aussagen vor.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte nach den §§ 20 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind von der Planung nicht berührt. Da auch das FFH-Gebiet Nr. 276 „Lehrde und Esch“ mehr als drei Kilometer vom Plangebiet entfernt ist, ist die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 ff BNatSchG nicht erforderlich. Auch Überschwemmungsgebiete oder sonstige Schutzgebiete nach Wasserrecht werden nicht tangiert.

## 2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben und gebietsbezogen angesprochen. Dabei wird im Wesentlichen auf drei Fachgutachten zurückgegriffen, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 veranlasst wurden und die der Begründung als Anlage beigelegt sind. Dabei handelt es sich zunächst um den landschaftspflegerischen Begleitplan, der die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung und die Ermittlung des walddrechtlich erforderlichen Kompensationsbedarfes umfasst<sup>1</sup>. Dieser liegt den folgenden Ausführungen zu dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie zu den abiotischen Schutzgüter zugrunde.

<sup>1</sup> Verf.: Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie (Dipl.-Ing. Georg Grobmeyer); Hannover 2012



## 2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

### *Naturschutzfachliche Bewertung*

In dem landschaftsplanerischen Gutachten wurden die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie<sup>1</sup> erfasst. Es handelt sich bei dem großflächigen, beweideten Areal im Südosten des Plangebietes um Grünlandflächen (Biotoptyp GMA). Im Süden dieser Fläche befinden einige bauliche Rudimente, an der nördlichen Grenze einige Stieleichen und Pappeln (HBA). Der zu Beginn des Jahres 2013 gerodete Baumbestand im westlichen Bereich – bestehend aus über 50-jährigen Eichen und Buchen – präsentiert sich als Brache, wird aber in der Kartierung nachträglich als Buchen- bzw. Eichenmischwald (WM/WQ) erfasst. Insgesamt handelt es sich unter Einbeziehung des nur noch lückig erhaltenen Bestandes am Rande zur Bachniederung um ein Areal von ca. 4.000 qm.

Im Westen des Plangebietes liegen Schützenhaus und Schießstand mit den zugehörigen Erschließungsflächen (Biotoptypen: OVS/OVP sowie OFS/ONZ). Diese werden gesäumt von Flächen mit Scherrasen (GRR) und Staudensäumen (UHN), wobei auf der Fläche nördlich des Schießstandes weitere großkronige Einzelbäume (überwiegend Stieleichen; HBE) stehen. Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen und des Gesamtbestandes im Plangebiet wird im Rahmen der Eingriffsbeurteilung dargestellt (siehe Kapitel 2.3.2).

### *Bedeutung für den Artenschutz*

Im Naturschutzrecht ist für die Vorhabenplanung in Bezug auf nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft eine Sonderregelung in § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgesehen, die den Anwendungsbereich auf die europäisch geschützten Arten eingrenzt.

Hinsichtlich der Fauna wurde in dem landschaftsplanerischen Gutachten eine Potenzialbetrachtung für die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Auch nach der Rodung des o.g. Waldbestandes sind Brutvögel und Höhlenbrüter sowie wegen der Nähe zu den Grünlandflächen auch Wiesenvögel zu erwarten. So wurden beispielsweise diverse Nisthöhlen auch an den noch vorhandenen Bäumen im Süden des Plangebietes erfasst. Auch für Fledermäuse stellt das Plangebiet mit den alten Gehölzstrukturen und den angrenzenden Flächen (Wald, Grünland, Badeteich) zumindest potenziell Quartier- und Jagdhabitat dar.

### *Bewertung nach NWaldLG*

Der gerodete Bereich, einschließlich des angrenzenden Gehölzbestandes an der Hangkante, ist als Wald im Sinne des Nds. Gesetzes über Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu bewerten. Damit liegt de facto eine Waldumwandlung auf einer Fläche von rd. 4.000 qm vor.

Nach den einschlägigen forstfachlichen Bewertungskriterien werden die Waldfunktionen nach der Einschätzung des Nds. Forstamtes Seelhorn wie folgt bewertet:

- Nutzfunktion: Faktor 1 (Restbestockung)
- Schutzfunktion: Faktor 3 (hohe Bedeutung für Fauna)
- Erholungsfunktion: Faktor 2 (Ortsbild und Nähe zu den Wohngebieten)

Insgesamt ergibt sich aufgrund dieser Einschätzung auch nachträglich für die Beseitigung des Waldes bzw. für den Verlust der Waldfunktionen ein Kompensationsfaktor von 1 : 2.

<sup>1</sup> Drachenfels, O.v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; Hannover 2011



### 2.2.2 Abiotische Schutzgüter

#### *Schutzgut Boden*

Im Plangebiet finden sich überwiegend Podsol-Braunerde-Böden. Der südliche Bereich wird durch Gley-Podsol-Böden geprägt. Hier gibt es mit einem kleinen Vorkommen von „Heidepodsol unter Wald“ einen Boden mit naturgeschichtlicher Bedeutung (LRP Heidekreis). Im Übrigen handelt es sich um einen teilweise landwirtschaftlich überprägten Boden, der sich durch keine hohe Bodenfruchtbarkeit auszeichnet (allgemeine Bedeutung). Die bebauten und versiegelten Flächen im Westen des Plangebietes sind für das Schutzgut Boden ohne Bedeutung. Andere schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.

#### *Schutzgut Wasser*

Im Plangebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer. Ca. 50 m südlich des Plangebietes verläuft der in Richtung Westen abfließende Thransgraben (Gewässer II.Ordnung) durch die Niederung. Dieser zählt zu den Fließgewässern mit gutem ökologischem Zustand (LRP Heidekreis) und besitzt damit eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet sind keine planbedingten Beeinträchtigungen des Gewässers (z.B. Störung des Uferstrandstreifens oder Sedimenteintrag) zu erwarten.

Das Grundwasser steht auf den oberhalb der Bachniederung gelegenen Flächen des Plangebietes vergleichsweise tief an (> 5,0 m laut Bodengutachten). Aufgrund der mittleren Grundwasserneubildungsrate hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Dem Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aufgrund der hohen Einstufung im Norden des Plangebiets besondere und im Süden keine Bedeutung beigemessen.

#### *Schutzgut Luft und Klima*

Die Klimasituation im gesamten Heidekreis ist aufgrund geringer Belastungen durch Bebauung und Verkehr sowie wegen des hohen Waldanteiles als günstig einzustufen. Auch im Planungsgebiet gibt es keine nennenswerten bioklimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen. Vielmehr handelt es sich um ein positives Siedlungsrand- bzw. Freiflächenklima.

#### *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern*

Eine besondere Ausprägung der Wechselwirkungen zwischen den biotischen und abiotischen Schutzgütern mit Relevanz für die vorliegende Planung ist nicht zu ersehen.

### 2.2.3 Schutzgüter Landschaft und Kultur

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

Nordkampen liegt in der naturräumlichen Einheit der Fallingbosteler Lehmplatten am südwestlichen Rand der Südheide. Im Norden grenzen die Lehrdeniederung als Teilraum der Achim-Verdener Geest und im Süden die Einheit der Südkampener Moore im Bereich der Allerniederung an. Insgesamt umfasst der Landschaftsraum im Umfeld des Plangebietes ein weites, flachwelliges Grundmoränenplateau, das durch ein kleinteiliges Mosaik von Laubwäldern und Nadelforsten, Äckern und Grünland, im Süden auch von Mooren und feuchten Wiesen geprägt ist<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Vgl.: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 73 Celle 1960 (Verf.: Sofie Meisel)



Kleinräumig ist das Plangebiet geprägt durch naturraumtypische Flächen und Nutzungen, namentlich die Grünlandflächen und den landschaftsprägenden – allerdings zum Teil bereits beseitigten – Wald- und Gehölzbestand. Aufgrund dieser Strukturen und der Lage an der Bachniederung ist das Landschaftsbild von hoher Bedeutung (vgl. auch LRP Heidekreis), auch wenn Schützenhaus und Schießstand als Vorbelastungen wahrzunehmen sind. Im weiteren Umfeld handelt es sich um Bereiche mit geringer bis mittlerer Landschaftsbildbedeutung.

#### *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Schutzobjekte dieser Art sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Auf der benachbarten Hofstelle Nr. 10 befinden sich jedoch einige Baudenkmale gemäß § 3 des Nds. Denkmalschutzgesetzes, deren Umgebungsschutz durch Festsetzungen des Bebauungsplanes, beispielsweise zu Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen gewahrt wird (siehe Kapitel 1.5.5).

### **2.2.4 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Unter diesem Gesichtspunkt sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in die Planung einzustellen. Dabei können die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen vernachlässigt werden, da die geplante Nutzung – dorfgemeinschaftliche Einrichtungen, kein Wohnen – nur einen geringen Schutzanspruch entfaltet. Sonstige Immissionen aus der Landbewirtschaftung im Umfeld des Plangebietes sind als ortsübliche Vorbelastung anzusehen.

Demgegenüber sind die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens, namentlich des Erschließungsverkehrs und des Betriebes der geplanten Dorfgemeinschaftseinrichtungen, auf die Nachbarschaft näher zu betrachten. Dabei ist vor allem der durch einschlägige immissionsschutzrechtliche Regelungen begründete Schutzanspruch der vorhandenen Bebauung in der Nahumgebung des Plangebietes zu berücksichtigen (siehe hierzu Kapitel 2.4).

## **2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung**

### **2.3.1 Grundsätze der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind definitionsgemäß Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Wert der Landschaft für die naturnahe Erholung erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Grundsätzlich sind Eingriffe in Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, möglicherweise auch „an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes“ (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) zu kompensieren oder - soweit dies nicht möglich ist – durch einen Ersatz in Geld zu auszugleichen.



### 2.3.2 Bestandsbewertung

Die Eingriffsbeurteilung erfolgt in der landschaftsplanerischen Untersuchung auf der Grundlage der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages<sup>1</sup>. In diesem Verfahren werden die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfasst und deren Größe ermittelt. Jedem Biotoptyp wird ein naturschutzfachlicher Wertfaktor zugeordnet.

Danach handelt es sich bei den bebauten und erschlossenen Flächen um Biotoptypen ohne oder mit sehr geringer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Wertfaktor 0 und 1). Die Grünlandflächen und Saumbiotope werden aufgrund der Beweidung bzw. sonstiger Beeinträchtigungen mit Wertfaktor 2 bis 2,5 (geringe bis mittlere Bedeutung) eingestuft. Demgegenüber weisen die Gehölzbestände und Einzelbäume hohe Bedeutung auf (Wertstufe 4). Da die Beseitigung des nachträglich als Eichen- und Buchenmischwald kartierten Bestandes im Rahmen einer Kompensation nach Waldrecht ausgeglichen wird (siehe Kapitel 2.3.5), wird diese Fläche in Abstimmung mit der Naturschutz- und Waldbehörde des Heidekreises nur mit dem Wertfaktor 1 in die naturschutzfachliche Bilanzierung eingestellt<sup>2</sup>.

Durch die Multiplikation von Flächengröße und Wertfaktor wird der Gesamtwert der Eingriffsfläche bestimmt. Nach der aus dem Begleitplan entnommenen Bewertung beträgt der Gesamtflächenwert des Plangebietes im Bestand 20.715 Punkte.

Listen-Nr.	Biotoptyp		Größe (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Besonderer Schutzbedarf
<b>Bestand Plangebiet</b>						
2.8.2	BRR	Rubus-/Lianengestrüpp	49	2*	98	
12.2.2	BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	23	2	46	
9.1.3	GMAw-	Beweidetes mageres mesophiles Grünland kalkamer Standorte schlechter Ausprägung	4473	2,5*	11182,5	
12.1.1	GRR	Artenreicher Scherrasen	124	1	124	
2.13.3	HBA	Allee/Baumreihe	237	3	711	
13.4	OFS	Befestigte Freifläche von Sport- und Freizeitanlagen	187	0	0	
13.4	ONZ	Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex	309	0	0	
13.4	OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz	19	0	0	
13.4	OVPv	Versiegelter Parkplatz	144	0	0	
13.4	OVSv	Versiegelte Straße	759	0	0	
9.5.1	WMw/WQw	Buchen-/Eichenwald	4018	1* (4*)	4018 (16072)	Schutzgut Landschaft, Landschaftspräg. Gehölzbestand
11.2.2	UHN	Nitrophiler Staudensaum	852	2*	1704	
<b>Summe Plangebiet (ohne Einzelbäume)</b>			<b>11.194</b>		<b>17.883,5</b>	
2.13.1	HBE	Einzelbaum < 5 m Kronendurchm. (9 St.)	86	2	172	
2.13.1	HBE	Einzelbaum 5 – 10 m Kronendurchm. (7 St.)	309	3	927	
2.13.1	HBE	Einzelbaum > 10 m Kronendurchm. (5 St.)	433	4	1732	
<b>Summe Einzelbäume</b>			<b>819</b>		<b>2831</b>	
<b>Gesamtflächenwert Bestand</b>					<b>20.714,5</b>	<b>(32.768,5)</b>

1 Niedersächsischer Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 8. ergänzte Auflage; Hannover 2008

2 Die einschlägigen Bewertungsgrundlagen weisen diesem Biotoptyp die Wertstufe 5 oder bei funktionalen Beeinträchtigungen wie hier durch Beweidung und Vorbelastung aufgrund der Nähe zum Schießstand zumindest die Wertstufe 4 zu. Dies ist in der tabellarischen Zusammenstellung des landschaftspflegerischen Begleitplanes mit den Werten in Klammern dokumentiert.



### 2.3.3 Vermeidung / Minimierung

Aus den in Kapitel 1.2.1 genannten Gründen wird der städtebaulichen Planung im vorliegenden Fall der Vorrang vor naturschutzfachlichen Erwägungen eingeräumt. Die Arrondierung und Erweiterung der Sport- und Freizeiteinrichtungen ist von besonderer Bedeutung für das Gemeinschaftsleben der Ortschaft Nordkampen. Andere Standorte kommen für das Vorhaben nicht in Frage. Insoweit sind die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht grundsätzlich zu vermeiden.

Gleichwohl werden im Rahmen der Planung und bei der Realisierung der geplanten Bauvorhaben eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen umgesetzt.

#### *Festsetzungen des Bebauungsplanes*

Der Bebauungsplan trifft hierzu im Teilbereich A folgende verbindliche Festsetzungen:

- Die maximale Grundfläche baulicher Anlagen und deren Überschreitung durch Erschließungsanlagen werden begrenzt (siehe Kapitel 1.3.1). Durch die Maßgaben zur Oberflächenbefestigung der Stellplätze wird die zulässigen Versiegelung weiter reduziert (siehe Kapitel 1.3.2). Der Teil der Plangebietes am Südrand des Plangebietes, wo sich laut Kartierung des LRP der schutzwürdige Heidepodsol befindet, wird von Bebauung freigehalten.
- Zum Schutz der nach der Rodung des Waldes noch vorhandenen Einzelbäume, die zum Teil von besonderer Bedeutung als Nistplatz geschützter Tierarten sind, wird eine Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in die Festsetzungen aufgenommen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am gleichen Standort durch einen Laubbaum I. Ordnung zu ersetzen (Stammumfang mind. 12/14 cm).
- Mit der Festsetzungen der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses „Versickerungsmulde“ und der zugehörigen Maßgabe, dass das von überdachten und befestigten Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, dieser Fläche zuzuleiten und dort über die belebte Bodenzone zu versickern ist, werden erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden (siehe Kapitel 1.3.3).
- Mit der Örtlichen Bauvorschrift werden baugestalterische Vorgaben formuliert, die dafür Sorge tragen, dass sich die Erneuerung bestehender und die Errichtung neuer Gebäude in den Kontext der dörflichen Umgebung einfügt (siehe Kapitel 1.3.1). So wird die Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt.

#### *Maßnahmen bei Planrealisierung*

Auch ohne ausdrückliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zahlreiche Vorgaben zum Schutz von Natur und Landschaft bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

- Namentlich sind die einschlägigen Bestimmungen zum Bodenschutz (DIN 18 300 und 18 915) sowie zum Schutz von Bäumen (DIN 18920) anzuführen.
- Besondere Beachtung gilt den artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG. In diesem Sinne wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, nach dem etwaige Baumfällarbeiten im Plangebiet nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig sind. Sie sind darüber hinaus durch ein qualifiziertes Fachbüro ökologisch zu begleiten, um ggf. artenschutzrechtliche Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen einleiten zu können.



#### 2.3.4 Konfliktanalyse

Um alle relevanten Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen bzw. nachvollziehbar darzustellen, werden in dem naturschutzfachlichen Beitrag die bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen schutzgutbezogen verbal dargestellt und hinsichtlich ihrer Beeinträchtigungsintensität bewertet. Danach ist unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen absehbar, dass für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft keine erheblichen Beeinträchtigung aufgrund der Planung zu erwarten sind.

Demgegenüber sind auch unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen die folgenden Vorhaben als erhebliche Beeinträchtigungen zu bewerten:

- Schutzgut Pflanzen und Tiere: Zerstörung von (Teil-)Lebensräumen durch die Rodung von Wald sowie die Überbauung / Versiegelung wertvoller Biotoptypen
- Schutzgut Wald i.S.d. NWaldLG: Beseitigung bzw. Verlust der Waldfunktionen eines landschaftsprägenden Bestandes von Eichen-/Buchenmischwald auf einer Fläche von 4.018 qm
- Schutzgut Boden: Verlust oder eine erhebliche Störung der Funktionen von Boden mit allgemeiner Bedeutung, namentlich durch Bebauung und Vollversiegelung auf einer Fläche von ca. 2.740 qm sowie durch partielle Befestigung auf 1.360 qm
- Schutzgut Landschaftsbild: Beseitigung naturraumtypischer Wald- und Gehölzbestände.

Vor diesem Hintergrund ist das Planvorhaben als Eingriff nach § 14 Abs. 1 BNatSchG zu werten, da es zu einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen führt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen kann. Wie oben dargestellt (siehe Kapitel 2.3.3) ist der Eingriff nach Abwägung mit den allgemeinen städtebaulichen Zielen der Planung jedoch nicht vermeidbar.

Daneben ist mit Blick auf den Artenschutz festzustellen, dass Quartiere und Jagdhabitats von Brut- und Höhlenvögeln sowie von Fledermäusen zum Teil bereits mit der Rodung des Waldes zerstört wurden. Die genannten Tierarten verfügen aber aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen in der Umgebung des Plangebietes über ausreichend Ausweichflächen, so dass die vorhandenen Populationen nicht in ihrem Bestand gefährdet sind.

#### 2.3.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nicht vermeidbare oder nicht zu minimierende erhebliche Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Hierfür kommen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie auf externen Flächen („an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs“, vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) in Betracht.

##### *Ausgleich im Plangebiet (Teilgeltungsbereich A)*

Neben den o.g. Vermeidungsmaßnahmen sind im Plangebiet weitere naturschutzbezogene Maßnahmen vorgesehen, die dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dienen und die zum Teil – wie weiter unten dargelegt wird – auch zur waldderechtlichen Kompensation herangezogen werden können. Sie werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.



Dabei handelt es sich um die beiden folgenden Maßnahmen:

- In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind Anpflanzungen aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Anpflanzungen auf der Fläche im Nordwesten des Plangebietes (413 qm) schließen an den Gehölzbestand auf der benachbarten Hofstelle an und dienen insbesondere der Abschirmung des hier zum Teil auch denkmalgeschützten Gebäudebestandes (siehe Kapitel 1.5.5). Die Anpflanzung auf der Grünfläche im Nordosten (254 qm) wird als wegebegleitende Baum-/Strauchhecke an der Feuerwehrausfahrt angelegt.

In beiden Fällen ist je angefangene 100 qm Pflanzfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung anzupflanzen. Im Übrigen sind die Gehölze in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen einer Art im Abstand von höchstens 1,5 m anzupflanzen. Die Abstände nach niedersächsischem Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten. Für die Anpflanzungen sind nach den Empfehlungen des landespflegerischen Begleitplanes folgende Laubbäume II. Ordnung (Heister/Halbheister) und Sträucher (Pflanzqualität 30 – 50 cm) zu verwenden: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*).

- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Wald festgesetzte Fläche ist auf mindestens 4.000 qm entsprechend der forstlichen Standortkartierung mit standortheimischen Gehölzen aufzuforsten. Nach Abstimmung mit der Naturschutz- und Waldbehörde sind dabei mindestens drei verschiedenen Baumarten I. und II. Ordnung (Heister/Halbheister) sowie mindestens acht Straucharten in der Pflanzqualität 30 – 50 cm zu verwenden. Die Maßnahme ist bezüglich weiterer Details, z.B. Pflanzdichte, Unterhaltung etc., mit den zuständigen Forstbehörden abzustimmen. Bei der Realisierung ist zu beachten, dass der als mit Fahrrechten zugunsten der Feuerwehr festgesetzte Weg freigehalten wird (291 qm, siehe Kapitel 1.3.2).

Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die festgesetzten Anpflanzungen in der Anwuchsphase einzufrieden. Während die Baum-/Strauchreihen für mindestens fünf Jahre einzuzäunen sind, ist die Aufforstungsfläche für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren mit einem mindestens 1,80 m hohen Schutzzaun einzufrieden.

Die o.g. Maßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen, sie gleichen die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auf den zu bepflanzenden Grundflächen aus und sie tragen zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei (Mehrfachkompensation). Sie werden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt und den im Teilgelungsbereich A zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet. Die Maßnahmen sind spätestens in der auf die Erteilung der Baugenehmigung für das erste Neubauvorhaben folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der flächenhaften Anlage von Wald handelt es sich darüber hinaus um eine Ersatzanpflanzung im Sinne des NWaldLG, die der waldrechtlich erforderlichen Kompensation für den beseitigten Waldbestand innerhalb des Teilgelungsbereiches A dient.



### Zwischenbilanz

Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Aufforstung kann aus waldrechtlicher Sicht nur ein Teil des Ersatzbedarfes gemäß § 9 NWaldLG realisiert werden. Während dieser bei einem Kompensationsfaktor von 1 : 2 mit ca. 0,8 ha zu beziffern ist, umfasst die im Plangebiet realisierbare Ersatzaufforstung nur eine Fläche von ca. 4.000 qm.

Demgegenüber wird der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich durch die oben beschriebenen Maßnahmen nach der in der landschaftsplanerische Begleitplanung vorgelegten Bilanzierung in vollem Umfang erreicht. In der Summe wird der Gesamtflächenwert für die Planung in der nachstehenden Tabelle mit 24.240 Punkten angegeben.

Listen-Nr.	Biotoptyp		Größe (m²)	Wertfaktor²	Flächenwert
<b>Planung Plangebiet</b>					
		<b>Gemeinbedarf 4.975 m² davon</b>			
		Maximal mögliche Versiegelung / Überbauung (inkl. Erschließungsflächen)	2740	0	0
		Stellplätze (wasserdurchlässig)	742	1	742
		Unversiegelte Fläche (u.a. GRA, ER)	1493	1	1493
		<b>Fahrwege außerhalb der Gemeinbedarfsfläche</b>			
		Wassergebundene Fahrwege	618	1	618
		<b>Grün-/ Pflanzflächen</b>			
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen	115	1	115
2.16.1	HPG	Standortgerechte Gehölzpflanzung (Gehölzstreifen)	667	3	2001
2.16.1	HPG	Standortgerechte Gehölzpflanzung (Aufforstung)	4371	3	13113
4.18.6	SXS	Regenrückhaltefläche	448	2	896
<b>Summe Plangebiet (ohne Einzelbäume)</b>			<b>11.194</b>		<b>18.978</b>
2.13.1	HBE	Einzelbaum <5m Kronendurchmesser (1 St.)	9	2	18
2.13.1	HBE	Einzelbaum 5-10m Kronendurchmesser (3 St.)	132	3	396
2.13.1	HBE	Einzelbaum >10m Kronendurchmesser (14 St.)	1212	4	4848
<b>Summe Einzelbäume</b>			<b>1.353</b>		<b>5.262</b>
<b>Gesamtflächenwert Planung/Kompensation (ohne externe Ausgleichsflächen)</b>					<b>24.240</b>

### Externe Kompensation (Teilgeltungsbereich B)

Aufgrund dieser Einschätzung ist eine naturschutzfachlich begründete Kompensation „an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes“ (§ 1a Abs. 3 BauGB) nicht erforderlich. Um aber den aus waldrechtlicher Sicht begründeten Kompensationsbedarf vollständig zu decken, wird eine weitere Fläche außerhalb des Plangebietes in die Planung einbezogen. Die vorgesehene Fläche, eine ca. 7.000 qm große Teilfläche des Flurstückes 72/2 in der Flur 5 der Gemarkung Nordkampen, liegt ca. 200 m entfernt vom nordwestlichen Ortsrand Nordkampens (siehe Kapitel 1.1.3). Sie befindet sich in privatem Eigentum und wird für die geplanten Maßnahmen zur Verfügung gestellt.

Die in Aussicht genommene Kompensationsfläche liegt wie das Plangebiet (Teilbereich A) in der naturräumlichen Einheit der Fallingbosteler Lehmplatten am südwestlichen Rand der Südheide. Sie wird zurzeit im westlichen Bereich als Wald (ca. 3.000 qm) und im Osten (ca. 4.000 qm) als Grünland genutzt. Aus östlicher Richtung kommend führt ein Entwässerungsgraben längs mittig durch das langgestreckte Grundstück und mündet weiter westlich in den Thransgraben. Eine Räumung des selten Wasser führenden Grabens findet seit längerer Zeit nicht mehr statt, da auch keine Räumpflicht besteht.



In dem Grünland ist trotz extensiver Nutzung keine besondere Artenvielfalt festzustellen. Hier befindet sich auch eine künstlich angelegte Teichfläche mit teilweise randlichem Gehölzbewuchs. Der vorhandene Waldbereich ist aufgrund des reinen Fichtenbestandes ohne Strauch- und Krautschicht als Waldmonokultur einzustufen. Randlicher Borkenkäferbefall sowie Rotfäule im liegenden Stammholz bestätigen eine standortfremde Bestockung mit den jetzt ca. 60 Jahre alten Fichten. Beide Teilflächen sind im Landschaftsrahmenplan des Heidekreises als ein Bereich mit „Biototypen geringer Bedeutung“ dargestellt und weisen naturschutzfachlich – abgesehen von der Teichfläche mit Randbewuchs – keine auffälligen Wertigkeiten auf.

Am Nordrand der Fläche verläuft ein unbefestigte Feldweg, der lediglich die umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen erschließt. Dabei handelt es sich, unmittelbar angrenzend im Norden und Westen – um Laubwaldbereiche mit älterem Erlen- und Eichenbestand sowie zwei große Ackerflächen im Norden und Süden. Im Westen reicht der Geltungsbereich bis an die Trasse einer 20 KV-Freileitung, im Osten bis an einen befestigten überörtlichen Verbindungsweg, der aus der Ortschaft Nordkampen kommend die freie Landschaft erschließt und über das Wegeverbindungsnetz bis in benachbarte Gemarkungen führt.

Nach Abstimmung mit der Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises Heidekreis sind hier landschaftspflegerische Maßnahmen als Ersatz für den beseitigten und nicht innerhalb des Teilgeltungsbereiches A kompensierbaren Waldbestand vorgesehen. Dazu wird der gesamte Teilgeltungsbereich B als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB und zugleich überlagernd als Fläche für naturschutzbezogene Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und es werden textliche Maßgaben für die Entwicklung der beiden Teilflächen formuliert:

- In dem bisherigen Grünland – festgesetzt als Teilfläche „Wald-1“ – ist auf einer Fläche von insgesamt mindestens 3.500 qm eine Aufforstung nach den Vorgaben einer forstlichen Standortkartierung mit standortheimischen Gehölzen anzulegen.
- Der vorhandene Nadelforst in der westlichen Teilfläche (festgesetzt als „Wald-2“) ist zu entfernen und auf einer Fläche von mindestens 2.000 qm durch eine Aufforstung – wie oben dargestellt – zu ersetzen.

Die Aufforstungen sind beiderseits des vorhandenen Grabens durchzuführen. Dabei sind mindestens drei verschiedenen Baumarten I. und II. Ordnung (Heister/Halbheister) sowie mindestens acht Straucharten in der Pflanzqualität 30 – 50 cm zu verwenden. Die ebenfalls festgesetzte Einfriedung mit einem ausreichend hohen Wildschutzzaun (mindestens 1,80 m) über einen längeren Zeitraum als üblich (mindestens 20 Jahre) ist wegen des Drucks durch einen hohen Dammwildbestand dringend erforderlich. Zudem empfiehlt es sich, entlang der Südseite des mittigen Grabens eine Rückegasse freizuhalten, die im Bereich des Teiches erweitert werden könnte, um hier eine größere Fläche als Waldlichtung offen zu halten.

Die Maßnahme mit Angaben zur Bodenvorbereitung, zur Artenauswahl, zu den Pflanzqualitäten und zu erforderlichen Abständen sind mit der Forstberatung abzustimmen und unter forstfachlicher Anleitung durchzuführen. Sie sind – wie die im Plangebiet festgesetzten naturschutzbezogenen Maßgaben – spätestens in der auf die Erteilung der Baugenehmigung für das erste Neubauvorhaben folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft als Wald zu unterhalten. Die Durchführung der forstrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf der Ersatzfläche sowie deren dauerhafte Erhaltung werden ergänzend durch einen Vertrag zwischen dem Flächeneigentümer und der Stadt Walsrode gesichert.



### *Zusammenfassung*

Aufgrund der Planung sind auch sowohl erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft – Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes – als auch waldderechtlich relevante Beseitigungen oder Umwandlungen von Waldbeständen und -funktionen zu erwarten. Da dem Planvorhaben wegen seiner besonderer Bedeutung für das Dorfgemeinschaftsleben in der Ortschaft Nordkampen in der städtebaulichen Abwägung der Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingeräumt wird und da kein anderer Standort für diese Nutzung besser geeignet ist, sind die Eingriffe grundsätzlich nicht vermeidbar.

Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichskonzept können die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturraumes vollständig kompensiert werden. Dies gilt zum einen im Hinblick auf den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich, der mit den beschriebenen Maßnahmen im Plangebiet (Teilgeltungsbereich A) realisiert werden kann. Die waldderechtlich erforderliche Kompensation im Verhältnis 1 : 2 wird durch die Einbeziehung einer externen Ersatzfläche umgesetzt (Teilgebiet B). Für diese wie für Teile des Plangebietes wird die Wiederaufforstung von Wald festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah durchzuführen sowie dauerhaft und verbindlich zu sichern.

## **2.4 Immissionsschutzrechtliche Betrachtung**

### **2.4.1 Grundsätze und Schutzansprüche**

Grundsätzlich hat die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB neben anderen umweltrelevanten Belangen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) so durchzuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und auf die überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall stehen dabei weniger die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen im Vordergrund, da mit der Planung keine besonders schutzwürdigen Nutzungen begründet werden und da aus dem Umfeld des Plangebietes auch keine konflikträchtigen verkehrlichen, gewerblichen oder landwirtschaftlichen Immissionen zu erwarten sind. Dies gilt auch für die benachbarte Hofstelle Nordkampen Nr. 10, wo keine für das Planvorhaben relevante Tierhaltung betrieben wird. Im Übrigen handelt es sich um ortsübliche Vorbelastungen, die im ländlichen Umfeld hinzunehmen sind.

Demgegenüber werden in dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten die Auswirkungen des geplanten Vorhabens, namentlich des Freizeitlärms und der verkehrsbedingten Immissionen, auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld betrachtet. Während in Teil 1 der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen zunächst eine Vorabschätzung zum Parkplatzlärm vorgenommen wird, ermittelt und beurteilt Teil 2 des Gutachtens die aufgrund der Planung zu erwartende Immissionssituation detailliert.

Als maßgebliche Immissionsorte für die schalltechnische Beurteilung werden die o.g. Hofstelle westlich und ein Wohnhaus im Außenbereich (Nr. 86) östlich des Plangebietes sowie die gesamte Ortslage südlich der Bachniederung betrachtet. In allen Fällen ist von dem Schutzanspruch eines Dorfgebietes (MD) auszugehen.



Für die Beurteilung der schalltechnischen Situation sind die DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA-Lärm maßgeblich, nach denen zusammenfassend die Orientierungs- bzw. Immissionswerte von

60 dB(A) tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) und  
45 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)

gelten. Im Detail sind bei der schalltechnischen Betrachtung weitere im Gutachten differenziert benannte Beurteilungsgrundlagen zu beachten (z.B. Maximalpegel, seltene Ereignisse etc.).

#### **2.4.2 Hauptgeräuschquellen**

Bei der Nutzung von Dorfgemeinschaftsanlagen ist typischerweise zu unterscheiden zwischen sogenannten Primärgeräuschen (Schallabstrahlung der Veranstaltungsstätte) und Sekundärgeräuschen, die im Wesentlichen durch die mit der verkehrlichen Erschließung der Anlage verbundenen Geräuschemissionen bestimmt werden. Im Einzelnen werden in dem Gutachten die folgenden Hauptgeräuschquellen berücksichtigt und mit einschlägigen Belastungswerten in die Berechnungen eingestellt:

- **Dorfgemeinschaftshaus**  
Hier wird der Beurteilung zugrunde gelegt, dass bei der Durchführung von Veranstaltungen elektroakustisch verstärkte Musik mit vergleichsweise hohen Schallpegeln eingespielt wird. Die zu erwartende Schallabstrahlung wird unter Berücksichtigung der baulichen Beschaffenheit von Dachflächen und Wänden, Fenstern und Türen sowie diverser Nutzungsszenarien (z.B. Raucherzone) ermittelt.
- **Feuerwehrstandort**  
Diesbezüglich ist zwischen praktischen Übungseinsätzen und Notfalleinsätzen zu unterscheiden. Während die erstgenannte Nutzung während der Tagzeit keine Probleme aufwirft, wird für Einsatzfahrten während der Nachtzeit berücksichtigt, dass diese erwartungsgemäß nur selten erforderlich werden und dass auf den Einsatz des Signalhorns verzichtet werden kann.
- **Parkplätze und Zufahrt**  
Während die Nutzung der Stellplätze während der Tagzeit grundsätzlich unkritisch ist, muss der Schallbeurteilung nachts die ungünstigste Nachtstunde zugrunde gelegt werden. Dabei werden Lage und Anzahl (insgesamt 54 Stellplätze) sowie Beschaffenheit der Stellplätze (zum Teil wassergebundener Decke, siehe Kapitel 1.3.2) ebenso berücksichtigt wie eine Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf der zentralen Zufahrt im Nordwesten des Plangebietes, die sich aus der hierfür einschlägigen Parkplatzlärmstudie ergibt.
- **Sonstige Einrichtungen**  
Schließlich werden auch Ansätze für Freiflächennutzungen im Bereich östlich der geplanten Gebäude einbezogen. Neben der allgemeinen Geräuschentwicklung wird dabei als „worst case“ die Nutzung eines Festzeltes Musikdarbietung betrachtet.

Die genannten Hauptgeräuschquellen werden mit den nach den einschlägigen Immissionsschutzrechtlichen Regelwerken zu ermittelnden Beurteilungspegeln und – soweit erforderlich – auch auch mit den sogenannten Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen (z.B. Türenklappen im Bereich der Stellplätze) in die Berechnungen eingestellt.



### 2.4.3 Folgerungen für den Bebauungsplan

Die Ergebnisse für die nach den oben genannten Kriterien durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, „dass in allen betrachteten Fällen die am Tage zu beachtenden Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Auch die jeweils zugehörigen Richtwerte für 'kurzzeitige Geräuschspitzen' werden in allen betrachteten Immissionsorten sicher eingehalten.“ Dies gilt ausdrücklich für die Regelfallnutzung der geplanten Einrichtungen wie auch unter Beachtung eines möglichen Notfall-Einsatzes der Feuerwehr in den am stärksten betroffenen Aufpunkten (Wohnhaus Nr. 86) auch in der ungünstigsten Nachtstunde. Vor diesem Hintergrund kann auf die Festsetzung von Lärminderungsmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder –wällen verzichtet werden. Diese wird auch nicht erforderlich durch die etwaige Mehrbelastung der öffentliche Straße, die der Gutachter ebenfalls untersucht hat.

Der Gutachter weist darauf hin, dass diese Beurteilung voraussetzt, dass von der im Bebauungsentwurf skizzierten Anzahl und Anordnung der Stellplätze sowie der Lage der Zufahrt nicht nennenswert abgewichen wird. Weiter lässt sich die Frage, ob und in welchem Umfang die o.g. Anforderungen an die Außenbauteile des geplanten Dorfgemeinschaftshauses in der konkreten baulichen Ausführung dieses Gebäudes umgesetzt werden und ob der der Berechnung zugrundeliegende genannte Beurteilungspegel auch beim Einsatz elektroakustischer Anlagen tatsächlich eingehalten wird, vorab nicht abschließend beantworten. Aus diesem Grunde wird – der Empfehlung des Gutachters folgend – eine textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen, die als Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen einen Schallleistungs-Beurteilungspegel definiert, der maximal von der Veranstaltungsstätte ausgehen darf. Dieser Emissionspegel versteht sich als Summenpegel aller über die Außenbauteile der Veranstaltungsstätte wie z.B. Dachfläche, Fenster, Türen, Wände und Lüftungsöffnungen abgestrahlten Geräusche. Die Beurteilungspegel der einzelnen Bauteile sind auf der Grundlage der TA Lärm unter Beachtung der Informationshaltigkeit von Musikgeräuschen mit einem Pegelzuschlag  $KI = 6 \text{ dB(A)}$  gemäß Anlage A.2.5.2 der TA Lärm zu ermitteln.

Diese Festsetzung betrifft die Geräuschemissionen der im Regelfall auftretenden Anlagengeräusche, die anhand der einschlägigen Regelwerke (TA Lärm, Freizeitlärmrichtlinie) zu beurteilen sind. Der Landkreis Heidekreis weist in seiner Stellungnahme zum Planentwurf ausdrücklich darauf hin, dass entsprechende Lärminderungsmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu regeln sind. Ihre Beachtung ist durch eine qualifizierte Betriebsbeschreibung nachzuweisen, wobei hier offen bleiben kann, auf welche Weise der Summenpegel eingehalten wird. Neben der Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechenden Schalldämmmaßen kommen der Einbau einer schalldämpfenden Lüftungsanlage und/oder eines Pegelbegrenzer für Musikanlagen in Betracht.

Alternativ kann die Nutzung der geplanten Einrichtungen auf den Umfang sogenannten seltener Ereignisse i.S.d. der einschlägigen Regelwerke begrenzt werden, wonach an maximal an 10 Tagen pro Jahr (TA Lärm) bzw. max. 18 Tagen (Freizeitlärmrichtlinie) Überschreitungen der Immissionswerte zulässig sind. Dies gilt namentlich auch für die im Gutachten betrachteten Sondernutzungen (z.B. Festzelt). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die o.g. Angaben auf die Summe aller Veranstaltungen, d.h. hier sind neben den Feiern im Dorfgemeinschaftshaus auch auf Dorffeste und sämtliche Aktivitäten im Freibereich beziehen (z.B. Nutzung des Grillplatzes).



Auf Anregung der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Heidekreis wurden nachträglich mögliche Auswirkungen durch bestehende Vorbelastungen geprüft. Nach Aussage des Lärmgutachters sind weder aus dem Betrieb des Schützenhauses im Plangebiet noch von den Windkraftanlagen im Bereich Thransheide relevanten Immissionsbeiträge zur Beurteilung der aktuellen Planung zu erwarten. Da der Schießbetrieb ausschließlich während der Tagzeit stattfindet, sind seine Immissionen unkritisch. Die Windkraftanlagen befinden sich ca. 1,5 km Entfernung nordöstlich des Plangebietes. Aus den Gutachten zur Antragstellung für den Windpark Thransheide ist ersichtlich, dass für den östlichen Ortsrand Nordkampens in ca. 1,1 km Entfernung zum Windpark die entsprechenden Richtwerte eingehalten werden. Demzufolge trifft dieses erst recht für das weiter westlich gelegene Plangebiet zu.

## **2.5 Zusammenfassung**

### **2.5.1 Entwicklung des Plangebietes**

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Neuordnung der Dorfgemeinschaftsanlagen in Nordkampen geschaffen. Diesem Ziel folgend werden im Plangebiet (Teilgelungsbereich A) vor allem Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, und zwar für Schießanlage, Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus in der Größe von insgesamt 0,5 ha. Hier können die genannten Einrichtung und die für ihre Erschließung erforderlichen Anlagen (z.B. Stellplätze) entstehen. Daneben sind Grünflächen, Flächen für Wald und – in überlagernder Darstellung – Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 18b und 20 BauGB vorgesehen (in der Summe ca. 0,6 ha).

Bei Durchführung der Planung, die der Umsetzung der aus der Dorferneuerung begründeten zentralen Entwicklungsaufgabe in Nordkampen dient, sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten (Eingriffe i.S.d. BNatSchG). Namentlich werden (Teil-)Lebensräume von Pflanzen und Tieren durch die Rodung von Wald sowie die Überbauung/Versiegelung wertvoller Biotoptypen zerstört. Bei der Rodung eines landschaftsprägenden Bestandes von Eichen-/Buchenmischwald auf einer Fläche von ca. 0,4 ha handelt es sich zudem um die Beseitigung von Wald i.S.d. NWaldLG. Für das Schutzgut Boden ist mit dem Verlust oder mit erheblichen Störungen der Funktionen von Boden mit allgemeiner Bedeutung auf einer Fläche von ca. 0,4 ha zu rechnen. Das Landschaftsbild wird insbesondere durch die Beseitigung naturraumtypischer Wald- und Gehölzbestände beeinträchtigt.

Die genannten Eingriffe sind jedoch unvermeidbar, da die Arrondierung und Erweiterung der Sport- und Freizeiteinrichtungen von besonderer Bedeutung für das Gemeinschaftsleben der Ortschaft Nordkampen ist und andere Standorte für das Vorhaben nicht in Frage kommen. Zur Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt (z.B. Begrenzung der Versiegelung, Regenwasserversickerung u.a.). Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen (z.B. Baum- und Bodenschutz nach DIN).

Auf der Grundlage einer qualifizierten landschaftsplanerischen Begleitplanung werden daneben mit der Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für die naturschutzbezogene Entwicklung die Voraussetzungen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet geschaffen (Anpflanzung von Gehölzbeständen, Aufforstung). Damit gelingt der Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, nicht aber die waldderechtlich erforderliche Kompensation.



Um die erforderliche Ersatzaufforstung um vollen Umfang realisieren zu können, wird ein Teilgelungsbereich B in die Planung einbezogen. Für diese ca. 0,7 ha große Fläche, die innerhalb des betroffenen Naturraumes in ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet liegt, werden weitere landschaftspflegerische Maßnahmen (Aufforstung, Waldumbau) vorgeschrieben. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen sind zeitnah durchzuführen. Der Waldersatz wird ergänzend durch einen Vertrag zwischen dem Flächeneigentümer und der Stadt Walsrode gesichert.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz, insbesondere auf schalltechnisch relevante Auswirkungen des Vorhabens, wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes dafür Sorge getragen, dass die einschlägigen Lärmwerte auch in der ungünstigsten Nachtstunde und an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden können. Hierzu dient die gutachterlich vorgeschlagene Festsetzung von Lage und Beschaffenheit der Erschließungsanlagen sowie die Begrenzung des Schalleistungspegels, der maximal von der Veranstaltungsstätte ausgehen darf. Die Berücksichtigung dieser Vorgaben ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend nachzuweisen. Weitere Maßnahmen der Lärminderung und -abschirmung (z.B. Lärmschutzwand) sind nicht erforderlich.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe es bei dem Betrieb des bereits vorhandenen Schützenhauses/Schießstandes und der extensiven Nutzung der Flächen im Plangebiet. Die wertvollen Gehölz- und Waldbestände wurden allerdings im Rahmen der Flächenbewirtschaftung bereits gerodet, so dass der hohe naturschutzfachliche Wert nicht mehr gegeben ist. Eine Kompensation der Waldbeseitigung müsste auf anderem Wege sichergestellt werden. Umgekehrt könnte die Neuordnung der Freizeit- und Sportanlagen in Nordkampen nicht durchgeführt werden, was angesichts ihrer sozio-kulturellen Bedeutung negative Auswirkungen auf das Dorfleben hätte. Anderweitige Möglichkeiten zur Nutzung der Flächen im Plangebiet, insbesondere die Entwicklung von Bauland, kommen aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Erwägungen nicht in Betracht. Nur die Planung öffentlicher Nutzungen mit der genannten Bedeutung für die Dorfgemeinschaft rechtfertigt die Inanspruchnahme der Freiflächen im Plangebiet.

### **2.5.2 Zusätzliche Angaben**

#### *Bewertungsgrundlagen und -verfahren*

Für die Umweltprüfung konnte auf vorhandene Pläne und aktuelle Gutachten zurückgegriffen werden. Der Ermittlung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft liegen der Landschaftsrahmenplan des Heidekreises (LRP Entwurf 2011) und ein landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan zugrunde, der die Eingriffsbeurteilung nach den einschlägigen naturschutzfachlichen Vorgaben ebenso umfasst wie die Ermittlung des waldderechtlich erforderlichen Kompensationsbedarfes (siehe Anlage zur Begründung). Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planung erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen und fachlichen Grundlagen und Regelwerke. Sie ist in dem ebenfalls der Begründung beigefügten Gutachten ausführlich dokumentiert. Die Zusammenstellung der Umweltbelange erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches und der fachplanerischen Vorgaben in verbal-argumentativer Form.



### *Umweltüberwachung*

Die Gemeinden sind zur Umweltüberwachung (Monitoring) verpflichtet. Die umweltbezogenen Bewertungen und Vorgaben aus den Fachgutachten werden im Bebauungsplan konkretisiert und verbindlich festgesetzt. Sie sind im Zuge künftiger Baugenehmigungen und bei der Umsetzung von Maßnahmen zu beachten und entsprechend zu überwachen. Dies gilt sowohl für die Durchführung der naturschutzfachlich begründeten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet als auch für die Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz.

Es wird davon ausgegangen, dass unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der vorliegenden Planung nicht eintreten oder dass diesen von der Stadt Walsrode in Abstimmung mit den zuständigen staatlichen und kommunalen Stellen durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt werden kann.

## 3 Teil C: Verfahren und Abwägung

### 3.1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren

#### 3.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Walsrode vom 21.03.2013 und nach Bekanntmachung am 20.04.2013 in der Zeit vom 29.04. bis 13.05.2013 in Form einer Auslegung im Rathaus Walsrode durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme von der Flächeneigentümerin des vom Plangebiet eingeschlossen Grundstückes vorgetragen. Die Einschätzung, dass das auf dem Grundstück gelegene Wohnhaus aufgrund der vorliegenden Planung Teil des Innenbereiches gemäß § 34 BauGB wird, wird zurückgewiesen und die Anregung, das Grundstück als Teil eines festzusetzenden Dorfgebietes in die Planung einzubeziehen, wird verworfen. Vielmehr soll mit der vorliegenden Planung ausschließlich die Arrondierung und Erweiterung der Dorfgemeinschaftseinrichtungen in Nordkampen vorbereitet werden. Die Entwicklung weiterer Bauflächen ist an dieser Stelle nicht beabsichtigt, zumal derzeit in der Ortschaft Nordkampen kein Bedarf für Wohnbauflächen oder weitere Dorfgebiete (MD) mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben besteht.

#### 3.1.2 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.04.2013 und Fristsetzung bis zum 24.05.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und auch zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung gebeten.

Inhaltlich relevante Angaben wurden von verschiedenen Fachbehörden des Heidekreises und vom Nds. Forstamt Seelhorn vorgetragen. Die Einlassungen der Naturschutzbehörde und des Forstamtes beziehen sich im Wesentlichen auf die Umweltprüfung und die Bewertung der Planung im Hinblick auf die Beseitigung vom Wald i.S.d. NWaldLG. Mit der im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellten Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter (siehe Kapitel 2.2) und der Abarbeitung der Eingriffsregelung (siehe Kapitel 2.3) wird diesen Belangen



Genüge geleistet. Auf der Grundlage eines landschaftspflegerischen Begleitplanes wird der durch das Planvorhaben verursachte Eingriff ermittelt (u.a. Beseitigung von Wald auf einer Fläche von 0,4 ha) und es werden die erforderlichen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt. In der Summe können die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft – sowie unter Einbeziehung eines zusätzlichen Planbereiches – auch die waldderechtlich relevanten Eingriffe ausgeglichen werden.

Auch dem Hinweis auf die ausstehende Behandlung der immissionsschutzrechtlichen Belange wird gefolgt. Auf der Grundlage eines qualifizierten schalltechnischen Gutachtens werden die erforderlichen Festsetzungen zum Schutz der Nachbarschaft getroffen (siehe Kapitel 2.4). Bezüglich der verbindlichen Umsetzung ist hierzu auf die nachfolgende Genehmigungsverfahren zu verweisen.

Die Anregung aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes wird berücksichtigt. Im Bereich der öffentlichen Straßen ist ein Begegnungsverkehr des Feuerwehreinsatzfahrzeuges mit anderen Fahrzeugen aufgrund der großen Parzellenbreite des fraglichen Straßenabschnittes im Norden des Plangebietes möglich (siehe Kapitel 1.3.2). Die Löschwasserversorgung (1.600 l pro Minute über zwei Stunden) wird zur Hälfte durch das Trinkwassernetz des Wasserversorgungsverbandes gedeckt und darüber hinaus durch den Badeteich östlich des Plangebietes sowie eine Zisterne in der Bachniederung sichergestellt (siehe Kapitel 1.5.3).

Einige Dienststellen und Verbände, namentlich der Dachverband Aller-Böhme zur Gewässerunterhaltung, die Stadtwerke Böhmetal zur Gas- und Trinkwasserversorgung und Wasserversorgungsverband Landkreis Fallingb. zur Löschwasserversorgung, haben fachliche Hinweise zur Korrektur oder Ergänzung der Begründung vorgetragen. Diese Aussagen werden ebenso in die Begründung aufgenommen (siehe Kapitel 1.5.3) wie der Hinweis der ExxonMobil Production Deutschland GmbH auf die Bergbauberechtigung der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH im Erlaubnisfeld Ahrensheide. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Diese Konzession steht aber laut ausdrücklicher Erklärung des ExxonMobil der geplanten Bebauung nicht entgegen (siehe Kapitel 1.5.4).

Schließlich haben weitere Behörden und Träger öffentlicher Belange in ihren Schreiben keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen oder sich gar nicht zur Planung geäußert, so dass davon ausgegangen wird, dass die jeweils zu vertretenden Belange nicht berührt werden.

## **3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

### **3.2.1 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Walsrode vom 24.10.2013 und nach Bekanntmachung am 31.10.2013 in der Zeit vom 11.11.2013 bis 11.12.2013 in Form einer Auslegung im Rathaus Walsrode durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Stellungnahmen von privater Seite vorgetragen.



### **3.2.2 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 31.10.2013 und mit Fristsetzung bis zum 11.12.2013 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt und ihnen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zugestellt.

Bei den abgegebenen Stellungnahmen handelt es sich fast ausschließlich um Hinweise, die bereits zum Vorentwurf vorgetragen wurden und die schon im Planentwurf berücksichtigt sind. Lediglich seitens des Landkreises Heidekreis wurden einige ergänzende Hinweise gegeben, die als redaktionelle Ergänzungen/Klarstellungen in die Begründung aufgenommen werden, zum Beispiel zum Immissionsschutz (siehe Kapitel 2.4.3). Die Berücksichtigung dieser Hinweise berührt jedoch nicht Belange Dritter und führt gegenüber dem ausgelegten Planentwurf nicht zu materiell-rechtlich relevanten Änderungen.

Davon unbenommen wurde aber beschlossen, eine ergänzende Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, da im Plangebiet ausdrücklich ein 1-geschossiger Gebäudekomplex entstehen soll, der sich verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und der den Belangen des Denkmalschutzes bzgl. der benachbarten Hofstelle Rechnung trägt. Aufgrund dieser Änderung ist der geänderte Planentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und es ist eine erneute Behördenbeteiligung durchzuführen.

## **3.3 Erneute Auslegung und Behördenbeteiligung**

### **3.3.1 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Aufgrund der o.g. Änderungen wurde die erneute Auslegung des geänderten Planentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Walsrode vom 13.02.2014 und nach Bekanntmachung am 15.02.2014 in der Zeit vom 24.02.2014 bis 10.03.2014 in Form einer Auslegung im Rathaus Walsrode durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Stellungnahmen von privater Seite vorgetragen.

### **3.3.2 Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Mit Schreiben vom 17.02.2014 und mit Fristsetzung bis zum 10.03.2014 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der erneuten Auslegung benachrichtigt und ihnen wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zugestellt.

Mit den abgegebenen Stellungnahmen wurde keine Bedenken gegen die Planänderung geäußert. Zu den nicht geänderten Teilen wurden einige Hinweise, die auf Anregung zum Vorentwurf bereits im Planentwurf berücksichtigt waren, erneut vorgetragen (Stadtwerke Böhmetal und Wasserverband Landkreis Fallingbostal). Die Hinweise der Nds. Landesforsten, Forstamt Sellhorn, und der Jägerschaft Fallingbostal e.V. bezüglich der Umsetzung der walddrechtlichen begründeten Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls bereits im Planentwurf berücksichtigt. Erneute Änderungen oder Ergänzungen der Festsetzungen und der Begründung sind nicht erforderlich.



### Verfahrensvermerk

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 21.03.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 105 „Dorfgemeinschaftsanlage Nordkampen“ mit örtlicher Bauvorschrift in der Ortschaft Nordkampen gefasst.

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Walsrode vom 24.10.2013 zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2013 bis einschließlich 11.12.2013 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Walsrode vom 13.02.2014 zusammen mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 24.02.2014 bis einschließlich 10.03.2014 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegen.

Der Rat der Stadt Walsrode hat die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Dorfgemeinschaftsanlage Nordkampen“ mit örtlicher Bauvorschrift in der Ortschaft Nordkampen in seiner Sitzung am 29.04.2014 zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen.

Stadt Walsrode

Walsrode, den 19.06.2014

(L.S.)

*gez. A. Reutzel*

.....  
Die Bürgermeisterin  
i.V. A. Reutzel – Erster Stadtrat

Die Begründung zum Entwurf des o.g. Bauleitplanes wurde im Auftrag der Stadt Walsrode gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

**plan:b** (Georg Böttner)

Hannover, den 08.05.2014

*gez. Georg Böttner*

.....  
Der Planverfasser



## Anlagen zur Begründung

### **Bestandsplan – Topographie und Kataster** (Stand 29.08.2013)

Verf.: Büro Seitz (Dipl.-Ing. Manfred Seitz, öff. best. Vermessungsingenieur), Visselhövede

### **Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Verf.: Arge Landschaftsökologie ALAND (Dipl.-Ing. Georg Grobmeyer), Hannover 2013

### **Schalltechnisches Gutachten (Teil 1 und 2)**

Verf.: Bonk-Maire-Hoppmann, Beratende Ingenieure (Dr. Gerke Hoppmann), Garbsen 2013

### **Bodenmechanische Untersuchung**

Verf.: Prüflabor Morbach (Dipl.-Ing. Frank Morbach), Walsrode 2013