

Stadt Walsrode

# Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

## Bebauungsplan Nr. 113

### „Hinter Pannings Busch II“

mit örtlicher Bauvorschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet,  
Hannover im Dezember 2017

**Susanne Vogel**  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.eike-geffers.de](http://www.eike-geffers.de)  
E-Mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)

In Zusammenarbeit mit

**pu** Planungsgruppe  
Umwelt

Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 0511/51949780

## 1. Einleitung

Dem Bebauungsplan ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ (= Plangebiet) liegt am Nordrand der Ortslage von Benzen, westlich der Kreisstraße K 118, im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Hinter Pannings Busch I“. Das Plangebiet ist rd. 1,7 ha groß.

Nachdem der 1. Bauabschnitt des Baugebiets „Hinter Pannings Busch I“ umgesetzt ist und weiterhin eine örtliche Nachfrage nach neuen Wohngrundstücken in der Ortschaft Benzen besteht, wird der 2. Bauabschnitt in Angriff genommen. Die Möglichkeit zur Entwicklung eines 2. Bauabschnitts wurde bereits bei der 39. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2003 berücksichtigt, die die vorhandenen und geplanten Wohngrundstücke im Bereich „Hinter Pannings Busch“ als „Allgemeines Wohngebiet“ darstellt.

**Ziel** des Bebauungsplans ist es, ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) westlich des 1. Bauabschnitts des Baugebiets „Hinter Pannings Busch I“ zu entwickeln, in dem Wohnhäuser vorrangig mit max. 2 Wohneinheiten als Einzel- oder Doppelhäuser auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen errichtet werden können. Weiteres Ziel ist die Erhaltung des Baumbestandes im Plangebiet sowie die Sicherung des notwendigen Abstands zu den westlich angrenzenden Waldflächen.

**Zweck** des Bebauungsplans ist die Deckung eines Teils des Wohnbedarfs in der Stadt Walsrode.

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Versiegelung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 begrenzt.

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von der K 118 östlich des Plangebietes über die neu angelegte Anliegerstraße des 1. Bauabschnittes. Für die Erschließung der Flächen im Plangebiet wird eine Stichstraße etwa in der Mitte des Plangebietes als „**öffentliche Straßenverkehrsfläche**“ festgesetzt.

Aufgrund der Gefahren durch umstürzende Bäume sowie der Schutzwürdigkeit des westlich angrenzenden Waldes, ist zwischen der geplanten Bebauung und dem Wald ein Abstand von mindestens 35 m einzuhalten. Der notwendige Abstand zwischen Wohnbebauung und Wald wird durch eine Freifläche geschaffen, die als „**private Grünfläche**“, mit der **Zweckbestimmung** „**Hausgarten, Parkanlage**“ festgesetzt wird.

Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet ist aufgrund seiner hohen Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten. Zur Sicherung des vorhandenen Baumbestands erfolgt eine Festsetzung von „**Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen**“.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

### Natur und Landschaft

Zur Bestandserfassung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurden die Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand März 2011, NLWKN, kartiert. Die anderen Umweltschutzgüter wurden auf der Grundlage der Auswertung allgemein verfügbarer Fachdaten und sonstiger vorliegender Kenntnisse beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wurden nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. Aufl. 2013) beurteilt.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden Beeinträchtigungen der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes insbesondere durch die geplante Bodenversiegelung ermittelt. Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die geplante Wohnbebauung auf Flächen, die nur eine relativ geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Beeinträchtigungen werden die zulässige Versiegelung begrenzt, die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken vorgeschrieben, private Grünflächen und Erhaltungsbindungen für den Baumbestand festgesetzt.

Aufgrund der Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen ergibt sich in der Gesamtbilanz nur eine relativ geringe Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur Landschaft. Diese erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts muss ausgeglichen werden.

Das Kompensationsdefizit von ca. 330 Wertpunkten wird durch die externe Aufforstungsfläche auf dem Flurstück 28/13 der Ortschaft Benzen auf zwei Teilflächen von insgesamt rd. 3.050 m<sup>2</sup> Größe ausgeglichen. Die erforderliche Maßnahme zum Ausgleich in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Das Landschaftsbild ist von der geplanten Nutzung nur geringfügig betroffen. Die geplanten Wohnbauflächen sind bereits an zwei Seiten von bebauten Grundstücken und an einer Seite von Wald begrenzt. Am Nordrand zur freien Landschaft wird die bestehende Eingrünung erhalten und ergänzt.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung festgelegt werden, keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

### Artenschutz

Zur Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, wurde im Jahr 2016 eine Brutvogel- und Fledermauskartierung durchgeführt (ABIA 2016). Für die Brutvögel wurde eine Revierkartierung durchgeführt. Die Fledermäuse wurden mittels Detektorbegehungen verbunden mit optischen Kontrollen der vorhandenen Bäume auf potenzielle Quartiere.

Zudem ist eine Begehung des Plangebietes erfolgt, um Vorkommen geschützter hügelbauender Ameisenarten zu überprüfen (BECK, 2016). Ein Waldameisenvorkommen konnte knapp außerhalb des Plangebietes am nördlich angrenzenden Feldweg nachgewiesen werden (BECK, schriftl. Mitteilung 2016).

Unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse sind aufgrund der vorliegenden Untersuchungen nicht erkennbar.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG wird der Gehölzbestand mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Darüber hinaus sind entsprechende artenschutzrelevante Vermeidungsmaßnahmen bei der Durchführung der Planung umzusetzen (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“).

## Wald

Im Plangebiet gibt es nach der Biotoptypenkartierung derzeit rd. 0,25 ha Wald. Eine Erhaltung als „Wald“ ist mit den Zielen der Planung nicht vereinbar. Die Beeinträchtigung kann durch Aufforstung einer geeigneten Fläche ausgeglichen werden. Aufgrund der Erhaltung des Baumbestandes durch den Bebauungsplan sowie der geringen Nutzfunktion des Waldes im Plangebiet ist eine Ersatzaufforstung im gleichen Flächenumfang für ausreichend. Sie erfolgt, wie oben ausgeführt, auf einer Ackerfläche südlich von Benzen zwischen Friedhof und Bahnlinie.

## Verkehrslärm

Die A 27 liegt ca. 840 m nordöstlich des Plangebietes, eine Eisenbahntrasse verläuft ca. 600 m südöstlich bis östlich. Der Verkehr kann temporär zu akustischen Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen, aufgrund der Entfernung fallen diese eher gering aus. Die Stadt hat die Auswirkungen auf der Lärmbelastung durch die A 27 auf die geplante Wohnnutzung untersuchen lassen (vgl. DEKRA, Prognose von Schallimmissionen, Bericht Nr. 244-86/A42687/551225388-B02 vom 18.05.2017). Auf der Grundlage des Gutachtens werden die Lärmpegelbereiche im Plangebiet und die daraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

## Geruchsimmissionen

Westlich und südwestlich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe ansässig. Der nächstgelegene Betrieb liegt ca. 130 m westlich (Viehhaltung mit rd. 160 Rindern). Auf den als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen werden die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) von 10 % der Jahresstunden eingehalten (TÜV Nord 2017). Es entstehen daher keine negativen Auswirkungen auf den geplanten Wohngrundstücken durch die vorhandene Tierhaltung in der Umgebung.

Durch potenziell geplante Stallerweiterung der südlich angrenzenden Tierhaltung ist mit zusätzlichen Geruchs- und Geräuschimmissionen zu rechnen. Unter Berücksichtigung möglicher Stallerweiterungen ist auf den Grundstücken im Südwesten mit Geruchsimmissionen von bis zu 14 % der Jahresstunden zu rechnen. Vor dem Hintergrund, dass im „Planungsfall“ die Immissionswerte für ein Dorfgebiet unterschritten würden und dass das neue Wohngebiet an den Außenbereich grenzt, kann im Genehmigungsverfahren von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, den Beurteilungswert den lokalen Gegebenheiten durch die Setzung von Zwischenwerten anzupassen.

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht beeinträchtigt.

### 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der **Öffentlichkeit** sind im Aufstellungsverfahren sind nur im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen.

Der Vorschlag eines Anwohners zur Erstellung eines Geruchsgutachtens für die Beurteilung der Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft wurde berücksichtigt.

Die von den Anwohnern von Benzen vorgeschlagenen Alternativen zur Erschließung des Baugebiets wurden nach eingehender Prüfung nicht berücksichtigt.

Die Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hat folgendes ergeben:

**Landkreis Heidekreis:** Die Vorschläge des Landkreises aus der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur Erstellung des Umweltberichts, zur Untersuchung der Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft und zur Untersuchung des Verkehrslärms der BAB A 27 wurden berücksichtigt.

Dem Landkreis ging es in seiner Stellungnahme (§ 4 Abs. 2 BauGB) im Wesentlichen um die Belange des Artenschutzes und die Abarbeitung der Eingriffsregelung. Die Stellungnahme wurde teilweise durch Ergänzung der Begründung und im Übrigen nicht berücksichtigt. Die Hinweise des Landkreises zu Gefahren durch umstürzende Bäume wurden durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Erschließungsträger berücksichtigt. Die Wünsche des Landkreises zur Ermittlung des forstrechtlichen Kompensationsbedarfs wurden nicht berücksichtigt.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen:** Die Vorschläge der Kammer (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur Untersuchung der Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft wurden berücksichtigt.

Die Kammer hat keine Bedenken (§ 4 Abs. 2 BauGB), wenn hinsichtlich der externen Kompensationsflächen eine Einigung mit den Bewirtschaftern erzielt wurden. Die externe Kompensationsmaßnahme wurde mit dem betroffenen Landwirt abgestimmt.

**Landvolk Niedersachsen:** Die Bedenken des Landvolks zur Überplanung landwirtschaftlicher Flächen wurden nicht berücksichtigt. Die Hinweise zu Immissionskonflikten wurden durch die Erstellung eines Geruchsgutachtens berücksichtigt.

**Niedersächsische Landesforsten:** Der Landesforsten ging es um die Überplanung von Waldflächen, der Einhaltung eines Mindestabstands zum Wald und die Gefahren durch umstürzenden Bäume. Die Anforderungen des Waldrechts an die Waldumwandlung werden erfüllt, der notwendige Abstand zu den Waldflächen außerhalb des Plangebiets wird eingehalten und die Sicherheit der Wohnbevölkerung wird soweit dies auf der Ebene der Bauleitplanung möglich ist, durch vertragliche Vereinbarungen gewährleistet.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange habe in ihren Äußerungen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Anregungen und Bedenken zu Umweltbelangen vorgetragen.

### 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Schaffung zusätzlicher Wohngrundstücke. Bei dem Bedarf an Wohn-

grundstücken in Walsrode würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass Einwohner(innen) aus Walsrode wegziehen müssten, um ihren Wohnbedarf zu decken. Das möchte die Stadt auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode für eine Wohnbebauung ausgewiesen. Eine Entwicklung an anderer Stelle scheidet daher für die Stadt aus.

Zur Vorbereitung des Aufstellungsverfahrens wurden mehrere Erschließungsvarianten untersucht. Die Stadt Walsrode sieht keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, zu erreichen.

Walsrode, den 28.02.2018

Siegel

gez. Spöring  
Bürgermeisterin