



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

mit örtlicher Bauvorschrift  
Ortschaft Nordkampen

### **Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)

#### **1 Vorbemerkung**

In den Jahren 2008/09 war eine Dorferneuerungsplanung für die Ortschaft Nordkampen durchgeführt worden. Ein Ergebnis dieses Planungsprozess ist die Sicherung und Fortentwicklung der dörflichen Gemeinschaftseinrichtungen als eine zentrale Entwicklungsaufgabe in der Ortschaft Nordkampen. Der vorliegender Bebauungsplan Nr. 105 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt Er konkretisiert die Ziele der Dorferneuerung und trifft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Bündelung der Dorfgemeinschaftseinrichtungen in Nordkampen geschaffen.

Der Bebauungsplan, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wurde, umfasst zwei Teilgeltungsbereiche. In dem Planbereich A werden im Wesentlichen Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, und zwar für Schießanlage, Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus in der Größe von insgesamt 4.975 qm, sowie 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 festgesetzt (in der Summe 6.219 qm).

Im Planbereich B werden weitere Flächen für Wald und in Überlagerung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 18b und 20 BauGB festgesetzt, und zwar in der Größe von ca. 7.000 qm.

#### **2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Natur und Landschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) abschließend berücksichtigt. Nach den Ergebnissen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes, der die Belange von Natur und Landschaft qualifiziert erfasst und bewertet und der den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegt, sind bei Durchführung der Planung, namentlich durch den Bau der Dorfgemeinschaftsanlagen und der zugehörigen Erschließung, im Bereich einer vormals zum Teil bewaldeten Weidefläche erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten (Eingriffe i.S.d. § 14 BNatSchG) und es wird eine waldrechtliche Kompensation erforderlich (Waldersatz i.S.d. § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes für den Wald und die Landschaftsordnung – NWaldLG).



Im Einzelnen handelt es sich um folgende Beeinträchtigungen der Schutzgüter:

- 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.

Zwar werden zur Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft geeignete Maßnahmen festgesetzt (z.B. Begrenzung der Versiegelung, Regenwasserversickerung u.a.) bzw. diese können im Zuge der Vorhabenrealisierung berücksichtigt werden (z.B. Baumschutz). Die nicht vermeidbaren oder nicht zu minimierenden erheblichen Beeinträchtigungen werden gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Waldersatz hier im Verhältnis 1 : 2 zu realisieren ist.

Zur Sicherung der erforderlichen Kompensation werden die o.g. Ausgleichsflächen und -maßnahmen in den beiden Teilgeltungsbereichen festgesetzt. Die naturschutzbezogenen Maßnahmen im Teilgeltungsbereich A dienen der Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft und der Realisierung der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Da hier nur Teile der waldrechtlich erforderlichen Kompensation erreicht werden können, werden mit den Maßnahmen im Teilgeltungsbereich B („an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs“, vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) weitere Maßnahmen gesichert, so dass insgesamt alle naturschutz- und waldrechtlich relevanten Eingriffe vollständig kompensiert werden.

#### Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz können schalltechnisch relevante Auswirkungen des Betriebes und der Erschließung der Dorfgemeinschaftsanlagen auf die Nachbarschaft nicht ausgeschlossen werden. Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung, die im Rahmen schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke qualifiziert durchgeführt wurde, geht diesbezüglich von dem Schutzanspruch eines Dorfgebietes (MD) aus und kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionssituation für die Tagwerte generell und für die Belastungen aus dem Erschließungsverkehr auch während der Nachtzeit unkritisch ist.

Demgegenüber sind die Lärmwerte aus dem Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses, namentlich durch den Einsatz von elektroakustisch verstärkter Musik mit vergleichsweise hohen Schallpegeln, in der Nachtzeit problematisch, wenn dieser den Umfang so genannter seltener Ereignisse überschreitet. Deswegen wird im Bebauungsplan zur Sicherung der Schutzansprüche in der Umgebung ein maximal zulässiger Schalleistungspegel als Summenpegel aller über die Außenbauteile der Veranstaltungsstätte wie z.B. Dachfläche, Fenster, Türen, Wände und Lüftungsöffnungen abgestrahlten Geräusche festgesetzt. Dessen Beachtung und die Durchführung entsprechender Lärminderungsmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine qualifizierte Betriebsbeschreibung nachzuweisen. Insgesamt ist damit sichergestellt, dass die einschlägigen Immissionswerte auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus dem Betrieb des Schützenhauses und von den Windkraftanlagen im Bereich Thranheide eingehalten werden.



## Gutachten

Bei der Umweltprüfung zu dem Bebauungsplan Nr. 105 sind die o.g. naturschutzfachlichen und schalltechnischen Untersuchungen sowie weitere Gutachten berücksichtigt worden. Dabei handelt es sich im Einzelnen um folgende Materialien:

- 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

Die o.g. Untersuchungen waren den Planunterlagen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB beigelegt und sind Anhang zur Planbegründung.

### **3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.04.2013 bis 13.05.2013 in Form einer 14-tägigen Auslegung im Rathaus der Stadt Walsrode durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurde eine Stellungnahme von der Flächeneigentümerin des vom Plangebiet eingeschlossen nördlich gelegenen Grundstückes vorgetragen. Die darin dargelegte Einschätzung, dass das auf dem Grundstück gelegene Wohnhaus aufgrund der vorliegenden Planung Teil des Innenbereiches gemäß § 34 BauGB wird, wurde zurückgewiesen und die Anregung, das Grundstück als Teil eines festzusetzenden Dorfgebietes in die Planung einzubeziehen, wurde verworfen. Vielmehr soll mit der vorliegenden Planung ausschließlich die Arrondierung und Erweiterung der Dorfgemeinschaftseinrichtungen in Nordkampen vorbereitet werden. Die Entwicklung weiterer Bauflächen ist nicht beabsichtigt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit einer einmonatigen 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 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 Schutzgüter und der Abarbeitung der Eingriffsregelung wird diesen Belangen Genüge geleistet. Auf der Grundlage eines landschaftspflegerischen Begleitplanes wird der durch das Planvorhaben verursachte Eingriff ermittelt 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 des Teilgeltungsbereiches B – auch die waldrechtlich relevanten Eingriffe ausgeglichen werden.



Auch dem Hinweis auf die seinerzeit ausstehende Behandlung der immissionsschutzrechtlichen Belange wird gefolgt. Auf der Grundlage eines qualifizierten schalltechnischen Gutachtens werden die erforderlichen Festsetzungen zum Schutz der Nachbarschaft getroffen.

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. Die Löschwasserversorgung (1.600 l / min 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.

Einige Dienststellen und Verbände haben fachliche Hinweise zur Korrektur oder Ergänzung der Begründung vorgetragen, namentlich der Dachverband Aller-Böhme zur Gewässerunterhaltung, die Stadtwerke Böhmetal zur Gas- und Trinkwasserversorgung und Wasserversorgungsverband Landkreis Fallingb. Diese Aussagen werden ebenso in die Begründung aufgenommen wie der Hinweis der ExxonMobil Production Deutschland GmbH auf die Bergbauberechtigung der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH im Erlaubnisfeld Ahrensheid, der zudem als Hinweis auch in der Planzeichnung dokumentiert wird. Diese Konzession steht aber laut ausdrücklicher Erklärung von ExxonMobil der geplanten Bebauung nicht entgegen.

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.

#### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 11.11.2013 bis einschließlich 11.12.2013 öffentlich ausgelegen. Hierzu sind keine Äußerungen oder Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

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

Bei den abgegebenen Stellungnahmen handelt es sich fast ausschließlich um Hinweise, die bereits zum Vorentwurf vorgetragen wurden und die schon im Planentwurf berücksichtigt sind (z.B. Dachverband Aller-Böhme, ExxonMobil). Lediglich seitens des Landkreises Heidekreis wurden einige ergänzende Hinweise gegeben, die als redaktionelle Ergänzungen/Klarstellungen bzgl. der Ausführungen zur Raumordnung und zur Erschließung des Plangebietes in die Begründung aufgenommen werden. Die Berücksichtigung dieser Hinweise berührt jedoch nicht Belange Dritter und führt gegenüber dem ausgelegten Planentwurf nicht zu materiell-rechtlich relevanten Änderungen. Grundsätzliche Vorbehalten oder Bedenken wurden nicht geäußert. Insbesondere bestätigt die Stellungnahme des Niedersächsischen Forstamtes Seelhorn die aufgrund der Einwendungen zum Vorentwurf geänderte Konzeption für den Wald- und Naturschutzausgleich.



#### Erneute Auslegung und Behördenbeteiligung

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wird keine Änderung des Planentwurfes erforderlich. Wegen der Aufnahme einer ergänzende Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (ein Vollgeschoss) wurde der geänderte Planentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24.02.2014 bis 10.03.2014 erneut ausgelegt und es wurde die erneute Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei wurden Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen der Planung zugelassen.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen von privater Seite vorgetragen. Mit den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die Planänderung geäußert. Die Hinweise der Nds. Landesforsten, Forstamt Sellhorn, und der Jägerschaft Fallingbostel e.V. bezüglich der Umsetzung der walddrechtlichen begründeten Ausgleichsmaßnahmen sind bereits im Planentwurf berücksichtigt.

#### **4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

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. 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 und damit die Erweiterung von Dorfgemeinschaftsanlagen mit der genannten Bedeutung für die Dorfgemeinschaft rechtfertigt die Inanspruchnahme der Freiflächen im Plangebiet.

Angesichts des Umfangs der geplanten Einrichtungen, ihrer Erschließbarkeit und ihrer Verträglichkeit war die Prüfung der Standortfrage bereits in der Dorferneuerungsplanung diskutiert und in der Begründung zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes erläutert worden. Unter Berücksichtigung verschiedener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Belange wurden insgesamt sieben Standortvorschläge im Ort geprüft. Während alle übrigen Optionen verworfen wurde, mit der vorliegenden Planung ein weiterer Standortvorschlag der Dorferneuerungsplanung verfolgt und die Neuordnung der Dorfgemeinschaftsanlage auf dem Gelände des örtlichen Schießstandes und in dessen Umgebung angestrebt.

Weitere Flächen als die geprüften Areale stehen nach Lage der Dinge in Nordkampen nicht zur Diskussion, will man mit den Dorfgemeinschaftsanlagen nicht unmittelbar in die bebaute, überwiegend auch wohnbaulich genutzte Ortslage und nicht in die landschaftlich geprägte Bachniederung gehen. Ein Standort an der Peripherie oder noch weiter im Außenbereich gelegen wird ebenfalls nicht in Betracht gezogen.

zusammengestellt im Auftrag der Stadt Walsrode:  
**plan:b** (Georg Böttner)  
Hannover, den 03.06.2014

Die Bürgermeisterin  
i.V. Andre Reutzel  
Erster Stadtrat