



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 113
„Hinter Pannings Busch II“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Walsrode
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im November 2017

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-mail: vogel@geffers-planung.de

In Zusammenarbeit mit

pu Planungsgruppe
Umwelt

Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949780

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	6
1. Einleitung	6
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	6
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
4. Ziele der Raumordnung	8
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	11
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	11
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung	11
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	11
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	13
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	15
1. Städtebauliches Konzept	15
2. Art der baulichen Nutzung	16
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
4. Örtliche Bauvorschrift	18
a) Höhenlage	18
b) Dächer	18
c) Außenwände	19
d) Einfriedungen	19
5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	19
6. Private Grünflächen „Hausgarten, Parkanlage“, Erhaltungsbindung	19
7. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	20
8. Immissionsschutz	20
9. Versickerung	20
10. Flächenübersicht	21
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	21
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	21
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
V. Abwägung: Auswirkungen auf öffentliche Belange	22
1. Erschließung	22

a)	Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs	22
b)	Ver- und Entsorgung	22
c)	Oberflächenentwässerung	24
2.	Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung	24
3.	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	26
4.	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	26
5.	Belange der Landwirtschaft.....	26
6.	Belange der Forstwirtschaft.....	27
7.	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	28
8.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	29
VI.	Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	30
A.	Einleitung.....	30
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	30
2.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	30
3.	Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	31
B.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	31
1.	Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“	32
a)	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen.....	32
b)	Bestand und Bewertung.....	32
c)	Auswirkungsprognose.....	33
2.	Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“	35
a)	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen.....	35
b)	Auswirkungsprognose.....	39
3.	Schutzgut „Boden“	41
a)	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen.....	41
b)	Bestand und Bewertung.....	42
c)	Auswirkungsprognose.....	42
4.	Schutzgut „Wasser“.....	43
a)	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen.....	43
b)	Bestand und Bewertung.....	43
c)	Auswirkungsprognose.....	44
5.	Schutzgut „Klima und Luft“	44
a)	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen.....	44
b)	Bestand und Bewertung.....	44
c)	Auswirkungsprognose.....	45
6.	Schutzgut „Landschaft“	45

a)	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen.....	45
b)	Bestand und Bewertung.....	45
c)	Auswirkungsprognose.....	46
7.	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	46
a)	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen.....	46
b)	Bestand und Bewertung.....	46
c)	Auswirkungsprognose.....	47
8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	47
9.	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	47
C.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)	47
1.	Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	47
2.	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	48
3.	Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten	48
4.	Erfordernisse des Klimaschutzes	48
D.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	48
1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen.....	48
2.	Ausgleichsmaßnahmen.....	50
3.	Waldrechtlicher Kompensationsbedarf.....	51
a)	Grundlagen	51
b)	Bestandsbeschreibung und –Bewertung.....	52
c)	Beschreibung der Ersatzaufforstung (Maßnahme 3)	54
E.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	57
F.	Artenschutzrechtliche Betroffenheit	57
1.	Rechtliche Grundlagen.....	57
2.	Konfliktabschätzung	58
a)	Avifauna	58
b)	Fledermäuse	61
c)	Ameisen	63
d)	Weitere Arten	63
3.	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	64
G.	Zusätzliche Angaben	64
1.	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	64
2.	Maßnahmen zur Überwachung.....	64
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	64

VII. Abwägung: Private Belange	65
VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	67
Verfahrensvermerke	69

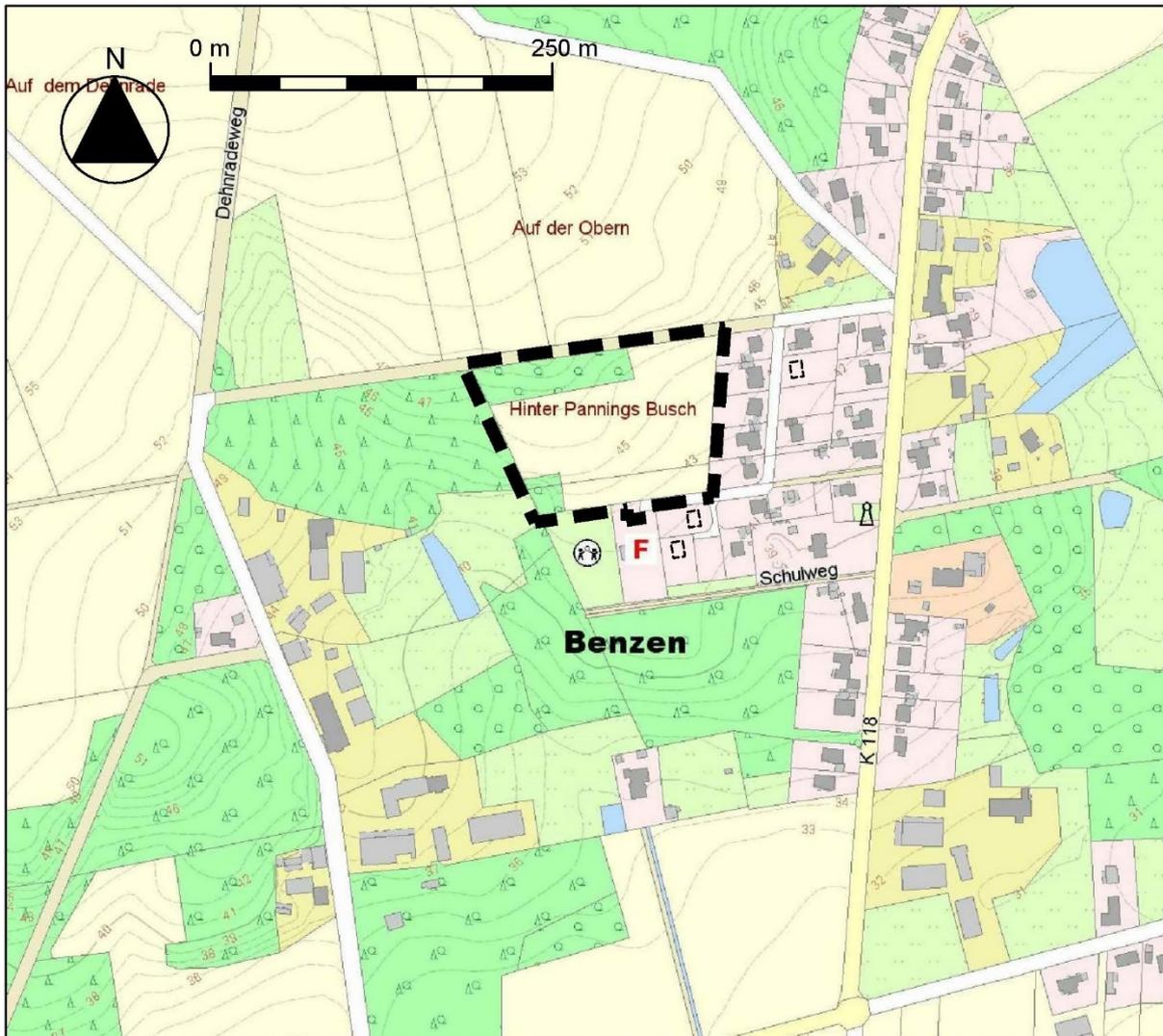
Anlagen:

1. Faunistisches Gutachten vom 31.10.2016, Abia GbR, Neustadt a. Rbge.
2. Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchseinwirkungen vom 17.03.2017, Auftrags-Nr.: 8000660119 / 216IPG133, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
3. Schalltechnische Untersuchung vom 18.05.2017, Bericht- Nr.: 244-86/A42687/551225388-B02, DEKRA Automobil GmbH, Hamburg
4. Bodenmechanische Untersuchung vom 20.09.2016, Prüfbericht Nr. 16.266, Dip.-Ing. (FH) Frank Morbach, Walsrode

I. Allgemeines

1. Einleitung

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, soll die Planung für den 2. Bauabschnitt in Angriff genommen werden (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). 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.



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

Stadt Walsrode, Bebauungsplan Nr. 113 "Hinter Pannings Busch II", Ortschaft Benzen

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Zur Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken soll nun unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands und dem erforderlichen Abstand zu der westlich angrenzenden Waldfläche ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen westlich des 1. Bauabschnitts entwickelt werden.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind

- ein Allgemeines Wohngebiet (WA) auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des 1. Bauabschnitts des Baugebiets „Hinter Pannings Busch I“ zu entwickeln, in dem vorwiegend Wohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind,
- die Erhaltung des Baumbestandes im Plangebiet und
- die Sicherung des notwendigen Abstands zu den westlich angrenzenden Waldflächen.

Die Planung hat den Zweck, einen Teil des Wohnbedarfs in der Stadt Walsrode zu decken.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Planung zur Deckung des Eigenbedarfs des Ortsteils Benzen. Der Bedarf wurde bei der Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt, die mit Datum vom 20.05.2003 genehmigt wurde und mit Bekanntmachung am 12.06.2003 in Kraft getreten ist. Durch eine abschnittsweise Umsetzung der Wohnbauflächen aus der 39. Änderung wird eine für Benzen angemessene Ortsentwicklung erreicht.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohngrundstücken und den zugehörigen Erschließungsanlagen zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstücke 70/13 und 70/20) zwischen dem 1. Bauabschnitt im Osten und Süden sowie dem Wald auf der westlich angrenzenden Hofstelle und dem Feldwirtschaftsweg im Norden einbezogen.

Außerdem wird am Südrand des Plangebiets zur Sicherstellung der Erschließung eine rd. 30 m² große Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 79 „Hinter Pannings Busch II“ in das Plangebiet einbezogen (vgl. den Planausschnitt auf Seite 8). Die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 79 als „Fuß- und Radweg“ bzw. „Fläche für Gemeinbedarf, Feuerwehr“ festgesetzt sind, werden Teil der neuen Erschließungsstraße. Sie werden daher im Bebauungsplan Nr. 113 entsprechend festgesetzt. Der neue Bebauungsplan ersetzt damit in diesem Bereich die alte Norm. Eine ausdrückliche Aufhebung des alten Bebauungsplans Nr. 79 ist aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich. Damit würde die alte Rechtsnorm, für den Fall, dass der neue Bebauungsplan entfällt, unverändert weitergelten (vgl. BVerwG, Urt. V. 10.08.1990, Az.: 4 C 3/90).

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten:

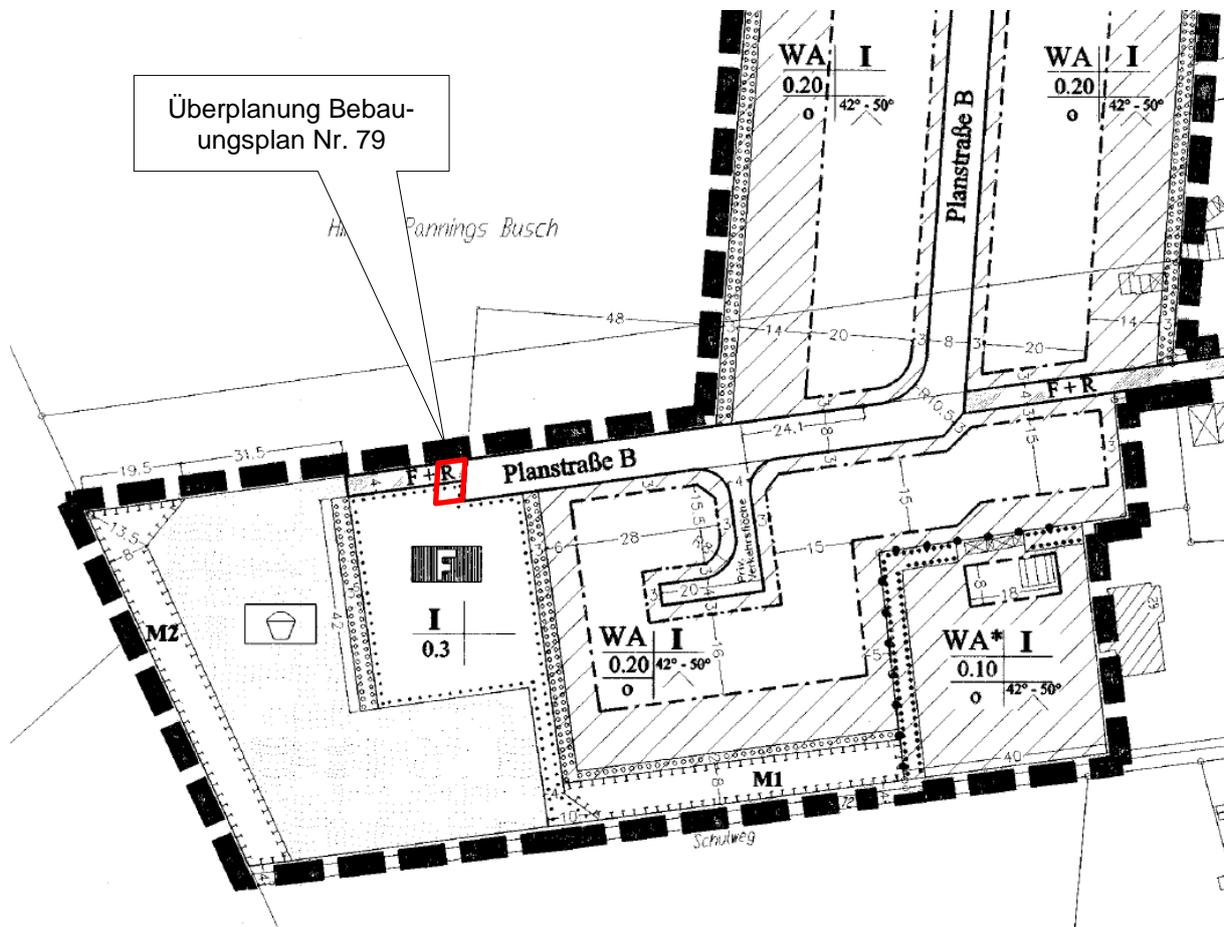
- Im Norden liegen auf der Nordseite des Feldwirtschaftswegs landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund des Abstandes durch den Weg sind nachteilige Auswirkungen in Form von Nutzungseinschränkungen für die landwirtschaftliche Nutzung nicht zu erwarten.
- Rd. 600 m nordwestlich des Plangebiets plant die Stadt Walsrode derzeit die Erweiterung des „A27parks“ durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Industriegebiet Große Schneede III“. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 wird nachgewiesen, dass in dem geplanten Wohngebiet „Hinter Pannings Busch II“ die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Nutzungskonflikte mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 113 sind daher nicht zu erwarten.
- Im Osten und Süden grenzt das Wohngebiet „Hinter Pannings Busch I“ an das Plangebiet. Das entspricht der geplanten Nutzung im Plangebiet. Die Feuerwehr, die ihr Gerätehaus am

Südrand des Plangebiets hat, muss bereits jetzt Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung nehmen. Nutzungskonflikte ergeben sich daher durch die geplante Bebauung nicht.

- Im Westen grenzt die Hofstelle Benzen Nr. 1 (Flurstück 67/1) mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb an das Plangebiet. Am Ost- und Nordrand des Grundstücks steht Wald. Um Nutzungseinschränkungen bei der Bewirtschaftung des Waldes zu vermeiden und die Sicherheit der geplanten Wohnnutzung zu gewährleisten, muss die geplante Wohnnutzung Abstand zum Wald einhalten.

Auf der Hofstelle werden derzeit 120 Rinder gehalten. Eine Stallerweiterung mit 60 zusätzlichen Plätzen ist geplant. Auch unter Berücksichtigung der geplanten Betriebserweiterung sind Immissionskonflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu erwarten (vgl. unten Abschnitt V.4, Seite 26).

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 79 „Hinter Pannings Busch“, ohne Maßstab, genordet

4. Ziele der Raumordnung

Um eine zeitgemäße, bedarfsgerechte, nachhaltige sowie ressourcenschonende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und gleichzeitig die Daseinsvorsorge der Bevölkerung zu sichern, werden durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Heidekreises Vorgaben für eine geplante Siedlungsentwicklung im Raum gemacht.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis 2000 ist seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen.

Relevant für die Planung sind der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis 2015 (RROP 2015) und das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen LROP 2017 (zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 26.09.2017).

Durch den Beschluss des Kreistages vom 25.09.2015 sind für den Landkreis Heidekreis in dem RROP Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten.

Folgende Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen sind für die Planung relevant:

Die Vorgaben zur **vorrangigen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Siedlungsgebiete** der zentralen Orte werden durch die Planung von nur 10 Bauplätzen nicht verletzt (LROP 2017, 2.1 05 und RROP 2015, 2.1 01).

Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete hat die weitere **Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung** zu erfolgen (LROP 2.1 02 und RROP 2.1 06). Die geringe Anzahl von 10 Bauplätzen liegt im Rahmen der Eigenentwicklung für die Ortschaft Benzen.

Der Landkreis hat im Beteiligungsverfahren die Auffassung geäußert, dass die Größe des Plangebiets eine eingehende Darlegung des Bedarfs erfordert. Diese Einschätzung wird nicht geteilt.

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der geplanten Entwicklung in Benzen, die mit der wirksamen 39. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) vorbereitet wurde (vgl. unten).

Um eine für die Ortschaft Benzen angemessene Entwicklung zu erreichen, hat die Stadt die mit der 39. Änderung ausgewiesene Fläche in zwei Bauabschnitte geteilt. Nachdem der 1. Bauabschnitt nun komplett verkauft ist und die Grundstücke fast vollständig bebaut sind, wird zur Deckung des Eigenbedarfs in Benzen die Überplanung der Flächen für den 2. Bauabschnitt erforderlich. Die Größe der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen umfasst nur 0,95 ha. Nach dem Bebauungsvorschlag können im Plangebiet 10 Baugrundstücke entstehen. Diese geringe Anzahl an Baugrundstücken liegt aus der Sicht der Stadt im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortschaft Benzen. Ebenso kann durchaus auf Grund der gewerblichen Entwicklungsplanung der Stadt im Nahbereich mit einem daraus resultierenden „Zuzugsanteil“ gerechnet werden.

Im Zuge der 39. Änderung des Flächennutzungsplans 2003 wurde auch eine Alternativprüfung vorgenommen. Die damit festgestellten Einschränkungen der Siedlungsentwicklung für die Ortschaft Benzen, wie Autobahn A27, Landschaftsschutzgebiet „Böhmetal“, landwirtschaftliche Betriebe, naturräumliche Gegebenheiten wie Waldflächen und Niederungen bestehen weiterhin. Hinzu gekommen ist nun im Norden die Umsetzung und Erweiterung sowie Planung von gewerblichen Bauflächen. Andere Wohnbauflächen in Benzen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bzw. seinen Änderungen nicht dargestellt. Eine weitere Alternativenprüfung ist daher für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ein **sparsamer Flächenverbrauch** zu gewährleisten. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind **Maßnahmen der Innenentwicklung** und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen (LROP 2017, 2.1 04 und RROP 2015, 2.1 01). Aufgrund des sehr kleinen Siedlungsbereichs von Benzen, aufgrund der Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe und aufgrund angrenzender Waldfläche in und um Benzen sind Maßnahmen der Innenentwicklung hier nicht möglich (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 6).

Das Landes-Raumordnungsprogramm schlägt als Orientierungswert zur Wahrung der vielfältigen Funktionen der **Waldränder** einen Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen vor, der bei Planungen zugrunde gelegt

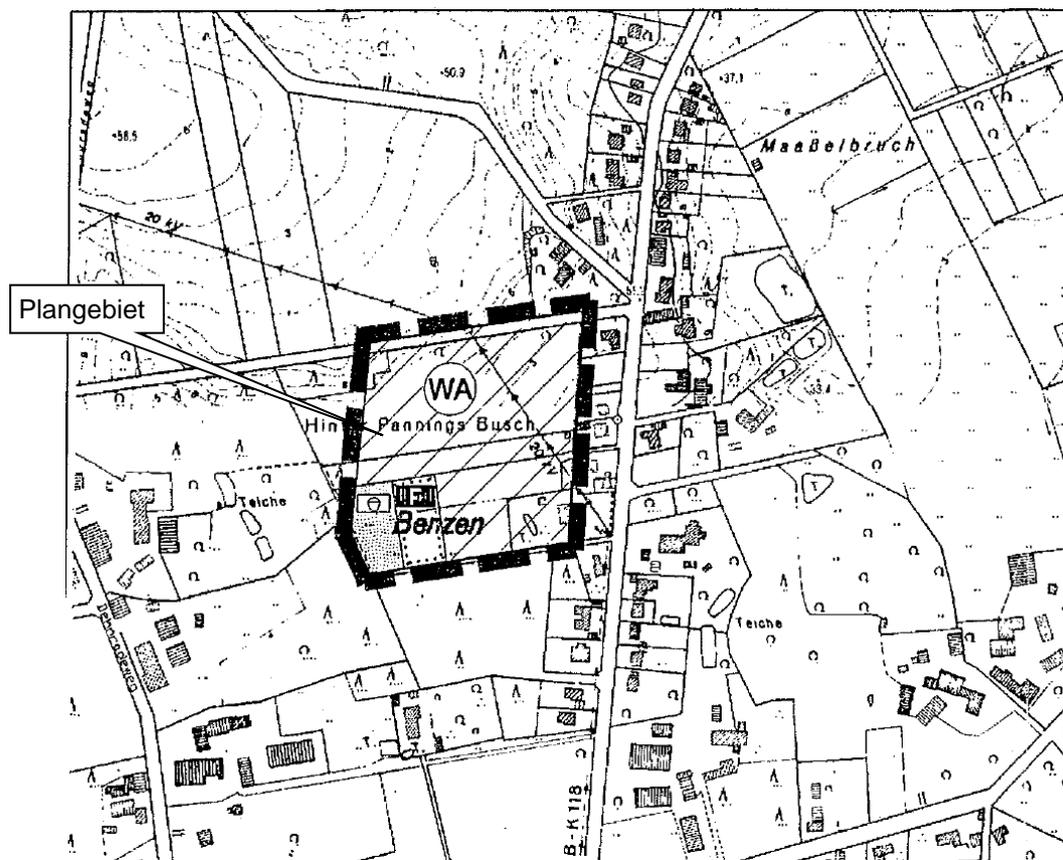
werden kann. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung (LROP 2017 zu 3.2.1 03 2).

Im Entwurf des RROP 2015 ist als Grundsatz vorgesehen, dass zur Wahrung des Landschaftsbildes, zum Schutz der ökologischen Funktionen, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung Wald-ränder im Landkreis Heidekreis aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen von störenden Nutzungen und von Bebauung in einem Abstand von mindestens 60 m freigehalten werden sollen. Ein Unterschreiten des festgelegten Abstands von 60 m ist nur im nachvollziehbar begründeten Einzelfall möglich. (RROP 2015 zu 3.2.2 04).

Die festgesetzten Baugrundstücke halten einen Abstand von mindestens 35 m zum Wald außerhalb des Plangebiets ein. Damit wird die Sicherheit der geplanten Wohngrundstücke gewährleistet. Gefährdungen durch umstürzende Bäume entstehen nicht. Darüber hinaus halten 7 von den geplanten 10 Baugrundstücken den 60 m Abstand des Entwurfs des RROP 2015 ein. Die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden daher im überwiegenden Teil des Plangebiets eingehalten. Die Anforderungen an den Sicherheitsabstand (Baumlänge) werden in jedem Fall eingehalten.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt zum überwiegenden Teil als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt aus der 39. Änderung des Flächennutzungsplans).



39. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Walsrode ohne Maßstab, genordet

Aus dieser Darstellung werden die geplanten Baugrundstücke entwickelt.

Abweichend davon sind die geplanten „privaten Grünflächen“ im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese geringfügige Abweichung ist typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung. Sie liegt im Rahmen des „Entwickelns“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB:

Eine Flächennutzungsdarstellung stellt die geplante Flächennutzung nicht parzellenscharf dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans können über die Flächennutzungsplandarstellung angemessen hinausgehen, wie in diesem Fall. Auf Grund der im Bebauungsplan getroffenen gründerischen Festsetzungen für eine kleine Dreiecksfläche, die im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, ist hier kein Widerspruch erkennbar. In der derzeit in Aufstellung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die Abweichung dennoch bereinigt. Eine Änderung im Parallelverfahren hält die Stadt aufgrund der Geringfügigkeit für nicht für erforderlich.

6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall. Das Plangebiet liegt mitten im Stadtgebiet von Walsrode. Das Gebiet der nächstgelegenen Nachbargemeinde, der Samtgemeinde Ahlden liegt rd. 3,8 km entfernt. Aufgrund des Abstandes und aufgrund der geplanten Nutzung mit max. 10 Baugrundstücken ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf ihr Gemeindegebiet. Die Grenzen zu den anderen Nachbargemeinden liegen erheblich weiter entfernt. Für sie gilt dasselbe wie für die Samtgemeinde Ahlden. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

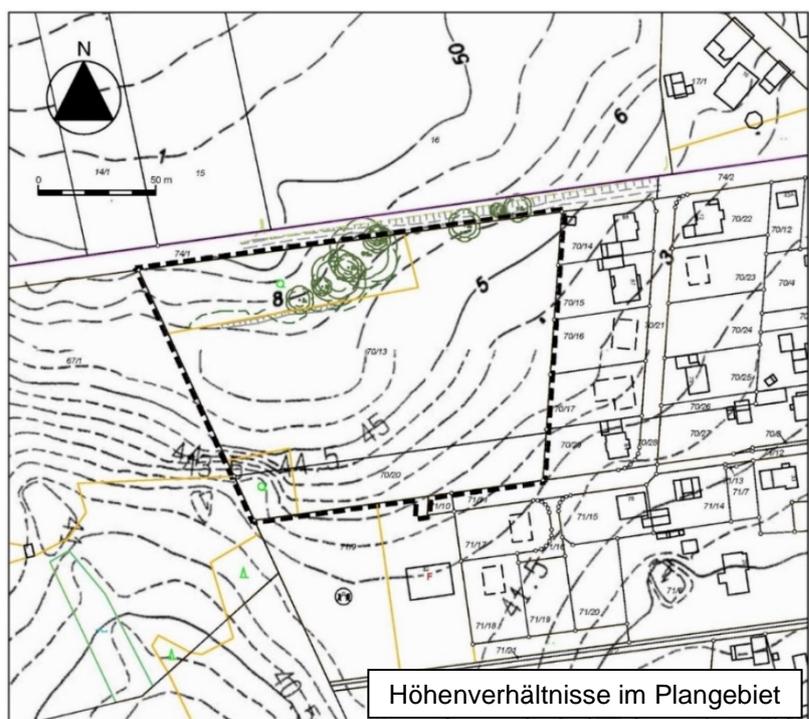
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine **Größe von ca. 1,7 ha**.

Die beiden Flurstücke im Plangebiet sind Privateigentum. Die Stadt plant mit der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH, Walsrode (im Folgenden „GES“) einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet zu schließen. Die GES wird dazu die Grundstücke im Plangebiet erwerben.

Die Flächen im Plangebiet liegen am Nordrand der Ortslage von Benzen, westlich der Kreisstraße K 118 im Anschluss an



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

die vorhandenen Wohngrundstücke des 1. Bauabschnitts. Das Gelände hat Gefälle in südöstlicher Richtung. Der Höhenunterschied beträgt rd. 8 m. Die höchste Stelle am Nordrand liegt auf einer Höhe von rd. 50 m üNN, die tiefste Stelle in der Südostecke auf rd. 42 m üNN (vgl. den vorstehenden Kartenausschnitt).

Das Plangebiet und seine Umgebung gehören zum Entwässerungsgebiet der Böhme, die rd. 1,1 km östlich des Plangebiets verläuft. Vorfluter im Plangebiet gibt es nicht. Derzeit versickert das Oberflächenwasser auf den sandigen Böden. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Acker genutzt. Bei dem Acker handelt es sich nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (3 bis 4). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt V.4. Belange der Landwirtschaft (S. 26)!

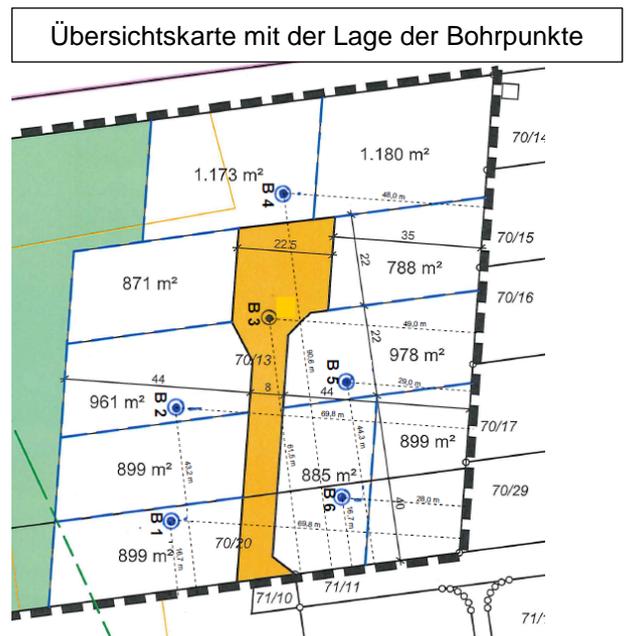
Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage,

- ob sich der Boden für die geplante Wohnbebauung eignet und
- ob das Oberflächenwasser versickert werden kann.

Nach den Erfahrungen mit der Bebauung östlich des Plangebiets im ersten Bauabschnitt geht die Stadt davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit wurde durch das Prüflabor Morbach, Walsrode, eine bodenmechanische Untersuchung durchgeführt (vgl. den Prüfbericht 16.266 vom 20.09.2016, Anlage 4). Der Prüfbericht kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Im Rahmen der Rammkernbohrungen wurden keine Hinweise auf unzureichende Lagerungsdichten im Untergrund vorgefunden.
- Bis zur Endtiefe von 3,00 m unter GOK stellte sich an keiner Stelle ein Ruhewasserspiegel ein.
- Wasseraufnahmefähige, enggestufte Sande wurden an B 1 in einer wirtschaftlich gut erreichbaren Tiefe ab 66 cm unter GOK angetroffen.
- In den Bereichen B 2 und B 3 stehen diese Sande erst ab Tiefen von 2,23 m bzw. 2,80 m unter GOK an.
- An den übrigen Stellen wurden unterschiedlich ausgeprägt bindige Sand-/ Schluffgemische mit eingeschränktem Wasseraufnahmevermögen vorgefunden.



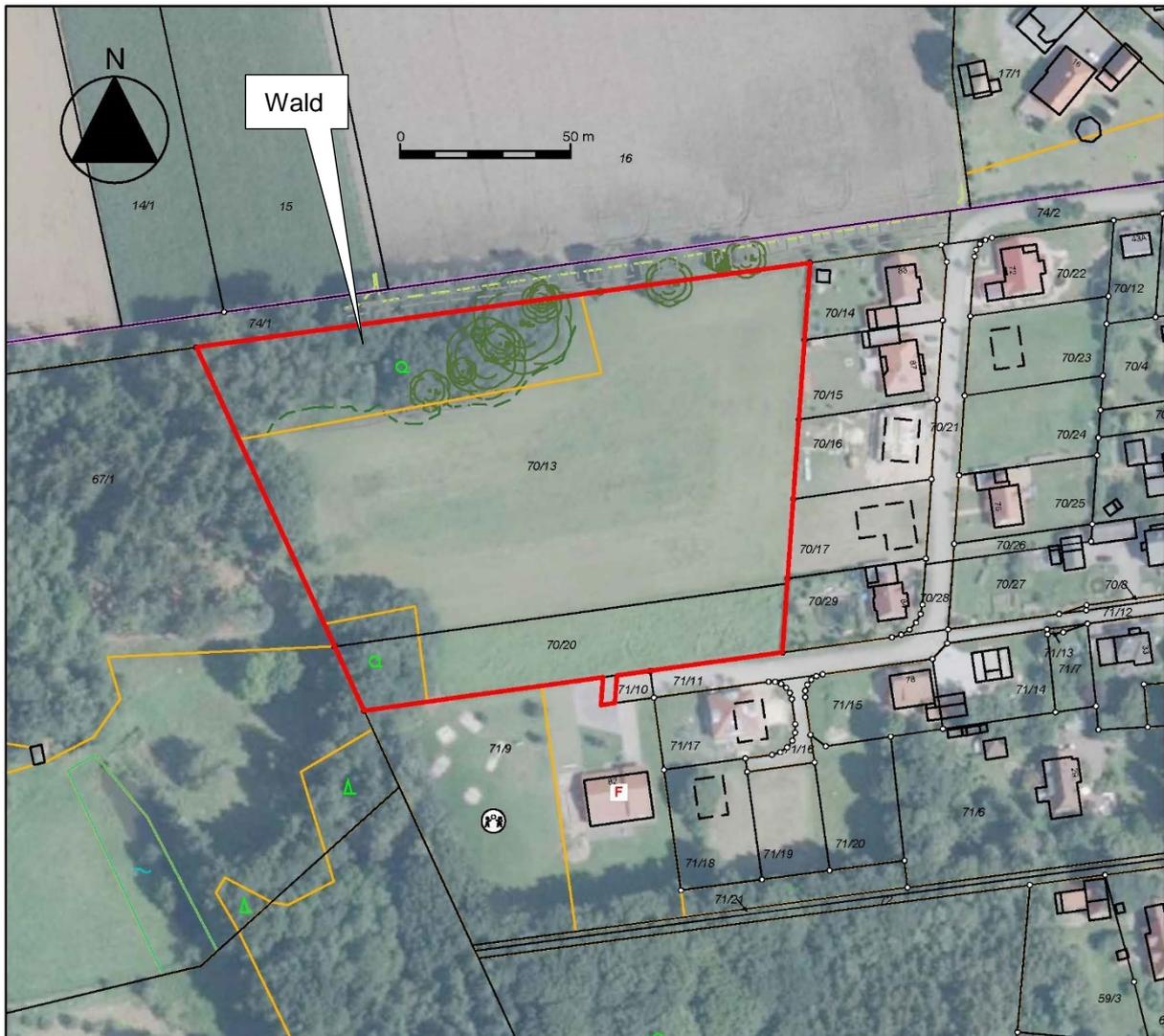
Die ermittelten Kf-Werte liegen im Bereich zwischen rd. $3 \cdot 10^{-6}$ und $6,7 \cdot 10^{-5}$ m/s. Sie liegen damit innerhalb der für eine ordnungsgemäße Versickerung geeigneten Werte (Kf-Werte zwischen 10^{-4} und 10^{-6} m/s).

Nach den Informationen, die die Stadt besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten). Dies wurde durch die Erkundung der Baugrund- und Untergrundverhältnisse bestätigt.

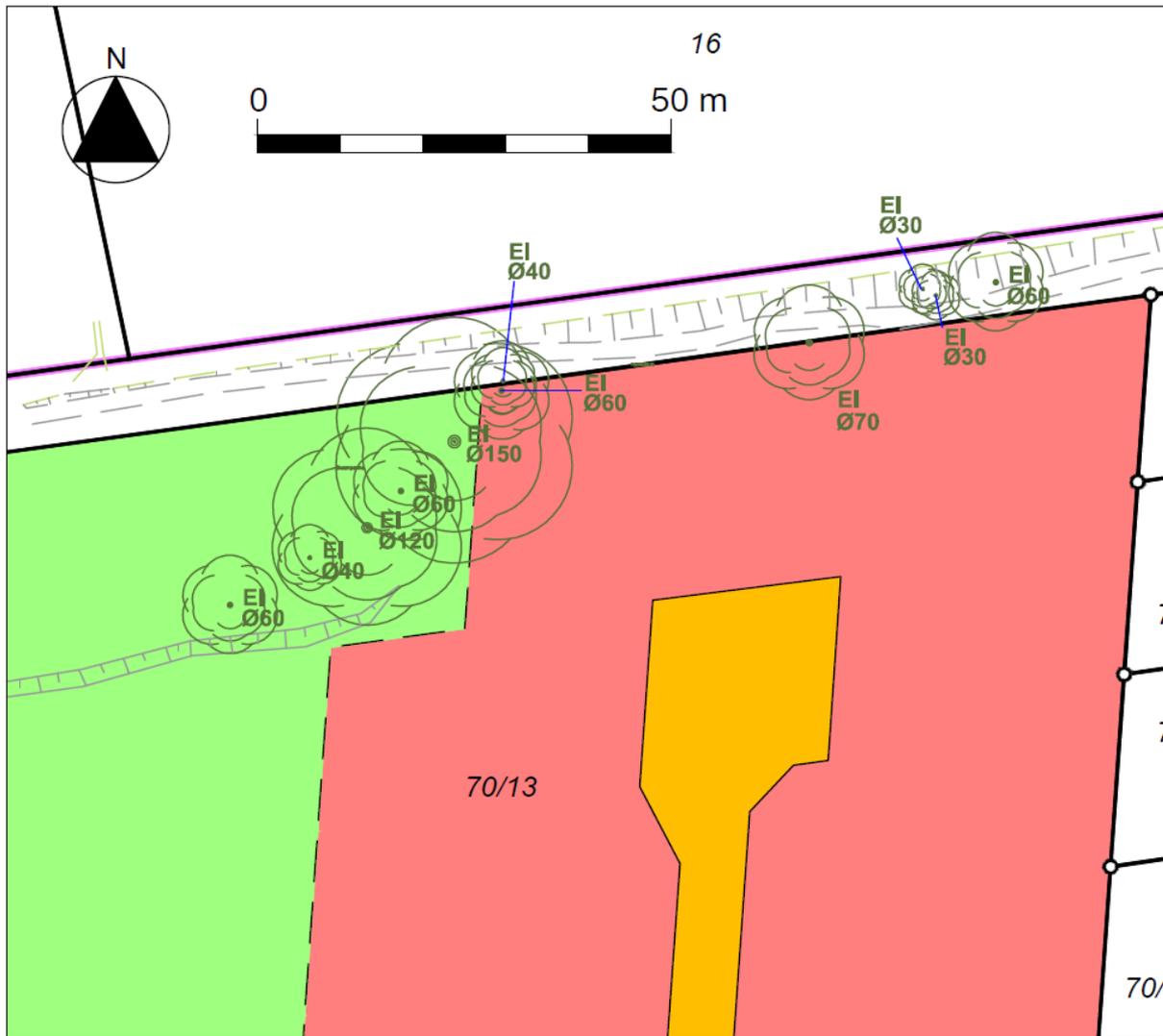
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Bebaute Flächen gibt es im Plangebiet nicht. Die Freifläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und zwar als Acker. Am Nordrand gibt es eine Fläche, die in Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzustufen sind. Vgl. dazu das Luftbild auf S. 13!

Der Großbaumbestand im Übergangsbereich zur geplanten Wohnbebauung, an den sich westlich weitere Gehölze anschließen, und am Nordrand des Plangebiets wurde eingemessen. Er ergibt sich aus der Übersichtskarte auf Seite 14.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand August 2015



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

Baumbestand

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargestellt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage wurde ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets entwickelt. Dieses Konzept musste eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten und sollte bestimmte Entwurfskriterien erfüllen. Das Ergebnis ist der folgende Bebauungsvorschlag. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

Folgende **Rahmenbedingungen** müssen eingehalten werden:

- Die vorhandene Straße, die zur Erschließung des 1. Bauabschnitts hergestellt wurde, bildet die direkte, äußere Erschließung des Plangebiets.
- Das Oberflächenwasser muss auf den Grundstücken versickert werden.
- Die geplante Bebauung muss aus Sicherheitsgründen und zum Schutz des Waldes einen Abstand von mindestens 35 m zu dem westlich angrenzenden Wald auf der Hofstelle Benzen Nr. 1 einhalten.
- Um eine angemessene Bebaubarkeit der Flächen im Plangebiet zu erreichen, ist eine „Waldumwandlung“ der Waldflächen im Plangebiet erforderlich.

Folgende **Entwurfskriterien** sollten erfüllt werden:

- Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet, der bislang als „Wald“ einzustufen ist, stellt ein wesentliches Landschaftsmerkmal dar. Er hat eine hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen soll der Baumbestand erhalten werden.
- Der notwendige Abstand zwischen Wohnbebauung und Wald soll durch eine private Grünfläche geschaffen werden.
- Der Feldwirtschaftsweg mit seinem Baumbestand am Nordrand des Plangebiets soll zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für die Erschließung der geplanten Wohnbebauung nicht genutzt werden.
- Das neue Wohngebiet erweitert die vorhandene Bebauung südlich und östlich des Plangebiets. Es soll eine großzügige, lockere Wohnbebauung entstehen, die die Versickerung des Oberflächenwassers geeignete (ggfs. technische / konstruktive) Maßnahmen auf den Grundstücken ermöglicht.
- Im gesamten Plangebiet soll eine eingeschossige Bebauung entstehen, die die bereits vorhandene Bebauung südlich des Plangebiets harmonisch ergänzt. Die Gebäude sollen als Einzel- oder Doppelhäuser ausgeführt werden, die vielfältige Wohnbedürfnisse erfüllen.
- Die Erschließung soll aufgrund des ungünstigen Verhältnisses von Brutto- zu Nettobauland möglichst sparsam angelegt werden.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wurde der Bebauungsvorschlag für das Plangebiet erarbeitet:

- Geplant ist eine Stichstraße, die von der vorhandenen Straße am Südrand des Plangebiets nach Norden abzweigt und eine Bautiefe vor dem Nordrand des Plangebiets in einem Wendepunkt endet.
- Um die Versickerung des Oberflächenwassers der Straße über Mulden im Straßenseitenraum zu ermöglichen, wird eine Straßenbreite von 8 m erforderlich.

- Beiderseits der Stichstraße ist jeweils eine Bautiefe auf der Ost- und Westseite möglich. Alle Grundstücke im Plangebiet können daher direkt von der Straße erschlossen und auch von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (z.B. Müllabfuhr) sowie von Rettungsfahrzeugen angefahren werden.
- Bei der geplanten Parzellierung können die für den Waldabstand und die Erhaltung des Baumbestandes erforderlichen Grünflächen bei Bedarf den angrenzenden Wohngrundstücken als Hausgarten zugeteilt werden. Ist dies nicht möglich, bleiben die Flächen im Eigentum der bisherigen Eigentümer. Hierzu wird der Erschließungsträger in Absprache mit der Stadt dann entsprechende Verträge abschließen.
- Durch das Zusammenspiel von relativ großen Grundstücken und einem niedrigen Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass auf den Baugrundstücken grundsätzlich eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist nicht auszuschließen, dass zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden, die die Versickerung unterstützen.



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

Stadt Walsrode, Bebauungsplan Nr. 113 "Hinter Pannings Busch II", Ortschaft Benzen, Bebauungsvorschlag

2. Art der baulichen Nutzung

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baugrundstücken insbesondere zur Deckung eines kleinen Teils des Wohnbedarfs in Walsrode. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Außerdem sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes in kleinem Rahmen wenigstens ausnahmsweise zulässig sein. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO entsteht, das praktisch **nur** dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Sie

ist für einen ländlichen Ortsteil wie Benzen auch untypisch. Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzung werden nur die Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen. Damit sollen die durch diese Anlagen häufig versachten Störungen vermieden werden.

Die Stadt möchte außerdem vermeiden, dass sich größere Gewerbebetriebe ansiedeln, die den Charakter des Wohngebiets stören können, selbst wenn sie keine unzumutbaren Belästigungen verursachen. In Betracht kommen größere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Betriebe können teilweise erheblichen Kfz.-Verkehr mit sich bringen, der die Wohnqualität spürbar beeinträchtigt. Deshalb werden nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie in einem „reinen Wohngebiet“ ausnahmsweise zugelassen. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets und die Versickerung des Oberflächenwassers wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Geplant sind eingeschossige, freistehende Einzel- und Doppelhäuser (vgl. den Bebauungsvorschlag). Für sie werden eine **GRZ von 0,25 und ein Vollgeschoss** zugelassen.

Die GRZ begrenzt auch die zulässige Versiegelung. Zusammen mit Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen können bei einer GRZ von 0,25 insgesamt 37,5 % des Grundstücks bebaut werden (0,25 + 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Dadurch werden ausreichende Freiflächen gesichert. Sie sind für die Wohnqualität und für die Versickerung des Oberflächenwassers besonders wichtig.

Um die für die Versickerung notwendigen Freiflächen auf den Baugrundstücken zu sichern, hält die Stadt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für erforderlich. Die wird bei einem Einzelhaus mit mindestens 750 m² festgesetzt. Abweichend davon wird für ein Grundstück, das mit einer sogenannten „Doppelhaushälfte“ bebaut ist, eine Mindestgröße von 450 m² zugelassen. Durch das Zusammenspiel relativ großer Grundstücke mit einem niedrigen Maß der baulichen Nutzung wird die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken gewährleistet.

Die geplanten Häuser sollen als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Dafür wird die „**offene Bauweise**“ mit der Einschränkung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Bei der festgesetzten GRZ könnten bei größeren Grundstücken Mehrfamilienhäuser mit mehreren kleinen Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Das soll vermieden werden. Um das

Ziel von Einfamilienhäusern zu erreichen, wird die **Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude auf zwei begrenzt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Das erlaubt ein typisches Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung. Damit ist für Einzelhäuser in offener Bauweise eine klare Regelung getroffen. Bei Doppelhäusern (der sogenannten „Doppelhaushälfte“) werden je „Wohngebäude“ ebenfalls zwei Wohnungen zugelassen. Was ein „Wohngebäude“ ist, muss eindeutig geregelt werden. Deshalb wird durch eine textliche Festsetzung klargestellt, dass bei einem Doppelhaus die „Doppelhaushälfte“ als Wohngebäude zählt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt,

- dass zu der Straße ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt,
- dass zu den angrenzenden Grundstücken, dem Feldwirtschaftsweg und zur Grünfläche ebenfalls ein Abstand von mindestens 5 m gewahrt wird.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend an öffentliche Verkehrsfläche auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, dass die Vorgartenbereiche, die das Erscheinungsbild des Baugebiets wesentlich prägen, von Bebauung frei bleiben. Durch die Freihaltung des Vorgartenbereichs wird außerdem der Platz vor den Garagen für einen Stellplatz von 5 m Tiefe gesichert.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Die Wohnhäuser im Plangebiet sollen die vorhandene Wohnbebauung des 1. Bauabschnitts harmonisch erweitern. Um dies sicherzustellen, werden die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift für den 1. Bauabschnitt im Wesentlichen übernommen:

- zur Höhenlage der Gebäude,
- zur Gestaltung der Dächer, Dachaufbauten und Dacheindeckungen,
- zu den Materialien und Farbtönen von Außenwänden sowie
- zu den Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen.

a) Höhenlage

Für das neue Baugebiet wird eine Regelung zur Höhenentwicklung aufgenommen, die sicherstellt, dass sich die geplante Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Aufgrund des Gefälles im Plangebiet wird zunächst als Bezugshöhe die mittlere Höhe des Straßenabschnitts, der das Grundstück erschließt, zugrunde gelegt. Darauf aufbauend wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens mit max. 0,6 m über der Bezugshöhe festgelegt. Um sicherzustellen, dass die geplante Bebauung auch optisch das Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss einhält, wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 4 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 10 m über Erdgeschossfertigfußboden begrenzt.

b) Dächer

Um ein Mindestmaß an Einordnung in die Dachlandschaft in der Umgebung zu erreichen, werden nur geneigte gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zugelassen.

Als Dachaufbauten sind nur Schleppgauben, Satteldachgauben, Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren zulässig. Sie sollen im Sinne einer ansprechenden Gestaltung Abstand von den

seitlichen Dachrändern einhalten und werden auf eine Gesamtlänge von max. 2/3 der Trauf-
länge begrenzt.

Als Dacheindeckungsmaterial werden die ortsüblichen Dachsteine aus Ton oder Beton in den
Farben rot bis rotbraun mit matter Oberfläche zugelassen.

c) Außenwände

Die zulässigen Materialien und Farben greifen die Vorschriften des ersten Bauabschnitts auf,
um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Baugebiets zu gewährleisten.

Für die Gestaltung der Außenwände werden daher nur Sichtmauerwerk aus matten, roten bis
braunroten Ziegelsteinen oder senkrechte Holzverkleidungen, naturbelassen (grau verwitternd)
oder mit farblosem Anstrich sowie Fachwerk mit Ausfachungen aus matten, roten bis braunro-
ten Ziegelsteinen zugelassen.

d) Einfriedungen

Zielsetzung ist ein durchgängig offenes Erscheinungsbild der zum Straßenraum orientierten
Grundstücksfreiflächen. Dabei werden die zu verwendenden Materialien auf einige gängige,
ortsübliche Produkte beschränkt, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen. Um das
offene Erscheinungsbild des Baugebiets sicherzustellen, wird die Höhe der Einfriedungen zum
Straßenraum auf max. 1,2 m begrenzt. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für die Anpflanzungs-
fläche am Nordrand des Plangebiets, die an den vorhandenen Feldwirtschaftsweg grenzt.

5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrserschließung wurde bereits oben in Abschnitt III.1 (S. 15) erläutert. Die äußere
Verkehrserschließung erfolgt von der Kreisstraße 118 östlich des Plangebiets über die neue
Anliegerstraße, die für die Erschließung des 1. Bauabschnitts hergestellt wurde.

Für die Erschließung der Flächen im Plangebiet wird eine Stichstraße etwa in der Mitte des
Plangebiets festgesetzt, die jeweils eine Bautiefe auf der Ost- und Westseite erschließt. Am
Ende der Stichstraße ist ein Wendepunkt vorgesehen, der einen Wendekreisradius für das drei-
achsige Müllfahrzeug beinhaltet. Damit ist die Erreichbarkeit der Grundstücke für Ver- und
Entsorgungs- sowie für Rettungsfahrzeuge sichergestellt.

Die geplante Erschließungsstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6. Private Grünflächen „Hausgarten, Parkanlage“, Erhaltungsbindung

Wie bereits oben ausgeführt, wird zwischen der geplanten Bebauung und dem westlich angren-
zenden Wald ein Mindestabstand von 35 m erforderlich. Außerdem soll entsprechend den Zie-
len des Bebauungsplans der Baumbestand im Plangebiet erhalten werden. Aus diesen Vorgaben
ergibt sich, unter Berücksichtigung eines sinnvollen Zuschnitts der geplanten Wohngrundstü-
cke, die Abgrenzung der Freiflächen zwischen Wohnbebauung und Wald. Zur Sicherung und
Entwicklung der Freiflächen werden diese als „Private Grünfläche“, Zweckbestimmung „Haus-
garten, Parkanlage“ festgesetzt. Damit können bei Bedarf die Freiflächen den angrenzenden
Grundstücken zugeordnet und von diesen genutzt und unterhalten werden. Sollte dies nicht der
Fall sein, bleiben die Flächen Eigentum der bisherigen Eigentümer. Eine öffentliche Nutzung
ist nicht geplant.

Die Bäume auf den bisherigen Waldflächen am Nordrand sowie das kleine Hofgehölz im Süd-
westen sollen zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
erhalten werden. Eine Festsetzung des Gehölzbestandes als „Wald“ scheidet aus. Bei dieser
Festsetzung wäre aufgrund der erforderlichen Abstände eine Wohnnutzung im Plangebiet kaum
noch möglich.

Zur Sicherung des Gehölzbestandes wird daher eine Festsetzung zur Bindung für die Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen getroffen. Trotz dieser Erhaltungsbindung liegt bei der Waldfläche am Nordrand des Plangebiets formal eine „Waldumwandlung“ vor (vgl. unten Abschnitt V.5, Seite 27).

Am Nordrand des Plangebiets liegen zwei Eichen innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen (vgl. den Baumbestandsplan auf Seite 14). Um ihren Bestand zu gewährleisten, werden sie als „Einzelbäume“ mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

7. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am Nordrand der geplanten Bebauung wird als Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Maßnahme dient vorrangig der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft. Um sicherzustellen, dass von dem nördlich angrenzenden Feldwirtschaftsweg keine Zufahrten über die Pflanzfläche erfolgen, wird dies durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

8. Immissionsschutz

Rd. 800 m nordöstlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A27. Zur Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden die Lärmimmissionen durch den Autobahnlärm und den Verkehr auf den Erschließungsstraßen des Industriegebiets „A27-park“ in einer „Prognose von Schallimmissionen“ durch die DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, untersucht (vgl. Schalltechnische Untersuchung Nr. 551225388-B02 vom 31.03.2017). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein „Allgemeines Wohngebiet“ eingehalten werden.

Auf der Grundlage des ermittelten Lärmpegelbereichs III wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wiedergibt.

Rd. 600 m nordwestlich des Plangebiets plant die Stadt Walsrode derzeit die Erweiterung des „A27parks“ durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Industriegebiet Große Schneede III“. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115, der der Aufstellung dieses Bebauungsplan nachfolgt, wird nachgewiesen, dass in dem geplanten Wohngebiet „Hinter Pannings Busch II“ die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz vor dem Gewerbelärm sind daher im Plangebiet nicht erforderlich.

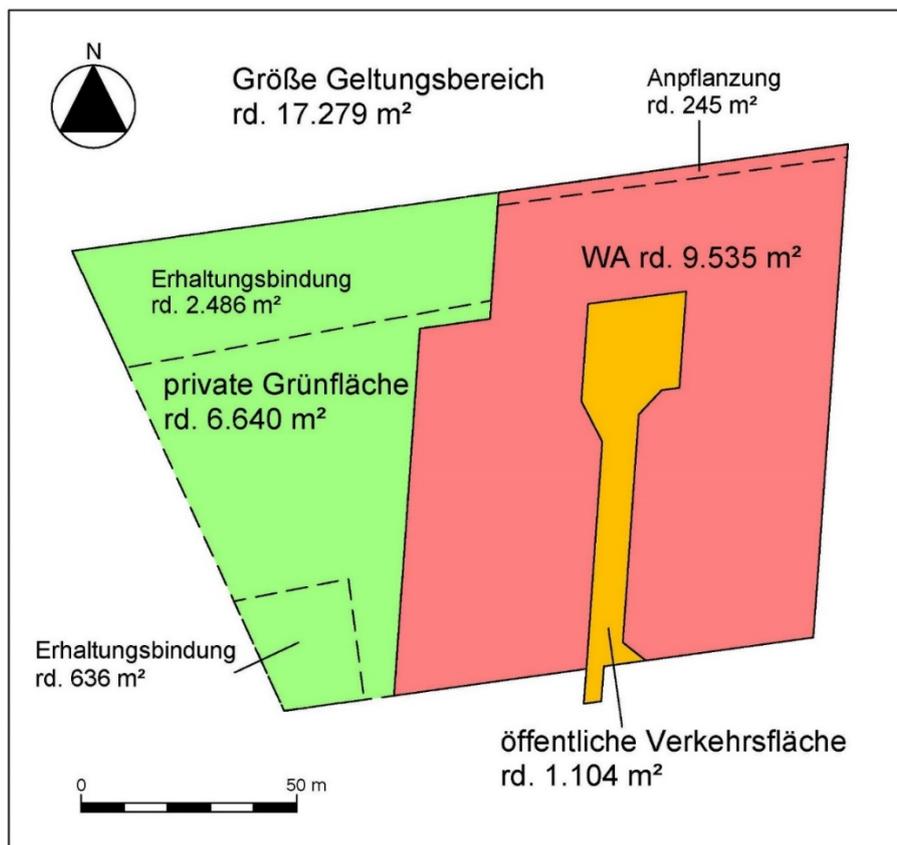
9. Versickerung

Durch textliche Festsetzung werden ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken und der neuen Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert wird, wird in den textlichen Festsetzungen eine entsprechende Regelung getroffen. Bei den bestehenden Bodenverhältnissen ist dies grundsätzlich möglich (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 11).

Die ermittelten kf-Werte entsprechen den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und liegen in einer Spanne zwischen 10^{-4} und 10^{-6} m/s, so dass eine Versickerung auf den Baugrundstücken möglich ist. Der erforderliche Grundwasserflurabstand von mehr als einem Meter ist ebenfalls gegeben.

10. Flächenübersicht

Stadt Walsrode, Bebauungsplan Nr. 113 "Hinter Pannings Busch II"			
Flächenübersicht			
Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet		9.535	55,2%
	davon Anpflanzung	245	
öffentliche Straßenverkehrsfläche neu		1.071	6,2%
öffentliche Straßenverkehrsfläche aus B-Plan Nr. 79		33	0,2%
private Grünfläche, Parkanlage		6.640	38,4%
	davon Erhaltungsbindung	3.122	
Gesamtfläche (Bruttobauland)		17.279	100,0%



Flächenübersicht

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Stadt geht davon aus, dass die GES über die Flächen im Plangebiet verfügen kann (vgl. oben Abschnitt II.1., S. 11). Zur Durchführung des Bebauungsplans wird die GES auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrags i.V.m. einem Erschließungsvertrag mit der Stadt das Gelände parzellieren und die geplante Straße herstellen.

Die Kosten der Maßnahmen sollen aus den Erlösen gedeckt werden, die beim Verkauf der geplanten Baugrundstücke an Bauinteressenten entstehen.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen können von der GES ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen dieser Fassung des Bebauungsplans neu parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

V. Abwägung: Auswirkungen auf öffentliche Belange

1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 5 Nr. 7e, 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs, den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz, die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post, den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation, eine geordnete Oberflächenentwässerung und einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

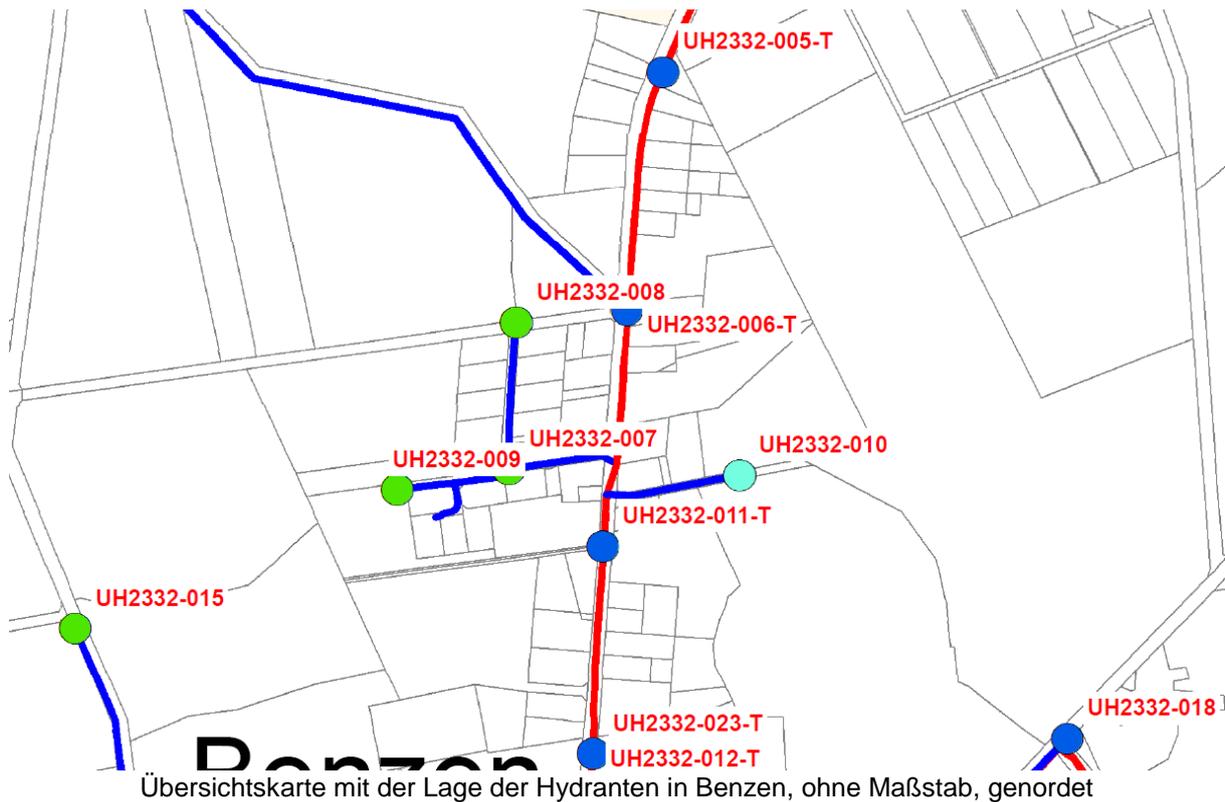
Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten III.1. (S. 15) und III.5. (S. 19) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserversorgungsverband Landkreis Fallingbostal**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die nach Auffassung des Landkreises erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden wird wie folgt bereitgestellt:

In Benzen liegen im besagten Bereich Hydranten mit 48m³/h (= 800 l/min) (UH 2332-009 / 2332-008), so dass die Forderung des Landkreises nach 96 m³/h (=1.600 l/min) zunächst nicht erfüllt wird. Jedoch befindet sich in der Hauptstraße die Transportleitung mit den Hydranten UH 2332 011-T/ UH 2332 006-T. Diese liegen jeweils im 300 m –Radius des Baugebietes, so dass diesen im zweiten Zugriff ebenfalls Wasser entnommen werden kann. Nach Einschätzung des Stadtbrandmeisters können der Transportleitung zeitgleich zu den o.g. Hydranten die fehlenden 48m³/h entnommen werden. Die Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet.



Träger der Elektrizitätsversorgung ist die **Avacon AG**, Träger der Gasversorgung sind die **Stadtwerke Böhmetal GmbH**. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung der Leitungsnetze versorgt werden.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**. Zur Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Ringstraße 13, 29525 Uelzen, *so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn*, schriftlich angezeigt werden.

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass Vodafone eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft. Dazu erfolgt eine Bewertung bei einer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Inwieweit eine Telekommunikationserschließung durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erfolgen soll, wird im Rahmen der Durchführung der Erschließungsplanung entschieden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der **Landkreis Heidekreis**. Auf den geplanten Verkehrsflächen können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die **Kommunal Service Böhmetal AöR (KSbt)**. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Kanalnetzes entsorgt werden.

Da das anfallende Oberflächenwasser versickern soll, gehen die Versickerungsmulden der Straße in das Eigentum und die Verantwortung der Stadt Walsrode und sind nicht Teil der Abwasserentsorgung der Kommunal Service Böhmetal AöR.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat mitgeteilt, dass eine Auswertung des Luftbildes keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs ergeben hat. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

c) Oberflächenentwässerung

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. (S 11)! Da es im Plangebiet keine Vorflut gibt, muss das Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert werden. Das Oberflächenwasser der Straßen soll im Straßenseitenraum versickern. Das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, muss ebenfalls versickert werden. Dies wird verbindlich in den textlichen Festsetzungen (vgl. § 9) vorgeschrieben. Nach den bisherigen Informationen zu den Bodenverhältnissen ist dies möglich.

Der Landkreis hat zur Versickerung des Oberflächenwassers folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten sind:

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) flächenhaft bzw. über Mulden / Becken zur Versickerung gebracht werden.

Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden, Kf- Wert $\leq 10^{-3}$ m/s) anzudecken. Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit $n \leq 0,2$) des Deutschen Wetterdienstes heranzuziehen.

Eventuell geplante Notüberläufe in ein Rigolensystem sind höhenmäßig so anzuordnen, dass ein Abfluss aus den Versickerungsanlagen erst nach Überschreiten des gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 ermittelten Speichervolumens erfolgt.

Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung ist die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10^{-4} und 10^{-6} m/s).

Die erforderlichen kf-Werte liegen vor.

2. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung

Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung berücksichtigt werden. Das ist im Plangebiet der Fall. Innerhalb des Plangebiets entstehen keine nachteiligen Auswirkungen. Wesentliche Beeinträchtigungen durch Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

Geruchsimmissionen

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Betriebe in Benzen hat die Stadt Geruchsgutachten durch den TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG erstellen lassen (vgl. dazu Abschnitt V.5, S. 26). Im Ergebnis werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Tierhaltung die Immissionswerte der GIRL auf den als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen **eingehalten bzw. unterschritten**.

Lärmimmissionen

Zur Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden die Lärmimmissionen durch Autobahnlärm in einer „Prognose von Schallimmissionen“ durch die DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die

Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein „Allgemeines Wohngebiet“ eingehalten werden.

Darüber hinaus wurden auf der Grundlage des ermittelten Lärmpegelbereichs III die Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt (vgl. oben Abschnitt III.8, Seite 20).

Windwurfgefahr

Der Landkreis Heidekreis und die Niedersächsische Landesforsten haben im Beteiligungsverfahren auf mögliche Gefährdungen durch umstürzende Bäume hingewiesen. Gefahren, insbesondere Windwurf, können von dem Baumbestand auf der „privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, Parkanlage“ ausgehen. Für die Stadt stellt sich daher die Frage, ob sie durch den Bebauungsplan eine Gefahrensituation schafft, die mit den Anforderungen an Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) nicht vereinbar ist. Das ist nicht der Fall:

Durch den Bebauungsplan wird weder die Sicherheit der Wohnbevölkerung wesentlich gefährdet noch eine Gefahrensituation im Sinne des § 3 Abs. 1 NBauO geschaffen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Lüneburg, Az. 2 A 122/16 vom 24.08.2017). In dem Urteil hat das Gericht ausgeführt, dass nicht jede noch so geringe Schadenswahrscheinlichkeit eine Gefahr ist. Dies gilt insbesondere für nicht auf festgestellten Tatsachen, sondern nur auf Hypothesen gestützte Besorgnis, dass ein Schaden eintreten kann.

Die Erfahrungen bei den heftigen Stürmen in letzter Zeit machen deutlich, dass die Standfestigkeit der Bäume offensichtlich gut ist. Um die Schadenswahrscheinlichkeit weiter zu minimieren, wird die Stadt in Abstimmung mit dem Erschließungsträger vor Durchführung der Planung, die Bäume im Randbereich zur geplanten Bebauung auf ihre Standfestigkeit und eventuell windwurfgefährdete Äste überprüfen lassen und eventuelle Gefahrenpunkte beseitigen lassen sowie bei dann festgestellten Abgang von Bäumen dafür Ersatz schaffen.

Unter diesen Voraussetzungen kann die Stadt davon ausgehen, dass die von den Bäumen im Plangebiet ausgehende Gefahr als **Teil des allgemeinen Lebensrisikos** angesehen werden kann, ohne dass die Sicherheit der Wohnbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gefährdet und ohne dass die Schwelle zum Vorliegen einer Gefahr im Sinne des § 3 Abs. 1 NBauO überschritten wäre.

Die Stadt ist sich bewusst, dass das Risiko eines Windwurfs im Laufe der Zeit mit dem Alter der Bäume zunehmen wird. Dieses Restrisiko wird dadurch abgedeckt, dass die Vermeidung einer Baumwurfgefahr in den Verantwortungsbereich des verkehrssicherungspflichtigen Grundstückseigentümers fällt. Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden daher ausdrücklich auf ihre Verkehrssicherungspflicht hingewiesen. Auch die Käufer der neuen Wohngrundstücke werden in ihren Kaufverträgen auf die nicht vollständig auszuschließenden Gefahren durch umstürzende Bäume hingewiesen.

Die Möglichkeiten zur Vermeidung von Schäden durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste wird durch § 6 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser erlaubt eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen.

Zusammenfassend rechtfertigen die positiven Wirkungen der Erhaltung der ortsbildprägenden Bäume auf das Orts- und Landschaftsbild, das Kleinklima, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Artenschutz das verbleibende Restrisiko für die Sicherheit der Wohnbevölkerung, das als Teil des allgemeinen Lebensrisikos nicht zu vermeiden ist.

3. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden vorwiegend Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einzel- oder Doppelhäuser. Damit soll vielfältigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. Nach dem Bebauungsvorschlag können rd. **10 Baugrundstücke** für Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

4. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Der nächstgelegene Spielplatz liegt unmittelbar südlich des Plangebiets. Er wurde im Bebauungsplan Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ entsprechend festgesetzt und ist hergestellt. Aufgrund seiner Größe kann er den Bedarf leicht decken.

5. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 1,37 ha Acker der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS[®] Kartenserver) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet nach der Bodenart um Sand (S) mittlerer Zustandsstufe (3 bis 4). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Der Acker hat eine Boden- und Ackerzahl von 24/26. Er besitzt also eine geringe Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Lediglich am Ostrand des Plangebiets gibt es einen schmalen Streifen der als anlehmiger Sand (Sl) eingestuft ist. Er hat eine geringfügig höhere Acker- und Boden Zahl. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht daher durch die Umwandlung des Ackers in Wohngrundstücke nicht.

Die Ausweisung neuer Wohngrundstücke ist zur Deckung des Bedarfs in Walsrode dringend erforderlich. Die Stadt ist sich bewusst, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Im vorliegenden Fall sieht die Stadt zur Deckung des Wohnbedarfs keine andere Möglichkeit als auch bislang landwirtschaftliche genutzte Flächen für Wohnzwecke bereit zu stellen. Aufgrund der relativ geringen Größe der Fläche und der isolierten Lage, die bereits an zwei Seiten von baulicher Nutzung umgeben ist, ist die Fläche für die Landwirtschaft von eher geringer Bedeutung. Die Überplanung wurde mit den Eigentümern und bewirtschaftenden Landwirten abgestimmt.

Im Übrigen wird auf die wirksame 39. Änderung des Flächennutzungsplans von 2003 verwiesen, mit der die Überplanung der Fläche als allgemeines Wohngebiet vorbereitet wurde (vgl. oben Abschnitt I.4. und 5., Seite 8ff).

Wie bereits oben ausgeführt, grenzt im Westen die Hofstelle Benzen Nr. 1 (Flurstück 67/1) mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb an das Plangebiet.

Wie der Betriebsinhaber in mehreren Schreiben der Stadt mitgeteilt hat, werden auf der Hofstelle 120 Rinder gehalten. Eine Stallerweiterung mit 60 zusätzlichen Plätzen ist nach Auskunft des Betriebsinhabers geplant. Der Abstand zwischen der geplanten Erweiterung und der Wohnbebauung im Plangebiet beträgt rd. 130 m.

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen durch die Tierhaltung in Benzen hat die Stadt ein Geruchsgutachten durch den TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG erstellen lassen (vgl. Gutachterliche Stellungnahme Nr. 8000660119 / 216IPG133 vom 17.03.2017, Anlage 2).

Im Ergebnis werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Tierhaltung die Immissionswerte der GIRL auf den als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen **eingehalten bzw. unterschritten**.

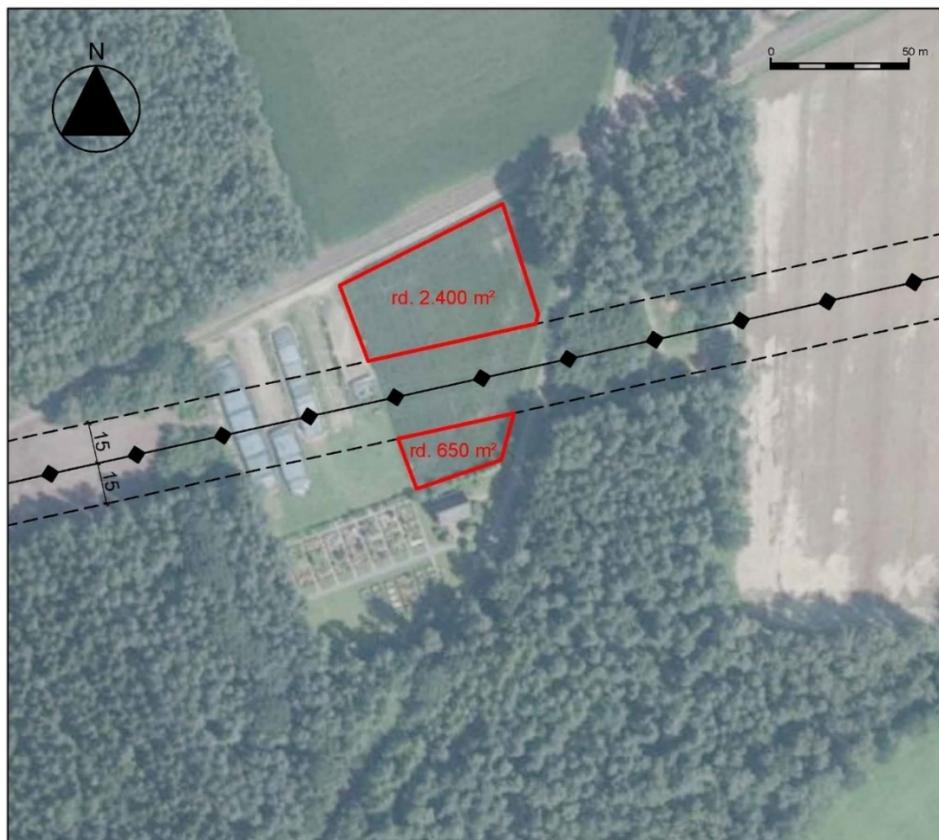
Die Stadt hat auch die von den landwirtschaftlichen Betrieben angeführten Betriebserweiterungen untersuchen lassen: Unter Berücksichtigung der von zwei Betrieben angegebenen Erweiterungsplänen sind bei den vier südwestlich gelegenen Grundstücken Überschreitungen der Immissionswerte der GIRL zu erwarten. Hier werden Immissionswerte zwischen 11 % bis 14 % der Jahresstunden erreicht. Die Einordnung der berechneten Immissionswerte innerhalb der Grenzen für reines Wohnen und landwirtschaftlich vorgeprägten Gebieten zeigt jedoch, dass Interpretationsspielräume vorhanden sind und auch bei einer Ausweitung der Tierhaltung die Frage nach der Möglichkeit „Gesundes Wohnen“ nicht abschließend verneint werden muss. Nach der Begründung und den Auslegungshinweisen der GIRL besteht hier ein Spielraum:

„Die Immissionswerte gelten im landwirtschaftlichen Bereich in erster Linie für immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen. Bei der Anwendung bei nicht genehmigungsbedürftigen landwirtschaftlichen Anlagen ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung erforderlich, da z.B. aufgrund der Ortsüblichkeit ggf. höhere Geruchsmissionen toleriert werden könnten. In diesen Fällen können die Immissionswerte als Zielwerte in bestehenden Konfliktsfällen herangezogen werden. Auch die Festlegung von Zwischenwerten ist denkbar. Für den Fall, dass ein Wohngebiet direkt an den Außenbereich angrenzt, sollte der festgelegte Zwischenwert den Immissionswert für Dorfgebiete nicht überschreiten.“

Die Ausweisung der geplanten Wohngrundstücke ist daher aus der Sicht der Stadt mit den Belangen der Landwirtschaft und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vereinbar.

6. Belange der Forstwirtschaft

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. Der Verlust an Waldfläche beeinträchtigt die Belange der Forstwirtschaft.



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

Stadt Walsrode, Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“, Ortschaft Benzen
Ersatzaufforstung auf dem Flurstück 28/13

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“

Die Beeinträchtigung kann durch Aufforstung einer geeigneten Fläche ausgeglichen werden. Anhaltspunkte zu Art und Umfang der Ersatzaufforstung bietet § 8 Abs. 4 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Danach soll eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die den in § 1 Nr. 1 NWaldLG genannten Waldfunktionen (Nutzfunktion, Schutzfunktion, Erholungsfunktion) entspricht, mindestens jedoch den **gleichen** Flächenumfang hat. Das Alter des Waldbestandes der umzuwandelnden Fläche bleibt dabei unberücksichtigt.

Aufgrund der Erhaltung des Baumbestandes durch den Bebauungsplan sowie der geringen Nutzfunktion des Waldes im Plangebiet ist eine Ersatzaufforstung im gleichen Flächenumfang für ausreichend (vgl. die Ausführungen im Umweltbericht, Abschnitt VI.D.3., Seite 51).

Die Ersatzaufforstung erfolgt auf einer Ackerfläche südlich von Benzen, zwischen Friedhof und Bahnlinie. Es handelt sich um das Flurstück 28/13, Flur 7, Gemarkung Benzen. Die Fläche unterliegt aufgrund der darüber verlaufenden Hochspannungsfreileitung Nutzungseinschränkung für die geplante Entwicklung als Wald. Das betrifft den Sicherheitsstreifen beiderseits der Leitung (vgl. den vorstehenden Luftbildausschnitt):

7. Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft (vgl. Abschnitt VI, Seite 30) und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

Hervorzuheben ist hier die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotopschutz durch den Verlust von Acker und die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die geplante Bodenversiegelung.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung des Bebauungsplans verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Planung führt zum Verlust von Acker (ca. 1,4 Hektar). Sie verursacht einen erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der im Plangebiet weitgehend ausgeglichen werden kann.

Durch die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden. Die Festsetzung von Grünflächen sowie die Erhaltungsbindungen für den Baumbestand dient der Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie einer Verminderung von Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Der Versiegelungsgrad des Bodens wird erhöht (37,5% der Baugrundstücke sowie die öffentlichen Verkehrsflächen fast vollständig), die Bodenfunktionen gehen entsprechend verloren. Eine weitgehende Kompensation erfolgt über die Festsetzung von privaten Grünflächen. Für die Überplanung von Waldflächen wird eine Ersatzaufforstung rd. 1 km südwestlich des Plangebiets vorgesehen. Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht verwiesen. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Artenschutzrechtliche Belange

Für die Ermittlung und Bewertung der Lebensraumfunktion des Plangebietes wurde ein faunistisches Gutachten zur Untersuchung der Brutvögel und Fledermäuse erstellt (Abia 2016).

Es wurden 14 Brutvogelarten beobachtet, und zwar ausschließlich Wald- bzw. Gehölzbrüter. Das Artenspektrum des Wald- und Gehölzbestandes des untersuchten Gebietes ist angesichts der kleinen Fläche als artenreich zu beurteilen. Hervorzuheben ist besonders das Brutvorkommen des gefährdeten Stares. Somit ergibt sich für den Gehölzbestand eine hohe Bedeutung als Bruthabitat. Die beplante Ackerfläche wird dagegen nicht als Bruthabitat genutzt.

Im Gebiet wurden fünf Fledermausarten bzw. Artengruppen nachgewiesen. Die Wald- und Gehölzbereiche im untersuchten Gebiet besitzen eine hohe Bedeutung als Jagdgebiet von verschiedenen Fledermausarten, insbesondere Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus. Dem nördlichen Wald- und Gehölzrand kommt zudem eine Leitfunktion als Transferroute zu. Eine Bedeutung als Quartiergebiet wurde zwar nicht nachgewiesen, ist aber für die Wald- und Gehölzbereiche dennoch möglich. Potenzielle Quartiermöglichkeiten sind vorhanden.

Aufgrund der Erhaltung des Gehölzbestandes sowie aufgrund der in Abschnitt VI.F.3, Seite 64, vorgeschlagenen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

8. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von ca. 10 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser werden Bürger in Walsrode gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden, und es kommen neue Bürger in den Ort. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

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 Wohngebiet des bereits umgesetzten 1. Bauabschnitts („Hinter Pannings Busch I“). Das Plangebiet ist rd. 1,7 ha groß.

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.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohngrundstücken und den zugehörigen Erschließungsanlagen zu schaffen.

Der Teil des Plangebiets, der für die Wohngrundstücke vorgesehen ist, wird 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 im Rahmen 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 Sicherheit sowie der Schutzwürdigkeit des westlich angrenzenden Waldes, ist zwischen der geplanten Bebauung und dem Wald ein Abstand von mindestens 35 m einzuhalten, der vorhandene Baumbestand ist aufgrund seiner hohen Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten. Der notwendige Abstand zwischen Wohnbebauung und Wald wird durch eine Freifläche geschaffen, die als „**private Grünfläche**“, mit der **Zweckbestimmung „Hausgarten, Parkanlage**“ festgesetzt wird. Zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes erfolgt eine Festsetzung von „**Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen**“.

2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

Im Plangebiet entsteht eine schutzbedürftige Nutzung. Für sie dürfen keine unzumutbaren Belästigungen bestehen. Im Plangebiet geht es um Geräusch- und Geruchsimmissionen. Maßgeblich für Geräuschemissionen sind dafür das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu. Daneben ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung. Hinsichtlich Geruchsimmissionen ist § 3 BImSchG zu beachten, wonach auch im Rahmen der Bauleitplanung Geruchsimmissionen bei der Ausweisung von u.a. Wohngebieten zu berücksichtigen sind.

Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Fachpläne

Für das Gemeindegebiet besteht der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (Stand 2013) sowie der Landschaftsplan der Stadt Walsrode (Stand 2015), aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des B-Plans Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ berücksichtigt werden.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist gem. Landschaftsplan Stadt Walsrode (2015, Karte 5a) ein naturnaher Laubwald außerhalb der Auen und sonstigen Niederungen (Wn) dargestellt, welcher sich in der Zielkonzept-Kategorie „Sicherung und Verbesserung“ befindet.

Im Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Heidekreis von 2015 ist der östliche Teil des Plangebietes als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Das im Westen angrenzende Vorbehaltsgebiet für Wald erstreckt sich nördlich und südlich in das Plangebiet hinein. Die unmittelbar im Norden angrenzenden Flächen sind aufgrund ihrer besonderen Funktion der Landwirtschaft, als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Walsrode entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet zum überwiegenden Teil „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dar. Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ entwickelt.

3. Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete bzw. geschützten Teile von Natur und Landschaft. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Böhmetal“ (LSG HK 00016), welches zu großen Teilen auch NSG-würdig ist, schließt im Süden in einer Mindestentfernung von ca. 400 m an den südlichen Siedlungsrand der Ortschaft Benzen an.

B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern dargestellt:

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

- Kultur- und sonstige Sachgüter
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Dies bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose) und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Heidekreis, des Landschaftsplans der Stadt Walsrode, vorhandener Daten der zuständigen Fachämter) sowie eigener Erhebungen (Biotoptypenerfassung anhand von Geländebegehung und Luftbildern). Ergänzend wurde in 2016 ein faunistisches Gutachten zu Brutvögeln und Fledermäusen (ABIA 2016) durchgeführt.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, Hannover, 7. überarb. Aufl. 2013). Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

1. Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“

a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen (Betroffenheit durch Lärm, Gerüche etc.). Hinsichtlich der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Veränderungen der Schallimmissionsbelastung sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung von erheblichen Geruchsbelästigungen gem. § 3 BImSchG kann die Geruchsmissionen-Richtlinie (GIRL) herangezogen werden, die schädliche Umwelteinwirkungen nach dem Geruchsstundenkonzept erfasst (Geruchshäufigkeit/Zeiteinheit). Für die Ermittlung von Geruchsmissionen wurde ein Geruchsgutachten durchgeführt (TÜV Nord 2017).

Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld besonders zu beachten.

b) Bestand und Bewertung

Innerhalb des Plangebietes sowie nördlich angrenzend befinden sich Ackerflächen. Im Rahmen der Flächenbewirtschaftung können im Plangebiet selber sowie für angrenzende Wohnnutzungen potenziell temporäre Belastungen, insbesondere zur Erntezeit, auftreten (Staub, Gerüche, Lärm). Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der bestehenden angrenzenden Wohnnutzung sowie des südlich liegenden Spielplatzes und der Feuerwache können kurzzeitige Lärmbelastungen entstehen, wobei Beeinträchtigungen eher gering ausfallen.

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 (vgl. Karte 2 Landschaftsplan Stadt Walsrode). Die Stadt hat die Auswirkungen auf der Lärmbelastung durch die A 27 auf die geplante Wohnnutzung untersuchen lassen (vgl. DEKRA, Prognose von Schallmissionen, Bericht Nr. 244-86/A42687/551225388-B02 vom 18.05.2017).

Die K 118 liegt ca. 130 m östlich, aufgrund der gering anzunehmenden Verkehrsmengen ist ebenfalls von einer geringen Belastung auszugehen.



Abbildung 1: Prozentualer Anteil der Jahresstunden mit Geruchsimmissionen im Plangebiet (IST-Zustand) (TÜV Nord 2017)

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.

c) Auswirkungsprognose

Die angrenzend festgesetzte schutzbedürftige Wohnnutzung (WA) ist vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Gerüche zu bewahren.

Bei der Bewertung des entstehenden Lärms ist die bereits vorhandene Lärmbelastung (Wohnnutzung, Landwirtschaft, Straßen) zu berücksichtigen. Im Vergleich zu den vorhandenen Belastungen, sind die zu erwartenden Mehrbelastungen als relativ gering einzuschätzen.

Während der Baumaßnahmen wird es temporär zu zusätzlichen Lärmbelastungen durch Baustellenbetrieb kommen. Die Bestimmungen der AVV-Baulärm I sind zu beachten. Mithilfe geeigneter technischer Maßnahmen (Einsatz lärmreduzierter Baumaschinen etc.) sowie angepasster Bauzeiten (insbesondere nachts) können Lärmbelastungen vermindert werden.

Die Prognose der Schallimmissionen (DEKRA) durch den Verkehrslärm der A27 hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA von 55 dB(A) tagsüber um 4 dB unterschritten werden. Die Nachtwerte von 45 dB(A) werden in der Nordostecke des Plangebiets um 1dB überschritten und im übrigen Plangebiet eingehalten. Auf der Grundlage des Gutachtens werden die Lärmpegelbereiche im Plangebiet und die daraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Bei der Bewertung von Geruchsimmissionen ist die bereits vorhandene Geruchsbelastung durch die umliegenden Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen. Durch potenziell geplante Stallerweiterung der südlich angrenzenden Tierhaltung ist mit zusätzlichen Geruchs- und Geruchsimmissionen zu rechnen. Die geplante Wohnbebauung liegt in geringer Entfernung, zudem in der Hauptwindrichtung. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen schirmen das Plangebiet nur in

¹ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm

geringem Maße ab, so dass im Vergleich zu den vorhandenen Belastungen, mit Mehrbelastungen durch Geruchsbelästigung von Wohn- und Erholungsflächen zu rechnen ist.



Abbildung 2: Prozentualer Anteil der Jahresstunden mit Geruchsimmissionen im Plangebiet (SOLL-Zustand) (TÜV Nord 2017)

Im Rahmen der gepl. Stallerweiterung der südlichen Tierhaltungsanlage werden für die geplanten Wohngrundstücke Geruchsimmissionen in 7-14 % der Jahresstunden prognostiziert (TÜV Nord 2017), insbesondere für den südwestlichen Teilbereich. Die festgesetzte Grünfläche dient als Abstandsfläche zwischen der Wohnbebauung und den höchsten Werten der Geruchsimmission, dennoch liegen die zu erwartenden Geruchsimmissionen im südöstlichen Plangebiet über den Immissionswerten der Geruchsimmissions-Richtlinie von 10 % der Jahresstunden. Im Norden und östlich der Erschließung liegt der Anteil ≤ 10 % der Jahresstunden.

Für den westlichen Teil des Plangebietes ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Geruchsbelästigung i.S. § 3 BImSchG festzustellen, eine weitgehende Vermeidung bzw. Verminderung wird durch die Festsetzung der Grünfläche im Westen erreicht.

Auf Grundlage der Prognose ist eine eindeutige bzw. vollflächige Überplanung des Gebietes als Wohngebiet nicht ohne weiteres möglich. Die Lage der berechneten Immissionswerte innerhalb der Grenzen für reines Wohnen und landwirtschaftlich vorgeprägten Gebieten zeigt jedoch, dass Interpretationsspielräume vorhanden sind und die Frage nach der Möglichkeit „Gesunden Wohnens“ nicht abschließend verneint werden muss. Die GIRL konkretisiert in den Begründungen und Auslegungshinweisen den Spielraum:

„Die in genannten Immissionswerte gelten im landwirtschaftlichen Bereich in erster Linie für immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen. Bei der Anwendung bei nicht genehmigungsbedürftigen landwirtschaftlichen Anlagen ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung erforderlich, da z.B. aufgrund der Ortsüblichkeit ggf. höhere Geruchsimmissionen toleriert werden könnten. In diesen Fällen können die Immissionswerte als Zielwerte in bestehenden Konfliktfällen herangezogen werden. Auch die Festlegung von Zwischenwerten ist denkbar. Für den Fall, dass ein Wohngebiet direkt an den Außenbereich angrenzt, sollte der festgelegte Zwischenwert den Immissionswert für Dorfgebiete nicht überschreiten“

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 den Beurteilungswert den lokalen Gegebenheiten durch die Setzung von Zwischenwerten Gebrauch gemacht werden.

2. Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“

a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG).
- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt getrennt nach den Teilschutzgütern Pflanzen und Tiere. In der Summe ist hiermit auch der Aspekt der biologischen Vielfalt abgedeckt.

Teilschutzgut Biotope / Pflanzen

Die Erfassung der Biotoptypen (vgl. Karte 1 auf Seite 38) erfolgt durch Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen v. DRACHENFELS (2011). Die Bewertung der Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) vorgenommen. Sie erfolgt in sechs Stufen und ist zugleich Grundlage für die Eingriffs- Ausgleichsbilanz.

0	weitgehend ohne Bedeutung	3	mittlere Bedeutung
1	sehr geringe Bedeutung	4	hohe Bedeutung
2	geringe Bedeutung	5	sehr hohe Bedeutung

Durch Multiplikation der Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps mit dem Wertfaktor ergibt sich der Flächenwert als Grundlage für die quantitative Ermittlung des Eingriffs bzw. des Kompensationsbedarfs (vgl. Kap. 2.c).

Tab. 1: Biotoptypenbestand, Bewertung und Biotopschutz im Plangebiet (Ist-Situation)

Code	Biotoptyp	Biotopschutz	Wertfaktor	Fläche [m ²]
AS	Sandacker	-	1	14.126
WQT	Bodensaurer Eichenmischwald	-	5	2.485
WXH	Laubforst aus einheimischen Arten	-	4	635
X	Versiegelte Fläche (Straßenfläche aus B-Plan Nr. 79)	-	0	33
Summe				17.279

Der Planungsraum ist durch die folgenden Biotoptypen gekennzeichnet:

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Ackerfläche genutzt (Sandacker mit geringer Bedeutung). Besonders schutzwürdige Biotope innerhalb des Plangebietes stellen zwei Waldflächen dar (Bodensaurer Eichenmischwald mit sehr hoher Bedeutung). Im Nordwesten und Südwesten befindet sich ein 2.486 m² großer Eichenmischwald, am Südwestrand liegt eine weitere Gehölzfläche (635 m²) mit Altholzbestand (Eichen und Eschen).

Insgesamt weist der Planungsraum eine recht einheitliche Biotopstruktur auf. Mit Ausnahme der Waldflächen sind keine Strukturen vorhanden, die nicht in vergleichbarer Qualität und überschaubaren Zeiträumen wieder herzustellen sind.

Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen

Im Norden grenzt ein Grasweg (UHT/OVW) mit vier Einzelbäumen an das Plangebiet an, dahinter erstrecken sich weitere Ackerflächen. Im Westen liegen verschiedene Waldflächen (Fichtenforst, Laubwald). Östlich grenzt der 1. Bauabschnitt (Einzelhausbebauung), mit relativ gehölzarmen neuzeitlichen Ziergärten an. Südlich liegen weitere Siedlungsflächen von Benzen (Feuerwehr, Spielplatz).

Biotopverbund

Im Landschaftsrahmenplan (LK Heidekreis, 2013) bzw. im Landschaftsplan (Stadt Walsrode, 2015) ist das Plangebiet nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Das Zielkonzept (Karte 5b LP) formuliert für die naturnahen Laubwälder im Plangebiet eine Sicherung und Verbesserung. Die durch Siedlung und Straße isolierte Lage sowie die überwiegend geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotoptypen im Plangebiet begründen die überwiegend geringe Bedeutung für den Biotopverbund.

Teilschutzgut Tiere

Gemäß des Landschaftsplanes der Stadt Walsrode (2015) liegen für das Plangebiet keine Hinweise zum Vorkommen von Arten mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung vor. Gleichwohl ist die Klärung der Frage von besonderer Bedeutung, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Hierfür 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).

Insgesamt ist im Untersuchungsgebiet das nachfolgend aufgeführte Spektrum von Arten nachgewiesen worden. Eine detaillierte Betrachtung bezüglich der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände erfolgt in Kapitel 3. Im Übrigen wird die Bedeutung des Planungsgebietes für Tiere durch die Bewertung der Biotoptypen mit repräsentiert.

Tab. 2: Vorkommende Arten im Plangebiet

Brutvogelarten (Brutnachweis/-verdacht)	
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)
Gartenbaumläufer (<i>Certhia brachydactyla</i>)	Sommergoldhähnchen (<i>Regulus ignicapilla</i>)
Kleiber (<i>Sitta europaea</i>)	Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)
Misteldrossel (<i>Turdus viscivorus</i>)	Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	Zilpzalp (<i>phylloscopus collybita</i>)
Fledermäuse	

Brutvogelarten (Brutnachweis/-verdacht)	
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)
Breitflügel-Fledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	Große/Kleine Bartfledermaus (<i>Myotis brandti/ mystacinus</i>)
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	
Insekten	
Waldameisen (<i>Formica</i>)	

[**Fett**druck = (stark) gefährdete Arten / Vorwarnliste (gem. RL Nds/D), **rot** = streng geschützte Art (gem. § 7 (2) BNatSchG)]

Vögel

Wertvolle Lebensräume für waldbewohnende und gehölzbrütende Vögel (Höhlen- und Freibrüter) zeichnen sich durch alte Wälder mit Baumhöhlen sowie mosaikartig vernetzte Biotoptypen verschiedenster sukzessiver Ausprägung mit großen ungestörten bzw. nur extensiv genutzten Flächenanteilen aus. Das Plangebiet entspricht nur in Teilen diesem Bild. Wertvolle Bereiche stellen die Waldflächen mit alten Laubbaumbeständen dar. Der Baumbestand bietet Habitate für im Bestand gefährdete Arten (Star) bzw. streng geschützte Arten (Nahrungshabitat Schwarzspecht, Mäusebussard) und weist daher eine hohe Bedeutung als Bruthabitat auf. Westlich angrenzend befinden sich weitere Waldflächen.

Das übrige Plangebiet (Ackerfläche) wird lediglich zur Nahrungssuche genutzt, wobei aufgrund der Siedlungsrandlage und des regelmäßig frequentierten Feldweges eine gewisse Störungswirkung besteht. Es liegt daher eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Vögel vor (ABIA, 2016).

Fledermäuse

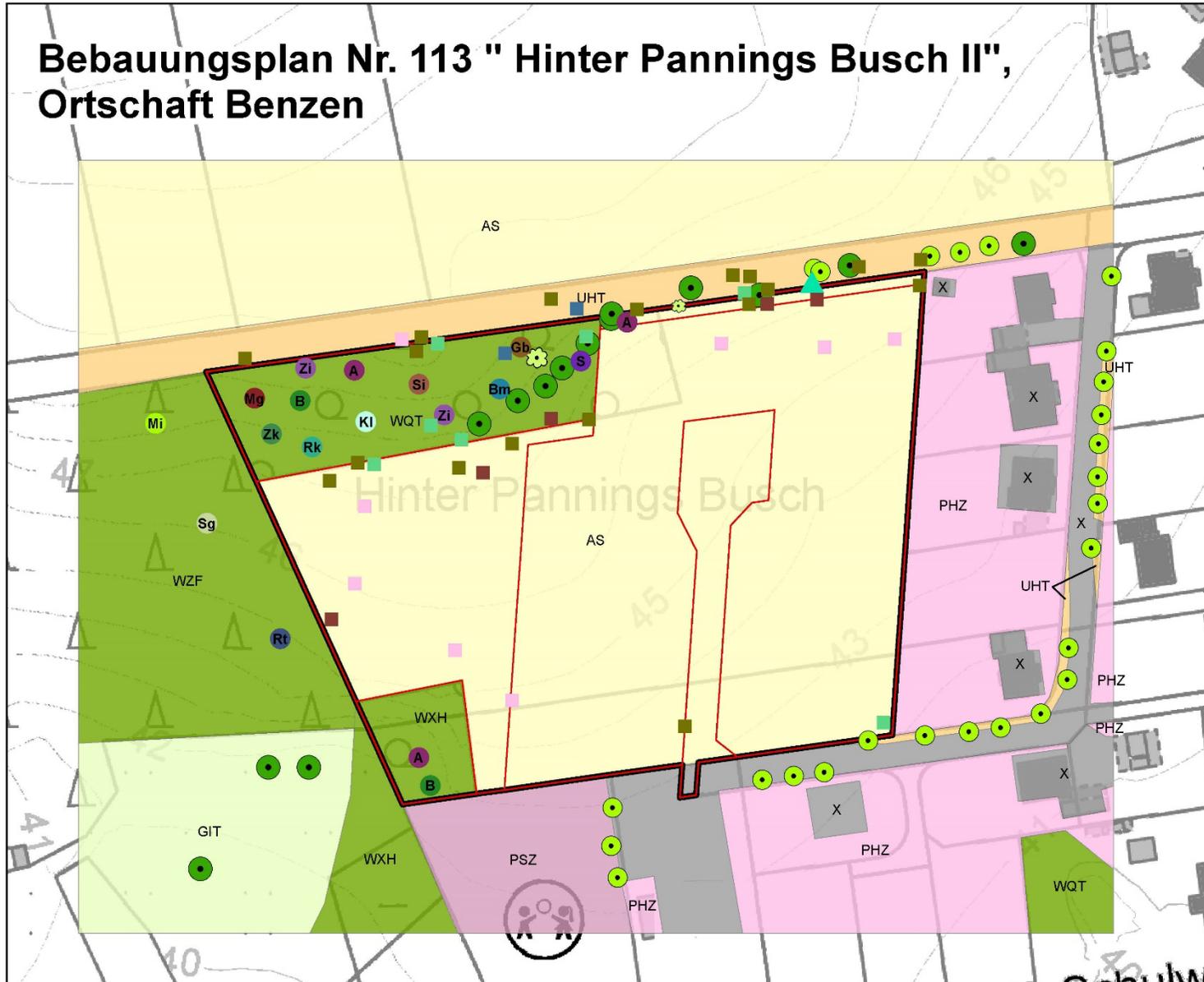
Das Plangebiet wird intensiv als Nahrungshabitat genutzt, insbesondere die Wald- und Gehölzbereiche innerhalb des Plangebietes und angrenzend stellen regelmäßig genutzte Jagdhabitate für verschiedene Fledermausarten dar, insbesondere für die regelmäßig beobachteten Arten Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus, und weisen eine hohe Bedeutung auf. Auch die Arten Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus und Arten aus der Gattung *Myotis* (Große und Kleine Bartfledermaus) nutzen die Wald- und Gehölzbereiche als Jagdhabitat.

Dem nördlichen Waldrand sowie der östlich daran anschließenden Gehölzreihe entlang des Feldweges kommt zudem eine funktionelle Bedeutung als lokale Transferroute zu, insbesondere für Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus. Innerhalb des Plangebietes konnte keine Bedeutung als Quartiergebiet festgestellt werden, ist aber für die Wald- und Gehölzbereiche nicht auszuschließen, da potenzielle Quartiermöglichkeiten (Baumhöhlen und Spaltenquartiere) in den Altbaubeständen, insbesondere im nördlichen Wald vorhanden sind. Weitere Quartiergebiete sind insbesondere in den umliegenden Siedlungsbereichen zu vermuten (Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus).

Ameisen

Entlang des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Feldweges wurde an einem der vier Einzelbäume ein Ameisennest der geschützten hügelbauenden Waldameisen knapp außerhalb des Plangebietes nachgewiesen (BECK, 2016).

Bebauungsplan Nr. 113 "Hinter Pannings Busch II", Ortschaft Benzen



Biotoptypen

- AS Sandacker
- GIT Intensivgrünland trockenerer Mineralböden
- UHT Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte
- Wald
- WQT Eichenmischwald armer, trockener Sandböden
- WXH Laubforst aus einheimischen Arten
- WZF Fichtenforst
- PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
- PSZ Sonstige Sport- und Freizeitanlage
- X Versiegelte Flächen

Einzelbaum

- bis 5m Kronendurchmesser
- > 5m Kronendurchmesser
- ✿ Strauch

Nachrichtlich

- Geltungsbereich
- Festsetzungen Bebauungsplan

Karte 1: Biotoptypen und Fauna Bestand

Quellen:
 Biotoptypen: eigene Kartierung (2016)
 Avifauna/Fledermäuse: Abia (2016)
 Ameisen: Beck (2016)

Maßstab: 1:1000
 0 12,5 25 50 Meter



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 LGLN

Auftraggeber:
**GES Grundstücks- und Erschließungs-
 gesellschaft, Walsrode**

Im Unterauftrag von:
Susanne Vogel ■
 Architektin ■ Bauleitplanung
 Konkordianstr. 14 A
 30449 Hannover
 Tel.: 0511-21 34 98 80
 Fax: 0511-45 34 40
 Internet: www.eiko-geffers.de
 E-Mail: vogel@eiko-geffers.de

Auftragnehmer:
pu Planungsgruppe Umwelt
 Dipl.-Ing. I. Peters
 Stiftstraße 12
 30159 Hannover
 Tel.: 0511 51949781

Brutvogelkartierung

- | | | |
|---|---|--|
| A Amsel | Mg Mönchsgrasmücke | Sg Sommergoldhähnchen |
| B Buchfink | Mi Misteldrossel | Si Singdrossel |
| Bm Blaumeise | Rk Rotkehlchen | Zi Zilpzalp |
| Gb Gartenbaumläufer | Rt Ringeltaube | Zk Zaunkönig |
| KI Kleiber | S Star | |

Fledermauskartierung

- Breitflügel-Fledermaus
- Bartfledermaus
- Großer Abendsegler
- Rauhauf-Fledermaus
- Zwergfledermaus

Ameisenkartierung

- ▲ Nest der hügelbauenden Waldameise

b) Auswirkungsprognose

Teilschutzgut Biotope / Pflanzen

Entsprechend den Festsetzungen des B-Plans Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistete Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung.

Tab. 3: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der B-Plan Umsetzung

Festsetzung	Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp	Wert-faktor	Fläche [m ²]
Allgemeines Wohngebiet	13.4 / 13.3	Versiegelte Fläche (X), Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ), Fläche mit Pflanzbindung (HSE)	0 (X)	3.484 (X)
		GRZ 0,25 + 50 = 37,5 % Versiegelung Es wird eine Versiegelung von max. 37,5 % angenommen, der Rest wird als neuzeitlicher Ziergarten gestaltet.	1 (PHZ) 3 (HSE)	5.806 (PHZ) 245 (HSE)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	13.4 / 12.1.2	Versiegelte Fläche (X)	0 (X)	890 (X)
		GRZ 0,8 = 80 % Versiegelung Es wird im Bereich der neuen Verkehrsfläche eine Versiegelung von 80 % angenommen, der Rest wird als artenarmer Scherrasen (GRA) gestaltet	1 (GRA)	214 (GRA)
Private Grünflächen (Hausgarten, Parkanlage)	12.12.2	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	2	3.520
Private Grünflächen (Hausgarten, Parkanlage) mit Erhaltungsbindung von Bäumen	1.6	Bodensaurer Eichenmischwald (WQT)	5	2.485
	1.21.1	Laubforst aus einheimischen Arten	4	635
Gesamtfläche				17.279

Die größten Änderungen ergeben sich durch die Festlegung „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“. Im Vergleich zum aktuellen Gebietszustand werden insgesamt 10.605 m² Ackerfläche in Anspruch genommen.

Zur Sicherung des Gehölzbestandes erfolgen für die Waldflächen Festsetzungen als private Grünfläche (Zweckbestimmung Hausgarten, Parkanlage) mit Bindung für die Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen. Hochwertige Biotopstrukturen im Umfang von insgesamt 3.120 m² bleiben dadurch vollständig erhalten.

Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen zur „Privaten Grünfläche“ und zum „Allgemeinen Wohngebiet“ (u.a. geringe GRZ) werden zukünftig großflächige, gering versiegelte und strukturreiche Hausgärten und Freiflächen mit Gehölzstrukturen entstehen, so dass gegenüber den bestehenden Biotoptypen (Acker) ggf. leicht positive Auswirkungen auf die Strukturvielfalt und die Erhöhung des Habitatpotenzials für Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Gleichwohl erfolgt insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigung, die im Rahmen des Ausgleichs zu kompensieren ist (vgl. Kap. 2c).

Trotz dieser Erhaltungsbindung wird Wald in Anspruch genommen, so dass im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG eine Waldumwandlung erforderlich ist. Eine Waldumwandlung darf nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden (vgl. Kap. 2 d)

Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen

Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.

Besonders zu berücksichtigen sind die westlich angrenzenden Waldflächen. Durch die Festlegung einer „Privaten Grünfläche“ zwischen Bebauung und angrenzendem Waldrand können nachteilige Auswirkungen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Teilschutzgut Tiere

Vögel

Durch bau- und anlagebedingte Überbauung der Ackerfläche kommt es zu Verlust an potenziell nutzbaren bzw. tatsächlich genutzten Nahrungshabitaten von allgemeiner Bedeutung. Bau- und betriebsbedingt kann es zu Störungen auf der Fläche sowie in den randlich angrenzenden Gehölzen kommen, die aber aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung durch die angrenzende Siedlung und die landwirtschaftliche Nutzung von nachrangiger Bedeutung sind. Die betroffenen Strukturen haben keine besondere Bedeutung für die Avifauna. Ausnahmen stellen lediglich die Waldflächen dar, die durch die festgesetzte Erhaltungsbindung jedoch erhalten bleiben.

Eine detaillierte Bewertung zur möglichen Betroffenheit von im Bestand gefährdeten Arten bzw. streng geschützten Arten erfolgt in Kap. 3.

Fledermäuse

Durch die bau- und anlagebedingte Überbauung der Ackerfläche kommt es zu einer

Beseitigung bzw. Veränderung von potenziell nutzbaren bzw. tatsächlich genutzten Jagdhabitaten mit allgemeiner Bedeutung. Auch hier haben die betroffenen Strukturen keine besondere Bedeutung. Davon auszunehmende ältere Baumbestände mit Quartierpotenzial in den Waldflächen bleiben durch die festgesetzte Erhaltungsbindung erhalten.

Bau- und betriebsbedingt kann es zu Störungen auf der Fläche sowie in den randlich angrenzenden Gehölzen kommen, die aber aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung durch die angrenzende Siedlung und die landwirtschaftliche Nutzung von nachrangiger Bedeutung sind.

Eine detaillierte Bewertung zur möglichen Betroffenheit von gefährdeten Arten sowie Entwicklung der Lebensraumverhältnisse und Nahrungsbedingungen für Fledermäuse erfolgt in Kap. 3.

Ameisen

Aufgrund der Lage des Ameisennestes knapp außerhalb des Plangebietes in Zusammenhang mit der im B-Plan festgesetzten Baugrenze, die einen zusätzlich von Bebauung freizuhaltenen Abstand zum Nest bewirkt, ist keine direkte Betroffenheit festzustellen. Der Standort am Fuße einer Eiche ist bereits jetzt verschattet. Aufgrund der Verschattung ist nicht auszuschließen, dass sich das Ameisenvolk einen neuen Standort suchen wird. Da die Verschattung durch die südlich angrenzende, geplante Anpflanzung noch verstärkt wird ist zur Konfliktvermeidung vor Beginn der Erschließungsmaßnahme eine Nachsuche ggf. Umsiedlung im Frühjahr durchzuführen.

Ergebnis

Für Brutvögel und Fledermäuse kommt es zu Verlust von (pot.) Habitaten, denen jedoch für beide Artengruppen keine besondere Bedeutung zuzusprechen ist, zumal hochwertige Bereiche mit besonderer Bedeutung als potenzielle Habitate durch eine festgesetzte Erhaltungsbindung erhalten bleiben.

Für die Gehölbewohnenden Arten wird die Habitatfunktion nicht verschlechtert. Zusätzlich zur Erhaltungsbindung von Wald-/Gehölzflächen lassen die vorgesehenen Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet sowie zur Privaten Grünfläche großflächige, gering versiegelte und strukturreiche Hausgärten mit einer Anreicherung an Gehölzstrukturen vermuten, die weitere geeignete Bruthabitate bzw. Quartierstrukturen darstellen.

Für Ameisen kann ggfs. durch Umsiedlung eine Beeinträchtigung vermieden werden.

Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben des BNatSchG erfolgt unter Kap. 3.

3. Schutzgut „Boden“

a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (vgl. §§ 1 und 2 (2) BBodSchG sowie Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).
- Mit Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Böden, welche eine besondere Schutzwürdigkeit bzw. besondere Bedeutung aufweisen.

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften für die Biotopentwicklung/ Extremstandorte,
- naturnahe Böden (z. B. alte Waldstandorte),
- seltene bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden.

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Als Grundlage wurden die Daten des LANDESAMTES FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE, LBEG, (www.lbeg.niedersachsen.de) verwendet.

b) Bestand und Bewertung

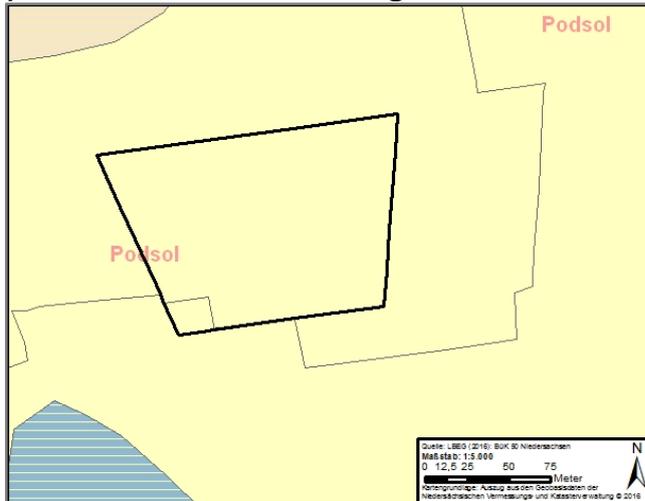


Abbildung 3: Bodentyp nach BüK 50 (LBEG)

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BüK 50) ist das gesamte Plangebiet dem Bodentyp Podsol zuzuordnen.

Nach den Daten der Bodenschätzung liegt ein magerer Sandboden mit einer Bodenzahl von 24 vor.

Das natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial ist auf dem Podsol insgesamt als eher gering einzustufen.

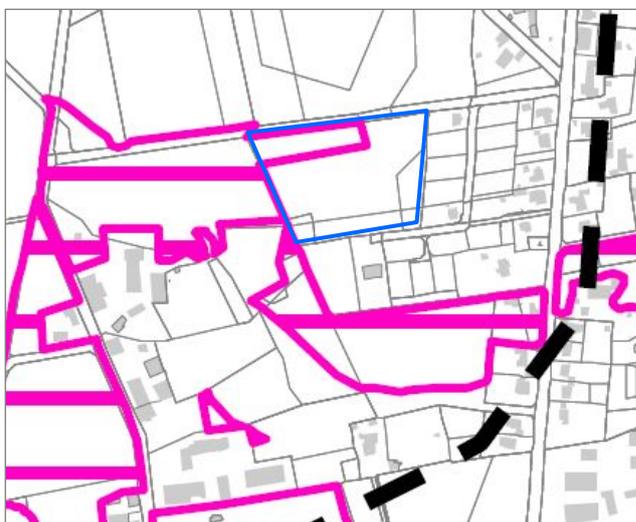


Abbildung 4: Schutzwürdige Böden nach Karte 3a des Landschaftsplans (Stadt Walsrode, 2015)

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist ein kleiner Flächenanteil Heidepodsol unter der großen Waldfläche ausgewiesen (Landschaftsplan Stadt Walsrode, 2015). Dieser Boden ist aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung besonders schützenswert. Weitere schutzwürdige Böden, d. h. Böden mit besonderen Standorteigenschaften für die Biotopentwicklung oder seltene Böden, gibt es im Plangebiet nicht.

c) Auswirkungenprognose

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Umwandlung der bislang unversiegelten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Böden in Baugrundstücke (WA) erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Bodenfunktionen gehen im Rahmen von Versiegelung durch Gebäude, Garagen und Nebenanlagen sowie für Straßen weitestgehend verloren.

Bei der festgesetzten GRZ von 0,25 können max. 37,5 % der Wohngrundstücke (einschließlich möglicher Nebenanlagen) versiegelt werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das ergibt eine Fläche von rd. 3.576 m². Außerdem werden die Flächen für die Straße und Wege zu etwa 80 % versiegelt, rd. 857 m².

Der schutzwürdige Heidepodsol im Bereich der nördlichen Waldfläche bleibt aufgrund der Festlegung als „private Grünfläche“ bzw. der Erhaltungsbindung vollständig erhalten, so dass Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Der Boden im Bereich der Ackerfläche ist durch langjährige ackerbauliche Nutzung stark verändert und in seiner Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt eingeschränkt, so dass lediglich

eine allgemeine Bedeutung vorliegt. Das hier für die Bilanzierung herangezogene Punkteverfahren des Niedersächsischen Städtetags (2013) sieht hierfür keine separate Berücksichtigung vor (kein besonderer Schutzbedarf). Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des Biotoptypen-Ausgleichs.

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche bleiben die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten.

4. Schutzgut „Wasser“

a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags- Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des WHG zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

Als Grundlage wurden die hydrogeologischen Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG: www.lbeg.niedersachsen.de) verwendet.

b) Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

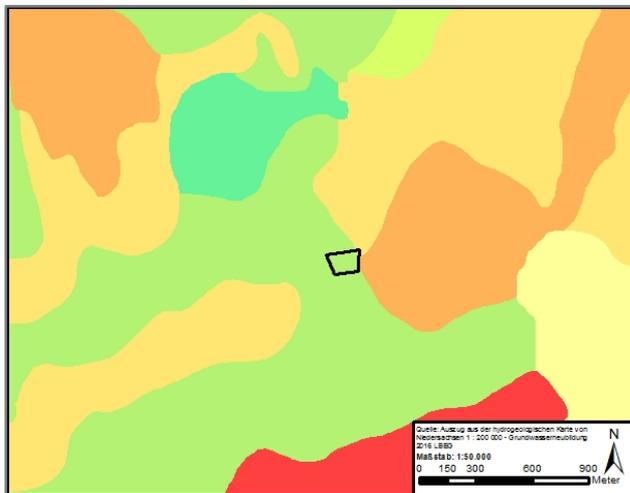


Abbildung 5: Grundwasserneubildung in Niedersachsen nach LBEG

Weit überwiegend liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bei 251 bis 300 mm/a. Ein kleinflächiger nordöstlicher Teil des Plangebietes weist eine geringere Rate von 101 bis 150 mm/a auf, im östlichen Teilbereich sind die Werte mit 51 bis 100 mm/a noch niedriger.

Im regionalen Maßstab ist die dominierende Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet als durchschnittlich einzustufen.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit 25-30 m über NN angegeben. Ausgehend von den Höhendaten (rd. 45 m über NN) ergeben sich damit Grundwasserflurabstände von 15 bis 20 m.

Aufgrund des Fehlens schutzwürdiger Trinkwasservorkommen ist für das Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit festzustellen.

Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Böhme Lockergestein rechts“.

Dieser ist mengenmäßig in einem guten, chemisch in einem schlechten Zustand.

WRRL-relevante Fließgewässer sind nicht unmittelbar durch das Plangebiet betroffen. Die Böhme liegt ca. 1.000 m südlich bzw. östlich. Der als Typ 15 „Sand- und lehmgeprägte Tief-landflüsse“ eingestufte Wasserkörper Böhme III (Wasserkörper-Nr. 22009) gehört zu den erheblich veränderten Fließgewässern. Der ökologische Zustand ist als mäßig, der chemische Zustand als nicht gut eingestuft.

c) Auswirkungsprognose

Versiegelung führt zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung sowie zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen. Bei Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes (wie geplant) werden die Ziele der Retention in der Fläche (nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und 6 (1) Nr. 5 und 6 WHG) auch weiterhin gewährleistet. Bei der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass das Grundwasser vor dem Eintrag von Schadstoffen geschützt wird.

Im Bereich der Festsetzungen „private Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Hausgarten, Parkanlage“ und „Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen“ bleibt die Versickerungsfunktion weitgehend erhalten.

Die Kompensation erfolgt im Kontext mit der Bilanzierung und den Maßnahmen für den Verlust von Biotoptypen.

Betroffenheit von Wasserkörpern der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Bei ordnungsgemäßer Versickerung anfallender Oberflächenwässer sowie Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Schadstoffrückhaltung in das Grundwasser sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Schutzgut „Klima und Luft“

a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Die Untersuchung des Schutzgutes Klima/Luft orientiert sich an dem Vermögen von Flächen und Landschaftsstrukturen, über lokale und regionale Luftaustauschprozesse (Kalt- und Frischluftzufuhr) klimatischen und lufthygienischen Belastungen bei austauscharmen Wetterlagen entgegenzuwirken.

Als Datengrundlage wurde insbesondere der Landschaftsplan (Stadt Walsrode, 2015) herangezogen.

b) Bestand und Bewertung

Stark befahrene Straßen mit einem negativen Einfluss auf die Luftqualität sind im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Durch die geringe Größe des Stadtteils Benzen, sind hier keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Der Planungsraum weist daher eine geringe stadtklimatische Bedeutung und Empfindlichkeit auf.

Die westlich anschließenden Waldflächen üben einen im Allgemeinen positiven Einfluss auf das Bio- und Geländeklima aus.

Innerhalb des Plangebietes können gelegentlich Geruchsimmissionen durch umliegende landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe auftreten (vgl. Schutzgut Mensch).

Eine über die Biotoptypenbilanz hinausreichende, separate Kompensation klimatischer Funktionen ist nicht erforderlich.

c) Auswirkungsprognose

Aufgrund der geringen stadtklimatischen Bedeutung und Empfindlichkeit, der geringen Bebauungsintensität (offene Bauweise, geringe GRZ, eingeschossige Gebäude) und der Lage ist von keiner erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen.

Großflächige klimatisch wirksame Wald- und Freiflächen in der Umgebung bleiben erhalten.

Im Rahmen der Stallerweiterung der südlichen Tierhaltungsanlage sind erhebliche Überschreitungen der Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie innerhalb des Plangebietes zu erwarten (vgl. Schutzgut Mensch).

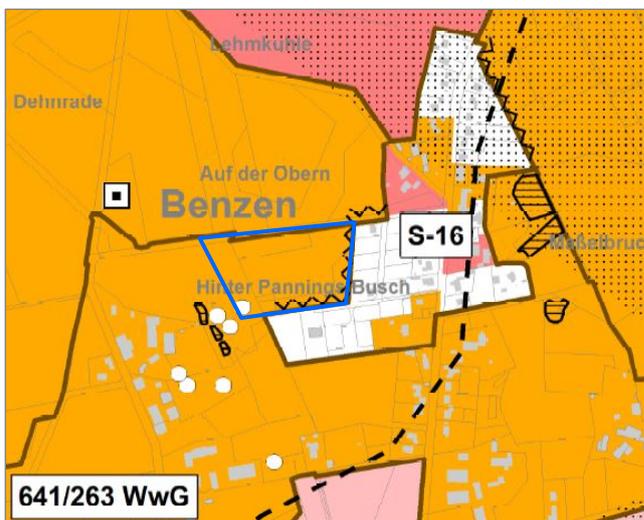
6. Schutzgut „Landschaft“

a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (vgl. § 1 Abs. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt aufgrund der Landschaftsbildbewertung zum Landschaftsplan der Stadt Walsrode (2015).

b) Bestand und Bewertung



Das Plangebiet ist im Landschaftsplan (Stadt Walsrode, 2015) der naturräumlichen Untereinheit *Fallingbosteler Lehmplatten* (641.00) zugeordnet. Das Plangebietes gehört zum Landschaftsbildtyp *Waldlandschaft der welligen Geest* (641/263 WwG), mit einer mittleren Bedeutung der Landschaftsbildeinheit.

Der Siedlungsrand zu den angrenzenden Wohnbebauungen ist als Siedlungsrand mit störendem Übergang gekennzeichnet.

Abbildung 6: Landschaftsbild nach Karte 2 des Landschaftsplans (Stadt Walsrode, 2015)

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine *Ackerbaulich dominierte wellige Geest* mittlerer Bewertung (641/230 AwG). Östlich und südlich liegt in unmittelbarer Nähe die naturräumliche Untereinheit *Düshorner Sande* (627.32).

Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild können temporär von akustischen Störung durch die 840 m nordöstlich liegende A 27 sowie eine ca. 600 m südöstlich bis östlich verlaufende Eisenbahntrasse ausgehen, die aufgrund der Entfernung lediglich gering ausfallen (vgl. Karte 2

Landschaftsplan Stadt Walsrode). Beeinträchtigungen des Landschaftserleben können temporär durch Geräusch- und insbesondere Geruchsimmissionen bestehender Tierhaltungsanlagen in der Umgebung des Plangebietes ausgehen (s. Schutzgut Mensch).

c) Auswirkungsprognose

Die Festsetzungen bereiten eine geringe Umgestaltung des Landschaftsbildes vor:

- Das Allgemeine Wohngebiet (WA) bewirkt eine Versiegelung, weist jedoch auch einen großen Grünflächenanteil auf. Die Durchgrünung wird im Allgemeinen durch die überwiegend geringe GRZ gesichert.
- Eine festgelegte Begrenzung der Gesamthöhe der Gebäude bzw. der Geschößzahl bewirkt eine zu den südlich und östlich angrenzend bestehenden Gebäuden angepasste Bauweise, so dass sich die neue bauliche Nutzung, im Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude, gut in den bestehenden Siedlungskörper integriert.
- Die festgesetzte offene Bauweise mit lockerer Bebauung und großzügigen Freiflächenanteilen (geringe GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) schließt gut an die bestehenden Siedlungsbereiche an.
- Die Festsetzung einer privaten Grünfläche (Zweckbestimmung Hausgarten, Parkanlage) mit festgelegter Bindung für die Erhaltung von Bäumen trägt zu einer guten landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes bei, mit positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Aufgrund des niedrigen Maßes der baulichen Nutzung in Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude und den öffentlichen Grünflächen mit Erhaltungsbinding ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

7. Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

a) Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Unter Kultur- und Sachgütern werden vornehmlich geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart verstanden. Wesentliche Umweltziele bestehen:

- In der Erhaltung und Entwicklung von historisch geprägter und gewachsener Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen. (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG, § 2 BNatSchG),
- Im Erhalt von Baudenkmalern, Bodendenkmälern und Denkmalbereichen sowie erhaltenswerten Ortsteilen und angemessener Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen (§ 1 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen).

b) Bestand und Bewertung

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BüK 50) befindet sich im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Heidepodsol unter Wald (vgl. Kap. „Schutzgut Boden“). Dieser Boden ist aufgrund seiner naturgeschichtlichen Bedeutung besonders schützenswert. Zu sonstigen Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmälern sowie kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen im Plangebiet und im Wirkungsbereich liegen keine Informationen vor.

c) Auswirkungsprognose

Der naturgeschichtlich wertvolle Heidepodsol bleibt durch die Erhaltungsbindung bzw. die Festlegung als Private Grünfläche (Hausgarten, Parkanlage) erhalten, es sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Sollten im Rahmen der geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder geringe Spuren davon (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des LK Heidekreis oder einem Beauftragten der archäologischen Denkmalpflege sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG), bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht berücksichtigten schutzgutbezogenen Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzungsstruktur (landwirtschaftliche Nutzung, Wald) grundsätzlich bestehen bleiben. Der grundsätzlich bestehende Bedarf an Wohnbauflächen könnte dann allerdings nicht umgesetzt werden.

Vor dem Hintergrund, dass im Umfeld des Plangebietes bereits Wohnbebauung (WA) sowie notwendige Infrastrukturen und Erschließungsstraßen bestehen, ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (W) mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten lediglich in geringem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen, und, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Ziel der baulichen Erweiterung und des Erhalts der Funktionen von Natur und Landschaft ist.

C. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als genutzter Flächen gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

1. Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern. Im vorliegenden Fall kommen Maßnahmen

der Innenentwicklung nicht zur Anwendung. Es handelt sich um die sukzessive Umsetzung von Bauflächen, deren Bedarf bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans nachgewiesen wurde.

Außerdem sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Vorschrift wird durch die Festsetzung einer relativ niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) beachtet.

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem Bedarf an Wohngrundstücken in der Stadt. Wie bereits oben ausgeführt, handelt es sich bei dieser Planung um die sukzessive Umsetzung von Bauflächen, deren Bedarf bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans nachgewiesen wurde.

2. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“!

3. Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

4. Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um die bauliche Nutzung einer bisher als Acker und Grünland genutzten Fläche. Diese Nutzungsänderung verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

D. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist zunächst die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich-technisches Optimierungsgebot). Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern. Zudem werden Maßnahmen benannt, die über die Anforderungen der Eingriffsregelung hinaus zur Minimierung nachteiliger Umweltwirkungen vorgesehen sind.

Hervorzuheben ist als primäre Vermeidungsmaßnahmen hierbei die enge Orientierung der vorgesehenen Erweiterungen an bestehende Strukturen, sowie die vorgesehenen Höhenbegrenzungen für die bauliche Entwicklung und die geringe Grundflächenzahl (GRZ).

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch die Begrenzung der GRZ soweit wie möglich verringert.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Das Niederschlagswasser wird, sofern sich die Belastung im zulässigen Rahmen befindet, über die belebte Bodenoberfläche versickert.

Das im Allgemeinen Wohngebiet und auf der Privaten Grünfläche anfallende Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücksflächen versickert werden. Das auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser wird über den Straßenseitenraum versickert.

Private Grünflächen („Hausgarten, Parkanlage“) / Erhaltungsbindung Bäume (Maßnahme 1)

Die Festsetzung von privaten Grünflächen sowie zur Erhaltungsbindung des vorhandenen Baumbestands dient der Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie einer Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Zur Sicherung des Baumbestandes in den gekennzeichneten Flächen (**vgl. Karte 2 auf Seite 56, Maßnahme 1**) sind diese zu erhalten zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (s. Gehölzartenliste). Zulässig sind nur fachgerechte Pflege-, Entwicklungs- und Erhaltungsmaßnahmen, bei denen die Kronenform nicht wesentlich verändert wird und keine gesunden Starkäste mit mehr als 10 cm Durchmesser entfernt werden. Pflegeschrittmaßnahmen bei abgehenden Ästen sind zulässig.

Auf der privaten Grünfläche (außerhalb der Flächen mit Erhaltungsbindung) sind bei Gehölzpflanzungen standorttypische Gehölzarten bzw. regionaltypische Obstsorten zu verwenden (s. Gehölzartenliste).

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Maßnahme 2)

Entlang der nördlichen Siedlungskante der Wohnbaufläche ist ein 3m breiter Gehölzstreifen mit standorttypischen Bäumen (2. Ordnung und Obstbäume) und Sträuchern anzupflanzen, vgl. Karte 2 auf Seite 56, **Maßnahme 2**. Die Pflanzung ist 1-2 reihig, Pflanzung im Verbund, anzulegen. Die Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Gehölzartenliste

Bäume 1. Ordnung:

Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Sandbirke
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Obstbäume

<i>Äpfel:</i>	Boskop, Rote Sternrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Landsberger Renette, Cox Orange, Holsteiner Cox, Freiherr von Berlepsch, Gravensteiner, Horneburger Pfannkuchenapfel.
<i>Birne:</i>	Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.
<i>Kirschen:</i>	Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

2. Ausgleichsmaßnahmen

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung beeinträchtigt die Durchführung des Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Es werden Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigung ist ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. Aufl., 2013).

Eine gesonderte Berücksichtigung in der Kompensation über die Betroffenheit der Biotoptypen hinaus ist nur erforderlich, sofern Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist vorliegend i. d. R. nicht, bzw. nur in Bezug auf die Fauna der Fall (Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter und gefährdeter Arten).

Die Flächenbilanz Biotoptypen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Tab. 4: Bilanzierung des Flächenwertes im Bestand und für die Planung

Bestand (tatsächliche Nutzung)				
Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
11.1	Sandacker (AS)	14.126	1	14.126
1.6	Bodensaurer Eichenmischwald (WQ)	2.485	5	12.425
1.21.1	Laubforst aus heimischen Arten	635	4	2.540
13.4	Versiegelte Fläche	33	0	0
Summe Bestand		17.279		29.091

geplante Nutzung				
Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
12.12.2	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	3.520	2	7.040
12.3.1	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	245	3	735
12.1.2	Artenarmer Scherrasen (GRA)	214	1	214
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	5.806	1	5.806
1.6	Bodensaurer Eichenmischwald (WQ)	2.485	5	12.425
1.21.1	Laubforst aus heimischen Arten (WXH)	635	4	2.540
13.4	Versiegelte Fläche (X) Planung	4.374	0	0
Summe Planung		17.279		28.760
Änderung des Flächenwertes				-331

Der Vergleich zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von rd. 331 Flächenwerten** verbleibt. Der Ausgleichsbedarf kann multifunktional mit der erforderlichen Ersatzaufforstung (Maßnahme 3) erfolgen (s.u.). Dabei ist außerdem zu berücksichtigen, dass sich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung ein praktisch zu vernachlässigendes Kompensationsdefizit von nur rd. 330 Flächenwerten (WE) ergibt. Das entspricht rd. 1 % des Ausgangswertes von 29.091 WE.

3. Waldrechtlicher Kompensationsbedarf

Im B-Plan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ erfolgen für die Waldflächen innerhalb des Plangebietes Festsetzungen als private Grünfläche (Zweckbestimmung Hausgarten, Parkanlage) mit Bindung für die Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen zur Sicherung des naturschutzfachlich wertvollen Gehölzbestandes. Trotz dieser Erhaltungsbindung wird Wald in Anspruch genommen bzw. umgewidmet, so dass im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG eine Waldumwandlung erforderlich ist.

a) Grundlagen

Für die Ermittlung des waldrechtlichen Kompensationsbedarfs orientiert sich die Stadt an den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 1. 1. 2013 — 406-64002-136 —):

- Die Ersatzaufforstung soll i.d.R. in der Vegetationsperiode nach der Waldumwandlung erfolgen.
- In der Regel ist die Waldumwandlung durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung auszugleichen. Die darüber hinausgehende Kompensationshöhe soll über andere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushalts erreicht werden.
- Für die Ersatzaufforstung sind standortgerechte Baumarten zu verwenden.
- Wenn ein geringwertiger Wald durch einen höherwertigen Wald ersetzt wird, kann die Fläche der Ersatzaufforstung verringert werden, jedoch nicht kleiner als die Fläche der Waldumwandlung (Mindestens 1:1 Kompensation).
- Soll eine Ersatzaufforstung teilweise durch Aufwertung einer bestehenden Waldfläche ersetzt werden, soll diese waldbaulicher Art sein und den Naturhaushalt stärken. Es wird dann

eine Vergrößerung der Maßnahmenfläche erforderlich, die jedoch nicht das 3-fache der ermittelten Ersatzaufforstungsfläche übersteigen soll.

Die Nutzungs-, Schutz- und Erholungsfunktionen sind nach den vorgegebenen Kriterien und Wertigkeitsstufen der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG zu bewerten. Die Wertigkeitsstufen sind definiert als

- Herausragend (Stufe 4)
- Überdurchschnittlich (Stufe 3)
- Durchschnittlich (Stufe 2)
- Unterdurchschnittlich (Stufe 1)

Nicht vorgegeben ist dort, wie die einzelnen Merkmale jeweils zu bewerten und wie sie zu einer Wertigkeitsstufe der einzelnen Waldfunktion zu aggregieren sind.

Die drei Funktionsbewertungen sind durch Mittelwertbildung zu einer Gesamtwertung zu aggregieren. Zu dieser ist ein ggfs. zuvor ermittelter Zuschlag zu addieren. Aus der Gesamtbewertung ist die Kompensationshöhe abzuleiten. Durch die Multiplikation der Waldumwandlungsfläche mit dem ermittelten Kompensationsfaktor wird die Ersatzaufforstungsfläche ermittelt.

Tab. 5: Ermittlung des forstrechtlichen Kompensationsfaktors

Wertigkeit des Waldes (Gesamtbewertung)	Kompensationsfaktor (Spannen)
< 2	1,0 – 1,2
≥ 2 bis ≤ 3	1,3 – 1,7
> 3	1,8 – 3,0

Getrennt von der Funktionsbewertung sind die Waldfunktionen hinsichtlich möglicher Sondersituationen zu untersuchen. Liegen Sondersituationen vor, so können Zuschläge bei der walddrechtlichen Kompensation erforderlich werden.

Berücksichtigung von Sondersituationen

<p>Nutzfunktion: Besondere Wertholzvorkommen, Investition in Astung, Forstliche Versuchsfläche, Historische Bewirtschaftungsform, Saatgutbestand, Sonstige besondere Gründe</p>	<p>Maximaler Zuschlag auf Kompensationshöhe: + 0,5</p>
<p>Schutzfunktion: Naturwald, Höhlenreichtum, Trinkwassergewinnung, Natur- und Kulturdenkmale, Alte Waldstandorte, Gesetzlich geschützte Waldbiotope mit herausragender Wertigkeit für den Naturschutz (bes. Berücksichtigung der Regenerationsfähigkeit), Sonstige Gründe</p>	<p>Maximaler Zuschlag auf Kompensationshöhe: + 1,5</p>
<p>Zeitraum: Wenn zwischen der Waldumwandlung und der Durchführung der Kompensationsmaßnahme größere Zeiträume (mehr als 2 Jahr) liegen, und infolge dessen Waldfunktionen zeitweise ausgesetzt sind, kann ein Zuschlag in der Kompensationshöhe vorgenommen werden.</p>	<p>Maximaler Zuschlag auf Kompensationshöhe: + 0,3</p>

b) Bestandsbeschreibung und –Bewertung

Innerhalb des Plangebietes liegen zwei Waldflächen. Die größere nordwestlich gelegene Fläche (2.485 m²) setzt sich aus Laubholz-Altbestand mit überwiegend Eichen zusammen (Bodensaurer Eichenmischwald, WQT), ergänzt durch Buchen und Birken. Die kleinere am Südwestrand gelegene Fläche (635 m²) ist charakterisiert als heimscher aus einem kleinen Alteichenbestand,

Eschen und Buchen (WXH)). Diese Fläche weist jedoch eher Merkmale eines Hofgehölzes auf und stellt daher keinen Wald i.S. des NWaldLG dar. Im Weiteren erfolgt daher nur noch die Betrachtung und Bewertung der großen Waldfläche.

In den folgenden Tabellen werden zur Ermittlung der jeweiligen Wertstufen der Nutzungs-, Schutz- und Erholungsfunktionen für die Waldfläche die relevanten Kriterien verbal- argumentativ bewertet und eingestuft. Jedes Kriterium (Merkmal) wird einzeln bewertet. Die Wertigkeitsstufe der Nutzungs- Schutz – bzw. Erholungsfunktion wird sodann als gerundeter Mittelwert ermittelt. Die Bewertung beruht auf der Biotopbewertung.

Tab. 6: Bewertung der forstrechtlichen Funktionen

Nutzfunktion		Wertigkeit
Befahrbarkeit	Der Standort ist aufgrund der Bestandsdichte und -Struktur nicht befahrbar.	2
Erschließung	Es ist keine eigene Erschließung gegeben, jedoch ist ein Wirtschaftsweg als Zuwegung nutzbar.	2
Infrastruktur	Keine forstwirtschaftliche Infrastruktur gegeben.	1
Lage	Die angrenzenden Wohngrundstücke und der Feldweg erschweren die forstliche Nutzung maßgeblich. Durch die Verkehrssicherungspflicht während forstlicher Arbeiten wird die Nutzung des Bestandes erschwert.	1
Bonität	Nicht bekannt, aufgrund der Baumart und des rel. alten Bestandes jedoch eher hoch.	3
Leistungsstärke	Der Bodentyp Podsol zählt zu den leistungsschwachen Standorten.	1
Pflegezustand	Mäßig; letzte Durchforstung weit zurückliegend	2
bedeutende Holzarten und Holzqualität	Hauptbaumart Eiche, starkes Baumholz durchschnittlicher Qualität.	2
Produktivität	Aufgrund der Standortbedingungen / Boden und eines vergleichsweise lichten Standes ist eine durchschnittliche Produktivität gegeben.	2
Besondere Verhältnisse, wie Wertholzvorkommen, Investition in Astung, Forstliche Versuchsfläche, Historische Bewirtschaftungsform, Saatgutbestand, Sonstige besondere Gründe sind nicht gegeben		
Funktionsbewertung: In der Summe aller Kriterien zeichnet sich eine durchschnittliche Nutzfunktion ab.		1,7 (2)
Schutzfunktion		Wertigkeit
Bedeutung für den Biotop / Artenschutz	Biotoptypen hoher Bedeutung (überwiegend alter Laubholz-Bestand, u.a. Eiche (WQ), Buche und Birke).	3
Naturnähe der Waldgesellschaft	Die Waldgesellschaft ist forstlich standortgerecht, wenngleich westlich größtenteils Fichtenforst angrenzt (WZF).	3
Strukturreichtum oder Seltenheit der Wälder	Es ist in den überwiegenden Bestandteilen eine ausgeprägte Strauchschicht / zweite Baumschicht sowie ausgeprägter Unterwuchs vorhanden. Es wurde eine hohe Zahl von Höhlenbäumen und Spaltenquartieren festgestellt.	3
Bedeutung für die Biotopvernetzung	Gem. Landschaftsplan Stadt Walsrode (2015, Karte 5a: Zielkonzept) ist die Fläche der Sicherung und Verbesserung zuzurechnen. Die Verbindung zu angrenzenden Waldbeständen ist z.T. durch Bauflächen unterbrochen.	2
Totholzreichtum	Totholz ist vorhanden.	2
Ungestörte alte Waldstandorte	Nicht vorhanden.	1
Lärm-, Immissions-/ Klimaschutzfunktion	Eine überdurchschnittliche Lärm-, Immissions- oder Klimaschutzfunktion ist nicht gegeben. Wald erfüllt immer eine im Vergleich mit anderen Bodennutzungen relevante Klimaschutzfunktion.	2
Bodenschutz und Gewässerschutz	Es sind besonders schutzwürdige Böden vorhanden (Heidepodsol). Eine Vorbelastung des Bodens ist im Bereich des Waldes nicht gegeben.	3

Nutzfunktion		Wertigkeit
Strukturreicher Waldrand	Die Waldränder sind normal ausgeprägt.	2
Funktionsbewertung: In der Summe aller Kriterien zeichnet sich eine überdurchschnittliche Schutzfunktion ab.		2,3 (2)
Erholungsfunktion		Wertigkeit
Besuchfrequenz (Naherholung)	Der Wald dient nicht explizit zur Naherholung,	1
Vorranggebiet für Erholung	Nicht vorhanden. Auch ein Vorbehaltsgebiet Erholung ist nicht vorhanden.	1
Bedeutung für das Landschaftsbild	Nach der Karte 2: Landkreises Heidekreis ist eine mittlere Bedeutung für die Landschaftsbildeinheit gegeben.	2
Beitrag zur Bedeutung der Landschaftsbildeinheit	Es liegen keine Besonderheit des Bestandes vor.	2
Touristische Erschließung	Keine.	1
Parkwaldung und Betretensmöglichkeit	Es ist keine Erschließung vorhanden. Die allgemeinen Betretensrechte im Wald sind gegeben. Betreten aufgrund eines angrenzenden Feldweges und der Siedlungsnähe möglich	3
Funktionsbewertung: In der Summe aller Kriterien zeichnet sich eine durchschnittliche Erholungsfunktion ab.		1,6 (2)

Es ermittelt sich ein rechnerischer Gesamtwert von 1,86 bzw. gerundet 1,9. Damit ergibt sich ein Kompensationsfaktor in der Spanne von 1,0 – 1,2. Da die Gehölze der Waldfläche aufgrund der im B-Plan festgesetzten Erhaltungsbindung bestehen bleiben, ist ein Kompensationsfaktor von 1,0 vertretbar. Die Ersatzaufforstungsfläche wird durch Multiplikation der Waldumwandlungsfläche mit einem Faktor von 1,0 ermittelt.

c) Beschreibung der Ersatzaufforstung (Maßnahme 3)

Um einen Waldausgleich im Verhältnis 1:1 zu gewährleisten ist eine Fläche einer Größe von 2.485 m² aufzuforsten. Die Aufforstung erfolgt auf dem Flurstück 28/13 der Ortschaft Benzen auf zwei Teilflächen von insgesamt rd. 3.050 m² Größe (vgl. Karte 2 auf Seite 56). Zu der in etwa mittig verlaufenden Freileitung ist ein Streifen von beidseitig 15 m frei zu halten.

Da die bisher waldfreien Flächen im Landschaftsschutzgebiet LSG –SFA-016 Böhmetal liegen, ist gemäß der Schutzgebietsverordnung für eine Aufforstung eine Zulässigkeitsklärung der UNB des Heidekreises erforderlich. Der Landkreis hat im Beteiligungsverfahren eine Zulässigkeit in Aussicht gestellt. Der Antrag an den Landkreis wurde gestellt.

Die geplante Ersatzaufforstung mit einem Gesamtumfang von rd. 3.050 m² hat eine Flächengröße, die auch die Fläche des „Hofgehölzes“ berücksichtigt. Für die Waldfläche am Nordrand des Plangebiets wäre, wie oben ausgeführt, rein rechnerisch nur eine Ersatzaufforstung in der Größe von 2.485 m² erforderlich. Die Forderung des Landkreises aus dem Beteiligungsverfahren nach einer Ersatzaufforstung für die 635 m² große Fläche wird daher indirekt erfüllt. Gleichzeitig wird durch die Ersatzaufforstung das verbleibende, sehr geringe Kompensationsdefizit von rd. 330 WE gedeckt (vgl. oben Abschnitt VI.D.2., Seite 50).

Die Aufforstung erfolgt mit standortheimischen Laubholzarten (Zielbiotop WXH) mit Rotbuche (ca. 70 - 80 %) als Hauptbaumart und Stiel-Eiche, Traubeneiche und Hainbuche (ca. 20 - 30 %) als Begleitbaumarten. Langfristig wird die die Entwicklung von bodensaurem Buchen-Eichenmischwald angestrebt. Als Pflanzqualität ist 2x verschulte Forstware zu verwenden, gepflanzt wird im Verbund Abstand von 1,5m x 1,5m. Eichen sind immer in Clustern von ca. 25

Stück zu pflanzen.

Zur Entwicklung eines Waldsaumes entlang der Bestandsränder werden in den jeweils beiden äußeren Pflanzreihen 50% Sträucher gepflanzt, am äußeren Rand bleiben 1-2 m der Sukzession überlassen. Die Aufforstungsflächen sollten mit einem Wildschutzzaun versehen werden, der nach Etablierung der Aufforstung (nach ca. 8-10 Jahren) entfernt wird.

Für die Baumarten, die der FoVG (Forstvermehrungsgesetz unterliegen, ist nachgewiesen herkunftssicheres Pflanzenmaterial zu verwenden:

- Fagus sylvatica 810 03 Heide und Altmark
- Quercus robur 817 03 Heide und Altmark
- Quercus petraea 818 03 Heide und Altmark
- Carpinus betulus 806 01 Norddeutsches Tiefland

Auf den Anpflanzungsflächen ist zur Bestandsentwicklung ein Freischneiden der Jungpflanzung nach 5 Jahren sowie ein Pflegegang zur Entfernung ggf. aufkommender Beimischungen standortfremder Baumarten nach 10 – 15 Jahren erforderlich. Danach werden die Flächen einer langfristigen ökologischen Waldentwicklung in Einklang mit den Anforderungen des Löwe-Erlasses überlassen. Sporadische Mahd des Saumes alle 3 bis 5 Jahre, entlang von Wegen erfolgt einmal im Jahr eine Mulchmahd im Herbst auf 1 m Breite.

Gehölzartenliste.

Bäume:

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

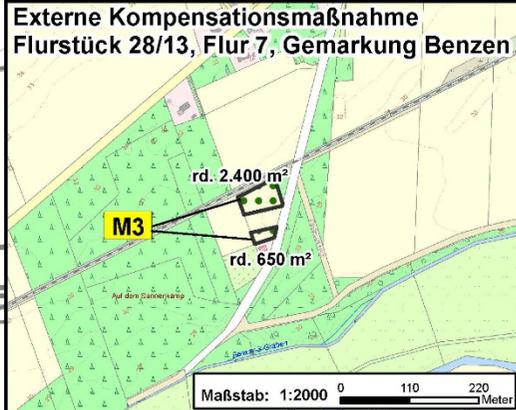
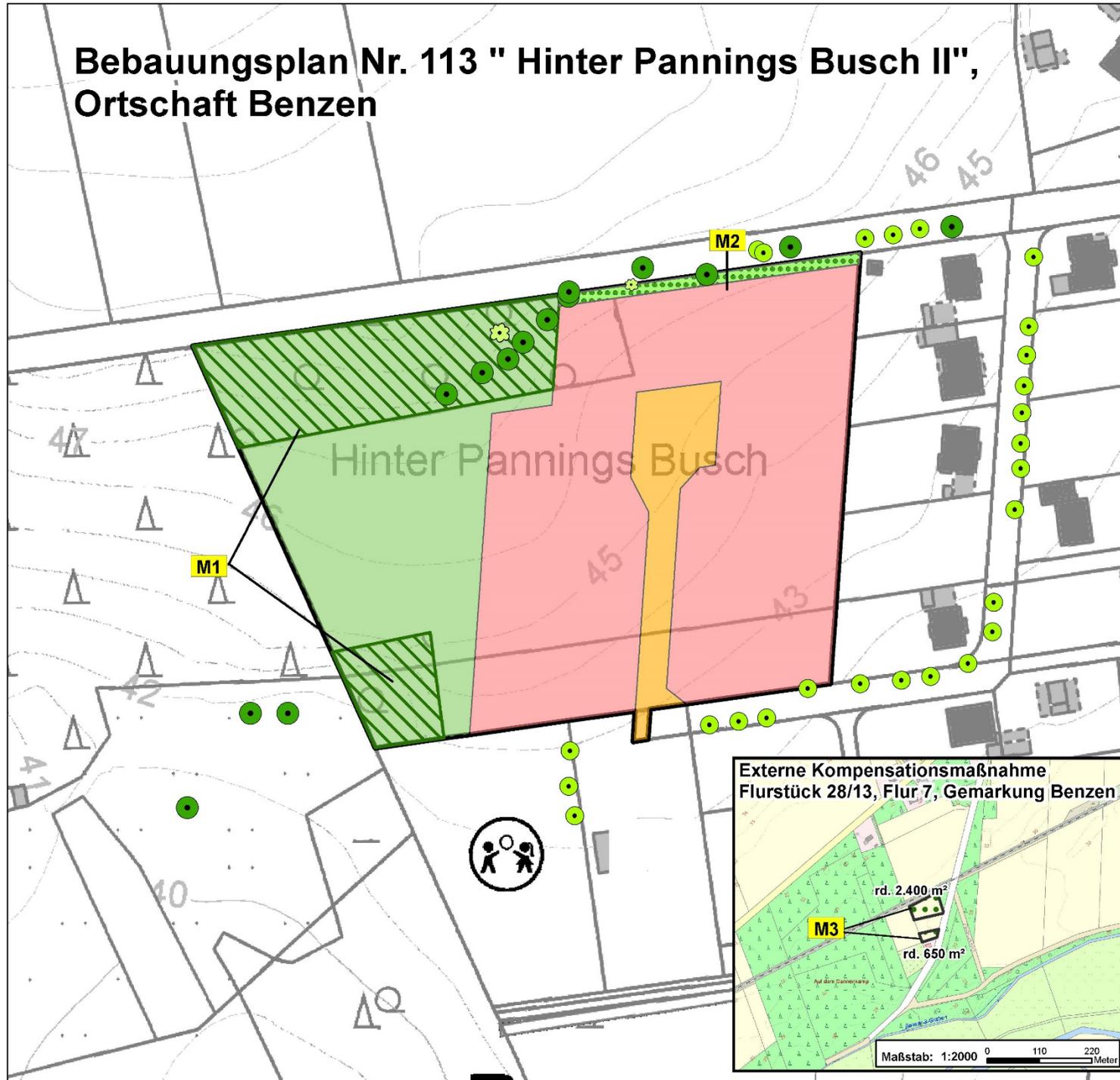
Ilex aquifolium	Stechpalme
Frangula alnus	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Tabelle 7: Bilanzierung des Flächenwertes der Aufforstungsfläche (Bestand und Planung)

Bestand (tatsächliche Nutzung)				
Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
11.1	Sandacker (AS)	3.050	1	3.050
geplante Nutzung				
Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
1.21.1	Laubforst aus einheimischen Arten (WXH)	3.050	4	12.200
Änderung des Flächenwertes				+9.150

Der Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 113 beläuft sich auf 331 WE. Damit ergibt sich aufgrund der geplanten Ersatzaufforstung ein Kompensationsüberschuss von 8.819 WE, die für andere Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Bebauungsplan Nr. 113 "Hinter Pannings Busch II", Ortschaft Benzen



Maßnahmen

- M1-M3** fortlaufende Maßnahmennummer
- Bindung für die Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen (M1)
- Anlage eines Gehölzstreifens aus standorttypischen Gehölzarten (M2)
- Ersatzaufforstung mit standorttypischen, Laubholzarten (M3), externe Kompensationsmaßnahme

Nachrichtlich

Festsetzungen Bebauungsplan

- Geltungsbereich
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten, Parkanlage

Einzelbaum

- bis 5m Kronendurchmesser
- > 5m Kronendurchmesser
- Strauch

Karte 2: Maßnahmenplanung

Maßstab: 1:1000

0 12,5 25 50 Meter



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 LGLN

Auftraggeber:
**GES Grundstücks- und Erschließungs-
gesellschaft, Walsrode**

Im Unterauftrag von:

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
E-Mail: vogel@eike-geffers.de

Auftragnehmer:

pu **Planungsgruppe Umwelt**
Dipl.-Ing. J. Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel.: 0511 51949781

E. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Vorbereitung des Aufstellungsverfahrens wurden aufgrund der Vorschläge aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mehrere Erschließungsvarianten untersucht. Sie wurden insbesondere aus folgenden Gründen verworfen:

- Höhere Flächenversiegelung: es muss deutlich mehr Verkehrsfläche ausgebaut,
- stärkerer Eingriff in Natur und Landschaft: der vorhandene Feldwirtschaftsweg mit seinem Baumbestand ist ein prägendes Landschaftselement, das erhalten werden sollte,
- höhere Kosten durch den Ausbau von mehr Verkehrsfläche und einen höheren Kompensationsbedarf.

Die Stadt Walsrode sieht daher keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel zu erreichen, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird.

F. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

1. Rechtliche Grundlagen

Bebauungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie bereiten diese allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in den §§ 44 und 45 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz. Danach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, beschränken sich die vorstehend erläuterten Verbotstatbestände auf ein eingeschränktes Artenspektrum, welches die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten umfasst. Zusätzlich wären Arten zu berücksichtigen, welche in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, die aber noch nicht vorliegt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die übrigen streng oder besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können soweit erforderlich auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Bezogen auf das zu betrachtende Artenspektrum in dem vorliegenden Plangebiet sind als besondere Gruppe die sehr häufigen, ubiquitären Vogelarten hervorzuheben. Sie sind letztlich weniger aus naturschutzfachlichen, sondern vielmehr aus Gründen der Rechtssicherheit in die artenschutzrechtliche Beurteilung mit einzubeziehen, wobei eine vereinfachte Berücksichtigung und ggf. gruppenweise Betrachtung als ausreichend angesehen werden kann (keine Art-für-Art-Betrachtung). Unter ubiquitären Arten werden hier in der intensiv genutzten Durchschnittslandschaft allgemein verbreitete, sehr häufige, nicht gefährdete Arten verstanden, welche zumeist hinsichtlich ihrer Habitatanforderungen wenig spezialisiert, d. h. euryök sind und große Bestände aufweisen. Diese Arten sind i. d. R. gut an die vorherrschenden Flächennutzungsmuster der intensiven Land- und Forstwirtschaft sowie der Siedlungsbereiche angepasst.

Ein Eintreten des Störungstatbestandes kann für ubiquitäre Arten i. d. R. ausgeschlossen werden. Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen sehr großflächig abzugrenzen sind und i. d. R. sehr hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabensbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Bruchteile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung, kann unter diesen Voraussetzungen ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ubiquitärer, ungefährdeter Arten ist zu klären, inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Stätten (z. B. Nester) im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Da diese Arten keine besonderen Habitatanforderungen stellen, wird davon ausgegangen, dass in der Normallandschaft i. d. R. ausreichend geeignete Habitatrequisiten vorhanden sind, durch die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann (kleinräumiges Ausweichen). Ferner wirken im Regelfall die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Bewahrung des Status quo von Natur und Landschaft unterstützend, indem geeignete Habitate neu entwickelt werden. Zudem besteht durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Zeitpunkt der Baufeldräumung) bei Arten, die keine tradierten, jährlich immer wieder genutzten Fortpflanzungsstätten (z. B. Nester) haben, die Möglichkeit der Vermeidung der unmittelbaren Betroffenheit aktuell genutzter Fortpflanzungsstätten. Insofern kann für diese Arten im Regelfall vom Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ausgegangen werden.

2. Konfliktabschätzung

a) Avifauna

Die Ergebnisse der Brutvogelkartierung sind in der nachfolgenden Tabelle und in der Karte 1 auf Seite 38 dargestellt.

Tab. 8: Artenliste Brutvögel (Abia, 2016)

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Status	RL D	RL Nds	RL TO	Schutz	VRL	Σ Reviere
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BV	*	*	*	§		3
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	BV	*	*	*	§		1
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	BV	*	*	*	§		2
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	BZ	*	*	*	§		
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	BV	*	*	*	§		1
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	BZ	V	V	V	§		
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	BZ	V	3	3	§		
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	BZ	*	*	*	§		
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	BZ	*	*	*	§§		
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	BV	*	*	*	§		1
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	BV ¹⁾	*	*	*	§		1
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	BV	*	*	*	§		1
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	BV ¹⁾	*	*	*	§		1
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BV	*	*	*	§		1
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	BV	*	*	*	§		1
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>	BV ¹⁾	*	*	*	§		1
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	BV	3	3	3	§		1
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus</i>	BZ	*	*	*	§		
Zaunkönig	<i>Troglodytes</i>	BV	*	*	*	§		1
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	BV	*	*	*	§		2

Erläuterungen: Angabe zur Gefährdung in Niedersachsen (RL Nds) und im niedersächsischen Tiefland Ost (RL TO) nach KRÜGER & NIPKOW (2015), Gefährdung in Deutschland (RL D) nach GRÜNEBERG et al. (2015): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet. Status (Revierkartierung): BV = Brutverdacht, BZ = Brutzeitfeststellung. ¹⁾: Reviermittelpunkt knapp außerhalb. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG. Σ Reviere: Anzahl Reviere im untersuchten Gebiet (ohne BZ).

Im Plangebiet ist zumeist von weit verbreiteten (ubiquitären), ungefährdeten Arten der Siedlungsränder sowie Arten der Wald-/Gehölzbiotope auszugehen. Die durch den B-Plan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ zulässige Nutzungsintensivierung bewirkt insgesamt eine Verminderung der Lebensraumeignung für die im Gebiet derzeit noch zu erwartenden ubiquitären Brutvogelarten. Davon sind jedoch keine essentiellen Habitate betroffen.

Im Rahmen der Begehung wurde der Star als gefährdete Art nachgewiesen. Die ebenfalls vorkommenden gefährdeten Arten Grauschnäpper sowie Goldammer als Art der Vorwarnliste sowie der streng geschützte Grünspecht wurden nicht als Brutvorkommen nachgewiesen. Der Grünspecht brütet vermutlich in der nahen Umgebung, so dass das Plangebiet aufgrund des großen Raumbedarfs der Art² jedoch vermutlich ein wichtiges Teilrevier darstellt. Als Nahrungsgäste wurden Stieglitz, Feld- und Haussperling, Rauchschwalbe, Hausrotschwanz und Turmfalke sowie als streng geschützte Art der Grünspecht nachgewiesen (Art des Anhangs I EU-Vogelschutzrichtlinie) (ABIA 2016).

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

² Der Flächenbedarf für diese Art liegt im Normalfall bei 100 – 200 ha pro Brutpaar (im Optimalfall 20 – 30 ha) (LWF, BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2014): Arbeitsanweisung zur Erfassung und Bewertung von Waldvogelarten in Natura 2000- Vogelschutzgebieten (SPA), Stand Januar 2014)

Die durch den B-Plan zulässige Nutzung bewirkt insgesamt einen Verlust der Lebensräume für die im Gebiet derzeit noch zu erwartenden ubiquitären Brutvogelarten. Prüfgegenstand sind die o.g. Arten. Als Artengruppe (Gilde) werden betrachtet:

- Arten der Wälder und Waldränder (ubiquitär, ungefährdet),
- Arten der Wälder und Waldränder (gefährdet),
- Arten der Siedlungsränder und Gehölzbiotope (ubiquitär, ungefährdet),
- Arten der Siedlungsränder und Gehölzbiotope (gefährdet),
- Nahrungsgäste (Stieglitz, Feldsperling, Rauchschwalbe, Turmfalke).

Artweise wird betrachtet:

- Grünspecht (Nahrungsgast, streng geschützt, ungefährdet, allerdings hohe Verantwortung Niedersachsens für den Bestandserhalt).

Auf eine weitergehende artweise Betrachtung wird aufgrund der vergleichbaren Betroffenheit verzichtet. Artspezifische Besonderheiten werden sehr wohl im Einzelfall aber angesprochen.

Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Durch eine Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung und die festgesetzte Erhaltungsbindung von Gehölzen wird die Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für alle oben genannten Artengruppen und Einzelarten ausgeschlossen. Es muss unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und der bestehenden Nutzung des Plangebietes in keinem Fall von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko im Rahmen des Baus oder späteren Betriebes des Allgemeinen Wohngebietes ausgegangen werden.

Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, bau- und betriebsbedingte akustische/visuelle Störung) können für die ungefährdeten Arten der Wälder sowie der Siedlungsränder und Gehölzbiotope ausgeschlossen werden. Einerseits ist derartigen Störungen aufgrund der vorhandenen Vorbelastung eine nachrangige Bedeutung zuzuweisen, andererseits ist wie bereits erläutert für diese Arten von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der i. d. R. großräumigen lokalen Populationen auszugehen. U. a. verbleiben durch die Erhaltungsbindung zur Sicherung von Gehölzen und zur privaten Grünfläche sowie durch die Biotopstrukturen im Umfeld des Plangebietes auch ausreichend als Habitate geeignete Strukturen.

Die gilt entsprechend auch für die nur als Nahrungsgäste anzutreffenden Arten. Angesichts der geringen Eingriffsfläche in Relation zu den alternativ zur Verfügung stehenden umgebenden Strukturen, der bestehenden Nutzung und Vorbelastung ist auch für diese Gruppe keine erhebliche Störung zu prognostizieren.

Dies gilt in ähnlicher Weise für die streng geschützte Art Grünspecht als Art des Anhangs I EU-Vogelschutzrichtlinie. Von Relevanz wäre hier nur der Verlust von essentiellen Nahrungshabitat. Ein Verlust ist zwar gegeben, jedoch kann aufgrund der relativen Begrenztheit des Allgemeinen Wohngebietes in Relation zum Lebensraumanspruch der Art und den im Umfeld insgesamt großflächig verbleibenden Strukturen nicht von einer erheblichen, d. h. populationswirksamen Störung ausgegangen werden.

Für die gefährdeten Arten der Wälder sowie der Siedlungsränder und Gehölzbiotope (Star, Goldammer, Grauschnäpper) ist insbesondere der Verlust möglicher Brutplätze und weniger der Verlust möglicher Nahrungshabitate relevant. Angesichts der betroffenen Flächen in Relation zu den umgebenden Strukturen, der bestehenden Nutzung und Vorbelastung, ist auch für diese Gruppe keine erhebliche Störung zu prognostizieren.

Insgesamt gehen somit für alle betrachteten Artengruppen keine erheblichen Störungen von dem vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet aus. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist somit ausgeschlossen.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Durch Überbauung sind die Zerstörung oder Beschädigung von potenziellen oder tatsächlich genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu erwägen. Nahrungshabitate sind in diesem Kontext nur dann relevant, wenn es sich um essentielle Nahrungshabitate handelt, deren Verlust eine unmittelbare Rückwirkung auf eine Fortpflanzungsstätte hätte (z. B. Aufgabe des Nestes).

Für die Gruppe der Nahrungsgäste bzw. den Grünspecht kann hierbei die Erfüllung des entsprechenden Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden, da für diese Arten nicht von der Betroffenheit essentieller Nahrungshabitate auszugehen ist.

Für ungefährdete Arten der Wälder sowie der Siedlungsränder und Gehölzbiotope kann davon ausgegangen werden, dass diese i. d. R. zur Brut im Sinne des § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG in angrenzende Biotopstrukturen (Wälder, Gehölze, Hausgärten) ausweichen können. Im Rahmen der Brutvogelkartierung konnte kein Brutvorkommen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Maßgeblich sind die gefährdeten Arten mit besonderen, limitierten Brutplätzen. Also entweder Arten mit speziellen Ansprüchen an den Habitatkomplex aus Brut- und Nahrungshabitaten oder generell seltenen Brutplätzen, z. B. aufgrund des Erfordernisses sehr alter Bäume, vorgeschädigter Bäume oder bestehender Bruthöhlen bzw. geeigneter Brutmöglichkeiten an Gebäuden. Im vorliegenden Fall betrifft dies Nischen- und Höhlenbrüter (Grauschnäpper, Star). Bestehende sowie potenzielle Nischen und Höhlen befinden sich in der östlich angrenzenden Siedlung und insbesondere in den Wald- und Gehölzbereichen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Aufgrund der Erhaltungsbindung der Waldflächen sowie der Festlegung als privaten Grünfläche und der umliegenden verbleibenden Strukturen (Wald, Hausgärten) ist davon auszugehen, dass im Umfeld ausreichend Baumhöhlen vorhanden sind, damit ein Ausweichen im Sinne des § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG sichergestellt ist.

Dies trifft ebenfalls auf die begrenzte Anzahl von gefährdeten Freibrütern (Goldammer) zu. Hier wird ebenfalls von ausreichend verbleibenden Nistmöglichkeiten im Umfeld ausgegangen, so dass ein Ausweichen im Sinne des § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG sichergestellt ist.

Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die o. g. Einzelarten der Gruppe der gefährdeten Brutvögel kann somit ausgeschlossen werden. Essentielle Nahrungshabitate sind für keine der angesprochenen Arten betroffen.

b) Fledermäuse

Die Ergebnisse der Fledermauskartierung sind in der nachfolgenden Tabelle und in der Karte 1 auf Seite 38 dargestellt.

Die vorhandenen, zur Erhaltung vorgesehenen Altbäume der Waldflächen dienen Fledermäusen als potenzielle Quartiere (Höhlenbäume/Spaltenquartiere). Darüber hinaus dient das Plangebiet mehreren Arten als potenzielles Jagdhabitat und ist insbesondere für die Arten relevant, die in den angrenzenden Siedlungsbereichen potenzielle Quartiergebiete haben. Dem nördlichen Wald- und Gehölzrand kommt zudem eine Leitfunktion als Transferroute zu (ABIA 2016).

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Prüfgegenstand der Beurteilung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind:

- Fledermausarten, die das Plangebiet als Jagdhabitat nutzen,
- Fledermausarten mit potenziellen Quartieren im Plangebiet.

Auf eine weitergehende artweise Betrachtung wird aufgrund der vergleichbaren Betroffenheit verzichtet. Artspezifische Besonderheiten werden sehr wohl im Einzelfall aber angesprochen.

Tabelle 9: Artenliste Fledermäuse (Abia, 2016)

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	RL Nds.	RL D	FFH-RL	Schutz	EHZ
Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii / mystacinus</i>	2	V	IV	§§	s
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	2	V	IV	§§	u
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	*	IV	§§	g
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	2	*	IV	§§	g
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	IV	§§	u

Erläuterungen: Angegeben sind die Gefährdung in Niedersachsen (HECKENROTH et al. 1993, Stand 1991) und Deutschland (MEINIG et al. 2009, Stand 2008). Abkürzungen: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; V = Vorwarnliste, * = ungefährdet, D = Daten unzureichend. FFH-RL: Art der Anhänge II bzw. IV der FFH-Richtlinie. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß BNatSchG. EHZ = Erhaltungszustand in der atlantischen Region Niedersachsens gemäß Vollzugshinweisen des NLWKN: g = günstig, u = unzureichend, s = schlecht, x = unbekannt.

Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Durch eine Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung, die vorgesehene Erhaltungsbindung von Altbäumen sowie eine Überprüfung potenzieller Höhlenbäume auf mögliche Fledermausquartiere im Falle der ausnahmsweise möglichen Beseitigung von kranken oder abgängigen Bäumen wird die Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für alle oben genannten Artengruppen ausgeschlossen. Es muss unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und der bestehenden Nutzung des Plangebietes in keinem Fall von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko im Rahmen des Baus oder späteren Betriebes des Allgemeinen Wohngebietes ausgegangen werden.

Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Durch das vorgesehene Allgemeine Wohngebiet kann es durch Überbauung zum Verlust von Nahrungshabitaten kommen. Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (z. B. Zerschneidung Transferroute, bau- und betriebsbedingte akustische/visuelle Störung, Verlust Nahrungshabitat etc.) können für die das Plangebiet als Jagdhabitat nutzenden Fledermausarten jedoch ausgeschlossen werden. Es verbleiben, u. a. durch die Festsetzungen zur Sicherung von Gehölzen und zur privaten Grünfläche sowie geeignete Biotopstrukturen im Umfeld des Plangebietes, auch ausreichend als Habitate geeignete Strukturen.

Hervorzuheben wären hierbei als Arten mit schlechtem Erhaltungszustand die Bartfledermäuse:

- Die Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) bevorzugt mückenreiche, feuchte Wälder, Auenwälder und Wälder mit stehenden Gewässern als Nahrungshabitat im Sommerlebensraum. Jagdgebiete werden bis zu 10 km vom Quartier entfernt genutzt.
- Die Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) besiedelt eine Vielzahl von möglichst reich strukturierten Landschaften und ist auch in Siedlungen mit lockerer Bebauung und in Städten in Parkanlagen verbreitet. Jagdgebiete befinden sich in einer Entfernung von bis zu 2,8 km vom Quartier.

Dies gilt auch für die Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand (Großer Abendsegler, Breitflügel-Fledermaus). Auch für diese Arten ist eine Erreichbarkeit und Nutzung von geeigneten Jagdhabitaten in dem Maße weiterhin gegeben, dass eine erhebliche Störung auszuschließen ist.

Diese Einschätzung gilt auch für die Zwerg- und die Rauhaufledermaus, die derzeit ohnehin als ungefährdet gelten, und sich in einem günstigen Erhaltungszustand in Niedersachsen befinden.

Insgesamt gehen somit für alle betrachteten Arten keine erheblichen Störungen von dem vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet aus. Für Gebäudebewohnende Arten könnten sich sogar neue Quartiere bilden. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist somit ausgeschlossen.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Durch die festgesetzte Erhaltungsbinding der Waldflächen mit Altbäumen, die als potenzielle Quartiere dienen, sind die Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die vorgefundenen Arten auszuschließen.

Aufgrund der Erhaltungsbinding und der umliegenden verbleibenden Strukturen (Wald bzw. Hausgärten mit Baumbestand) ist davon auszugehen, dass im Umfeld ausreichend Baumhöhlen vorhanden sind, damit ein Ausweichen im Sinne des § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG sichergestellt ist.

Essentielle Nahrungshabitate sind für keine der angesprochenen Artengruppen betroffen.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann dann das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die genannten Fledermausarten ausgeschlossen werden.

c) Ameisen

Die Ergebnisse der Ameisenkartierung sind in der Karte 1 auf Seite 38 dargestellt.

Entlang des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Feldweges wurde ein Ameisennest der besonders geschützten hügelbauenden Waldameisen knapp außerhalb des Plangebietes nachgewiesen (BECK, 2016). Aufgrund der Lage des Ameisennestes knapp außerhalb des Plangebietes in Zusammenhang mit der im B-Plan festgesetzten Baugrenze, die einen zusätzlich von Bebauung freizuhaltenen Abstand zum Nest bewirkt, kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote für diese Art ausgeschlossen werden. Der Standort am Fuße einer Eiche ist bereits jetzt verschattet. Durch die geplanten Anpflanzungen ist aufgrund der zusätzlichen Verschattung mit einer Verschlechterung des Standortes zu rechnen.

Hinweis: aufgrund des dunklen Standortes, liegt die Vermutung nahe, dass sich das Ameisenvolk in naher Zukunft einen neuen Neststandort suchen wird (BECK 2016), da die Art Wärme durch Sonneneinstrahlung benötigt. Daher ist vor Baubeginn ggf. eine erneute örtliche Überprüfung des Plangebietes und ggf. Umsiedlung im Frühjahr vor Baubeginn notwendig.

d) Weitere Arten

Prinzipiell ist das Vorkommen des Eremiten (*Osmoderma eremita*) als Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht gänzlich auszuschließen. Die Art besiedelt Mulmhöhlen in alten Laubbäumen, insbesondere auch in Eichen. Aufgrund der Erhaltungsbinding der Waldflächen mit vorhandenen Altbäumen innerhalb des Plangebietes kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote für diese Art ausgeschlossen werden.

Für weitere Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen aktuell keine konkreten Anhaltspunkte vor.

3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel bzw. Fledermäuse kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

- Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch Bauzeitenregelungen vermieden. Die Baufeldräumung bzw. -vorbereitung sowie die ausnahmsweise mögliche Beseitigung von kranken oder abgängigen Bäumen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Vor der Beseitigung von abgängigen Bäumen/Ästen ist bei Verdacht auf Bruthöhlen oder Quartierpotenzial für Fledermäuse eine Höhlenkontrolle durch eine qualifizierte Fachkraft (Ornithologe, Fledermausexperte) durchzuführen.
- Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologie) durchzuführen. Gegebenenfalls ist vor Baubeginn eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Ameisennester der hügelbauenden Waldameise von einer qualifizierten Fachkraft durchzuführen. Im Falle eines Nachweises innerhalb des Plangebietes sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Für den Fall, dass der Standort weiter existiert, ist ggfs. eine Umsiedlung durchzuführen.

G. Zusätzliche Angaben

1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013). Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

2. Maßnahmen zur Überwachung

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ wird durch die Stadt Walsrode überprüft. Bei ausnahmsweise möglichen Beseitigungen von kranken oder abgängigen Bäumen ist eine örtliche Überprüfung auf mögliche Vogelbruten und Fledermausquartiere von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologie/ Fledermauskunde) durchzuführen.

Zusammenfassend werden keine erheblichen Umweltauswirkungen gesehen, die ein besonderes Überwachungsverfahren erfordern.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ wird eine rd. 1,7 ha große Fläche für die Schaffung von Wohngrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dadurch wird das vorhandene Biotop „Acker“ überbaut. Der B-Plan verursacht somit erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG

wurde durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig zu kompensieren sind. Der Ausgleich kann multifunktional im Zusammenhang mit der Ersatzaufforstung (s.u.) erfolgen.

- **Mensch:** Trotz Vermeidungsmaßnahmen werden voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen in geringfügigem Flächenumfang durch Geruchsbelästigungen i.S. § 3 BImSchG vorbereitet.
- **Tiere, Pflanzen, Biotope:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Boden:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wasser:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Klima / Luft:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft / Landschaftsbild:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. durch die Neugestaltung der Landschaft ausgeglichen.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen:** Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit einander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

Für die Waldfläche im Nordwesten des B-Plangebiets (2.485 m²) erfolgt die Festsetzung als private Grünfläche (Zweckbestimmung Hausgarten, Parkanlage) mit Bindung für die Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen zur Sicherung des naturschutzfachlich wertvollen Gehölzbestandes. Für die Umwidmung ist im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 erforderlich.

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden hinsichtlich ihrer Umsetzung und Wirksamkeit von der Stadt Walsrode überwacht.

VII. Abwägung: Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Die Flächen im Plangebiet sind bisher noch Privateigentum. Die Nutzung als Baugrundstücke führt zu einer Werterhöhung im Vergleich mit der Nutzung als Acker und Grünland. Die Interessen der Eigentümer werden dadurch gefördert.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes sowie das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Geschäftslage ergeben, betrifft das Grundstück des Landwirtes westlich des Plangebiets. Der betroffene Landwirt, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf seinen Tierbestand von 120 Rindern hingewiesen hat und

Erweiterungspläne für einen Stallbau mit weiteren 60 Plätzen angeführt hat, befürchtet aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung Einschränkungen hinsichtlich des Bestandes und der Entwicklung seines Betriebs.

Die Stadt hat daraufhin durch den TÜV NORD ein Geruchsgutachten erstellen lassen wurde (Gutachtliche Stellungnahme 8000660119 / 216IPG133 vom 17.03.2017). Das Gutachten hat bei der Bestandssituation, abweichend von den Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung (120 Rinder), aufgrund der Angaben des Landwirtes während der Bestandserfassung einen Tierbestand von 160 Rindern zugrunde gelegt. Unter Zugrunde legen dieser Tierzahlen, die schon deutlich höher sind, als sie im April und Oktober 2016 gewesen sein sollen, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die **Immissionswerte** der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) von 10 % der Jahresstunden für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) auf den geplanten Wohngrundstücken **eingehalten werden**.

Unter Berücksichtigung der Erweiterung um rd. 60 Plätze ergeben sich Überschreitungen der Immissionswerte für ein WA bei den vier südwestlich gelegenen Grundstücken. Hier wurden Geruchsimmissionen zwischen 14 und 11 % der Jahresstunden prognostiziert.

Für die Beurteilung dieser Überschreitung stellt sich für die Stadt zunächst die Frage, wie realistisch die Erweiterungspläne des Landwirtes sind. Das ist für die Stadt schwer feststellbar. Es bestehen jedoch in jedem Fall Zweifel daran. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Hinter Pannings Busch“ in den Jahren 2002 bis 2004 hat der Landwirt mit Schreiben vom 04.03.2002 Bedenken wegen möglicher Immissionskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung geäußert. Damals hat er seinen Viehbestand mit 120 Rindern angegeben und einen Ausbau der Viehhaltung angeführt, der „aktuell in Vorbereitung“ sei. Diese Ausweitung hat in den vergangenen 15 Jahren nicht stattgefunden.

Bei ihrer Bauleitplanung muss die Stadt zwar nicht nur das Bedürfnis, eine vorhandene Nutzung ohne planbedingte Einschränkung weiter betreiben zu können, in die Abwägung einstellen. Auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebserweiterung kann im Rahmen der Abwägungsentscheidung von Belang sein. Voraussetzung ist, dass diese Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung der vom Landwirt aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten naheliegt. Das Interesse eines Landwirts, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten, reicht ebenso wenig aus, wie unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 10.05.2016, Az. 1 MN 180/15 und 1 MN 199/15).

Vor dem Hintergrund der über 15 Jahre dauernden Absichtserklärung des Landwirtes scheinen hier Zweifel hinsichtlich der Ernsthaftigkeit seiner Erweiterungsabsichten nicht unangebracht.

Sollten die Erweiterungsabsichten des Landwirtes dennoch abwägungsbeachtlich sein, stellen sie nicht eine Art „Veto“ dar. Sie sind vielmehr lediglich ein Belang von mehreren und haben keinen unbedingten Anspruch darauf, sich in jedem Fall durchzusetzen.

Trotz der Überschreitung der Immissionswerte der GIRL besteht für den Landwirt die Möglichkeit, seine Betriebserweiterung durchzuführen. Die im Geruchsgutachten ermittelten Immissionswerte für den „Planfall“ liegen innerhalb der Grenzen für reines Wohnen und landwirtschaftlich vorgeprägte Gebiete. Hier sind nach der GIRL Interpretationsspielräume vorhanden (vgl. Anlage 2: Begründung und Auslegungshinweise zur GIRL, zu Nummer 1, Vorgehen im landwirtschaftlichen Bereich). Auch bei einer Ausweitung der Tierhaltung muss die Frage nach der Möglichkeit „Gesundes Wohnen“ nicht abschließend verneint werden: Die GIRL bietet die Möglichkeit den Beurteilungswert den lokalen Gegebenheiten durch Setzung von Zwischenwerten anzupassen. Von dieser Möglichkeit kann im Genehmigungsverfahren Gebrauch gemacht werden, da die Immissionswerte für Dorfgebiete nicht überschritten werden und das neue Wohngebiet direkt an den Außenbereich grenzt.

Das bedeutet, dass der Landwirt auch bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung die Möglichkeit hätte, seine Betriebserweiterung durchzuführen.

Eine andere Möglichkeit der Betriebserweiterung, ohne Immissionskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung, besteht für den Landwirt in der unmittelbaren Nähe seiner Hofstelle, jedoch in größerem Abstand zur geplanten Wohnbebauung. Er verfügt hier über weitere Flächen in seinem Eigentum und ist damit bei der Errichtung neuer Stall- und Betriebsanlagen nicht zwingend auf den Standort auf seiner Hofstelle angewiesen.

Im Beteiligungsverfahren haben sich insbesondere die **Anlieger des 1. Bauabschnitts** gegen die geplante Verkehrsführung ausgesprochen, da sie aufgrund des zusätzlichen Verkehrs ein erhöhtes Unfallrisiko und insbesondere Gefährdungen der Kinder, die den Spielplatz am Ende der Stichstraße nutzen wollen, befürchten.

Diese Befürchtung teilt die Stadt nicht: Bei der bestehenden Erschließungsstraße im Baugebiet „Hinter Pannings Busch“ handelt es sich um eine reine Anliegerstraße, die aufgrund der Tatsache, dass sie als Sackgasse endet, lediglich von den Anwohnern, gelegentlichen Besuchern, Lieferverkehr und Entsorgungsfahrzeugen sowie der Feuerwehr genutzt wird. Die Straße wurde als „Wohnstraße“ mit einer Mischung aller Verkehrsarten ausgebaut. Bei den bestehenden Längen der jeweiligen Straßenabschnitte zwischen den Kurvenbereichen von max. 120 m geht die Stadt davon aus, dass die Anwohner sich hier im Schritttempo bewegen werden, insbesondere zum Schutz ihrer auf der Straße spielenden Kinder.

Die von den Anliegern und anderen Anwohnern Benzens vorgeschlagenen Alternativen zur Verkehrsführung wurden insbesondere aus folgenden Gründen verworfen:

- Höhere Flächenversiegelung: es muss deutlich mehr Verkehrsfläche ausgebaut,
- stärkerer Eingriff in Natur und Landschaft: der vorhandene Feldwirtschaftsweg mit seinem Baumbestand ist ein prägendes Landschaftselement, das erhalten werden sollte,
- höhere Kosten durch den Ausbau von mehr Verkehrsfläche und einen höheren Kompensationsbedarf.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- Landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (Umwidmungssperreklause).

Diese Planungsleitsätze sind für die Stadt Optimierungsgebote. Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Stadt ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan kann Baugrundstücke für ca. 10 Wohnhäuser schaffen, aber auch weitere, nicht störende Nutzungen zulassen und damit ggfs. die Infrastruktur in Benzen weiter entwickeln. Insgesamt können im Plangebiet rd. 30 Personen eine neue Wohnung finden.

Die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt der Bebauungsplan nur wenig. Mit ihnen eng verbunden ist die Umwidmungssperrklausel. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können neue Wohngrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung der Ortschaft Benzen der Stadt Walsrode. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die forstwirtschaftlichen Belange und Umweltbelange werden durch die Überplanung von Waldflächen und die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung beeinträchtigt.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert und bei dem benachbarten Landwirt nur geringfügig beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der besonders gewichtigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Die im weiteren Planverfahren festzulegenden Ersatzaufforstungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch unter Berücksichtigung der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im November 2017

gez. Vogel

Der Rat der Stadt Walsrode hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2017 den Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Walsrode, den 28.02.2018

Siegel

gez. Spöring

Bürgermeisterin

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift** der Stadt Walsrode mit der Urschrift wird beglaubigt.

Walsrode, den _____

Die Bürgermeisterin