BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76 "KOTTE KAMP/ REHRWEG" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT, STADT WALSRODE, ORTSCHAFT DÜSHORN, LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL

BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT WALSRODE 2000/2001

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ; DIPL.-ING. M. DICKS;
B. BÜSING, M. PFAU; I. BÜSING, B. FRICKE, K. MÜLLER

1.0 ALLGEMEINES

1.1 RAUMPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nach einigen Eingemeindungen u. a. im Jahre 1929 und im Jahre 1970 hat die Stadt Walsrode mit der Gebietsreform 1974 ihre heutige Gestalt erhalten. Insgesamt umfaßt das Stadtgebiet jetzt 22 Ortschaften. Nach landesplanerischen Zielvorgaben [1]) gehört die Stadt Walsrode zum ländlichen Raum.
Schwerpunkte der Entwicklung im ländlichen Raum sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Ferienutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Auch der ländliche Raum ist als Wohnstandort attraktiv und zwar insbesondere dort, wo sich ein guter Bestand an wohnortnahen Infrastruktureinrichtungen und vielfältigen Erwerbsmöglichkeiten mit relativ günstigen Umweltbedingungen verbindet. Diese Voraussetzungen sind im Bereich der Stadt Walsrode überwiegend gegeben.

Die Kernstadt Walsrode ist Zentralort des gesamten Stadtgebietes. Gleichzeitig ist sie nach den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogrammes [1]) als Mittelzentrum festgelegt. Damit übernimmt sie auch Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Dabei soll "in Standorten mit beiden Schwerpunktaufgaben eine weitere Konzentration gefördert werden, wobei die räumliche Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten dazu beitragen soll, Pendlerbeziehungen zu verringern."

Weitere Differenzierungen der vom Landes-Raumordnungsprogramm gemachten Vorgaben sind derzeit nicht möglich, da das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Fallingbostel (1990) im Jahre 1997 außer Kraft getreten ist und ein neues Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises erst im Entwurfsstadium vorliegt.

Das Landes-Raumordnungsprogramm spricht Empfehlungen zur Ausweisung von Vorsorgegebieten für Trinkwassergewinnung (südlich und östlich von Walsrode), für Erholung (nördlich Düshorn und östlich Walsrode), für die Forstwirtschaft (nordwestlich und südöstlich der Ortschaft Düshorn in einiger Entfernung) sowie für Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft und für die Landwirtschaft (nicht in der näheren Umgebung der Ortschaft Düshorn) aus.
Die eigentlichen Ortslagen des Stadtgebietes sind jeweils von besonderen raumordnerischen Vorgaben frei.

Die Stadt Walsrode hat insgesamt derzeit rd. 23.500 Einwohner und ist damit die größte Stadt im Heidekreis. Die Ortschaft Düshorn zählt rd. 2.000 Einwohner und liegt ca. 3 km südöstlich der Kernstadt Walsrode.
Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist die Stadt Walsrode bemüht, in ihren Ortsteilen eine Entwicklungspolitik zu betreiben, die vorhandene Infra-

---

[1]) LROP Niedersachsen 1994

struktureinrichtungen auslastet und stärkt und damit langfristig auch das Weiterbestehen und die Attraktivität der einzelnen Ortslagen sichert. Darüber hinaus wird den Interessen von Natur und Landschaft insoweit Rechnung getragen, als die Entwicklung neuer Siedlungsflächen nicht ungeordnet und zersplittert erfolgt, sondern neue Siedlungsflächen sich vielmehr sinnvoll in vorhandene Zusammenhänge einfügen und dabei soweit als möglich andere Belange berücksichtigen.

Die Ortschaft Düshorn ist in ihrem alten Ortskern durchaus noch von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Gleichzeitig hat sie jedoch in den vergangenen Jahren eine bedeutende Entwicklung als Wohnstandort im Stadtgebiet erfahren. Um Konfliktsituationen mit der landwirtschaftlichen Nutzung zu vermeiden, werden entsprechende Kriterien bei der Standortwahl für neue Wohngebiete berücksichtigt.

Düshorn ist sehr gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden, wobei die Kreisstraße 148 und die Landesstraße 163 die direkten Anschlußmöglichkeiten innerhalb der Ortschaft sind. In verhältnismäßig kurzer Entfernung sind Anschlüsse an die A 27 (Dreieck Walsrode – Bremen) und die A 7 (Hannover – Hamburg) gegeben. Ein Bahnanschluß besteht in Walsrode selbst, das an der Bahnstrekke Hannover – Hamburg liegt.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Gem. § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwikkeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode stellt jedoch für den mit dem vorliegenden Plan überzogenen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung tragen zu können, wird es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) den Planungsabsichten der Stadt anzupassen. Vorgesehen ist die Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer mittleren Geschoßflächenzahl von 0,4.

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Ortschaft Düshorn ist ein gefragter Wohnstandort im Stadtgebiet von Walsrode. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind als befriedigend einzustufen. So gibt es eine Bäckerei, Kindergarten, eine Grundschule und auch ein Freibad sowie diverse andere Sporteinrichtungen. Der ursprünglich vorhandene Nahversorger besteht bedauerlicherweise seit einiger Zeit nicht mehr. Es laufen jedoch Bestrebungen, hier wieder eine entsprechende Nutzung zu etablieren.
Um die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auszulasten bzw. auch eine Vorort-Versorgung zu erhalten und wieder herzustellen, bedarf es einer kontinuierlichen Entwicklung der Ortslage.

Bedingt durch die bereits geschilderten Vorzüge besteht in Düshorn eine konstante Nachfrage nach Bauflächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern. Das letzte Baugebiet am Ostrand der Ortschaft ("Südlich der Celler Straße"), das 1998 begonnen wurde, ist bereits überwiegend bebaut. Nicht bebaute Grundstücke sind bereits vergeben, so daß hier weitere Nachfrage nicht befriedigt werden kann. Um die Ortsentwicklung voranzutreiben, wurde daher die Einrichtung eines neuen Baugebietes zu Wohnzwecken erforderlich. Aufgrund der gegebenen Ortsstruktur und der Lage zwischen den Haupterschließungsstraßen kommen grundsätzlich nicht alle Bereiche von Düshorn für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung in Frage. So sind Flächen am nördlichen Ortsrand lediglich direkt an der Landesstraße 163 zu entwickeln, was zu Problemen in schalltechnischer Hinsicht führt. Auch die für die Ortschaft Düshorn untypische Lage oberhalb der Geestkante steht einer Baulandausweisung an der L 163 entgegen. Aus diesen Gründen wurde auf die Ausweisung von Bauflächen in

diesem Bereich verzichtet. Eine weitere Möglichkeit bestünde grundsätzlich am westlichen Ortsrand zwischen "Ellinghäuser Straße" und "Am Glockenberg". Hier besteht die Problematik jedoch darin, daß in diesem Bereich eine Reihe wirtschaftender Hofstellen vorhanden ist, deren zukünftiges Entwicklungspotential nicht gefährdet werden darf. Gleichzeitig ist ein direktes, gedeihliches Nebeneinander von Wohnnutzung und Landwirtschaft nicht möglich. Die zur Überbauung heranzuziehenden Flächen sind zudem als hofnahe Grünländereien in Nutzung und können auch deshalb nicht einer Bebauung zugeführt werden.
Die jetzt überplante Fläche nördlich der Straße Kotte Kamp weist die geschilderten Probleme nicht auf. Hier besteht über den Rehrweg und die Mühlenstraße problemlos Anschluß an das Ortszentrum. Darüber hinaus besteht eine zusätzliche fußläufige Verbindung dorthin über den Kirchweg. Das neue Baugebiet stellt eine Fortentwicklung der im Bereich Mühlenstraße und Kotte Kamp vorhandenen Bebauung dar und gliedert sich an den innerörtlichen Grünbereich der "Pastoren Kuhweide" an. Probleme mit Immissionen oder Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Entwicklungspotentiale sind hier nicht gegeben. Aus diesem Grunde wurde dieser Fläche vor anderen potentiellen Bauflächen der Vorzug gegeben.

Die überplanten Flächen werden derzeit als Acker genutzt. Insofern erfolgt eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange durch die bauliche Inanspruchnahme. Aufgrund der geschilderten Standortvorteile (siehe oben) und der Notwendigkeit zur weiteren Entwicklung der Ortschaft Düshorn stellt die Stadt im Rahmen der Abwägung hier jedoch die landwirtschaftlichen Belange hinter diejenigen der Ortsentwicklung zurück. Die geplante Aufteilung der Erschließung in zwei etwa gleich große Abschnitte erlaubt zudem die nicht benötigten Flächen des 2. Bauabschnittes solange als möglich in der landwirtschaftlichen Nutzung zu belassen.

Als weiterer Vorzug der jetzt gewählten Fläche ist die Tatsache anzusehen, daß sie problemlos für die vorgesehene bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden kann, weil die Eigentümer die Baulandausweisung unterstützen.

Mit der hier vorgelegten Planung finden auch die im Dorferneuerungsplan Düshorn [2]) formulierten Ziele für die Siedlungsentwicklung soweit als möglich Berücksichtigung. Der Dorferneuerungsplan regt an, primär Nutzungen leerfallender Bausubstanz zur Unterbringung des Wohnbedarfes heranzuziehen. In zweiter Linie soll die Umnutzung von Baulücken zur Deckung des Bedarfs herangezogen werden. Erst danach ist die Entwicklung zusammenhängender, neuer Siedlungsflächen anzustreben. Dabei fordert der Dorferneuerungsplan insbesondere die Beachtung folgender Vorgaben:
- Vermeidung von Konfliktbereichen zwischen Wohnen und Landwirtschaft
- Nähe zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen
- Beachtung der ortstypischen dörflichen Siedlungsstruktur und -dichte
- Freihaltung wichtiger dörflicher Freiflächen
- Freihaltung wichtiger innerörtlicher Blickbeziehungen.

Da in der jüngeren Vergangenheit vorhandene Baulücken und kleinere Freiflächen überwiegend abschließend genutzt wurden, bzw. die noch vorhandenen nicht für derartige Entwicklungen zur Verfügung stehen und gleichzeitig die zum Zeitpunkt der Dorferneuerungsplanung in Arbeit befindlichen Baugebietsflächen für zusammenhängende Siedlungsbereiche zwischenzeitlich bereits besiedelt sind, mußte eine neue Siedlungsfläche entwickelt werden, die nicht innerhalb des damals vorgegebenen Rahmens liegt. Gleichwohl sind die vorgegebenen Ziele, wie beispielsweise Vermeidung von Konflikten zwischen Wohnen und Landwirtschaft und Freihaltung innerdörflicher Freiflächen (Pastoren Kuhweide), berücksichtigt worden.

Insoweit sind negative Auswirkungen der vorgesehenen Nutzung bzw. der vorgelegten Planung auf die Ortschaft und ihre Entwicklung derzeit nicht erkennbar. Vielmehr sind aus den oben angeführten Gründen positive Entwicklungsimpulse zu erwarten.

---

[2]) Dorferneuerungsplanung Düshorn, Bremen, Juni 1994

1.4 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

Parallel zur vorliegenden Planung stellt die Stadt Walsrode die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet auf. Im Rahmen dieser Änderung wird, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer mittleren Geschoßflächenzahl von 0,4 dargestellt. Aus dieser neuen Darstellung wird hier auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) abgeleitet.

Das Baugebiet selbst liegt am Südwestrand der Ortslage, südlich "Pastoren Kuhweide", nördlich der Straße "Kotte Kamp" und östlich des "Rehrweges". Das Gebiet umfaßt die Flurstücke 339, 340, 341, 344, 345, 412/348, 413/348, 349, 507/350, 508/350 und Teile des Flurstückes 353 der Flur 3 der Gemarkung Düshorn. Die rechtsverbindliche Abgrenzung ergibt sich aus der Festsetzung des Bebauungsplans. Östlich angrenzend befindet sich vorhandene Wohnbebauung bzw. Wohnbebauung im Bau. Dieser Bereich nördlich der Straße "Kotte Kamp" ist im Rahmen einer Ergänzungssatzung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Düshorn einbezogen worden.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für den Bereich der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der Planungsabsicht der Stadt, hier für den mittelfristigen Bedarf im wesentlichen Wohnnutzung zu etablieren. Der in einem Allgemeinen Wohngebiet vorgegebene Rahmen zulässiger Nutzungen (s. BauNVO) entspricht dabei mit seiner Vielfalt der Lage des neuen Baugebietes im ländlichen Raum, ohne die im Vordergrund stehende Wohnnutzung zu beeinträchtigen. Die gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Tankstelle" und "Gartenbaubetriebe" werden jedoch bewußt aufgrund ihres verhältnismäßig hohen Störpotentials für das Baugebiet ausgeschlossen.

Für das gesamte Allgemeine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei nur einem zulässigen Vollgeschoß festgesetzt. Gleichzeitig sind in diesen Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Festgesetzt wird darüber hinaus eine abweichende Bauweise, die lediglich Gebäude von maximal 24 Metern Länge zuläßt. Begründet werden diese Festsetzungen zum einen mit der Lage des neuen Baugebietes am Ortsrand, im Übergangsbereich zur freien Landschaft, wo eine übermäßige Verdichtung der Bebauung und auch eine übermäßige Höhenentwicklung – wie sie z.B. durch mehrgeschossige Bauten hervorgerufen werden würde – unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildes und der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zugelassen werden sollen. Dem gleichen Ziel dient die getroffene Festsetzung der Firsthöhe einzelner baulicher Anlagen. Darüber hinaus dient die Festsetzung einer relativ niedrigen Grundflächenzahl auch dazu, die übermäßige Versiegelung der jeweiligen Grundstücksflächen zu vermeiden. Damit wird auch dem weitgehenden Erhalt des vorhandenen Bodenlebens und der Sicherung der Grundwasserneubildungsrate im Sinne des Naturschutzgesetzes und damit auch dem dort vorgegebenen Minimierungsgrundsatz Rechnung getragen. Ebenfalls in diesem Sinne ist der Ausschluß der gemäß Baunutzungsverordnung grundsätzlich möglichen Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl durch Befestigungen im Sinne des § 19 (4) BauNVO zu sehen. Ausnahmen hiervon werden zukünftig unter der Voraussetzung zugelassen, daß die zur Befestigung verwendeten Materialien den schnellen Wasserabfluß hemmen und Versickerung begünstigen. Entsprechende Nachweise über die befestigten Flächen und Materialien sind im Rahmen eines Bauantragsverfahrens nachzuweisen oder müssen, sofern von der Möglichkeit einer Bauanzeige gemäß § 69a BauNVO Gebrauch gemacht wird, von den Entwurfsverfassern beachtet werden.

Für das gesamte Baugebiet gilt eine Mindestgrundstücksgröße. Dabei sollen Einzelhausgrundstücke mindestens 600 m² und Doppelhausgrundstücke mindestens 400 m² je Haushälfte groß sein. Ziel dieser Festsetzungen ist es, die neuen Wohngebiete, insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Lage am Ortsrand im "ländlichen Raum", als aufgelockerte, stark durchgrünte Lebensräume zu entwickeln. Dabei werden die üblichen Verhältnisse intakter ländlicher Ortskerne mit ihren verhältnismäßig großen Grundstückszuschnitten und weitläufigen Freiflächen auf die modernen Verhältnisse übertragen, um so eine dem ländlichen Raum soweit als objektiv bei Neubauten möglich angepaßte Baustruktur innerhalb des Neubaugebietes zu erreichen. Gleichzeitig wird hiermit auch ein Beitrag zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung im Bereich der jeweiligen Einzelgrundstücke geleistet.

In den vergangenen Jahren wurde in Düshorn im Rahmen der Dorferneuerung eine ganze Reihe von Verbesserungen bezüglich des Ortsbildes und der Ortsgestalt durch Förderung von Maßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich bewirkt. Um den Erfolg dieser positiven Maßnahmen nicht zu konterkarieren, wird es erforderlich neue Bautätigkeiten soweit als möglich im Hinblick auf ihre Lage im ländlichen Raum und in Randlage der Ortschaft im Sinne einer positiven Entwicklung der Ortsgestalt zu beeinflussen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird zum vorliegenden Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt. Dabei wird dafür Sorge getragen, daß zukünftigen Bauherren dennoch ein entsprechender Entwicklungsspielraum auf ihren Grundstücken verbleibt.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die vorgesehene Anbindung des neuen Baugebietes ist aus dem bestehenden Straßennetz der Ortschaft vorgesehen. Hierbei sind die Zufahrten zum einen die "Mühlenstraße" im Osten und im Westen der "Rehrweg". Die eigentliche Erschließung erfolgt von dem vorhandenen Straßenzug "Kotte Kamp" aus, der zu diesem Zweck in seinem Ausbaustandard verbessert werden muß. Zukünftig sind zwei Anschlüsse an die Straße "Kotte Kamp" geplant, die zum einen die östliche und zum anderen die westliche Hälfte des Plangebietes anbinden. Darüber hinaus wird im Nordwesten eine straßenmäßige Anbindung an den "Rehrweg" vorgesehen. Diese ist zunächst als Fuß- und Radweg geplant und wird bei Bedarf (zukünftiger Ausbau des Rehrweges) als Straßenverbindung hergestellt.
Die innere Erschließung ist über zwei Ringstraßensysteme sowie eine kleine Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen.
Um eine möglichst große Verkehrsruhe und damit Wohnqualität innerhalb des Baugebietes zu erreichen, werden Durchfahrtsmöglichkeiten nicht vorgesehen. Zu diesem Zweck dient auch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes am West- und Südrand des Plangebietes, die Erschließungen direkt von den angrenzenden vorhandenen Straßenzügen aus verhindern soll. Alle Grundstücke sind über die innere Erschließung des neuen Baugebietes entsprechend angebunden. Um die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zu optimieren, sind im Norden und im Nordosten des Plangebietes zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radwege (Vorbereitung einer zukünftigen Anbindung an den Kirchweg bzw. an einen vorhandenen Grasweg) geplant.
Beim Ausbau der Straße "Kotte Kamp" ist zu berücksichtigen, daß es hier zu Begegnungsverkehr mit landwirtschaftlichem Gerät kommen kann und wird. Aus diesem Grunde wird hier eine Parzellenbreite gewählt, die dies ermöglicht. Es ist vorgesehen am Nordrand der Straße einen Fußweg in 1,5 m Breite, sodann einen Grünstreifen in 2 m Breite und eine normale Fahrbahn von 4,75 m mit Ausweichstellen anzulegen. Am Südrand der Parzelle wird der vorhandene Ausbauzustand beibehalten. Grundsätzlich gilt jedoch, daß der Bebauungsplan lediglich eine ausreichend dimensionierte Parzelle für die Verkehrsflächen festlegt. Details des Ausbaus sind Gegenstand der Erschließungsplanung, die separat erfolgt.

Für die innere Erschließung ist ein Ausbau als Mischverkehrsfläche ohne Hochbordanlagen zur gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer geplant. Dabei wird für die "Haupterschließungsstraße" eine Parzellengesamtbreite von 8 m vorgesehen, während die Ringerschließungen für die hinterliegenden Grundstücke in einer Gesamtbreite von 7 m vorgesehen sind. Die Fußwegeverbindungen sind in 2 m Breite vorgesehen.

Beim Ausbau ist eine Fahrbahnbreite von 6,5 m (Haupterschließung) bzw. 5,5 m (Ringerschließungen) geplant. Daneben wird ein Streifen in einer Breite von jeweils 1,5 m als flache, grüne Versickerungsmulde angelegt. In diesen Bereichen wird das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser versickert. Um den Erhalt der Mulden sicherzustellen, gilt für die einzelnen Grundstücke, daß jeweils nur eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 5 m zulässig ist.
Die Fahrbahn selbst wird beim Ausbau mit markierten Stellflächen und bepflanzten Grünbereichen in ihrem tatsächlichen Verlauf innerhalb der Parzelle verschwenkt, um eine weitere Verlangsamung und damit Beruhigung des Verkehrs in den Baugebieten zu erreichen. Die vorgesehenen Kurvenradien sind sowohl für Pkw als auch für Müllfahrzeuge und sonstige in Wohngebieten üblicherweise auftretende Lkw-Formen ausreichend dimensioniert.
Im Nordwesten des Plangebietes wird ein kleinerer Bereich über eine separate Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. Diese Wendeanlage wird, im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, bewußt nur so ausgebaut, daß PKW hier problemlos wenden können. Da für Müllfahrzeuge keine Wendemöglichkeit besteht, wird im Einmündungsbereich dieser Stichstraße in die Haupterschließung ein Stellplatz für die Bereitstellung der Mülltonnen der Anlieger aus diesem Bereich vorgesehen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Aufgrund der vorgesehenen Dimensionierung ist grundsätzlich davon auszugehen, daß den Belangen des ruhenden Verkehrs innerhalb des öffentlichen Straßenraumes im Verhältnis Wohneinheiten zu Parkplätzen gleich 2:1 problemlos Rechnung getragen werden kann. Auf die Festsetzung von separaten Flächen für Parkplätze im Bebauungsplan wird bewußt verzichtet. Diese Parkflächen sind vielmehr zukünftig im Rahmen der Festlegung verkehrsberuhigter Bereiche nach erfolgtem Straßenausbau und Festliegen der einzelnen Grundstückszufahrten vor Ort zu markieren. Die Lage der einzelnen Parkmöglichkeiten wird dabei zukünftig auch von der in den Straßenraum zu integrierenden Grüngestaltung abhängig sein. Die eigentliche Fahrbahn wird bei der Herstellung in unregelmäßigen Abständen verschwenkt, um verkehrsberuhigende Effekte zu erzielen. In den Randbereichen wird mit den vorgesehenen Versikkerungsmulden und den bepflanzten Grünflächen ebenso verfahren. In diese Grünbereiche werden in unregelmäßigen Abständen dann die Parkplätze integriert. Darüber hinaus können Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum im Bereich der eigentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden. Der sich hieraus für Begegnungsverkehr möglicherweise ergebende Effekt einer geringfügigen Wartezeit dient der zusätzlich Verkehrsberuhigung und wird unter diesem Gesichtspunkt bewußt in Kauf genommen.
Die Festlegung der Parkplätze wird allerdings in jedem Fall vor der Ausführung des Endausbaus vorgenommen. Dies gilt nicht für den Straßenzug "Kotte Kamp", der als Hauptzufahrt und auch als Zufahrt zu den südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient.
Aufgrund des angestrebten und zu erwartenden Charakters des zukünftigen Baugebietes – vorgesehen sind im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser – ist es hier problemlos möglich, die gem. § 47 Abs. 2 und 3 NBauO notwendigen Einstellplätze (und Garagen) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

- Grünordnung und Landespflege

a) Bestand

Das rd. 7,7 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der bebauten Ortslage von Düshorn.
Die Fläche wird z. Zt. ackerbaulich in Form von Getreideanbau intensiv bewirtschaftet. Naturnahe Elemente wie Ackerrandstreifen oder Gehölzhecken sind dort nicht anzutreffen. Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine kleinere Feldscheune. Um das Gebäude herum führt eine Fahrspur, die eine krautige Vegetation aufweist. Die kennzeichnenden Pflanzenarten sind neben dem Mohn die Schafgarbe und der Hahnenfuß. Als weitere Pflanzenarten sind der Breitwegerich, die Strahlenlose Kamille, sowie der Rainfarn und der Gemeine Löwenzahn zu nennen. Ähnliche Pflanzengemeinschaften lassen sich entlang der Wegeparzellen am Rande der o. g. Ackerfläche finden. Am Nordrand des Ackers, außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei ältere Eichen mit einem Kronendurchmesser von 12 – 16 m. Der Südrand des Plangebietes wird durch den Weg "Kotte Kamp" geprägt. Hierbei handelt es sich um einen ausgebauten Fahrweg mit einer Ausbaubreite von rd. 4 m (rd. 0,16 ha Fläche). Die Randstreifen werden mehrmals im Jahr gemäht und stellen sich als artenarme Grasflächen dar.

Die Entwurfsfassung des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Soltau-Fallingbostel von 1995 sieht für das Plangebiet selbst keine konkreten Schutzmaßnahmen oder Entwicklungsziele vor. Hier gelten die allgemeinen Anforderungen an die landwirtschaftliche Nutzung. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich in rd. 600 m Entfernung jedoch schutzwürdige Landschaftsteile, die die Anforderungen zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllen. Hierbei handelt es sich um Waldbereiche mit unterschiedlichen Ausprägungen, in denen sich Quellbereiche befinden.
Auch der Dorferneuerungsplan Düshorn macht keine speziellen Aussagen zum Plangebiet. Vorgeschlagene Entwicklungsmaßnahmen befinden sich in der näheren Umgebung (Wegeverbindungen), sie führen jedoch nicht in das Plangebiet hinein. Im Sinne der Dorferneuerung ist eine Anbindung des Plangebiets an das bestehende und geplante Wegenetz sinnvoll.

b) Bewertung

Gegenstand der Bewertung sind die Schutzgüter des Naturschutzes "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Luft" und das „Landschaftsbild". Sie basiert auf dem NLÖ-Modell, wonach jeder Biotoptyp getrennt nach den Schutzgütern einer von drei möglichen Wertstufen zugeordnet wird. Die Wertigkeit des Biotoptyps wird hierbei durch die folgenden drei Wertstufen ausgedrückt:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

An diese Wertstufen knüpfen sich die Entscheidungen über die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen, die durch ein Vorhaben entstehen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Standortverhältnisse im gesamten Plangebiet stark verändert. Natürliche Arten und Lebensgemeinschaften sind dort eben so wenig anzutreffen wie gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Arten. Auch sind dort keine Ackerrandstreifen und Gehölzgruppen bzw. -hecken vorhanden. Für den Naturhaushalt ist das Plangebiet nur von geringer Bedeutung = Wertstufe 3.

Boden

Der Boden im gesamten Plangebiet ist durch kulturtechnische und wirtschaftsbedingte Maßnahmen (Pflügen, Nivellierung) bis in den Untergrund überprägt, was eine Zerstörung des Bodenprofils und der Bodeneigenschaften (chemische-, physikalische-, Bodenleben) zur Folge hat. Es handelt sich hierbei um einen stark überprägten

Naturboden der eine allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2 für den Naturhaushalt besitzt.

Wasser
Das Schutzgut gliedert sich in die zwei Teilaspekte Oberflächengewässer und Grundwasser.
Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwassersituation ist aufgrund der intensiven Bodenbewirtschaftung und der fehlenden Vegetation beeinträchtigt. Auch hier besteht ein mittleres Stoffeintragsrisiko durch die Auswaschung von Düngemitteln, Nitrate etc.. Für den Naturhaushalt besitzt Wasser im Plangebiet eine mittlere Bedeutung = Wertstufe 2.

Luft/ Klima
Die offene Feldflur stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet mit einem eher geringen Frischluftentstehungspotential dar. Emissionen können besonders während der vegetationsfreien Periode, durch Bodenbearbeitung sowie während der Erntezeit durch Stäube entstehen. Für den Naturhaushalt Luft/ Klima besitzt das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2.

Landschaftsbild
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine offene Feldflur ohne natürliche und strukturgebende Elemente. Die östlich angrenzende neue Wohnbebauung wirkt sehr prägend. Ebenfalls von prägender Struktur ist der nördlich angrenzenden Waldrand. Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist insgesamt jedoch weitestgehend überformt. Das gesamte Plangebiet besitzt nur eine geringe Bedeutung = Wertstufe 3 für das Schutzgut.

Die Bestandssituation weist nutzungs- und strukturbedingt eine allgemeine bis geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Dies ist darauf zurückzuführen, daß die Fläche intensiv bewirtschaftet wird. Durch den Anbau von Monokulturen, den Einsatz von Bioziden und die regelmäßige Bodenbearbeitung weist das Areal einen naturfernen Zustand auf, der sämtliche Schutzgüter des Naturschutzes betrifft.

c) Planungsmaßnahme und ihre Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung soll die Ansiedlung einer weiteren Wohnbebauung ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet auf einer Fläche von rd. 6,4 ha ausgewiesen. Die Erschließung nimmt eine Fläche von rd. 1,05 ha in Anspruch. Hiervon sind bereits rd. 0,16 ha versiegelt (Kotte Kamp). Auf den privaten Grundstücken sind Anpflanzungsfestsetzungen im Umfang von rd. 0,6 ha ausgewiesen.
In Folge der Umsetzung der planerischen Vorgaben kommt es durch die Errichtung der baulichen Anlagen zum Verlust und Umbau der bestehenden Freiflächen.

Eingriffsregelung
Die Planung bereitet einen Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft im Sinne der §§ 1a BauGB und 8a BNatSchG vor. Die erheblichen Beeinträchtigungen werden durch die Versiegelung, die durch die Bebauung und Erschließung erzeugt wird, hervorgerufen. In der Folge kommt es zum Verlust der vorhandenen, wenn auch stark überprägten, Bodenfunktionen. Das bestehende Bodenleben geht in diesen Bereichen vollkommen verloren. Die versiegelten Flächen stehen der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Dieser Eingriff wird jedoch durch die festgeschriebenen Beschränkungen der Versiegelung und der Maßnahmen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf ein unerhebliches Maß minimiert. Der Umbau der offenen Feldflur in ein Wohngebiet hat den Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes zur Folge. Darüber hinaus kommt es durch die neu entstehenden Haushalte und den Verkehr zu neuen Emissionen, die das Kleinklima nachhaltig beeinträchtigen. Die versiegelten Flächen stellen darüber hinaus wärmespeichernde Oberflächen dar, die zu einer Erwärmung der vorhandenen kleinklimatischen Verhältnisse führen

wird. Durch die Anlage der Hausgärten sowie in Folge der Umsetzung der textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die hervorgerufenen Beeinträchtigungen deutlich minimiert. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Düshorn kommt es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Diese beschränken sich jedoch weitgehend auf das Gebiet südlich des Geltungsbereichs, da nach Westen und Norden das Plangebiet durch vorhandene Gehölzstrukturen gut eingebunden ist. In östlicher Richtung schließt ein bestehendes neues Baugebiet an.

Die folgende Tabelle stellt auf der Basis des Berechnungsmodells des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie die Wertigkeit der bestehenden Ackerfläche mit der Wertigkeit der geplanten Maßnahmen in Bezug.

Schutzgut	Wertigkeit					Auswirkungen
	Bestand		Planung			
	Verkehrsfläche rd. 0,16 ha	Ackerfläche rd. 7,54 ha	WA 0,3 rd. 6,4 ha	Verkehrsfläche rd. 1,05 ha	Versickerungsmulden rd. 0,25 ha	
Arten und Lebensgemeinschaften	3	3	3	3	3	---
Boden	3	2	2	3	2	-1 WS rd. 0,89 ha
Wasser	3	2	2	2	2	---
Luft	3	2	2	3	2	-1 WS rd. 0,89 ha
Landschaftsbild	3	3	3	3	3	---

Die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften" "Wasser" und „Landschaftsbild" werden durch die Planungsmaßnahme in ihrer Wertigkeit nicht verschlechtert. Im Bereich der Schutzgüter "Boden" und "Luft" findet hingegen auf einer Fläche von rd. 0,89 ha ein Wertsprung nach unten statt, der eine Wertstufe ausmacht. Darüber hinaus stellt die planerisch vorbereitete Versiegelung von rd. 2,81 ha eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar.

Zur Minimierung des Eingriffs wird die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO stark eingeschränkt. Das anfallende Regenwasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Im Straßenraum wird es durch ein Muldensystem aufgenommen und verbleibt somit ebenfalls innerhalb des Plangebietes.
Auch nach der Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen bleiben erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bestehen. Insgesamt besteht ein Kompensationsflächenbedarf von rd. 0,84 ha. Gemäß des angewandten Modells ist ein Ausgleich erreicht, in dem die versiegelte Fläche im Verhältnis 1 : 0,3 kompensiert wird. Bei einer versiegelbaren Fläche von rd. 2,81 ha entspricht dies rd. 0,84 ha.
Als Ausgleich für die Eingriffe sind entlang des westlichen, südlichen, östlichen und nördlichen Randes des Plangebietes Anpflanzungsfestsetzungen im Umfang von rd. 0,6 ha getroffen worden. Dort sind auf 5 – 6 m breiten Pflanzstreifen Baum-Strauch-Hecken mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft durch Pflegemaßnahmen zu erhalten. Neben der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in diesen Bereichen wird das Baugebiet durch diese Maßnahmen eingegrünt und in die Landschaft eingebunden. Die Einbindung in die Landschaft wird durch die vorhandene bzw. zu pflanzende/ zu ergänzende Baumreihe entlang des Rehrweges bzw. des Kotte Kampes ergänzt und verstärkt.
Als weitere Ausgleichsmaßnahme sind versiegelungsbezogene Baumpflanzungen festgesetzt worden. Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 100 m² Ver-

siegelung 1 großkroniger standortgerechter, heimischer Laubbaum oder zwei hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten zu pflanzen.
Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist je angefangene 150 m² Versiegelung 1 Baum zu pflanzen. Die genaue Lage der Bäume wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Versiegelung im gesamten Plangebiet (öffentlich und privat) wären rd. 310 Laubbäume zu pflanzen.
Nach der Umsetzung aller Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestehen. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht notwendig.

Unter Berücksichtigung einer notwendigen Baulandbereitstellung erachtet die Stadt Walsrode die vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB), zumal die Beeinträchtigungen sich nicht auf alle Schutzgüter beziehen und weil es sich bei den überplanten Ackerflächen um Bereiche handelt, deren Wert für Natur und Landschaft sehr begrenzt ist.

- Landwirtschaft

Im Ortskern von Düshorn befinden sich noch eine ganze Reihe wirtschaftender landwirtschaftlicher Betriebe. Hierbei sind sowohl Ackerbau als auch Viehhaltung vertreten. Für das Plangebiet sind negative Auswirkungen bezüglich Immissionen und Geruch grundsätzlich nicht zu befürchten. Es ist allerdings nicht auszuschließen, daß von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu bestimmten Zeiten Staubemissionen oder auch vereinzelt Geräusche und Gerüche auf das Plangebiet einwirken. Die ebenfalls im Zuge des Ausbaus geplante Anlage eines Grünstreifens mit Baumbepflanzung am Nordrand des "Kotte Kamps" hat zudem die Funktion, den aus den landwirtschaftlichen Flächen zu erwartenden Staub zu binden sowie eine optische Filterwirkung bezüglich der Wahrnehmbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzungen aus dem Baugebiet heraus zu bewirken.
Von besonderer Bedeutung in diesem Zusammenhang ist jedoch der Straßenzug "Kotte Kamp", der neben seiner Funktion für den sonstigen Verkehr auch als Zufahrt zu landwirtschaftlichen Anbauflächen von Bedeutung ist. Diesem Umstand ist beim Straßenausbau (siehe hierzu Punkt Verkehrsflächen) Rechnung zu tragen.
Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Entwässerungssituation wird nicht auftreten, da das anfallend Oberflächenwasser insgesamt des Baugebietes versickert werden soll und so eine Einleitung in die vorhandenen Vorflutgräben nicht erforderlich wird.

- Bodenschutz

Relevante Belastungen des Bodens innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten. Zum einen befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches und auch in seiner näheren und weiteren Umgebung nach Kenntnis der Stadt Walsrode keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. Zum anderen ist die gesamte Fläche bereits seit Jahren langfristig als Ackerfläche in Nutzung. Durch eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung ist eine Anreicherung des Bodens mit Schadstoffen nicht zu erwarten, so daß eine derartige Belastung hier auszuschließen ist.
Grundsätzlich beeinträchtigt werden die Belange des Bodens selbstverständlich durch die im Rahmen der Neubebauung zu erwartenden Versiegelungen. Hierzu wurden jedoch bereits im Kapitel "Grünordnung und Landespflege" (s. o.) Ausführungen gemacht und entsprechende Vorkehrungen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich getroffen.

- Immissionsschutz

In der direkten Umgebung des Plangebietes sind emittierende Betriebe oder stark frequentierte Straßen, aus deren Betrieb Einwirkungen auf das Plangebiet erfolgen könnten, nicht vorhanden. Lediglich von den in der Umgebung vorhandenen landwirt-

schaftlichen Flächen können geringfügige und zeitlich begrenzte Belastungen ausgehen (siehe hierzu Landwirtschaft). Hinzu kommt bei guter Wetterlage im Hochsommer ein Anteil an Verkehr auf dem Rehrweg (überwiegend Pkw und Radfahrer), mit dem Ziel Strandbad. Diese Erhöhung der üblichen Verkehrsfrequenz bleibt jedoch auf die Tagesstunden begrenzt und ist zudem stark wetterabhängig und daher im Schnitt eher selten.

In einiger Entfernung westlich des Baugebietes befindet sich jedoch die Autobahn A 27 Dreieck Walsrode – Bremen. Aus dem Verkehr auf diesem Autobahnabschnitt könnten Belastungen für das Plangebiet erwachsen. Um sicherzustellen, daß zukünftig die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Baugebietes gewährleistet werden, wurde eine überschlägige schalltechnische Berechnung mit der vereinfachten Formel gem. DIN 18005 durchgeführt. Ausgehend von dem DTV von 28.460 Kfz (Verkehrsmengenkarte Land Niedersachsen 1995) ergibt sich bei einem Mindestabstand von 950 m der Autobahn zum Baugebiet ein Beurteilungspegel von 51,1 dB(A) für die Tagzeiten und ein Beurteilungspegel von 43,3 dB(A) für die Nacht. Für die Nacht auf den der Autobahn am nächsten gelegenen Bauflächen innerhalb des Baugebietes innerhalb geschlossener Gebäude sind ohnehin aufgrund der dämmenden Wirkung der Gebäude geringere Werte zu erwarten. Zudem steigt durch Entfernung und die Abschirmwirkung zukünftig zu errichtender Gebäude die Dämpfungswirkung gegenüber Geräuschen nach Osten schnell an. Damit sind die für Verkehrslärm einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 bzw. 45 dB(A) sicher eingehalten.
In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, daß bei einer detaillierten Berechnung in aller Regel die über die Entfernung zu erwartende Dämpfung des Geräuschpegels höher liegt, als sie im Rahmen der einfachen Berechnung ermittelt werden kann. Insofern besteht hier eine Sicherheitsreserve hinsichtlich der zu erwartenden Beurteilungspegel. Vor diesem Hintergrund ist auch die zukünftige Entwicklung als unproblematisch anzusehen. Selbst bei einem Prognosezuschlag von 10 %, wie er für schalltechnische Berechnungen allgemein üblich ist, ergibt sich keine signifikante Erhöhung der ermittelten Werte, da sich erst bei einer Verdoppelung des Verkehrs (eine Entwicklung die hier als unrealistisch einzustufen ist) eine Erhöhung der Pegel um 3 dB(A) ergeben würde.
Unter Berücksichtigung der genannten Tatsachen kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, daß die Orientierungswerte gem. DIN 18005 im gesamten Plangebiet – die Berechnungen erfassen den äußersten der Autobahn zugewandten Teil des Gebietes – in jedem Fall eingehalten werden. Mit zunehmender Entfernung von der untersuchten Straße nimmt zudem die Pegelhöhe ab. Schalltechnische Maßnahmen sind damit hier nicht erforderlich.

Direkt hinter der A27 ist eine Schnellbahnstrecke der DB AG (Y-Trasse) geplant,für die im März 2001 die landesplanerische Feststellung getroffen wurde.Weil das neue Baugebiet nicht dichter als die vorhandene Bebauung an die Y-Trasse heranreicht,sind gesunde Wohnverhältnisse auch nach dem Bau der Schnellbahnstrecke zu erwarten.Evtl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind beim Bau der Schnellbahnstrecke zu berücksichtigen

- Berücksichtigung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Ausgehend von der vorgesehen Art der Bebauung (nur Einzel- und Doppelhäuser) können Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder (bis 6 Jahre) ohne Probleme auf den privaten Grundstücken eingerichtet werden.
Für die älteren Kinder (6 - 12 Jahre) wird im Zentrum des Plangebietes ein neuer Spielplatz in einer Größe von rd. 640 m² eingerichtet. Ausgehend von der Gesamtgröße des Baugebietes und der vorgegebenen Grundflächenzahl ergibt sich, bei einer Ermittlung der Geschoßfläche im Rahmen der gesetzlichen Regelung (in Vollgeschossen) eine maximal mögliche Bruttogeschoßfläche von 18.600 m². Hieraus ab-

zuleiten wäre das Erfordernis einer Spielflächengröße von 372 m² gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (§ 3 Abs. 2). Zusätzlich müßten Flächen für eine Begrünung zur Verfügung stehen. Da die Spielflächen der Stadt Walsrode insgesamt als zu gering erschienen, wurde bei der Berechnung möglicher Geschoßfläche die Möglichkeit der Ausschöpfung der sogenannten 2/3-Regelung für den Dachgeschoßausbau ebenfalls berücksichtigt. Hieraus ergibt sich eine mögliche Geschoßfläche von rd. 31.000 m², was zu einer Spielflächengröße von rd. 620 m² führen würde. Der jetzt festgesetzte Spielplatzbereich entspricht damit mit seinen 640 m² in etwa dieser Fläche. Aufgrund der Tatsache, daß die gesetzlichen Vorgaben bereits mit wesentlich kleineren Spielflächen erfüllt sind, wird dieser deutlich größere Spielplatz insgesamt für alle Funktionen als ausreichend groß angesehen. Dies insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, daß gerade für die älteren Kinder in der angrenzenden Feldmark, die gefahrlos erreichbar ist, eine Reihe zusätzlicher interessanter Spielmöglichkeiten, beispielsweise im Bereich des Naherholungsgebietes "Wedden", zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist in kurzer Entfernung der Sportplatz der Ortschaft im Südosten des Baugebietes erreichbar und auch das Strandbad liegt im Süden nicht allzu weit entfernt von den zukünftigen neuen Wohngebäuden.

- Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des neuen Baugebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität ist durch die Fortführung der in der Mühlenstraße bzw. in der Straße Rehrweg vorhandenen Verbundnetze grundsätzlich möglich. Hinzu kommt die Tatsache, daß auch im Bereich des Kotte Kamps Leitungen bereits vorhanden sind. Aus welchem Straßenzug zukünftig die Anbindung erfolgt, wird im Rahmen der Durchführung der Erschließungsarbeiten abschließend zu klären sein.
Die innergebietlichen Netze sind entsprechend neu aufzubauen und die einzelnen Hausanschlüsse herzustellen. Die Leitungstrassen sonstiger Versorgungsträger (z.B. Telekom) sind bei der Herstellung der Erschließung mit vorzusehen. Die genaue Lage ist entsprechend vorher mit den jeweiligen Trägern abzustimmen.
Die Energieversorgung erfolgt durch die Avacon AG, Regionalverwaltung Nienburg. Um die Versorgung gewährleisten zu können, wird im Bereich des Kinderspielplatzes in Abstimmung mit der Avacon AG die Möglichkeit zur Errichtung einer entsprechenden Trafostation vorgehalten.

Für die Wasserversorgung ist die Stadtwerke Böhmetal GmbH zuständig. Das Abwasser wird in den vorhandenen städtischen Schmutzwasserkanal im "Kotte Kamp" eingeleitet und von dort der Pumpstation Düshorn zugeführt, die es über eine Druckrohrleitung zur städtischen Kläranlage Walsrode transportiert. Die Kläranlage weist für den zu erwartenden Einwohnerzuwachs eine entsprechende Kapazitätsreserve auf.

Das anfallende Oberflächenwasser von den öffentlichen Flächen wird im Straßenraum innerhalb der vorgesehenen Mulden versickert. Diese Versickerung wird über die belebte Bodenzone flächenhaft bzw. in den angesprochenen Mulden erfolgen. Grundlage der Bemessung für die Versickerungsanlagen ist jeweils das ATV-Arbeitsblatt A 138.
Für das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist die jeweilige Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken vorgesehen. Bei Beachtung der entsprechenden technischen Rahmenbedingungen ist die Versickerung bei entsprechender Eignung des Untergrundes und einem Grundwasserflurabstand von mind. 1 m erlaubnisfrei. Eine Regenwasserrückhaltung ist daher in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Soltau-Fallingbostel. Gegebenenfalls anfallender Sondermüll ist auf die dafür vorgesehenen Deponien abzufahren. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, daß im Zuge der Erschließungsarbeiten anfallender Überschußboden im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes generell als Abfall einzustufen ist.

- Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden bei der Realisierung des Baugebietes zukünftig einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Brandschutzprüfer des Landkreises Soltau-Fallingbostel, Freiwillige Feuerwehr Düshorn) geregelt. Die Befahrbarkeit des geplanten Straßennetzes für Feuerwehrfahrzeuge im Einsatzfall wurde bereits bei der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen (s. hierzu Kapitel Straßenverkehrs- und Wegeflächen) berücksichtigt. Grundsätzlich wird die Löschwasserversorgung gem. den DVGW-Regelwerken Blatt W405 und W313 ausgefüllt bzw. sichergestellt. Gemäß schriftlicher Auskunft der Wasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min für drei Stunden problemlos in einem Radius von 300 m zu jedem Objekt im Baugebiet zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wird die Einrichtung von Wasserentnahmestellen (Hydranten) in einem Abstand von jeweils maximal 150 m vorgesehen.

- Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Gesamtfläche von 77.538 m².
Diese teilt sich wie folgt auf:
- Allgemeines Wohngebiet 63.672 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche 11.228 m² (inklusive Kotte Kamp, teilweise vorhanden)
- Straßenbegleitgrün mit Versickerungsmulden 2.008 m²
- Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz, Pflanzstreifen Kotte Kamp) 1.420 m².

Nach dem Bebauungsentwurf ist eine Bebauung des Gebietes mit 90 Wohneinheiten geplant. Ausgehend von der Annahme, daß je Grundstück 1,5 Wohneinheiten entstehen und je Wohneinheit durchschnittlich 2,3 Bewohner zuziehen, ergibt sich eine zukünftige Einwohnerzahl von 314 Neubürgern. Hieraus ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von rd. 44 Einwohnern pro Hektar Bruttobauland.

1.5 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Die vorliegende Bauvorschrift gilt für das neue Baugebiet Kotte Kamp/ Rehrweg in der Ortschaft Düshorn. Dieses Baugebiet wird zukünftig den neuen Ortsrand in diesem Bereich markieren. Durch die getroffenen Festsetzungen soll zum einen eine behutsame Einfügung der zukünftigen baulichen Anlagen in das Landschaftsbild bewirkt und damit ein fließender Übergang zwischen der bebauten Ortslage und dem angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden. Zum anderen soll eine Harmonisierung mit den im alten Ortskern vorhandenen Baulichkeiten erreicht und eine Beeinträchtigung beispielsweise der Ensembles der alten Hofanlagen durch Neubebauung so weit als möglich vermieden werden. Dies auch unter Berücksichtigung der Tatsache, daß in Düshorn in den vergangenen Jahren im Rahmen der Dorferneuerung mit erheblichen öffentlichen und privaten Mitteln Verbesserungen bezüglich der Gestaltung öffentlicher und privater Räume und baulicher Anlagen vorgenommen wurden.

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung, der Außenwände und ihrer Elemente sowie der Gestaltung von Einfriedungen im Vorgartenbereich sollen in diesem sensiblen Bereich des Ortsrandes ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherstellen. Ohne derartige Regelungen könnte sonst beispielsweise durch übermäßige Vielfalt von Dachformen und Dachneigungen oder unpassende Baumaterialien ein Gestaltungsdefizit bzw. eine Disharmonie zwischen altem Ortskern und neuen baulichen Anlagen sowie im Hinblick auf die Beziehung zum angrenzenden Landschaftsraum verursacht werden.

Mit der vorliegenden Bauvorschrift wird durch entsprechende Regelungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, ohne den verständlichen Gestal-

tungswünschen zukünftiger Bauherren eine zu starke Einschränkung ihrer Variationsmöglichkeiten aufzuerlegen. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den typischen Merkmalen der in Düshorn vorhandenen Bebauung und sind als Rahmenvorschrift ausgelegt.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kotte Kamp/ Rehrweg".
Der sachliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dachformen für Hauptgebäude, der Art und Farbe der Dachdekkung, der Oberfläche der Außenwände und der in ihnen enthaltenen Bauteile sowie der Art und Höhe von Einfriedungen im Vorgartenbereich. Von den Festsetzungen unberührt sind erforderliche öffentliche Einrichtungen wie Kinderspielplatz, Trafo- und Umformerstationen, die wegen ihrer besonderen Eigenarten oder bestimmter technischer Erfordernisse eigenen Gestaltungszwängen unterliegen.

Zu § 2, Ziffer 1 bis 6:
Die Ortschaft Düshorn liegt im ländlichen Raum. Die wesentlichen Bereiche der alten Ortslage sind daher, insbesondere in den Wohnbereichen, eher kleinmaßstäblich geprägt. Hiervon abweichend finden sich lediglich größere Gebäudekomplexe im Bereich der alten Hofanlagen oder beispielsweise der Schule, die allerdings baulich gesehen neueren Datums ist. In den Altdorfbereichen zwischen den Hofanlagen befinden sich teilweise auch große Freiflächen mit älterem Baumbestand wie sie in neueren Baugebieten nicht vorhanden sind.
Die Gestaltung der Dächer insbesondere bezüglich Dachneigung und -form ist in derartigen Lagen der wesentliche Faktor im Hinblick auf die Wahrung eines geschlossenen Ortsbildes. Aus diesem Grunde hat die vorliegende Bauvorschrift hier einen wesentlichen Ansatzpunkt.
Die festgesetzten Dachformen orientieren sich im wesentlichen an den vorhandenen Dachformen im alten Ortskern (Satteldächer) und in den in jüngerer Zeit neu entstandenen Wohngebieten (Satteldach oder Walm- bzw. Krüppelwalmdach). Um hier eine entsprechende Wirkung für das Ortsbild zu erzielen und die Verhältnisse im vorliegenden neuen Baugebiet denjenigen des Altdorfes bezüglich ihrer Art und Maßstäblichkeit anzupassen, werden die entsprechenden Festsetzungen getroffen. Ebenfalls diesem Ziel dient die Festsetzung eines entsprechenden Spektrums bezüglich der Dachneigungen.
Die Festlegung einer bestimmten Farbpalette für die Dachdeckung dient, unter Beachtung einer gewissen Variationsbreite im Hinblick auf die Interessen zukünftiger Bauherren, der Anpassung der Dachlandschaft des Baugebietes an die gewachsene Dachlandschaft des alten Ortskernes.
Mit der Vorgabe bestimmter Farben und Materialien für die Außenfassaden und ihre einzelnen Bauteile wird zum einen die Verwendung von heimischen, dorfgerechten Materialien gefördert bzw. zum anderen die Verunstaltung der Außenfassaden im Hinblick auf ihre Wechselwirkung mit dem alten Ortskern und der angrenzenden Feldmark für das Baugebiet insgesamt ausgeschlossen.

Zu § 2, Ziffer 7:
Die Festsetzungen über Art und Beschaffenheit der Einfriedungen zur Straßenfront der einzelnen Grundstücke dient der Förderung standortgerechter Strukturen und damit gleichzeitig der Wahrung eines harmonischen Ortsbildes innerhalb des zukünftigen Baugebietes auch in seiner Wechselwirkung mit dem alten Ortskern und der angrenzenden freien Landschaft.

Zu § 3: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

Zu § 4: Das Inkrafttreten der vorliegenden Satzung wird durch die einschlägigen Rechtsnormen für örtliche Bauvorschriften geregelt.

1.6 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB fand als Auslegung bei der Stadt Walsrode vom 06.12.2000 bis einschließlich 20.12.2000 statt. Anregungen zur vorliegenden Planung direkt wurden von den Bürgern nicht vorgebracht. Es gab jedoch Äußerungen zur Frage des Ausbaus der Straße "Kotte Kamp" die gesondert beraten wurden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die sonstigen Interessenverbände wurden mit Schreiben vom 29.11.2000, abgeschickt am 30.11.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.01.2001 aufgefordert. Ebenso wurde der Ortsvorsteher von Düshorn angeschrieben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Überarbeitung der Planunterlagen geprüft.
Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise führten zu Ergänzungen der Begründung.

- Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 26.02.2001 bis einschließlich 26.03.2001 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich von der stattfindenden Auslegung benachrichtigt.
Im Rahmen dieser Auslegung sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen. Diese führten jedoch zu keinen Änderungen im Bereich der Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der Begründung. Wiederum vorgetragene Äußerungen zur Frage des Ausbaustandards der Straße "Kotte Kamp" wurden separat durch Ratsbeschluß vom 19.04.2001 behandelt.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht. Teilweise führte dies wie oben angeführt zu Änderungen oder Ergänzungen in der Planung. Über nicht berücksichtigte Anregungen und Hinweise sowie die dazu erfolgte Abwägung und deren Ergebnis wurden die jeweiligen Einwender gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB entsprechend benachrichtigt.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN

Im Plangebiet sind öffentliche Straßen mit Wendeanlage ausgewiesen. Die Herstellung ist durch einen Erschließungsträger vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

sind nicht vorgesehen, da der Erschließungsträger mit allen Grundstückseigentümern eine Einigung erzielen konnte.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

Da die Erschließung des neuen Baugebietes und die Anlegung des Kinderspielplatzes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vollständig einem Erschließungsträger übertragen wird, entstehen der Stadt Walsrode in diesem Zusammenhang keine Kosten. Auf eine Kostenberechnung im einzelnen kann daher verzichtet werden. Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten belaufen sich auf eine Summe von rd. 2.850.000 DM.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen durchzuführen. Das Abwasser wird der Kläranlage Walsrode zugeführt.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Die Erschließungsmaßnahmen werden vom Erschließungsträger durchgeführt und finanziert. Maßnahmen die von Seiten der Stadt Walsrode im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes durchgeführt werden müßten, sind zur Zeit nicht erkennbar. Die Notwendigkeit einer Finanzierung entsteht daher nicht.
Sollten zukünftig Kosten entstehen, werden diese nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Anliegerbeiträge erhoben. Darüber hinaus können weitere Erschließungskosten gegebenenfalls über den Gebührenhaushalt finanziert werden.

6.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 26.02.2001 bis einschließlich 26.03.2001 öffentlich ausgelegen.
Sie wurde in der Sitzung am 21.06.2001 durch den Rat der Stadt Walsrode unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Walsrode, den .....

.....
(Bürgermeister