



Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 76
„Kotte Kamp / Rehrweg“
der Stadt Walsrode
mit örtlicher Bauvorschrift

1. Änderung

Begründung

ABSCHRIFT

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Stand: 30.11.2018

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Bearbeitung:

 **H&P Ingenieure**
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung / Zielsetzung / Anlass	3
1.1	Verfahren nach § 13 BauGB	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	5
2	Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung	5
2.1	Raumordnung / Flächennutzungsplanung	5
2.2	Belange benachbarter Gemeinden	5
3	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	5
4	Konzept zur Regenwasserableitung	8
5	Bewertung der Umweltbelange	8
5.1	Eingriff in Natur und Landschaft	8
5.2	Artenschutzrechtliche Belange	9
5.3	Sonstige Belange	10
6	Abwägung und Beschluss der Begründung	11

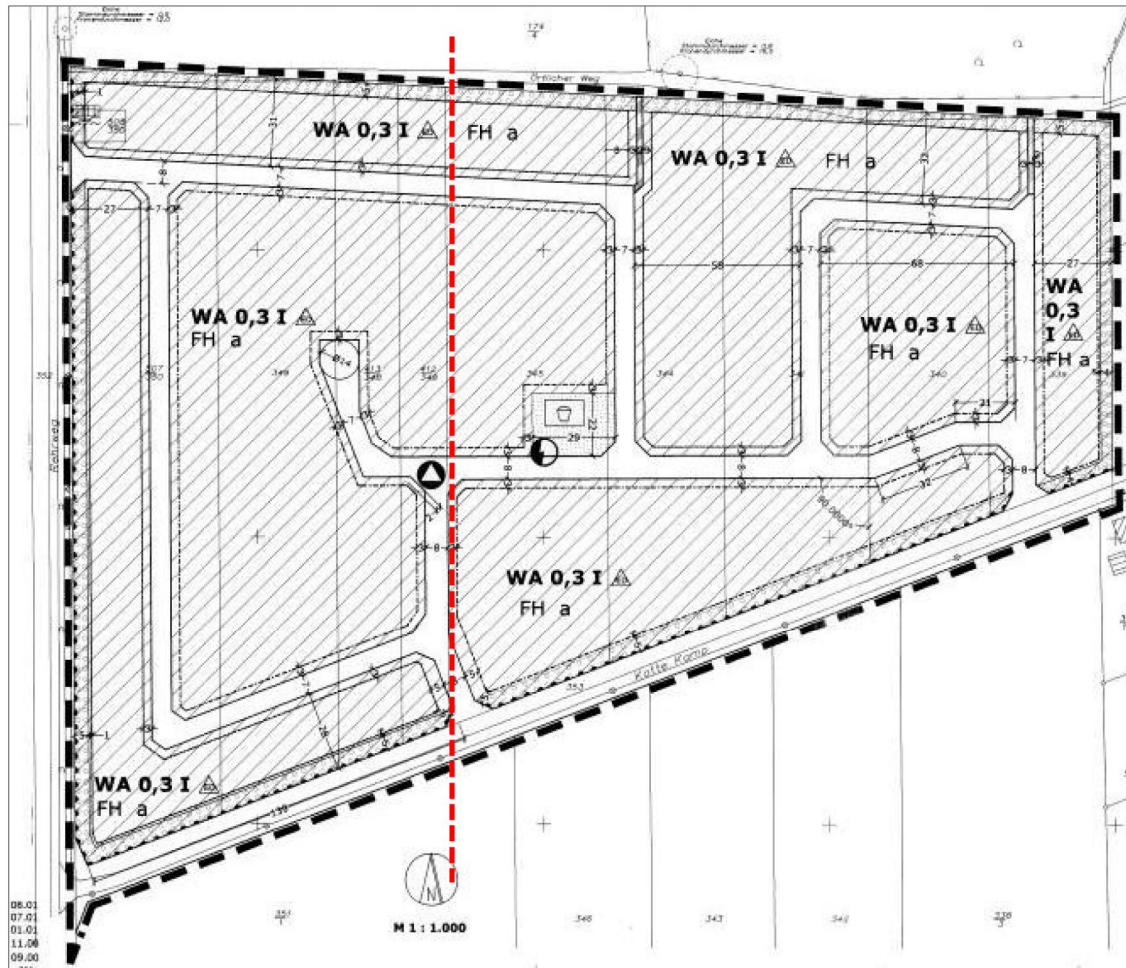
Anlagen

- Anlage 1: Entwurf Erschließungsplanung, Grundstücksparzellierung,
H&P Ingenieure, August 2018
- Anlage 2: Gestaltungsplan Straßenausbau, Woltmann + Knoop, 20.08.2018
- Anlage 3: Bodengutachten, Büro Morbach, 17.08.2018

1 Einleitung / Zielsetzung / Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Walsrode ist am 06.09.2001 in Kraft getreten. Er umfasst ca. 7,8 ha Fläche. Das Plangebiet liegt am Südrand von Düşhorn. Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest, siehe folgende Abbildung.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 76 – verkleinerte Abbildung



Die östlichen ca. 55% der Fläche, bis auf Höhe der gestrichelten Linie, sind bereits entwickelt. D.h. es wurden die Erschließungsanlagen hergestellt und bis auf vier bis fünf Grundstücke ist das Baugebiet vollständig bebaut.

Für den westlichen Teil soll nunmehr eine Anpassung vorgenommen werden, um eine zeitgemäße optimale Erschließung zu erreichen, siehe dazu Anlage 1:

- Die Wendeanlage im mittleren Bereich soll durch eine untergeordnete Verbindungsschleife ersetzt werden;
- die spitzwinklige Kurvenbereich im Südwesten soll entschärft werden;
- die generelle Straßenausbaubreite soll von 7 m auf 8 m erhöht werden.

Hintergründe der Planänderung sind sich abzeichnende Probleme in der verkehrlichen und damit zusammenhängenden infrastrukturellen Erschließung. Die Verkehrsführung soll anforderungsgerecht optimiert werden, die Breite der Verkehrsparzelle soll sowohl mit Blick auf die Flächenanforderungen straßenbegleitender Versickerungsmulden wie auch angesichts der Flächenanforderungen einer zunehmenden Anzahl von Leitungs- / Versorgungsträgern angepasst werden.

Der Änderungsbereich des Verfahrens beschränkt sich ausschließlich auf die zu ändernden Verkehrsflächen innerhalb des westlichen Drittels des Ursprungsplans inkl. der Anpassung der damit zusammenhängenden überbaubaren Flächen / Baugrenzen. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 16.100 m² und umfasst Teile der Flurstücke 350/1, 349, 413/348, 412/348, 345/6, 341/25, 341/27, 341/35 der Flur 3, Gemarkung Düşhorn.

Die von der Planänderung nicht berührten Randbereiche des Ursprungsplans im Norden, Westen und Süden sind nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens. Ebenso bleiben die bereits bebauten Privatgrundstücke am Ostrand außen vor.

Auch sind keine weitergehenden Änderungen vorgesehen: Sämtliche anderen Planinhalte, textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften, bleiben unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Das hier vorliegende Änderungsverfahren wird daher als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, siehe dazu folgender Abschnitt. Damit kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Das Verfahren wird bearbeitet für die Stadt Walsrode von der H&P Ingenieure GbR, Laatzen.

1.1 Verfahren nach § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Danach ist keine formelle Umweltprüfung (Umweltbericht) erforderlich und es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall sieht die Stadt Walsrode die Voraussetzungen als gegeben an.

Der Begriff der Grundzüge der Planung taucht an mehreren Stellen im BauGB auf. Die Rechtsprechung versteht diesen Begriff in § 13 (1) BauGB (gemäß z.B. Kommentar Spannowsky/Uechtritz) ausdrücklich nur so wie in § 125 (3) BauGB (BVerwG NVwZ-RR 2000, 759). Die zu dieser Vorschrift ergangene Rechtsprechung kann als Auslegungskriterium für den Einzelfall herangezogen werden. Danach kann das vereinfachte Änderungsverfahren angewendet werden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des B-Plans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Ob eine Abweichung von mindermem Gewicht ist, beurteilt sich dabei (allein) nach dem im konkreten Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde. Je tiefer dabei eine Änderung oder Ergänzung in das Interessengeflecht des B-Plans eingreift, umso näher liegt eine Berührung mit den Grundzügen der Planung. Nach diesen Leitgedanken dürfen nur Randkorrekturen, mithin eher punktuelle Änderungen oder Ergänzungen Gegenstand von vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sein.

Hinsichtlich der hier vorgenommenen Anpassung der Erschließungsstrukturen gilt, dass die Stadt Walsrode dies als gegeben ansieht, weil von den Änderungen keinerlei Auswirkungen ausgehen, von denen Dritte betroffen sein könnten.

Im Abgleich zu der ursprünglichen Planungen der Straßenführung sind keine planungserheblichen Änderungen erkennbar: Insbesondere die Anknüpfungspunkte an das umgebende / bestehende Netz bleiben unberührt. Alle anderen Regelungen bleiben unberührt. Die hier vorgesehene Anpassung der Erschließung greift daher nicht in die Grundzüge der Planung ein.

Im räumlichen Gesamtkontext zeigt sich somit, dass die mit dieser Planänderung vorgesehenen Anpassungen weder die Grundkonzeption bzw. das Interessengeflecht der ursprünglichen Planungskonzeption berühren, noch tatsächlich maßgebliche Auswirkungen in der Örtlichkeit haben.

Die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB angeführten, der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens entgegenstehenden Belange sind hier nicht gegenständlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planänderung erfolgt eine Anpassung an planerische Erfordernisse und eine Optimierung der Verkehrsführung im Sinne komfortablerer Erreichbarkeiten künftiger Baugrundstücke.

Grundlage der Plananpassung ist eine aktueller Parzellierungsplan, vgl. Anlage 1, i.V.m. einer straßenbautechnischen Vorplanung, vgl. Anlage 2.

1.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Erhebliche weitere, planbedingte Auswirkungen sind vor dem Hintergrund der Ausführungen in den Abschnitten 1.1 und 1.2 nicht erkennbar. Dies gilt auch für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne § 1a BauGB, vgl. dazu näher Abschnitt 5.1.

Auch in Bezug auf den Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erkennt die Stadt Walsrode hier keine planungsbedingten Auswirkungen bzw. Handlungsfolgen, vgl. dazu näher Abschnitt 5.2.

2 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

2.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

Die Planänderung berührt das Verhältnis des B-Plans zum Flächennutzungsplan nicht. Eine Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist weiterhin gegeben. Der Belang Raumordnung ist wie folgt zu beurteilen:

Die Anpassung der Erschließungssituation hat keine raumordnerische Relevanz.

2.2 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren erkennbar nicht berührt, § 2 (2) BauGB.

3 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

Mit der Umplanung der Verkehrsführung wird eine komfortable Erschließung aller Baugrundstücke ohne Stichstraßen gewährleistet werden, auch mit Blick auf die Belange der Müllentsorgung sowie etwaiger möglicher Not- / Rettungseinsätze. Die Kurvenradien werden optimiert, die Sichtverhältnisse verbessert.

Grundsätzlich bleibt das Planungskonzept eines verkehrsberuhigten Wohngebietes bestehen. Der Ursprungsplan, hier: Begründung, führt zur verkehrlichen Planung aus (siehe dort S. 6, zu Verkehrsflächen):

(Zitat Anfang) „Für die innere Erschließung ist ein Ausbau als Mischverkehrsfläche ohne Hochbordanlagen zur gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer geplant. Dabei wird für die Haupteerschließungsstraße eine Parzellenbreite von 8 m vorgesehen, während die Ringerschließungen für die hinterliegenden Grundstücke in einer Breite von 7 m vorgesehen sind. Die Fußwegverbindungen sind in 2 m Breite vorgesehen.“

Beim Ausbau ist eine Fahrbahnbreite von 6,5 m (Haupteerschließung) bzw. 5,5 m (Ringerschließung) geplant. Daneben wird ein Streifen in einer Breite von 1,5 m als flache, grüne Versickerungsmulde angelegt. In diesen Bereichen wird das auf den öff. Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser versickert. Um den Erhalt der Mulden sicherzustellen, gilt für die einzelnen Grundstücke, dass jeweils nur eine Zufahrt in einer max. 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 auftretenden Lkw-Formen ausreichend dimensioniert“ (Zitat Ende).

Der im Zuge dieser 1. Änderung überplante Änderungsbereich umfasst vornehmlich die ursprünglich als sog. Ringerschließung bezeichneten, 7 m breiten, Abschnitte inklusive einer Stichstraße mit einer Pkw-gerechten Wendeanlage, Durchmesser 14 m, im zentralen Bereich. Die bereits in der Ursprungsbegründung geschilderte und dann auch baulich umgesetzte Mischfläche mit Verschwenkungen der Fahrbahn und gliedernden Grünbereichen sowie abschnittswisen (Besucher)Stellplätzen soll fortgesetzt werden, so dass sich das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes Kotte Kamp / Rehrweg einheitlich darstellt, vgl. dazu Anlage 2: Das Gestaltungskonzept für den Straßenraum stellt eine mögliche Aufteilung dar und weist dabei eine hinreichende Anzahl von Stellplätzen im Straßenraum wie auch hinreichend dimensionierte Versickerungsmulden nach. Die eingezeichneten Grundstückszufahrten sind vorläufig und können an der ein oder anderen Stelle noch abweichen – ohne dass die generelle Flächenaufteilung aufgegeben wird. Auf eine verbindliche Festsetzung von Grundstückszufahrtsbereichen schon im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

Für die Haupteerschließung wird der Querschnitt der Verkehrsfläche von 7 m auf 8 m erhöht, ohne dass die vorgesehene Breite der befestigten Fahrbahn vergrößert wird. Vielmehr ist es Zielsetzung im Zuge der Ausbauplanung eine Reduzierung der vormals vorgesehenen 5,5 m Fahrbahnbreite auf 5 m vorzunehmen, um u.a. deutlichere Fahrbahnverschwenkungen zu ermöglichen.

Mit der Erhöhung des Gesamtquerschnitts der Verkehrsfläche werden die Voraussetzungen geschaffen, die straßenbegleitenden Entwässerungsmulden von bisher 1,5 m zu verbreitern. Nach wie vor ist die Anlage flacher Mulden vorgesehen, siehe zum Konzept der Regenentwässerung die Ausarbeitungen des Büros Woltmann + Knoop, vgl. Abschnitt 4. Zwar funktionieren im Bestandsgebiet auch die lediglich 1,5 m breiten Entwässerungsmulden, aber mit Blick auf zunehmend stärkere Regenereignisse möchte die Stadt hier sichere Abfluss- / Versickerungsvoraussetzungen gewährleisten.

Der zusätzliche Meter Verkehrsfläche schafft zudem auch die Voraussetzungen, um zum einen das Nebeneinander von Besucherstellplätzen und Fahrweg besser zu organisieren und zum anderen, um die seit Aufstellung des Ursprungsplanes im Jahr 2000 / 2001 stetig steigende Anzahl von Versorgungsleitungen außerhalb der eigentlichen Fahrbahn unterbringen zu können. Dies betrifft neben den Leitungen der Wasserver- und Entsorgung vor allem die Vielzahl von Leitungen diverser Telekommunikationsunternehmen.

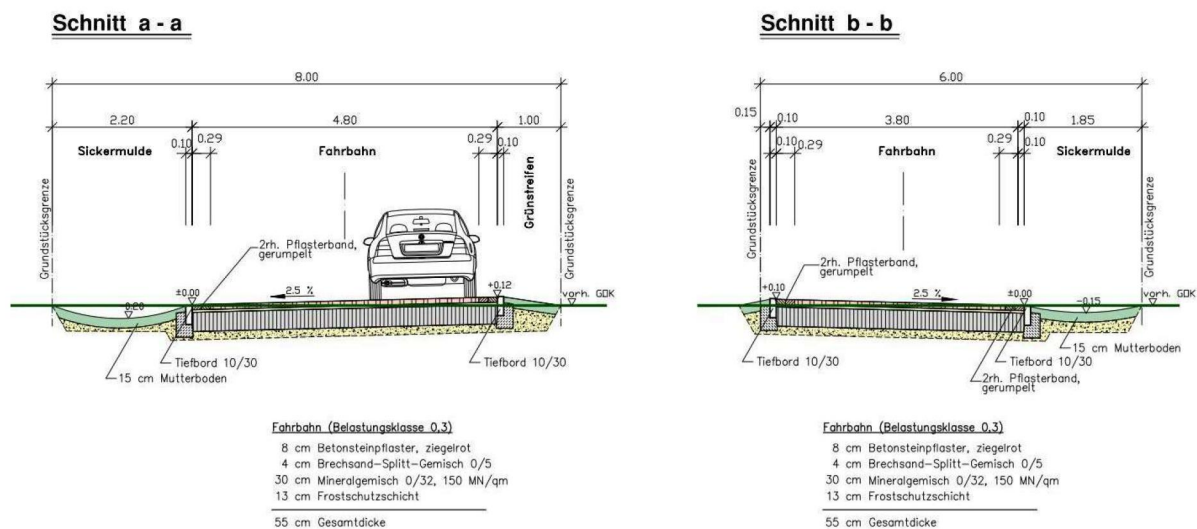
Zwar wäre eine Unterbringung von Leitungen auch im Fahrbahnbereich denkbar, jedoch zeigen sich in der Praxis bei Pflege und Wartung erhebliche Mehraufwendungen. Zudem können z.B. Unterflurhydranten bei Benutzung des Straßenraumes einengen.

Die Stadt Walsrode entscheidet sich daher für eine breitere Straßenparzelle der Hauptschließung zu Lasten der Nettobauandfläche.

Dagegen minimiert im Querschnitt ist die im nördlichen Bereich vorgesehene untergeordnete Verbindungsschleife mit einer Breite von 6 m. Der Kurvenradius ist ebenfalls auf ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Mit Blick auf auch hier erforderliche Seitenräume für Versickerung und Leitungen, ist hier eine Ein-Richtungs-Regelung vorgesehen. Die konkrete bauliche Situation lässt das hier zu, da nur kurze Umwegfahrten erforderlich werden. Mit der dieser Lösung entfällt die im Ursprungsplan festgesetzte Abfallsammelstelle.

Die konkrete Bemessung der Straßenquerschnitte und die Gestaltung des Straßenraums sowie die Verortung der Grundstückszufahrten wird die Ausbauplanung in Abstimmung mit der Stadt Walsrode vornehmen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind folgende Querschnitte vorgesehen (Quelle Woltmann + Knoop):

Abbildung 2: Straßenquerschnitte



Inklusive der beidseitigen Bordanlagen ergibt sich ein Straßenquerschnitt von 5 bzw. 4 m. Ob angesichts des Regelquerschnitts von 4,75 m für Wohngebieterschließungsstraßen (nach RAST 06¹) eine weitere Aufweitung der „Nettostraßenfläche“ zu Lasten der Seitenräume sinnvoll oder erforderlich ist, wird im Zuge der Ausbauplanung zu entscheiden sein und muss im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht vertieft werden.

Der abschließende Gestaltungsplan für den Straßenraum wird gemäß Aussage des Erschließungsträgers, GES Walsrode, Anlage zur Beurkundung künftiger Kaufverträge. Die künftigen Grundstückskäufer werden zur Anerkennung der Aufteilung des Straßenraums und insb. der Lage der Zufahrten verpflichtet, so dass in der späteren Ausbauphase keine Unklarheiten oder Probleme auftreten können.

¹ Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen aus 2006 (hrsg. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln)

Redaktioneller Hinweis: Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan im Sinne der besseren Lesbarkeit und Handhabung „nachrichtlich“ in die Planzeichnung übernommen und stellen keine Planänderung dar.

4 Konzept zur Regenwasserableitung

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßenflächen wird vollständig in hinreichend dimensionierten Mulden im Straßenseitenraum zur Versickerung gebracht. Gemäß Bodengutachten, siehe Anlage 3 zur dieser Begründung, bietet der Untergrund dafür die Voraussetzungen.

Das vorläufige Konzept des Büros Woltmann + Knoop zur Aufteilung des Straßenraums, siehe Anlage 2, stellt die Mulden dar. Bereits im sich östlich anschließenden Bestandsgebiet wird die örtliche Versickerung über Mulden problemlos praktiziert. Im vorliegenden Fall bietet der festgesetzte, gegenüber dem Bestandsplan verbreiterte, Straßenraum genügend Raum, um die Mulden unterzubringen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, analog des Bestandsgebietes, ebenfalls örtlich, auf den Grundstücken, zu versickern.

5 Bewertung der Umweltbelange

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Im Zuge der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 76 „Kotte Kamp / Rehrweg“ der Stadt Walsrode mit örtlicher Bauvorschrift werden lediglich Verkehrsflächen und Verkehrsführung optimiert. Es sei hier nochmals betont, dass die Breite der befestigten Fahrbahnfläche im Plangebiet nicht erhöht wird, sondern eine Reduzierung auf 5 m, ggf. noch weniger vorgesehen ist.

Im Folgenden wird im Sinne einer Betrachtung „auf der sicheren Seite“ von unverändert 5,5 m Fahrbahnbreite ausgegangen.

In der Gegenüberstellung der Verkehrsflächen im Änderungsbereich stellen sich die Flächenumfänge demgemäß wie folgt dar:

	Ursprungsplan:	1. Änderung:
Festgesetzte Verkehrsfläche	4.100 m ²	4.750 m ²
Nettobaulandfläche WA	12.000 m ²	11.350 m ²

Der Ursprungsplan sieht für das WA eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,3 vor, die durch Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen nur dann überschritten werden darf, wenn diese wasserdurchlässig befestigt sind, vgl. textliche Festsetzung Nr. 4 des Ursprungsplans. Diese Regelung gilt weiterhin, auch für den hier vorliegenden Änderungsbereich.

Bei einer Verkehrsflächenbreite von 8,0 m stellt die befestigte Fahrbahn mit 5,5 m Breite einen versiegelten Anteil von ca. 68% dar.

In der Bilanzierung heißt das:

	Ursprungsplan:	1. Änderung:
Versiegelung WA:	3.600 m ²	3.405 m ²
Versiegelung Fahrbahn:	2.788 m ²	3.230 m ²
Summe Versiegelung:	6.388 m ²	6.635 m ²
zzgl. restliche Freiflächen:	9.712 m ²	9.465 m ²
	16.100 m ²	16.100 m ²

In der Gegenüberstellung ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von ca. 250 m², bezogen auf den gesamten Änderungsbereich von 16.100 m², betroffen Sandackerfläche, derzeit intensiv genutzt.

Die ermittelte zusätzliche Versiegelung ist schlüssig zu begründen: Von den in der Fassung der 1. Vereinfachten Änderung festgesetzten ca. 700 m² zusätzlicher Verkehrsfläche entfallen ca. 450 m² auf eine Verbreiterung der bisher 7 m breiten Straßenabschnitte auf nunmehr 8 m - sprich auf lfd. 450 m erfolgt eine um 1 m breitere Anlage von Versickerungsmulden / Randstreifen, jeweils unbefestigt. Dieser zusätzliche Streifen geht zu Lasten von Hausgarten- oder Rasenfläche.

Für diese Fläche werden zusätzlich zwei Bäume außerhalb des Änderungsbereichs gepflanzt. Die Regelung nimmt Bezug auf den Ursprungsplan, wonach pro 150 m² neu versiegelter Straßenfläche mind. 1 baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Mehlbeere, Apfelfarn, Esche, Vogelkirsche oder Eiche im öff. Straßenraum zu pflanzen ist, St.U. 12/14 cm, Baumscheibe 2 m² pro Baum. Die Regelung wird mit dem Erschließungsträger vertraglich abgesichert.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Bezüglich der Frage der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist festzustellen, dass etwaige Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht eintreten, da artenschutzrechtliche Belange infolge der hier vorgenommenen Änderungen und im Abgleich zu den rechtswirksamen Planinhalten sowie insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen örtlichen Biotopsituation erkennbar nicht relevant sind.

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass die bestehenden Bebauungspläne bereits Baurecht schaffen. Dennoch müssen die Lebensraumpotentiale im Bereich der freien Ackerflächen angesichts des Alters des Ursprungsplans nochmals in den Blick genommen werden.

Der Änderungsbereich bzw. das gesamte bisher unbebaute westliche Drittel des Ursprungsplans ist als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für ein solches Freilandbiotop ist primär die Avifauna von Relevanz, hier vor allem in Bezug auf Offenlandbrüter.

Mit der Planung werden intensiv genutzte Sandackerflächen, sprich Flächen geringer Lebensraumbedeutung, beansprucht. Insbesondere sind Feld- und Heidelerche als Arten der offenen bis halboffenen Feldflur relevant. Diese bevorzugt als Brutrevier weithin offene Ackerflächen sowie lichte Übergänge zwischen Wald und Ackerland. Der bisher unbebaute westliche Teil des Ursprungsplans umfasst in West-Ost-Ausdehnung ca. 130 m. Das bedeutet, dass zwischen den Gehölzen am Rehrweg im Westen und den bestehenden Einfamilienhausgrundstücken im Osten keine hinreichend störungsfreien Freiflächen vorhanden sind, die ein Vorkommen der o.g. gefährdeten Art vermuten lassen.

Auch aufgrund der intensiven Ackernutzung wird das Lebensraumpotential am Standort zumindest für brütende Exemplare als beeinträchtigt angesehen. Die Stadt Walsrode geht davon aus, dass deutlich günstigere Brutmöglichkeiten im offenen Landschaftsteilraum im weiteren westlichen / südwestlichen Umfeld des Plangebietes vorhanden sind und daher potentielle Beeinträchtigungen der bodenbrütenden Avifauna durch die Planung nicht zu gegeben sind. Dennoch wird hiermit darauf hingewiesen, für die Baufeldfreimachung, die Bestimmungen des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten sind. Etwaige Räumungen des Baufeldes sollten ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29. 02. (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) stattfinden.

5.3 Sonstige Belange

Bodenschutz:

Der Landkreis Heidekreis weist darauf hin, dass der Einsatz von Ersatzbaustoffen (Schlacke, Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen etc.) bei der Erschließung des Baugebietes unter den Vorgaben der LAGA M20 zu erfolgen hat und mit der Unteren Abfallbehörde abzustimmen ist.

Boden, der bei den Erschließungsabritten anfällt und keiner baustellenseitigen Verwertung vor Ort zugeführt werden kann, ist auf den Parameterumfang der LAGA M20 TR Boden zu untersuchen. Bei Grenzwertüberschreitungen kann die zuständige Abfallbehörde für eine Einzelfallentscheidung hinzugezogen werden.

Kampfmittel:

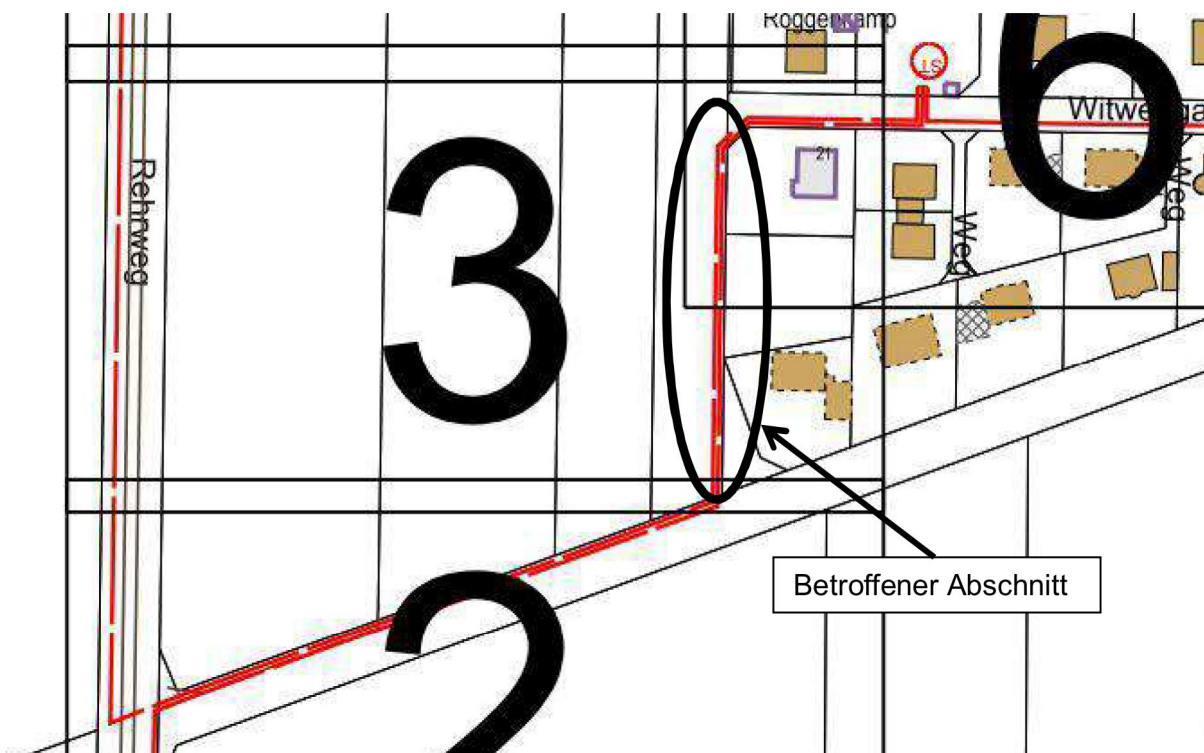
Gemäß Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel und empfiehlt eine Luftbildauswertung. Die Stadt Walsrode wird den Erschließungsträger vertraglich verpflichten, eine Luftbildauswertung vorzunehmen. Die Ergebnisse sind erforderlichenfalls im Zuge von Erschließungs- / Tiefbauarbeiten zu berücksichtigen. Sofern erforderlich sind rechtzeitig entsprechende Maßnahmen zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit vorzunehmen. Hierauf wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

Versorgung / Leitungsverläufe:

Gemäß Aussage der Avacon, Nienburg, kann die Elt-Versorgung des Planbereichs durch Erweiterung des östlich vorhandenen 1-KV-Kabelnetzes erfolgen. Die Ausweisung einer Trafostation ist nicht erforderlich.

Weiter wies die Avacon im Zuge der Auslegung darauf hin, dass sich parallel zur östlichen Grenze des Planbereiches in den Flurstücken 412/348 und 345/21, Flur 3, zwei 20 KV-Kabel befinden, siehe folgender Ausschnitt aus dem Lageplan der Avacon:

Abbildung 3: Verlauf 20-KV-Kabel



Die Lage der Kabel wurde zur Endfassung nachrichtlich in die Bebauungsplanzeichnung übernommen, ergänzt um einen nachrichtlichen Hinweis zu den zu berücksichtigenden Anforderungen und Nutzungseinschränkungen – sofern eine Verlegung der Leitungen nicht möglich ist.

Der Umgang mit dem Kabelsystem und die sich daraus u.U. ergebenden Auflagen werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger GES geregelt.

6 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung:

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Hinsichtlich der zusätzlichen 250 m² Versiegelung verpflichtet sich der Erschließungsträger im Zuge der erforderlichen Straßenausbaumaßnahmen außerhalb des hier beplanten Änderungsbereichs (so z.B. im Bereich Kotte Kamp) zwei zusätzliche Bäume zu setzen. Diese Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger aufgenommen.

Auf den erst im Zuge der Auslegung bekannt gewordenen Leitungsverlauf am Ostrand macht der Plan über eine nachrichtliche Übernahme und einen dazugehörigen Hinweis aufmerksam, vgl. Abschnitt 5.3, in dem noch weitere Belange angesprochen werden, die der Landkreis und der Kampfmittelbeseitigungsdienst vortrugen.

Darüber hinaus wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine verfahrensrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 wurde vom Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 18.12.2018 beschlossen.

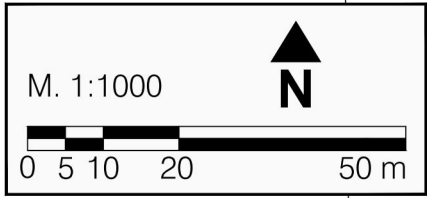
Walsrode, den 31.01.2019

L. S.

gez. Spöring
Die Bürgermeisterin



Bruttobauland	33.215 m²
Grundstücksflächen	28.058 m²
Verkehrsflächen	5.157 m²





Legende

- RE-Pflaster, gerumpelt, herbstlaub (Fahrbahn)
- RE-Pflaster, grau (Fahrbahn)
- Rasenfugenpflaster, anthrazit (Stellplätze)
- Rasenfugenpflaster, anthrazit (Zufahrten)
- Pflasterband, RE-Pflaster, gerumpelt, natursteinfarben
- Grünfläche/Sickermulde
- gepl. Baum
- Neigungssymbol

Auftraggeber	
Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH, Moorstr. 1, 29664 Walsrode	
Projekt	
Erschließung B-Plan 76 "Kotte Kamp/Rehrweg" in Düşhorn	
Darstellung	
Gestaltungsplan	
Anlage	
Vorentwurfsplanung	
Maßstab 1 : 500	
Ingenieurbüro Woltmann + Knoop GmbH	
Gewerbestraße 11 29353 Ahnsbeck Tel. 05145/9889-0 Fax 05145/9889-24	
Ahnsbeck, den 20.08.2018	
Z.-Nr.: 733-003-01-02	

GES - Grundstücks- und
Erschließungsgesellschaft Südheide mbH
Herrn Blessmann
Moorstraße 1
29664 Walsrode

über

Ing.-büro
Woltmann + Knoop GmbH
Gewerbestraße 11
29353 Ahnsbeck

17.08.2018
gb-fm

PRÜFBERICHT NR.: 18.222

Bauvorhaben: **Walsrode - Düshorn,
Erschließung B-Plan Nr. 76
„Kotte Kamp / Rehrweg“**

Bezug: . Beauftragung Herr Woltmann per E-Mail
vom 18.07.2018
. Ortstermin mit Probennahme und
Versuchsdurchführung vom 28.07.2018

**Anlass der
Untersuchung:** Überprüfung der Untergrundverhältnisse

Für die Erschließung Baugebietes „Kotte Kamp / Rehrweg“ (B-Plan Nr. 76) in Düşhorn sollten die Untergrundverhältnisse erkundet werden. Auf der derzeit vorliegenden landwirtschaftlichen Fläche wurde an den im Lageplan per E-Mail vom 18.07.2018 angegebenen sechs Stellen eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Rammkernbohrungen wurden gemäß der Beauftragung jeweils bis 4,00 m unter aktueller Geländeoberfläche (GOF) niedergebracht.

Da die vorgesehenen Bohrungen B 1, B 3 und B 5 innerhalb einer eingezäunten und belegten Pferdekoppel lagen, wurden sie beim Ortstermin um 5 m in östliche Richtung an die Grundstücksgrenze verlegt.

Gemäß dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) werden mit Abrufdatum vom 18.07.2018 für die Standorte der Bohrungen folgende Geländeurnhöhen und Grundwasseroberflächen angegeben:

Bohrpunkt	GPS Daten Latitude / Longitude	NIBIS Kartenserver	
		Geländeurnhöhe [m NHN]	Grundwasseroberfläche [m NHN]
B 1	52.826092 / 9.627689	38,17	> 35 – 37,5
B 2	52.826092 / 9.628428	38,44	
B 3	52.825336 / 9.627667	38,07	> 32,5 – 35,0
B 4	52.825333 / 9.628478	38,02	
B 5	52.824625 / 9.627703	37,72	
B 6	52.824711 / 9.628417	37,44	

Da davon auszugehen war, dass die Bohrungen innerhalb der Grundwasserlage enden, wurden diese beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie angezeigt und die Genehmigung durch den Landkreis Heidekreis am 19.07.2018 erteilt.

Die tatsächliche Höhe der Ansatzpunkte wurde durch ein Flächennivellement eingemessen und auf einen Bezugspunkt = 10 m umgerechnet, da es sich bei den Geländeurnhöhen nicht um die tatsächlichen NHN des geplanten Baufeldes handelt. Die Ansatzhöhen wurden in den Bohrprofilen eingetragen (Anlagen 1 bis 4).

Schichten- und Wasserverhältnisse (Anlagen 2 bis 4)

Ein feinsandiger, humoser Oberboden wurde in Schichtdicken von 28 cm bis 43 cm (i. M. 36,5 cm) angetroffen.

Unterhalb des Oberbodens wurden unterschiedlich bindige Sand-/Schluffgemische und nichtbindige Sande in unterschiedlich mächtigen Lagen angetroffen.

Im Rahmen der Rammkernbohrungen wurden an allen Stellen subjektiv empfunden mindestens erhöhte bis deutlich erhöhte Eindringwiderstände der Sondiergestänge registriert, so dass auf der sicheren Seite liegend von einer mindestens mittleren Lagerungsdichte im Untergrund auszugehen ist.

Ein offener Ruhewasserstand wurde nach Bohrende nur an der Bohrstelle „B 6“ in einer Tiefe von 3,58 m unter GOF ermittelt.

Laboruntersuchungen

Die entnommenen Untergrundproben wurden zunächst vor Ort und anschließend im Labor organoleptisch angesprochen und soweit wie möglich zu Sammelproben vereinigt. Als solche wurden sie jeweils auf ihre Korngrößenverteilung (Nasssiebung bis 0,025 mm nach DIN 18123) untersucht und die rechnerischen k_f -Werte ermittelt, um die Versickerungsmöglichkeiten für das Baugebiet aufzuzeigen.

Laborergebnisse

Oberboden

Bestimmung der Kornzusammensetzung (Anlage 5)

Probe (Anlage 7)	Kornanteile			Korn- fraktionen k_f -Wert nach Beyer [m/s]	Frostempfind- lichkeitsklasse nach ZTVE – StB 09
	$m_d \leq 0,063$ mm (Grobschluff und feiner) [M-%]	$m_d \leq 0,2$ mm (Feinsand und feiner) [M-%]	$m_d \geq 2,0$ mm (Kieskorn und gröber) [M-%]		
Sammelprobe Oberboden: B 1 (0 - 41 cm) B 2 (0 - 43 cm) B 3 (0 - 37 cm)	14,4	38,9	1,6	mS,fs,gs',u'	F 2 „gering bis mittel frostempfindlich“
				$6,242 \times 10^{-6}$	

Der beim Oberboden festgestellte k_f -Rechenwert nach Beyer basiert auf die mineralische Abstufung des Korngemisches.

Die natürlich vorhandene Organik reduziert die Wasserdurchlässigkeit des Oberbodens erheblich.

Untergrund

Bestimmung der Kornzusammensetzung (Anlagen 6 bis 9)

Die Kennwerte des Untergrundes können den nachfolgenden Tabellen entnommen werden:

Probe	Kornanteile			Korn- fraktionen	Bodengruppe DIN 18196	Frostempfind- lichkeitsklasse nach ZTV E – StB 09	Boden-klasse DIN 18300
	$m_d \leq 0,063 \text{ mm}$ (Grobschluff und feiner)	$m_d \leq 0,2 \text{ mm}$ (Feinsand und feiner)	$m_d \geq 2,0 \text{ mm}$ (Kieskorn und gröber)				
	[M-%]	[M-%]	[M-%]	k_f -Wert nach Beyer [m/s]			
Sammelprobe: B 1 (128 - 400 cm) B 2 (138 - 270 cm) B 3 (46 - 78 cm) (348 - 400 cm) B 4 (103 - 143 cm) (245 - 287 cm) (321 - 368 cm) B 5 (280 - 400 cm) B 6 (354 - 400 cm)	3,6	26,4	1,9	mS,fs,gs'	SE, "Sand, enggestuft"	F 1 „nicht frostempfindlich“	3, „leicht lösbare Bodenarten“
				$1,246 \times 10^{-4}$			
B 3 (78 - 114 cm)	4,1	30,0	2,9	mS,fs $1,176 \times 10^{-4}$			
Sammelprobe: B 3 (114 - 348 cm) B 4 (143 - 245 cm) (287 - 321 cm)	3,6	27,8	0,0	mS,fs,gs'			
				$1,180 \times 10^{-4}$			
Sammelprobe: B 4 (368 - 400 cm) B 5 (59 - 280 cm) B 6 (64 - 123 cm)	3,3	31,3	0,3	mS,fs,gs'			
				$1,068 \times 10^{-4}$			

Probe	Kornanteile			Korn- fraktionen	Bodengruppe DIN 18196	Frostempfind- lichkeitsklasse nach ZTV E 91	Bodenklasse DIN 18300
	$m_d \leq 0,063 \text{ mm}$ (Grobschluff und feiner)	$m_d \leq 0,2 \text{ mm}$ (Feinsand und feiner)	$m_d \geq 2,0 \text{ mm}$ (Kieskorn und gröber)	k_f -Wert nach Beyer			
	[M-%]	[M-%]	[M-%]	[m/s]			
Sammelprobe: B 1 (63 - 128 cm) B 2 (84 - 138 cm) B 4 (58 - 103 cm) B 6 (41 - 64 cm)	12,3	86,0	2,9	fS,ms',u'	SU "Sand-/ Schluffgemische" (Anteil $d \leq 0,063 \text{ mm}$ 5 bis 15 M-%)	F 1 „nicht frostempfindlich“	3, „leicht lösbare Bodenarten“
				$2,463 \times 10^{-5}$			
B 2 (270 - 400 cm)	6,8	39,9	0,6	mS,fs*,gs',u'			
				$7,074 \times 10^{-5}$			
B 6 (123 - 354 cm)	5,3	29,5	9,3	mS,fs,gs', mg',u'			
				$8,918 \times 10^{-5}$			

Probe (Anlagen 11 und 12)	Kornanteile			Korn- fraktionen	Bodengruppe DIN 18196	Frostempfind- lichkeitsklasse nach ZTV E 91	Boden-klasse DIN 18300
	$m_d \leq 0,063 \text{ mm}$ (Grobschluff und feiner)	$m_d \leq 0,2 \text{ mm}$ (Feinsand und feiner)	$m_d \geq 2,0 \text{ mm}$ (Kieskorn und gröber)	k_f -Wert nach Beyer			
	[M-%]	[M-%]	[M-%]	[m/s]			
Sammelprobe: B 1 (41 - 63 cm) B 2 (43 - 84 cm) B 3 (37 - 46 cm) B 4 (36 - 58 cm) B 5 (34 - 59 cm) B 6 (28 - 41 cm)	15,8	41,3	6,0	mS,fs,gs',u,g'	SU*, "Sand-/ Schluffgemische" (Anteil $d \leq 0,063 \text{ mm}$ 15 bis 40 M-%)	F 3 „sehr frostempfindlich“	4, „mittelschwer lösbare Bodenarten“
				$1,120 \times 10^{-5}$			

Zusammenfassung der Ergebnisse

- Der Untergrund besteht aus nicht bindigen, nur schwach schluffigen und enggestuften Sanden bzw. Sand-/Schluffgemischen.
- Ein Ruhewasserspiegel wurde bis zur Endtiefe von 4,00 m nur an der Bohrstelle B 6 in einer Tiefe von 3,58 m unter GOF festgestellt.
- An allen Stellen wurden mindestens erhöhte bis deutlich erhöhte Eindringwiderstände der Sondiergestänge festgestellt, so dass auf der sicheren Seite liegend im Untergrund von einer mindestens mittleren Lagerungsdichte ausgegangen werden kann.
- Im Untergrund unterhalb von ca. 1,00 m unter GOF sind wasseraufnahmefähige Schichten vorhanden.

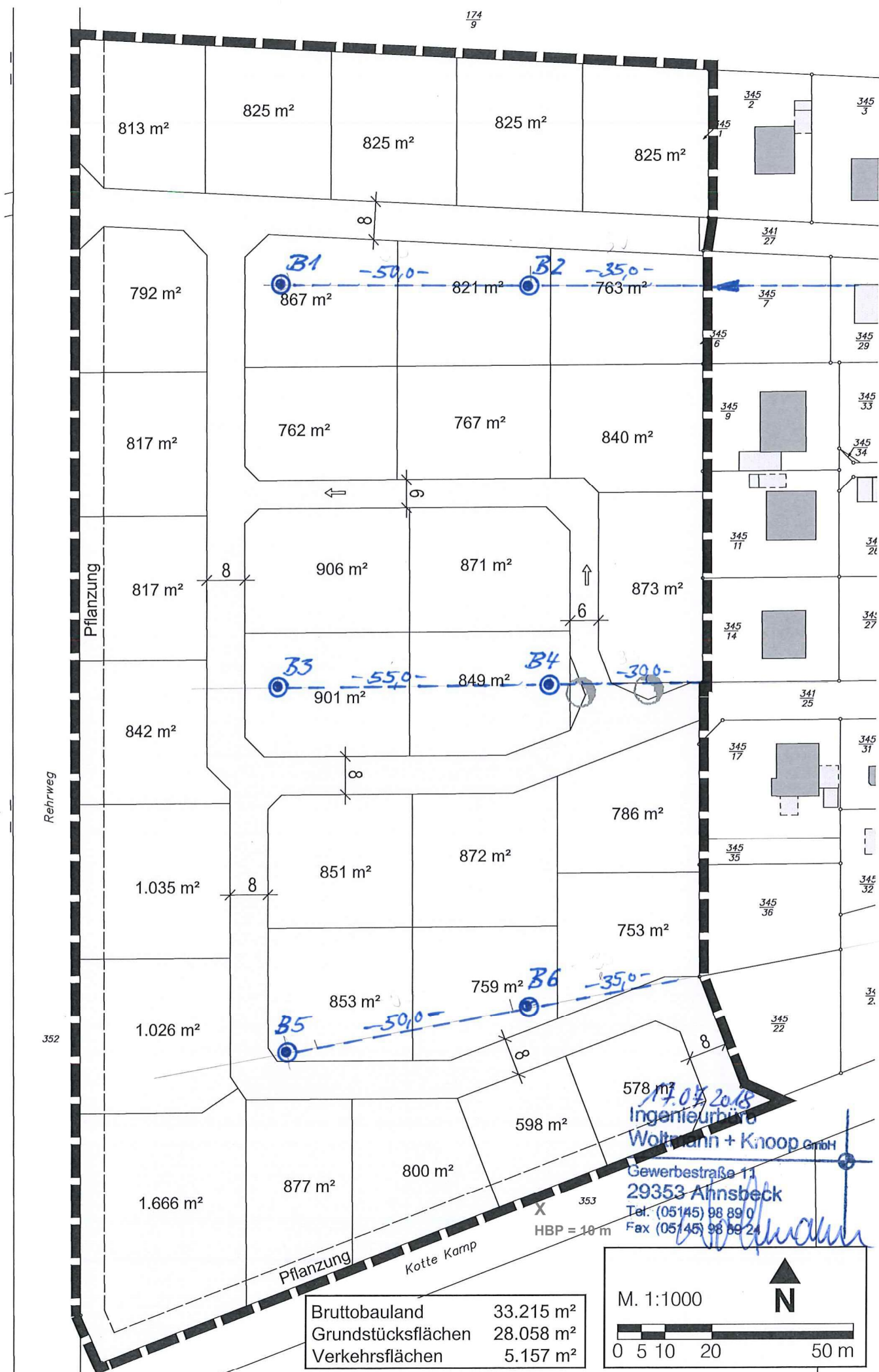
Sollten noch Fragen offen sein, stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

PRÜFLABOR FÜR FREISPORTANLAGEN, STRASSEN- UND TIEFBAU

F. Morbach

(Schreiben wurde elektronisch übermittelt und trägt daher keine Unterschrift!)

Die hier dargestellten Untersuchungsergebnisse beruhen auf punktuellen Aufschlüssen. Daher sind Abweichungen von den hier beschriebenen Verhältnissen in den nicht untersuchten Abschnitten nicht auszuschließen.

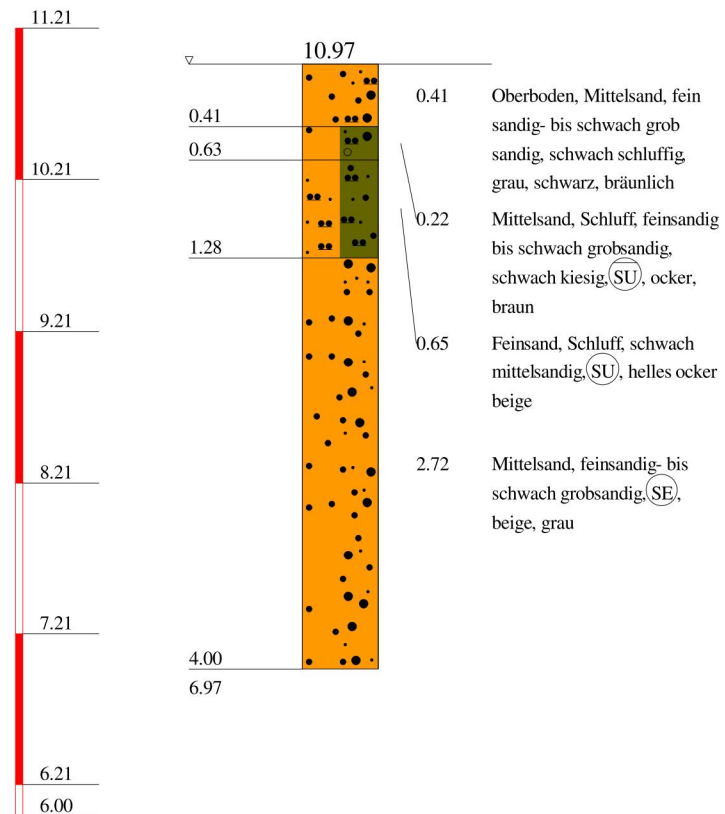


Düshorn, Kotte Kamp - Neubaugebiet

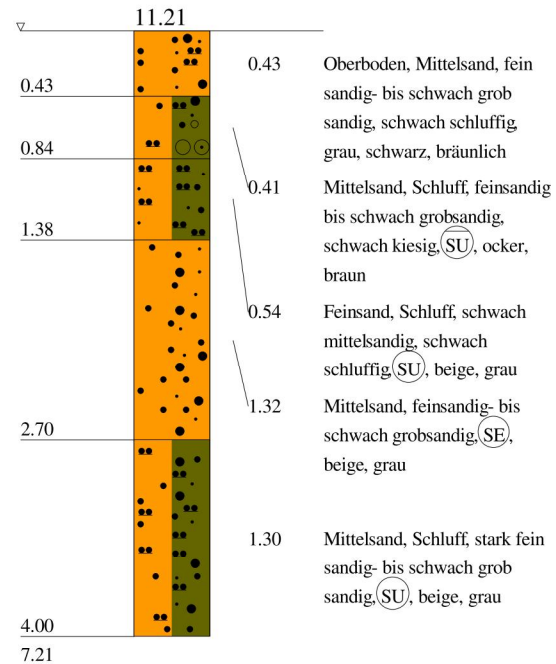
18.222 / 28.07.2018 / M 1 : 50 / Bearbeitung: gb

HFP = 10 m

B 1



B 2



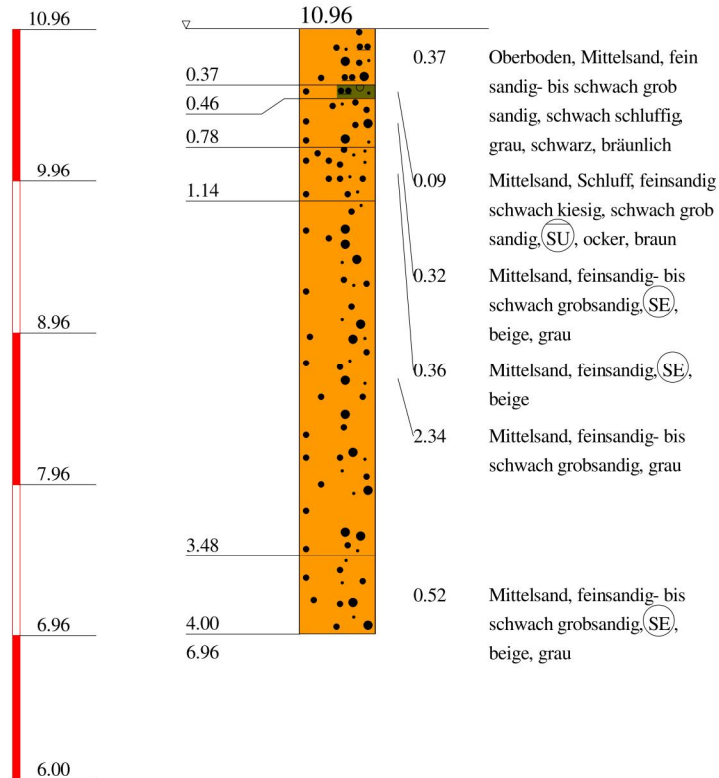
Prüfabor für Freisportanlagen, Straßen- und Tiefbau Morbach
Pappelweg 4, 29664 Walsrode

Düshorn, Kotte Kamp - Neubaugebiet

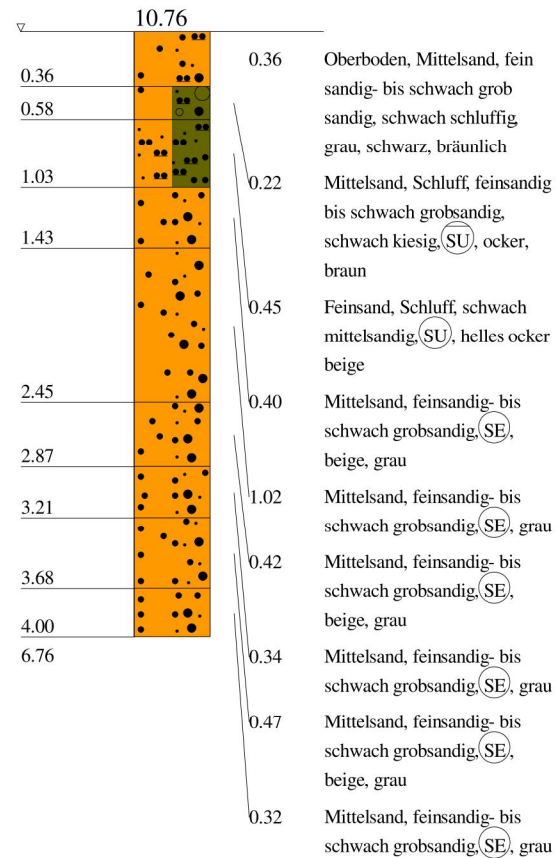
18.222 / 28.07.2018 / M 1 : 50 / Bearbeitung: gb

B 3

HFP = 10 m



B 4



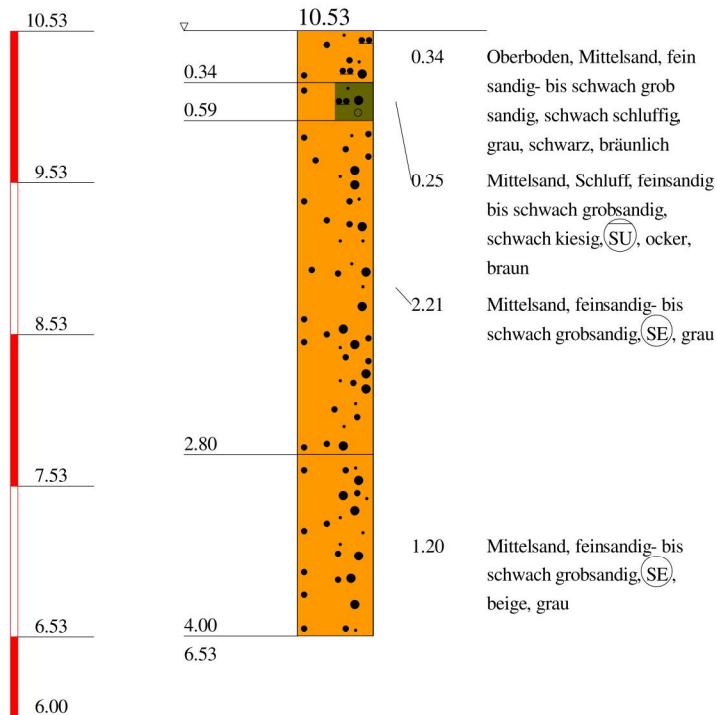
Prüfabor für Freisportanlagen, Straßen- und Tiefbau Morbach
Pappelweg 4, 29664 Walsrode

Düshorn, Kotte Kamp - Neubaugebiet

18.222 / 28.07.2018 / M 1 : 50 / Bearbeitung: gb

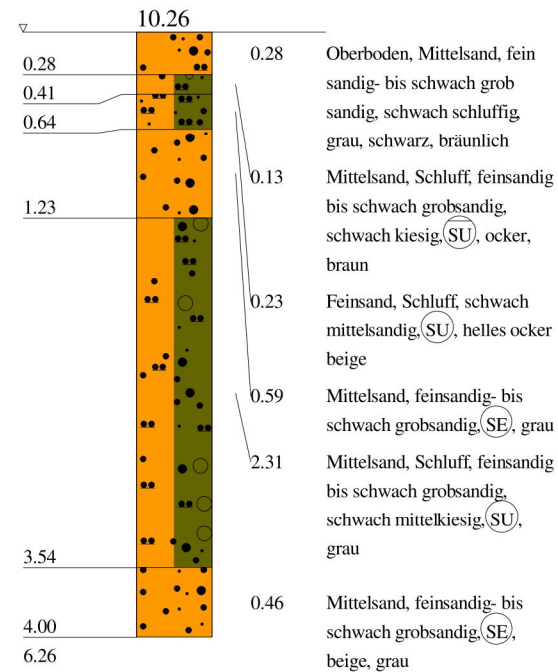
B 5

HFP = 10 m



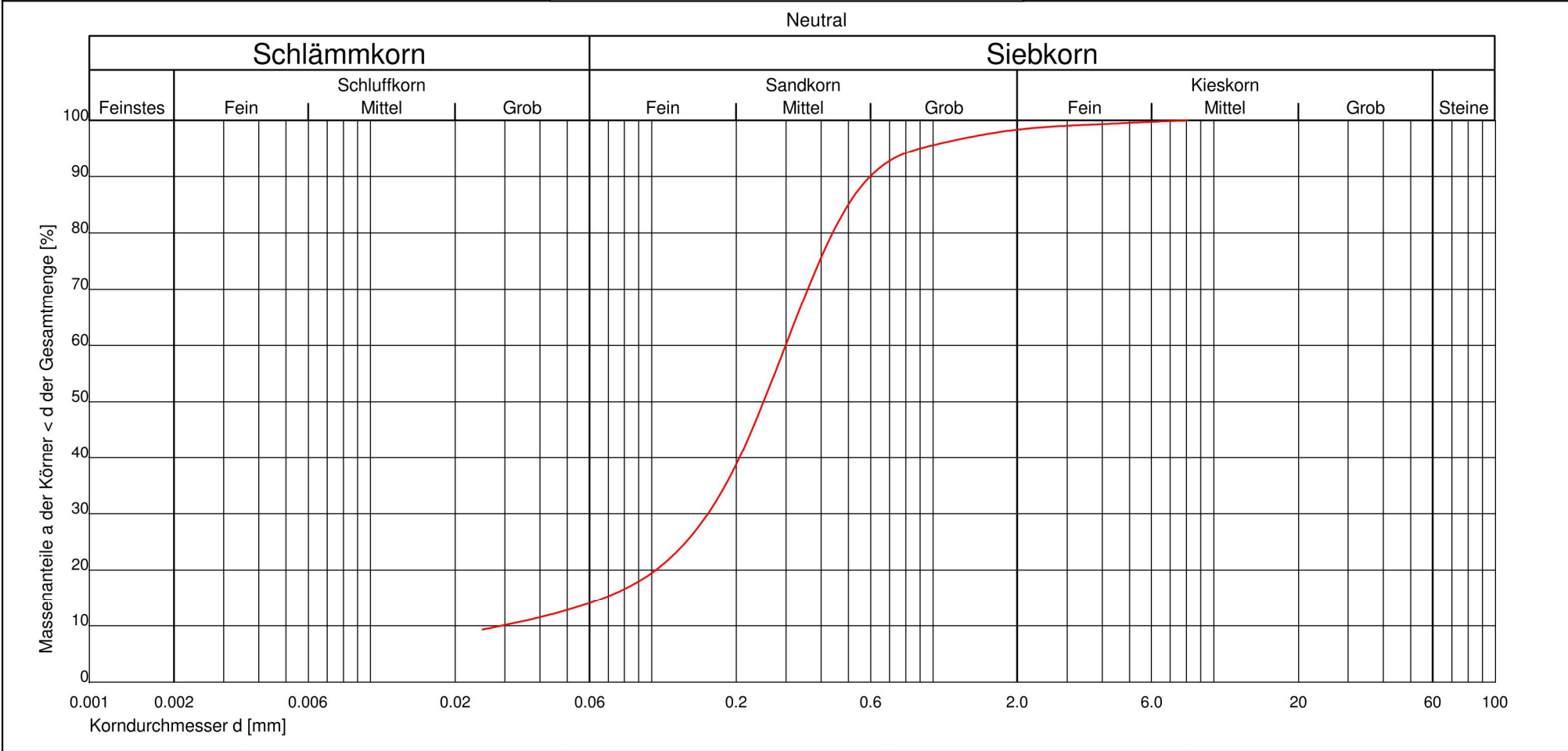
B 6

3.58 GW



Prüfabor für Freisportanlagen, Straßen- und Tiefbau Morbach
Pappelweg 4, 29664 Walsrode

Prüfungs-Nr. : 18.222 Bauvorhaben : Düshorn, Kotte Kamp Neubaugebiet Ausgeführt durch : rs/gb am : 02.08.2018 Bemerkung : B4(0-36) B5(0-34 cm)	Bestimmung der Korngrößenverteilung Körnungslinien nach DIN EN 933-1	Entnahmestelle : B1(0-41)B2(0-43)B3(0-37cm) Entnahmetiefe : B6(0-28 cm) Bodenart : Oberboden Art der Entnahme : gestört Entnahme am: 28.07.2018 durch : fm
---	---	--



Kurve Nr.:	1			Bemerkung (z.B. Kornform)
Arbeitsweise	Nasssiebung			
U = d60/d10 / C _c	10.31 2.84			
Bodengruppe (DIN 18196)				
Geologische Bezeichnung				
kf-Wert [m/s]	6.242 * 10 ⁻⁶ nach Beyer			
Kornkennziffer:	02800 mS,fs,gs',u'			

Prüflabor für Straßen- Tief- und Sportplatzbau
A. Morbach
Pappelweg 4
29664 Walsrode
Tel: 0 51 61 / 9 80 10 Fax: 98 01 20

Prüfungs-Nr. : 18.222
Anlage :
zu :

5

Prüfungs-Nr. : 18.222
Bauvorhaben : Düshorn, Kotte Kamp
Neubaugebiet
Ausgeführt durch : rs/gb
am : 02.08.2018
Bemerkung :

Bestimmung der Korngrößenverteilung

Körnungslinien
nach DIN EN 933-1

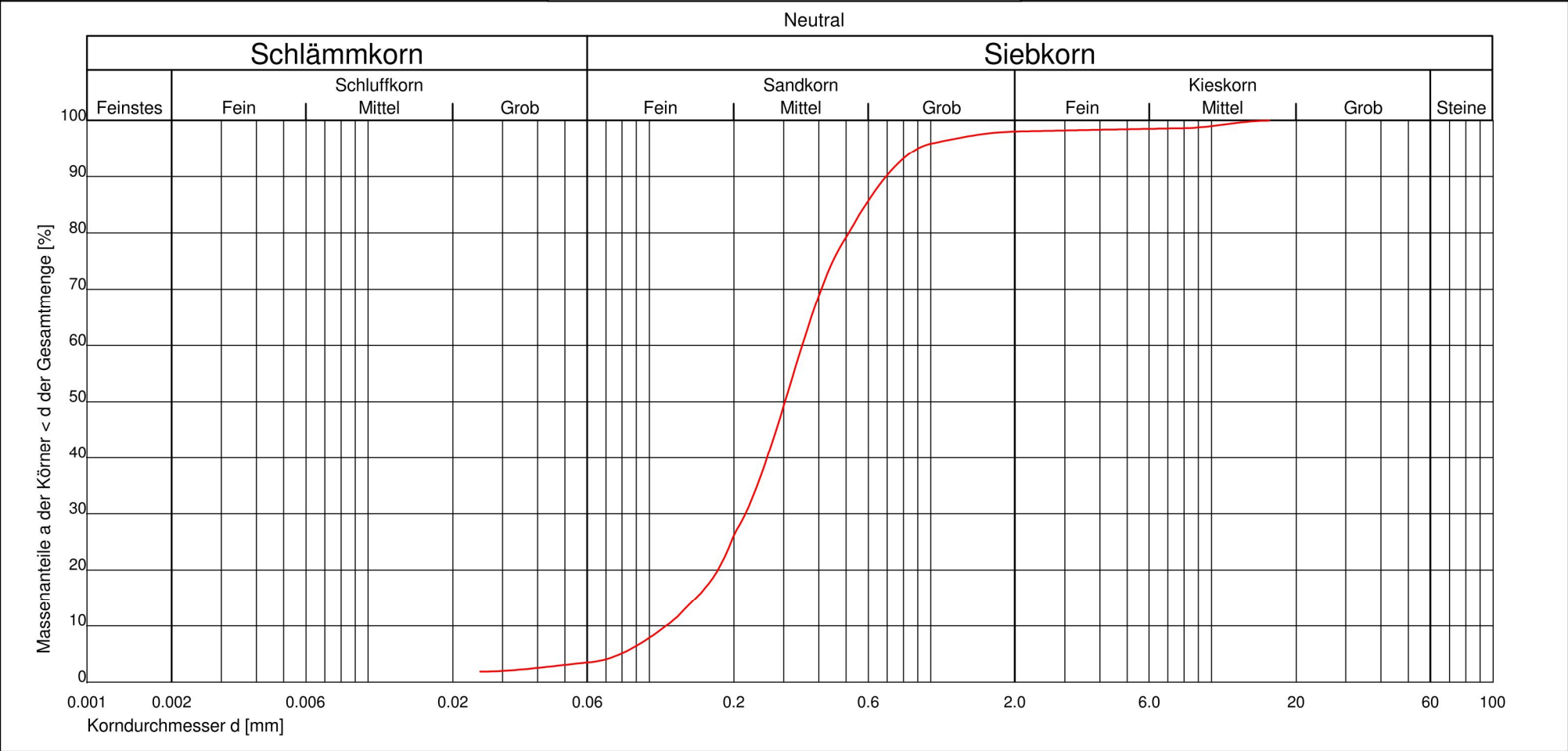
Entnahmestelle : siehe unten rechts!

Entnahmetiefe : siehe unten rechts!
Bodenart : Sand

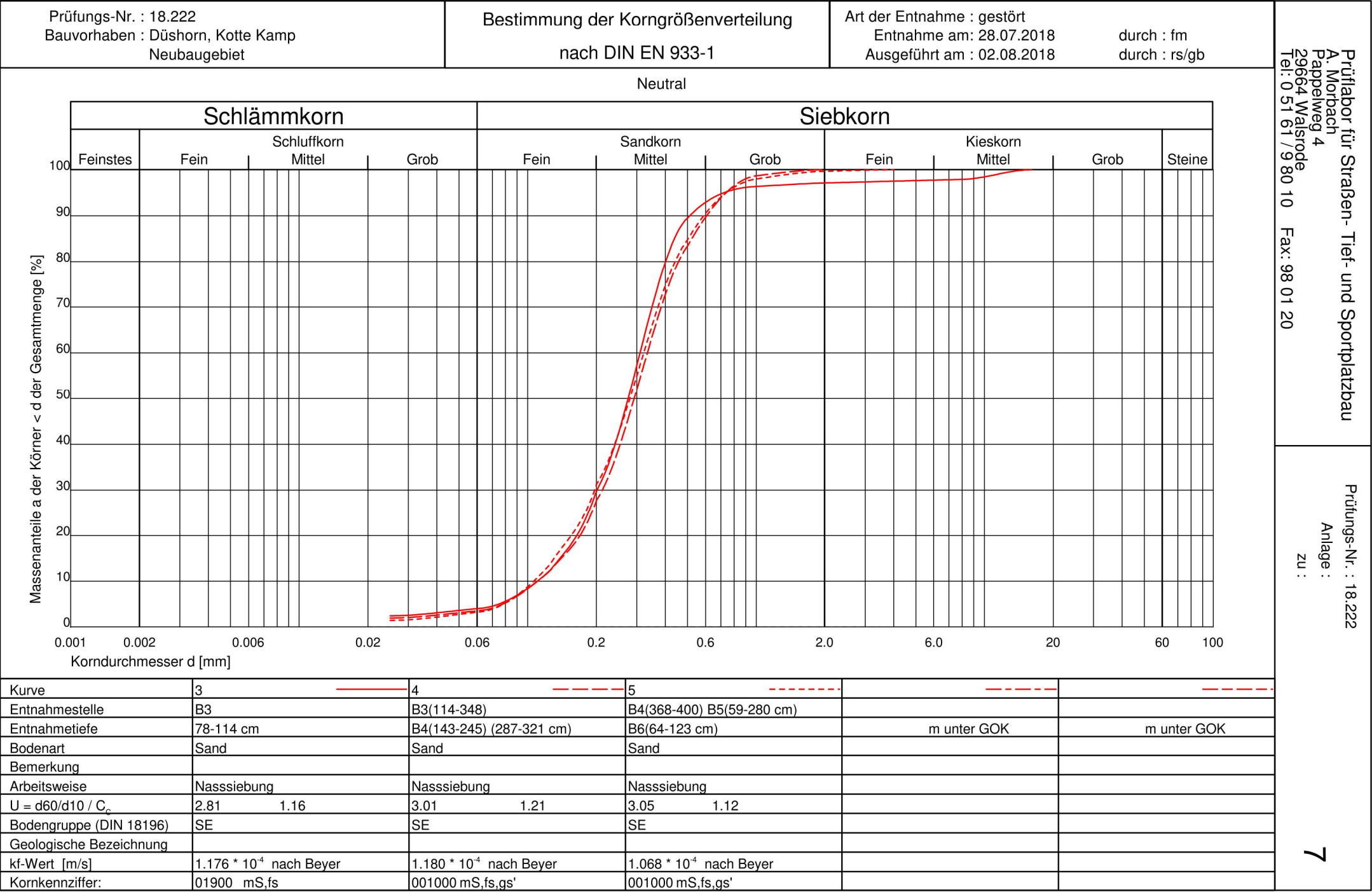
Art der Entnahme : gestört
Entnahme am: 28.07.2018 durch : fm

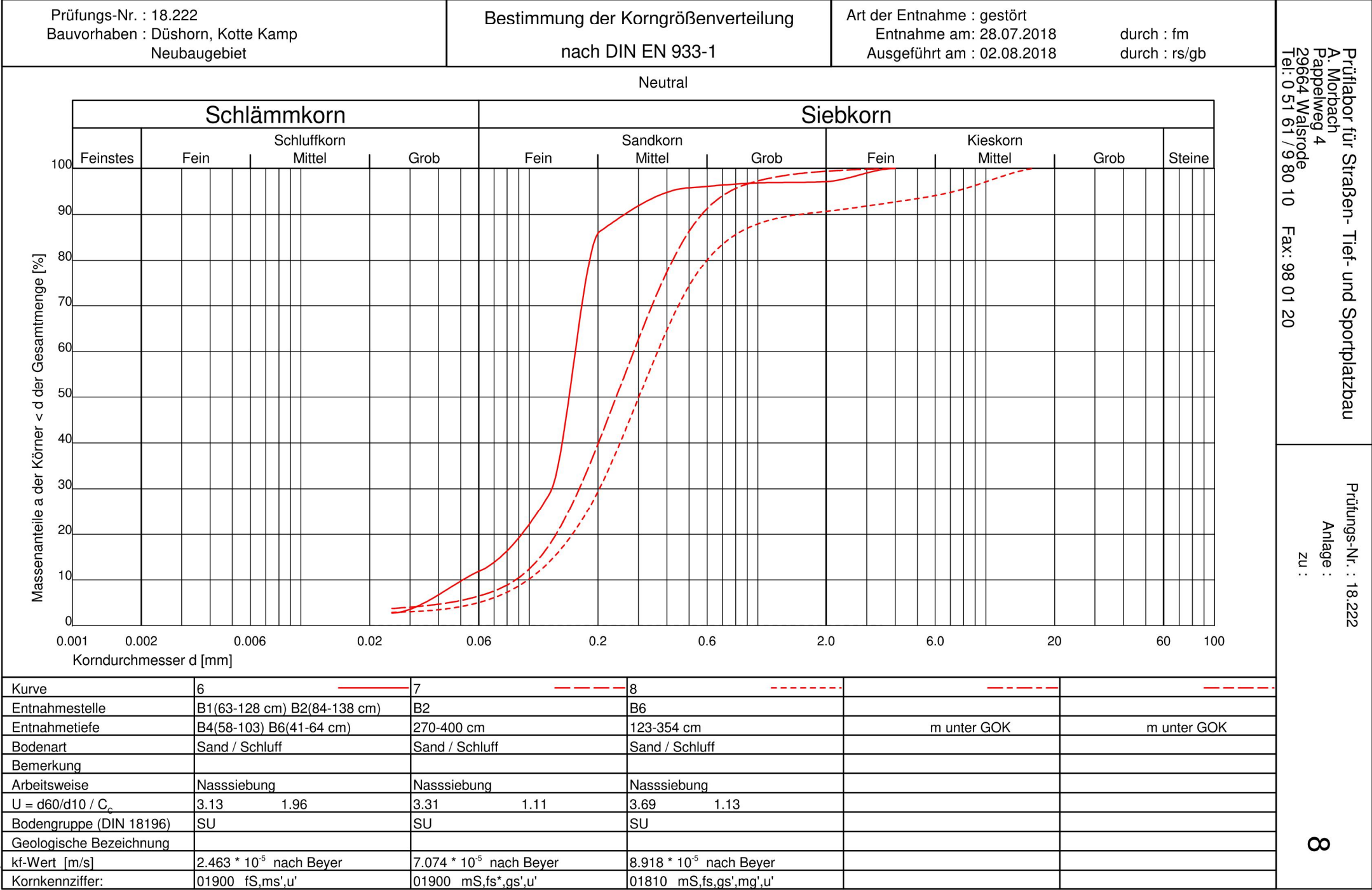
Prüflabor für Straßen- Tief- und Sportplatzbau
A. Morbach
Pappelweg 4
29664 Walsrode
Tel: 0 51 61 / 9 80 10 Fax: 98 01 20

Prüfungs-Nr. : 18.222
Anlage :
zu :



Kurve Nr.:	2			Bemerkung (z.B. Kornform)
Arbeitsweise	Nasssiebung			B1(128-400 cm)
U = d60/d10 / C _c	3.07	1.18		B2(138-270 cm)
Bodengruppe (DIN 18196)	SE			B3(46-78)(348-400 cm)
Geologische Bezeichnung				B4(103-143,245-287,321-368 cm)
kf-Wert [m/s]	1.246 * 10 ⁻⁴ nach Beyer			B5(280-400 cm)
Kornkennziffer:	001000	mS,fs,gs'		B6(354-400 cm)





Prüfungs-Nr. : 18.222
Bauvorhaben : Düshorn, Kotte Kamp
Neubaugebiet
Ausgeführt durch : rs/gb
am : 02.08.2018
Bemerkung :

Bestimmung der Korngrößenverteilung

Körnungslinien
nach DIN EN 933-1

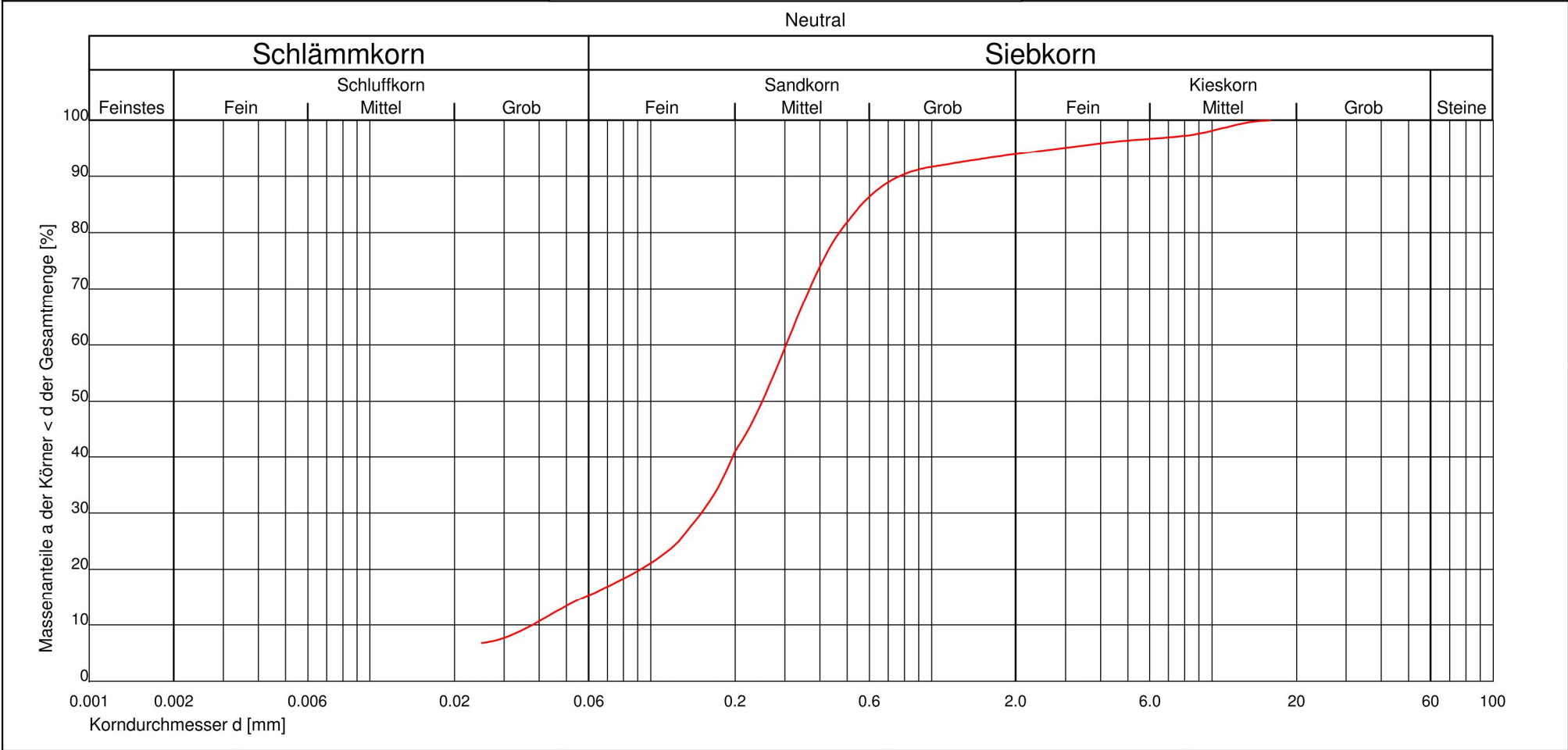
Entnahmestelle : siehe unten rechts!

Entnahmetiefe : siehe unten rechts!
Bodenart : Sand / Schluff

Art der Entnahme : gestört
Entnahme am: 28.07.2018 durch : fm

Prüflabor für Straßen- Tief- und Sportplatzbau
A. Morbach
Pappelweg 4
29664 Walsrode
Tel: 0 51 61 / 9 80 10 Fax: 98 01 20

Prüfungs-Nr. : 18.222
Anlage :
zu :



Kurve Nr.:	9			Bemerkung (z.B. Kornform)
Arbeitsweise	Nasssiebung			B1 (41-63 cm)
U = d60/d10 / C _c	8.01 1.98			B2 (43-84 cm)
Bodengruppe (DIN 18196)	SU*			B3 (37-46 cm)
Geologische Bezeichnung				B4 (36-58 cm)
kf-Wert [m/s]	1.120 * 10 ⁻⁵ nach Beyer			B5 (34-59 cm)
Kornkennziffer:	02710 mS,fs,gs',u,g'			B6 (28-41 cm)