

## **15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 16 „Westlich Lerchenweg“ der Gemeinde Wasbek**

### **Anlass der Planung und Planungserfordernis**

Die Gemeinde Wasbek stellt aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage und der gleichzeitig guten Anbindung an die regionale und überregionale Infrastruktur einen attraktiven Wohnstandort dar. Aufgrund einer starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, da derzeit kaum noch verfügbare Baugrundstücke in der Gemeinde vorhanden sind, soll das Wohnraumangebot in der Gemeinde erweitert werden, um den örtlichen Bedarf zu decken.

Zur Schaffung des Planungsrechts im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, hat die Gemeinde beschlossen Bauleitpläne aufzustellen.

Da die Flächen dem Außenbereich zuzuordnen sind und es sich nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben handelt, besteht Planungserfordernis. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wald dar. Die Darstellung muss für den östlichen Teil in Wohnbauflächen und für den westlichen Teil, also der Bereich, der derzeit mit Wald bewachsen ist und eine Waldumwandlung stattfinden muss, die auch bereits von der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung und Rechtskraft der Bauleitplanung in Aussicht gestellt wurde, in Grünflächen geändert werden. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung) wird der Bebauungsplan Nr. 16 (verbindliche Bauleitplanung) aufgestellt, der für die im Flächennutzungsplan zukünftig dargestellten Wohnbauflächen und Grünflächen konkretisierte und verbindliche Festsetzungen trifft.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung im Lerchenweg im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Vorrangige Entwicklung von bereits erschlossenen Flächen zur Ergänzung des Innenbereichs (kostengünstige Erschließung);
- Schaffung einer bedarfsgerechten Wohnbebauung entsprechend der Nachfrage, die sich in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt;
- Minimierung des Eingriffs;
- Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft;
- Erhaltung des wertvollen und gesunden Baumbestandes als Gehölz im Rahmen der für die Bebaubarkeit des Plangebietes notwendigen Waldumwandlung;
- Klimagerechtes Bauen ermöglichen: Südausrichtung der Hauptgebäude, kompakte Bauweise, begrünte Dächer zur Schaffung von Verdunstungsflächen und zur Regenrückhaltung, Errichtung von Solaranlagen, Einsatz von Wärmepumpen und Verzicht auf Gasanschluss;

### **Voraussichtlich wesentliche Auswirkungen der Planung**

- auf die Schutzgüter:

Eingriff in Boden durch Neuversiegelung, max. 60 % der Grundstücksfläche

Eingriff in den Wasserhaushalt infolge der Flächenversiegelungen, die zur Ableitung des Oberflächenwassers führen.

Mit dem Verlust von bedeutendem Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist nicht zu rechnen, da der Bereich des Waldes nicht beeinträchtigt werden soll. Die Gemeinde beabsichtigt hier auf Ebene des Bebauungsplanes lediglich eine Entwidmung bei Erhalt der vorhandenen Struktur. So sollen die vorhandenen Gehölze und damit mögliche Bruthabitate und Quartiere vorwiegend bestehen bleiben. Überbaut wird das Wirtschaftsgrünland, wodurch ein Nahrungshabitat für heimische Tiere verloren geht.

In Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen. Das Plangebiet ist bereits durch die umliegenden Nutzungen vorgeprägt. Die Waldflächen sollen auf Ebene des Bebauungsplanes als Gehölzstrukturen erhalten und wirken weiterhin ausgleichend auf das lokale Klima.

Wirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild ergeben sich aufgrund bestehender Wohnbebauung auf der östlichen Straßenseite des Lerchenweges nicht. Eine Einsehbarkeit aus der freien Landschaft ist nicht gegeben bzw. nur punktuell aus nördlicher Richtung möglich.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter oder auf europäische Schutzgebiete werden nicht erwartet. Es befinden sich innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Interessensgebiete oder Denkmäler.

Die für die Abwägung relevanten Umweltbelange werden von einem Fachplaner ermittelt und bewertet. Die von dem Fachplaner ermittelten Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Planung werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

Die Waldumwandlung wird über ein Ökokonto im selben Naturraum kompensiert- Schaffung von neuen Waldflächen

Die Versiegelung des Bodens wird über ein Ökokonto entsprechend der Eingriffsregelungen ausgeglichen

Über den Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes festgesetzt:

Das Oberflächenwasser wird innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht. Es werden durch Gründächer neben den nicht versiegelten Grundstücksflächen zusätzliche Verdunstungsflächen geschaffen. Es wird angestrebt, die Abweichungen der Versickerung gegenüber dem Istzustand so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, so dass die hydrologischen Bedingungen weitgehend unverändert bleiben.

Es findet zwar eine Waldumwandlung statt, jedoch unter Erhalt des wertvollen und gesunden Großbaumbestandes.

Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden. Nicht überdachte befestigte Flächen dürfen nicht voll versiegelt werden und müssen durchlässig für Oberflächenwasser ausgeführt werden.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch ergeben sich keine wesentlich höheren Verkehrsimmissionen durch die geplante Nutzung. Erhebliche Immissionen wirken nicht von außerhalb auf das Plangebiet ein. Es besteht kein Verdacht auf ungesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind auch:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Vorsorglich und zur Harmonisierung, im Hinblick auf die gewachsene Siedlungsstruktur in der näheren Umgebung, werden zur Vermeidung von städtebaulichen Konflikten und bodenrechtlichen Spannungen folgende Nutzungen ausgeschlossen: Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Zudem werden in dieser Ortsrandlage Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, ausgeschlossen, da die Gemeinde für solche Nutzungen eher einen zentraleren Standort innerhalb der Gemeinde städtebaulich für richtig hält und zudem auf Grund der heutigen Größe eines Nahversorgungsmarktes eine Ansiedlung an diesem Standort zu einer Überlastung des Wohngebietes im Lerchenweg führen würde.

Aufgestellt, 14.11.2023

i. A. Karstens