

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

(gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

### Inhalte der Planung

Im Flecken Langwedel werden am nördlichen Rand der Ortschaft Etelsen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Möglichkeiten zur Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reiten und Wohnen“ gegeben. Im Plangebiet ist ein Pferdebetrieb mit Reithalle, Ställen, Wohnhaus sowie Freianlagen vorhanden. In dem Sondergebiet sind Nutzungen zulässig, die dem Pferdesport und der Pferdehaltung sowie dem Wohnen dienen. Das Sondergebiet wird so gegliedert, dass der zentrale Bereich weiterhin von einem Pferdebetrieb und einem Reitverein genutzt werden kann. Auf bisherigen Weideflächen können Wohnhäuser errichtet werden, die aufgrund der Nähe zu den sportlichen Einrichtungen eine besondere Wohnqualität aufweisen werden. Die bauliche Dichte für den Bereich, der dem Wohnen dient, liegt bei einer GRZ von 0,3 bei eingeschossiger offener Bauweise in Einfamilienhäusern. Zur Entwässerung des Gebietes ist eine Regenrückhalteanlage erforderlich, da die Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht zulassen.

In das Plangebiet einbezogen wird ein mit einem Einfamilienhaus bebautes benachbartes Grundstück, mit dem Ziel hier weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

Im Plangebiet befindet sich ein Bereich, der in Zusammenhang mit der Planung des südlich anschließenden Baugebietes „Hustedt“ als Ausgleichsfläche für Eingriffe in den Naturhaushalt angelegt wurde.

### Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

### betroffene Umweltbelange

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind in Bezug auf Bodenversiegelung (Schutzgut Boden) und Lärmimmissionen (Schutzgut Mensch) im Plangebiet zu rechnen.

Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung wird neben dem Plangebiet eine 3060 qm große Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen, so dass sich die natürlichen Bodenfunktionen hier mit der Zeit wieder einstellen können. Die vorhandene Obstwiese wird um 330 qm an der Straße Zum Berkelsmoor erweitert. Für evtl. im Plangebiet entfernte Gehölze und zur Gebietseingrünung sind am Rand des Plangebiets neue Gehölzstreifen anzulegen.

Von der K 7 gehen Lärmemissionen aus, die schutzbedürftige Nutzungen beeinträchtigen können. Um hier erheblich nachteilige Auswirkungen zu vermeiden, werden passive Maßnahmen zum Lärmschutz im Wohngebiet festgesetzt.

### Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Wesentlich andere Planungsmöglichkeiten stellen sich aufgrund der geplanten Verbindung „Wohnen und Pferd“ nicht dar. Eine stärkere Verdichtung der Bebauung wurde aufgrund der ländlichen Lage nicht berücksichtigt.

## Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB** wurden aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB** Stellungnahmen abgegeben:

### Stellungnahme des Landkreises Verden

**Der Hinweis, im „Entwässerungsantrag“ die Möglichkeit der Versickerung über einen Sicker-versuch zu prüfen, wurde zur Kenntnis genommen.**

Für den Neubauteil des Plangebietes liegt ein Fachgutachten des Büro Prof. Dr. Ing. Jagau und Partner aus dem Jahr 2000 vor, in dem durch 8 Kernbohrungen bereits Erkenntnisse über die Bodenbeschaffenheit gewonnen wurden. Darin wurde festgestellt, dass die im Gebiet anstehenden Geschiebelehme sich nicht zur Versickerung von Niederschlägen eignen. Ob weitere Ermittlungen zur Versickerung erforderlich sind, wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

**Der Anregung, bereits vorhandene Ausgleichsmaßnahmen aus bisherigen Genehmigungsverfahren in das Bauleitverfahren zu integrieren, wurde insofern gefolgt, dass die Ausgleichsfläche „Hustedter Ring“ in das Plangebiet integriert wurde.**

Bei den Baugenehmigungen zum Neubau der Reithalle und des Altenteilerwohnhauses ist im Jahre 1989 lediglich bei der Reithalle eine Neuanpflanzung von insgesamt 5 Einzelbäumen festgelegt worden. Diese Anpflanzungen sind Bestandteil der jeweiligen Baugenehmigung und werden daher nicht in die Bauleitplanung übernommen werden. Die an der Straße „Zum Berkelsmoor“ vorhandene Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Hustedter Ring“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, da die Fläche bereits im geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt worden ist. Die Einbeziehung der Fläche in das laufende Bebauungsplanverfahren ist vertretbar, jedoch rechtlich unbedeutend, zumal der Flecken Langwedel Eigentümer ist.

**Der Anregung, weitere Informationen zur vorhandenen Obstbaumwiese in Plan und Begründung aufzunehmen, wurde gefolgt.**

Unter dem Punkt Hinweise auf der Planunterlage wurde aufgenommen, dass es sich bei der Obstbaumwiese um eine externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 63 „Hustedt“ handelt. In der Begründung im Kapitel 4.1 wurde ergänzt, dass der Flecken Langwedel Eigentümer dieser Fläche ist.

**Der Anregung, die neue externe Ausgleichsfläche aus naturschutzfachlichen Gründen mit den bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen zusammen zu legen, wurde nicht gefolgt.**

Die geplante externe Ausgleichsfläche befindet sich unmittelbar südöstlich im Anschluss der Fläche für das Regenrückhaltebecken. Dadurch wird im Zusammenhang mit dem naturnah anzulegenden Regenrückhaltebecken eine sinnvolle Abrundung des neuen Plangebietes zur freien Landschaft geschaffen.

**Der Anregung, den städtebaulichen Vertrag für die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme zur abschließenden Beurteilung der Eingriffsregelung beim Landkreis vorzulegen, wurde nicht gefolgt.**

Als Fläche zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird ein Teilstück des Flurstückes 106/51 der Flur 2 in der Gemarkung Etelsen herangezogen, das direkt östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 90 liegt. Hier wird Ackerland aus der intensiven Nutzung genommen. Mit der Beendigung der Nutzung soll die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen bleiben, so dass der Boden regenerieren kann und das Grundwasser weniger belastet wird. Die später aufwachsenden Gehölze schirmen die Bebauung im Plangebiet zur freien Landschaft ab. Die Durchführung dieser Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gesichert. Der städtebauliche Vertrag wird einen Übersichtsplan und die Beschreibung der Maßnahme enthalten. Der Flecken Langwedel ist im Rahmen einer gerichtlich nachvollziehbaren Abwägung gehalten, die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander abzuwägen. Der Landkreis Verden wird zwar beteiligt, jedoch steht die abschließende Beurteilung einzig und allein dem Gemeinderat zu.

**Der Anregung, das Wasser aus der Regenrückhalteanlage über ein offenes Muldensystem zu entwässern, wurde teilweise gefolgt.**

Für den Abfluss aus der Regenrückhalteanlage ist entwässerungstechnisch zunächst eine Abflusstiefe von ca. 1,50 m erforderlich, damit sich das Becken entleeren kann. Über die Distanz bis zum Berkelsmoorgraben könnte die Entwässerung im weiteren Verlauf als offene Mulde erfolgen. Dies wird bei der konkreten Entwässerungsplanung beachtet.

**Der Anregung, das geplante Regenrückhaltebecken naturnah anzulegen und dazu eine textliche Festsetzung aufzunehmen, wurde gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 wurde gemäß dem beigefügten Lageplan erweitert.**

Der bisherige Entwurf für das Regenrückhaltebecken sah Böschungen mit einer Neigung von 1:3 vor, so dass der Ausbau nicht als naturnah gelten konnte. Für die nun vorgesehenen flacheren Böschungen (mindestens 50 % der Uferlänge mit einer Böschungsneigung von 1:6 bis 1:8) wird allerdings auch mehr Fläche benötigt. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken und gleichzeitig des Plangebietes wird um 8 m in südöstlicher Richtung vergrößert.

Es wird folgende textliche Festsetzung auf der Planunterlage ergänzt:

„Auf der als Fläche für Regenwasserrückhaltung festgesetzten Fläche ist eine naturnah ausgebaute Regenwasserrückhalteanlage herzustellen. Mindestens 50 % der Uferlänge müssen eine Böschungsneigung von 1:6 bis 1:8 aufweisen. (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB)“

**Der Anregung, den Punkt Artenschutz eigenständig zu bearbeiten, wurde gefolgt.**

In der Begründung wurden Ausführungen zum Artenschutz aufgenommen.

**Die Hinweise aus verkehrstechnischer Sicht zur Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße wurden zur Kenntnis genommen.**

Stellungnahme Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

**Die Hinweise, dass eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen, wurden zur Kenntnis genommen.**

Während der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurde aus der Öffentlichkeit folgende Stellungnahme vorgebracht.

**Der Anregung, die Grundflächenzahl im Bereich des Grundstücks „Zum Berkelsmoor 1“ von 0,2 auf 0,3 zu erhöhen, wurde gefolgt. Infolgedessen wurde eine zusätzliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Größe von ca. 350 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück „Zum Berkelsmoor 1“ festgesetzt.**

Der bisherige Entwurf des Bebauungsplanes sieht für das Grundstück „Zum Berkelsmoor 1“ eine Grundflächenzahl von 0,2 vor. Die im nördlichen Plangebiet festgesetzten neuen überbaubaren Grundstücksflächen an der privaten Erschließungsstraße weisen eine Grundflächenzahl von 0,3 auf.

Während der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.

Stellungnahme des Landkreises Verden

**Der erneuten Anregung, den städtebaulichen Vertrag für die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme zur abschließenden Beurteilung der Eingriffsregelung beim Landkreis vorzulegen, wurde nicht gefolgt.**

Als Fläche zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird ein Teilstück des Flurstückes 106/51 der Flur 2 der Gemarkung Etelsen herangezogen, das direkt östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 90 liegt. Hier wird Ackerland aus der intensiven Nutzung genommen. Mit der Beendigung der Nutzung soll die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen bleiben, so dass der Boden regenerieren kann und das Grundwasser weniger belastet wird. Die später aufwachsenden Gehölze schirmen die Bebauung im Plangebiet zur freien Landschaft ab. Die Durchführung dieser Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gesichert. Der städtebauliche Vertrag wird einen Übersichtsplan und die Beschreibung der Maßnahme enthalten.

Es handelt sich um einen Vertrag zwischen Flächeneigentümer und Flecken Langwedel, der der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden kann. Die Inhalte der vertraglichen Vereinbarungen, die für die Abwägung relevant sind, sind in der Begründung enthalten.

**Der Anregung, sich in der Begründung mit dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2013 auseinanderzusetzen, wurde gefolgt. Es wurden Aussagen zum benachbarten Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ in die Begründung aufgenommen.**

Im Landschaftsrahmenplan gehören die Flächen östlich des Plangebietes zu einem Bereich, der würdig ist, als Landschaftsschutzgebiet eingestuft zu werden. Dieser ist im RROP Entwurf 2013 als Vorbehaltsfläche dargestellt. Als Schutzziel wird die Sicherung und Entwicklung der grünlandgeprägten Moorniederung genannt. Der Bereich erfüllt eine Pufferfunktion zu den wertvolleren Landschaftsbestandteilen im Berkelsmoor (Landschaftsschutzgebiet). Die Planung berührt die Vorbehaltsflächen durch die Darstellung einer Fläche für die Regenrückhaltung und durch die mit dem Flächeneigentümer vereinbarte Kompensationsmaßnahme (natürliche Sukzession von Grünland). Da auch die Anlage des Regenrückhaltebeckens in naturnaher Weise erfolgt, werden die Vorbehaltsfunktionen der Flächen bei der Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird ein Beitrag im Sinne des Angebotsnaturschutzes geleistet, der im Landkreis eine große Bedeutung hat.

**Der Anregung, den Standort der Regenrückhalteanlage zu ändern, um einen flacheren Ablauf zu erhalten, wurde nicht gefolgt.**

Die bestimmende Abflusstiefe von ca. 1,50 m lässt einen flacheren Ablauf nicht zu. Über die Distanz bis zum Berkelsmoorgraben könnte die Entwässerung im weiteren Verlauf als offene Mulde erfolgen. Dies wird bei der genauen Entwässerungsplanung geprüft. Ein Standort in weiterer Entfernung zur Bebauung wird nicht befürwortet, da Pflege und Kontrolle der Anlage besser in der Nähe des Sondergebietes durchgeführt werden können.

Während der **erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB** wurden aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

Während der **erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB** wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.

Stellungnahme des Landkreises Verden

**Der Hinweis zur bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung wurde zur Kenntnis genommen.** Die Begründung wurde entsprechend geändert.

**Der Anregung, Sickerversuche vor Ort durchzuführen, wurde gefolgt.**

Auf Grundlage des Versuchsergebnisses ergeben sich keine Planänderungen. Die Begründung wird entsprechend geändert.

**Der Anregung, den städtebaulichen Vertrag der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen wird gefolgt.**

Die Begründung wurde entsprechend modifiziert.

**Der Anregung, den Standort des Regenrückhaltebeckens zu ändern, um einen möglichst flach gestalteten Ablauf zu erhalten, wurde nicht gefolgt.**

Die bestimmende Ablaftiefe aus der Regenrückhalteanlage von ca. 1,50 m lässt einen flacheren Ablauf nicht zu. Der Überlauf der Regenrückhalteanlage bis zum Berkelsmoorgraben wird als offene Mulde ausgestattet. Ein Standort in weiterer Entfernung zur Bebauung wird aus städtebaulichen Gründen nicht befürwortet, zumal die Pflege und Kontrolle besser im Nahbereich zum Sondergebiet durchgeführt werden kann.

Daten der Beschlussfassung/Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 90 wurde am 02.07.2015 vom Rat des Flecken Langwedel als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 02.10.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 40.