

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 82
„Sieverdinger Kirchweg“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Walsrode
- beglaubigte Abschrift -

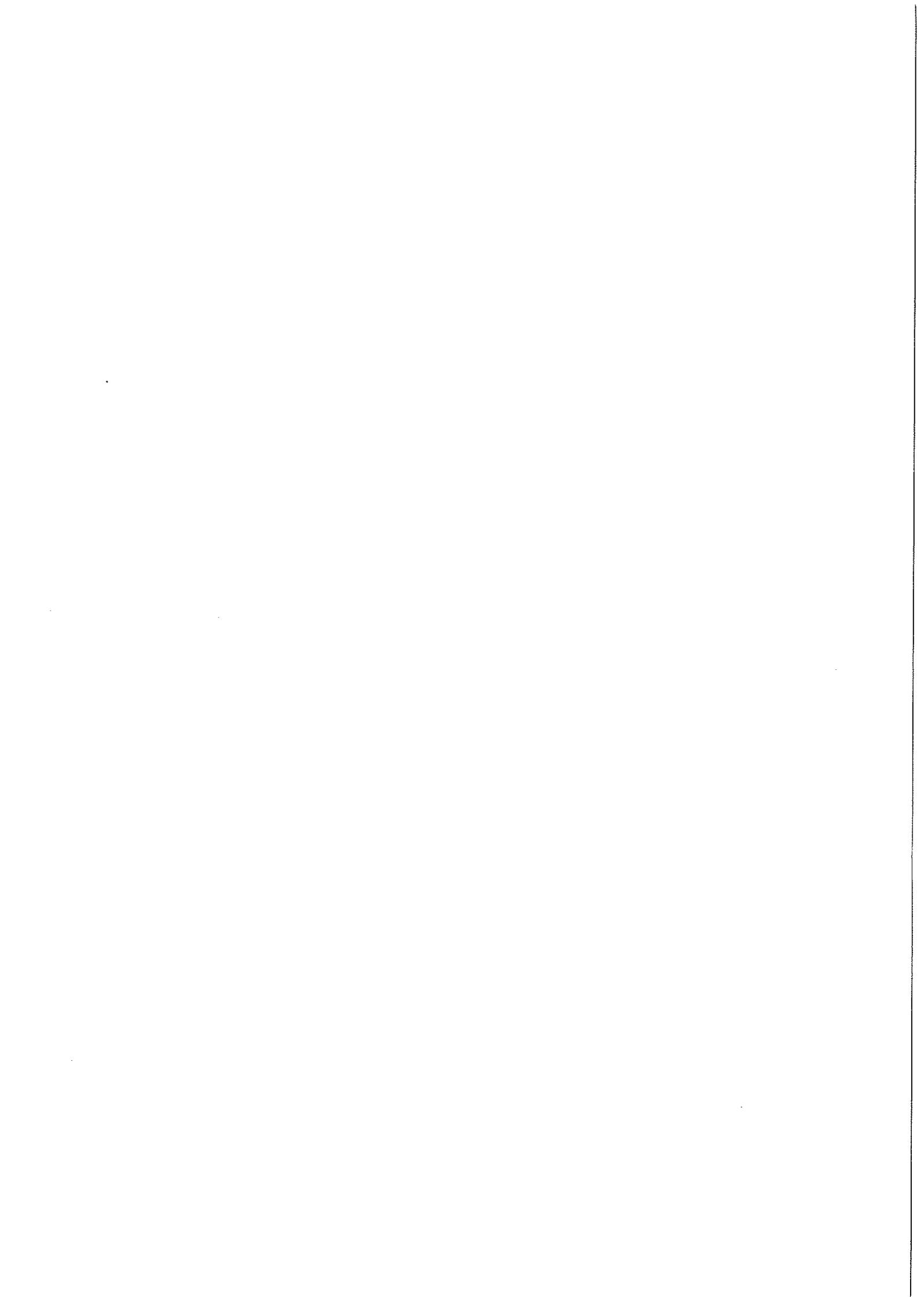
Ausgearbeitet,
Hannover, im Mai 2003

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**



INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	4
I. Allgemeines	5
1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans.....	5
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
1. Lage im Stadtgebiet, Geländeverhältnisse und Entwässerung.....	7
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	8
4. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	8
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	12
1. Bebauungs- und Grünordnungskonzept.....	12
a) Rahmenbedingungen	12
b) Entwurfsziele	12
c) Erläuterungen zur Planung	15
2. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA).....	26
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, überbaubare Grundstücksfläche.....	26
4. Ökologisches Bauen	27
5. Örtliche Bauvorschrift	27
a) Höhen.....	28
b) Dächer.....	28
c) Außenwände	28
d) Einfriedungen	28
6. Öffentliche Verkehrsflächen.....	29
7. Öffentliche Grünflächen, Wald und Fläche für die Landwirtschaft	29
a) Öffentliche Grünflächen und Fläche für Maßnahmen ..., Kinderspielplätze	30
b) Wald, Fläche für Maßnahmen	30
c) Fläche für die Landwirtschaft.....	30
8. Flächenübersicht	31
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	33
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	33
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	33

V. Abwägungsgebot	34
Vorbemerkung	34
A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)	35
1. Erschließung.....	35
a) Verkehrserschließung.....	35
b) Ver- und Entsorgung	35
2. Wohnbedarf der Bevölkerung, verbrauchernahe Versorgung.....	36
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	36
4. Belange der Landwirtschaft	37
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	37
B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange, Umweltverträglichkeit	37
1. Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen, Umweltvorsorge.....	37
a) Reinhaltung der Gewässer, Rückhaltung der Niederschläge	38
b) Abfallbeseitigung	38
c) Luftreinhaltung.....	38
d) Lärmbekämpfung.....	38
2. Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB).....	40
a) Bodenschutzgebot.....	40
b) Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen	40
c) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.....	40
d) Umweltverträglichkeitsprüfung.....	45
e) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	50
C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	50
D. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	50
VI. Verfahrensvermerke	51

Vorbemerkung

„Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.“ Soviele regelt § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB). Damit ist die Begründung zwar nicht Bestandteil des als Satzung zu beschließenden Bebauungsplans. Es besteht aber die zwingende Verfahrensvorschrift, dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Sie ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Bebauungsplans.

Rechtsprechung und Literatur haben die Anforderungen an die Begründung über die knappe Formulierung des § 9 Abs. 8 BauGB hinaus verdeutlicht. Daraus ergibt sich folgendes (vgl. die Ausführungen von Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, § 9 Rn 82 - 85 und die dort angegebene Literatur):

Die Begründung hat eine doppelte Aufgabe:

- Erstens soll sie die Rechtskontrolle des Plans ermöglichen (Rechtsschutzfunktion). Sie muss dazu die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans darlegen und die rechtliche Vertretbarkeit der Abwägung, und zwar sowohl in Bezug auf den Abwägungsvorgang also auch auf das Ergebnis der Abwägung dokumentieren.
- Zweitens soll sie die Festsetzungen des Bebauungsplans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Dazu sind zunächst die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen, und zwar nicht nur des Plans insgesamt, sondern auch seiner wesentlichen Festsetzungen. Denn die Begründung muss geeignet sein, die wesentlichen Aussagen, die zentralen Punkte des Bebauungsplans auch in Anbetracht der Auswirkungen des Plans zu rechtfertigen.

Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gehören die Auswirkungen

- auf die Kosten der Stadt,
- auf die Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen,
- auf die sozialen Verhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und
- vor allem auf die Umwelt.

Die vorliegende Begründung erfüllt diese Anforderungen in 5 Abschnitten:

Im I. Abschnitt werden die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Erforderlichkeit des Bebauungsplans dargestellt (§ 1 Abs. 3 BauGB). Anschließend wird die Abgrenzung des Plangebiets erläutert (Zweckmäßigkeit, Grundsatz der Konfliktbewältigung).

Im II. Abschnitt werden die Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan dargestellt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans müssen die räumlichen, landschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und historischen Gegebenheiten als Rahmenbedingungen in Rechnung gestellt werden. Sie werden durch Bestandsaufnahmen und Prognosen ermittelt. Deren Ergebnisse sind im II. Abschnitt dokumentiert.

Im III. Abschnitt werden die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke, die im I. Abschnitt dargestellt sind, werden konkretisiert. Es wird dargelegt, dass sich die Festsetzungen als Mittel zu ihrer Verwirklichung eignen, und dass sie erforderlich sind.

Im IV. Abschnitt werden die oben angeführten Auswirkungen des Bebauungsplans dargestellt, ohne die Auswirkungen auf die Umwelt. Sie werden gesondert im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im V. Abschnitt wird eingehend dargestellt, dass der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Zum Inhalt dieses Abschnitts vgl. die gesonderte Vorbemerkung am Anfang des Abschnitts!

I. Allgemeines

1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine attraktive, vielfältige Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher als Acker und Grünland genutzten Flächen am Nordwestrand der Kernstadt Walsrode, die sich harmonisch an das vorhandene Wohngebiet anfügt,
- eine Verkehrserschließung direkt von der Oskar-Wolff-Straße (K 120), damit die Wohnqualität in dem vorhandenen Wohngebiet nicht durch den Kfz.-Verkehr ins Plangebiet beeinträchtigt wird,
- Fuß- und Radwegverbindungen aus dem vorhandenen und geplanten Wohngebiet in die Landschaft und
- die Erhaltung der großen Laubbäume im Plangebiet.

Die Planung hat den Zweck, den mittelfristigen Wohnbedarf in der Kernstadt Walsrode zu decken und Flächen für rd. 200 Einfamilienhausgrundstücke bereitzustellen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohnhäuser und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen zu schaffen. Die Flächen im Plangebiet gehören zum Außenbereich. Die geplante bauliche Nutzung kann daher nur durch einen Bebauungsplan ermöglicht werden.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans in absehbarer Zeit erreicht werden. Deshalb werden die Flächen, die nach dem Willen ihrer Eigentümer auf absehbare Zeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen, nicht in das Plangebiet einbezogen. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

Im **Süden** bildet die Oskar-Wolff-Straße (Kreisstraße 120) die Grenze des Plangebiets. Die Straße wird in das Plangebiet einbezogen. Geplant ist ein direkter Anschluss der Hupterschließungsstraße des Plangebiets an die K 120. Dadurch entsteht eine neue Einmündung. Für die baulichen Änderungen an der Kreisstraße kann der Bebauungsplan die notwendige Planfeststellung ersetzen (§ 38 Niedersächsisches Straßengesetz - NStrG).

Im **Westen** bildet der Feldwirtschaftsweg auf dem Flurstück 264/1 eine zweckmäßige Grenze. Es wird vermieden, dass Ackerschläge angeschnitten werden. Außerdem liegt an der Südwestecke der tiefste Punkt des Plangebiets. Es gibt dort einen Straßendurchlass, durch den das Oberflächenwasser Richtung Fulde abfließt. Zu dem tiefsten Punkt soll auch in Zukunft das Oberflächenwasser geleitet werden. Deshalb müssen die Flächen, über die das Wasser dorthin fließt, ins Plangebiet einbezogen werden.

Im **Norden** gibt es keine vorgegebene Grenze. Die Entwicklung nach Norden darf aber nicht zu nahe an die geplante Ortsumgehung der Bundesstraße 209 heranführen. Den Ausgangspunkt der Nordgrenze bildet der Feldwirtschaftsweg auf dem Flurstück 257/2. Die nach Norden an den Weg grenzende Weide soll erhalten bleiben. Von dem Weg wurde die Grenze nach Osten verlängert, um eine klare Abgrenzung zur Landschaft zu schaffen.

Im **Osten** bildet wiederum ein Feldwirtschaftsweg eine zweckmäßige Grenze. Die Fläche auf der Ostseite des Weges (Flurstück 196/3) steht nach dem Willen der Eigentümerin nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung.

Im **Südosten** begrenzt die vorhandene Bebauung an der Geibelstraße, der Stormstraße und der Claudiusstraße das Plangebiet. Die Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich der **Bebauungspläne Nr. 20 „An der Fulder Landstraße“** (in Kraft getreten am 07.04.1971), **Nr. 24 „Stormstraße“** (in Kraft getreten 1972), **Nr. 27 „Geibelstraße“** (in Kraft getreten am 30.08.1973) und **Nr. 63 „An der Lehmkuhle“**.

Unzumutbare nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

- Am Südrand des Plangebiets südlich der Oskar-Wolff-Straße (K 120) liegt im Westen Wald und im Osten das Eckernworthstadion. Der angrenzende Bereich im Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche, als Wald und als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt, so dass für den Wald südlich des Plangebiets keine Beeinträchtigungen entstehen. Die geplante Wohnbebauung hält soviel Abstand zu dem Sportstadion, dass der Sportbetrieb nicht beeinträchtigt wird.
- Am West-, Nord- und Ostrand des Plangebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünland). Die angrenzenden Flächen im Plangebiet werden zunächst als öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes und daran anschließend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich aus der geplanten Wohnbebauung für die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht. Durch den Pflanzstreifen ergibt sich ein „Puffer“ zu den Wohngrundstücken.
- Am Südostrand liegt das vorhandene Wohngebiet. Innerhalb des Plangebiets sind im angrenzenden Bereich ebenfalls Wohngrundstücke geplant. Eine Beeinträchtigung ergibt sich daher nicht.

Der **Grundsatz der Konfliktbewältigung** wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus der im Aufstellungsverfahren befindlichen 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Walsrode entwickelt. Diese wird an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt stellt zeitlich parallel zum Bebauungsplan die 42. Änderung des Flächennutzungsplans auf. Mit ihr wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die öffentlichen Grünflächen und die Haupterschließungsstraße werden mit der 42. Änderung so dargestellt, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Geringfügige Abweichungen haben sich durch die Konkretisierung der Planung ergeben. Sie sind nicht Gegenstand der im Flächennutzungsplan in den Grundzügen dargestellten Art der Bodennutzung (vgl. § 5 Abs. 1 BauGB)

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage im Stadtgebiet, Geländebeziehungen und Entwässerung

Das Plangebiet liegt zwischen dem Tal der Fulde im Südwesten und dem Tal der Böhme im Osten. In dem Siedlungsbereich zwischen der Oskar-Wolff-Straße (K 120) und der Bergstraße (L 161) steigt das Gelände nach Nordwesten leicht an von ca. 50 m üNN auf 62 m üNN. Der Geländekamm zwischen Fulde und Böhme liegt etwa im Verlauf des Sieverdinger Kirchwegs. Vgl. dazu den Verlauf der Höhenlinien in dem folgenden Kartenausschnitt!



Lage des Plangebiets und Höhenverhältnisse

Innerhalb des Plangebiets fällt das Gelände jeweils vom Sieverdinger Kirchweg zur Südwestecke (Richtung Fulde) und zur Nordostecke (Richtung Böhme). Dort schließen sich Geländemulden an, in denen das Oberflächenwasser zur Fulde und zur Böhme abfließt:

- Im Südwesten fällt das Gelände deutlich zur Ecke des Plangebiets. Dort ist der tiefste Punkt mit einem Durchlass in der Oskar-Wolff-Straße. Südlich der Straße gibt es einen Geländeeinschnitt, in dem das Oberflächenwassers über mehrere kleine Teiche zur Fulde fließt.
- Im Nordosten gibt es bis zur Bergstraße nur leichtes Gefälle. Erst östlich der Bergstraße fällt das Gelände stärker. Das Oberflächenwasser fließt durch den Kreyengrund zur Böhme.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit wurden vom **Prüflabor für Straßen, Tief- und Sportplatzbau Anton Morbach**, Walsrode, untersucht (Prüfbericht Nr. 501.509 vom 17.01.2002). Das Prüflabor hat zur Erkundung des Untergrundes im Plangebiet 21 Rammkernsondierungen niedergebracht, davon zwei bis in eine Tiefe von 5 m, die übrigen bis in eine Tiefe von 3 m. Der Untergrund ist in seinem Verlauf heterogen. Unter einer 30 – 40 cm dicken Oberbodenschicht steht in manchen Bereichen ein Sand-/Schluffgemisch an und in anderen, unmittelbar daneben liegenden Bereichen ein leicht- bis mittelplastischer Schluff.

Das Prüflabor hat zur Beurteilung der Sickerfähigkeit für die angetroffenen Böden k_f -Werte ermittelt. Sie liegen zwischen 2×10^{-5} m/s und 7×10^{-5} m/s. Das Prüflabor bewertet diese Ergebnisse folgendermaßen: „Aufgrund der ermittelten k_f -Werte sowie der einzelnen Untergrundschichten besteht nur eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit.“ Außerdem wurde festgestellt, „dass der Untergrund zwischen 1,40 und 1,70 m in der Regel eine weiche Konsistenz aufzeigte“. Die Flurbezeichnung „Bei der Lehmkuhle“ für den Ostteil des Plangebiets bestätigt das Ergebnis.

Aus den Ergebnissen der Bodenuntersuchung lässt sich entnehmen, dass sich der Untergrund für die Bebauung eignet, dass wegen der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken nicht verlangt werden kann.

Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat als untere Denkmalschutzbehörde im Beteiligungsverfahren auf eine archäologische Fundverdachtsfläche hingewiesen. Er hält eine Voruntersuchung der Fläche im Hinblick auf **Spuren von Kulturdenkmälern** für erforderlich. Dies wird im Zuge der Erschließung des Plangebiets durchgeführt.

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rd. 19,23 ha.

Von den Flächen im Plangebiet ist ein wesentlicher Teil Eigentum der Stadt Walsrode. Für die übrigen Flächen hat die GES Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH, Walsrode, die die Stadt mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen beauftragt, von fast allen privaten Eigentümern notariell beurkundete Kaufangebote erhalten. Die Kaufverhandlungen sind weitgehend abgeschlossen. Auf jeden Fall verfügen Stadt und GES über die Flächen, die für die Erschließung des Plangebiets benötigt werden.

4. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend als Acker genutzt. Auf dem Flurstück 146/2 (Dreieck an der Oskar-Wolff-Straße) steht Laubwald. Das nach Osten anschließende Flurstück 147/1 ist Brachland mit einzelnen Bäumen (vgl. das beigefügte **Luftbild**).

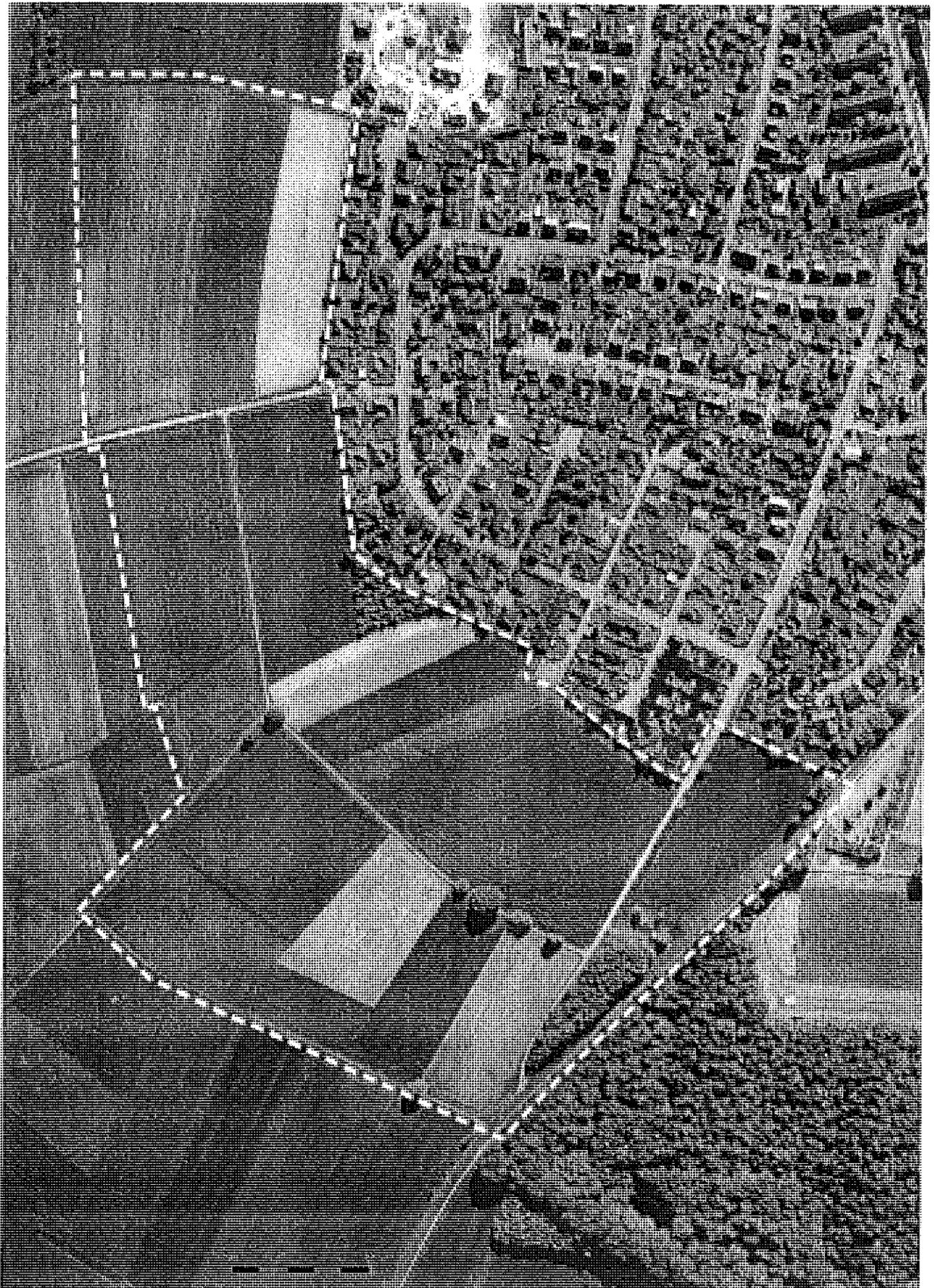
Auf dem dreieckigen Flurstück 36/27 am Rande der Wohngrundstücke Geibelstraße 45 und 47 gibt es einen kleinen Gehölz mit Fichtenbestand.

An den Feldwirtschaftswegen stehen einzelne markante Solitärbäume (vgl. das Luftbild), die das Katasteramt Fallingb. eingemessen hat:

- Am Südwestrand des Plangebiets steht eine große Eiche (Stammumfang 1,20)
- An dem Feldwirtschaftsweg, der von dem Weg in Verlängerung der Stormstraße nach Norden abzweigt, stehen 4 Eichen mit einem Stammumfang von 0,5 – 1,5 m.
- Am Ostende des Feldwirtschaftswegs auf dem Flurstück 259/3 (in der Mitte des Plangebiets) steht die „zentrale Eiche“ mit einem Stammumfang von 0,9 m.

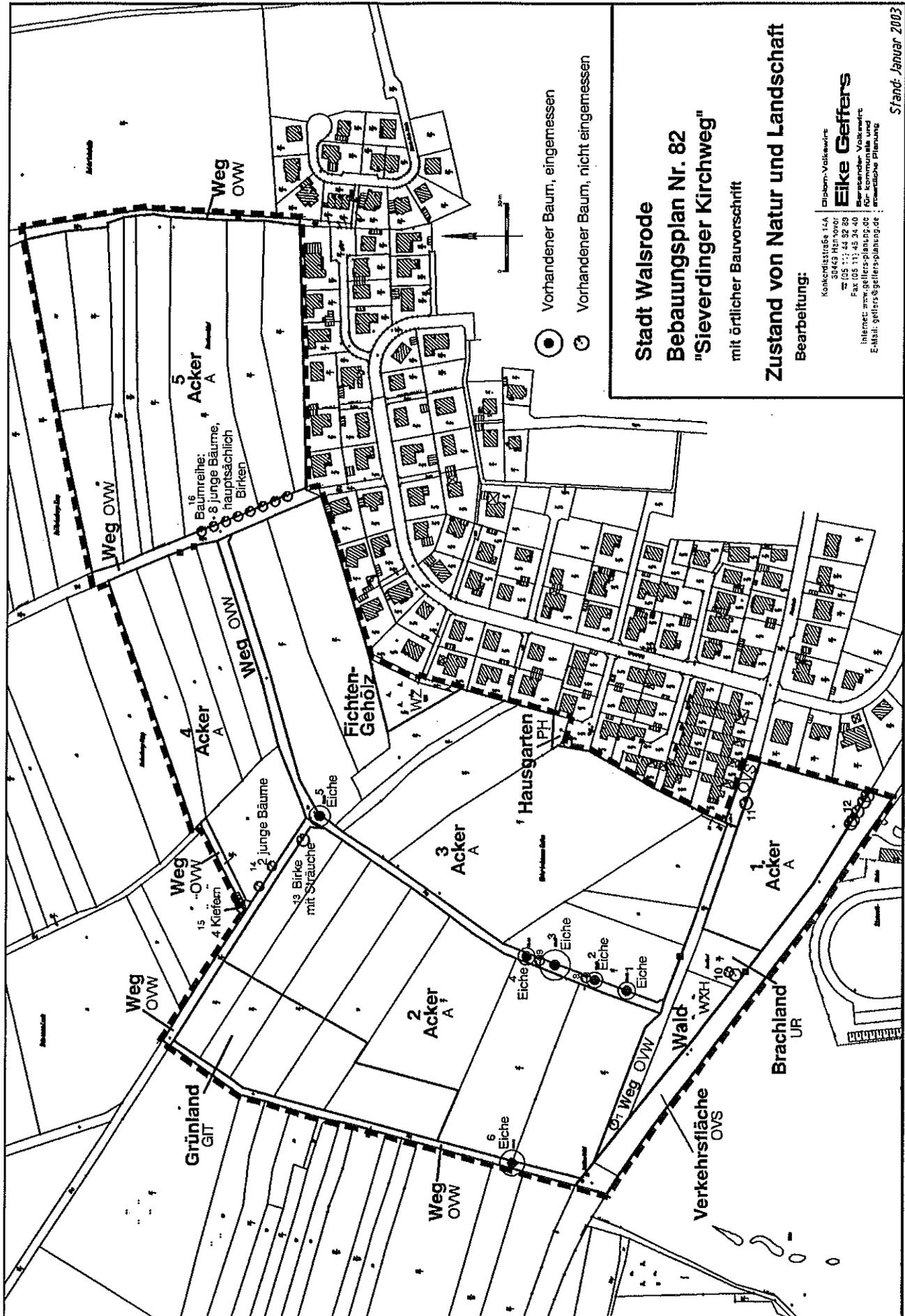
Die Biotoptypen der Flächen im Plangebiet und die Bäume sind im folgenden Plan „Zustand von Natur und Landschaft“ dokumentiert. Die Größe der Flächen und ihre Bewertung im Hinblick auf die Schutzgüter „Boden“ und „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ergibt sich aus der folgenden Tabelle. Die Bewertung erfolgt nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer).

Stadt Walsrode, Bebauungsplan Nr. 82 "Sieverdinger Kirchweg"					
Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft					
Biotoptyp	Kurz-bez.	Beschreibung	Größe (m²)	Bewertung Schutzgut	
				"Boden"	"Arten- und Lebensgemeinschaften"
1 Acker	A	Acker	9.120	Wertstufe 2	Wertstufe 3
2 Acker	A	Acker	38.174	Wertstufe 2	Wertstufe 3
3 Acker	A	Acker	54.005	Wertstufe 2	Wertstufe 3
4 Acker	A	Acker	19.662	Wertstufe 2	Wertstufe 3
5 Acker	A	Acker	43.018	Wertstufe 2	Wertstufe 3
Grünland	GIT	Intensiv Grünland trockenerer Standorte	11.867	Wertstufe 2	Wertstufe 3
Brachland	UR	nicht bewirtschaftete Wiese	1.392	Wertstufe 1	Wertstufe 2
Wald	WXH	Laubforst aus einheimischen Arten	2.177	Wertstufe 1	Wertstufe 2
Fichtengehölz	WZ	sonstiger Nadelforst	1.569	Wertstufe 2	Wertstufe 3
Hausgarten	PH	Hausgarten	201	Wertstufe 2	Wertstufe 3
Verkehrsfläche	OVS	befestigte Straße	6.295	Wertstufe 3	Wertstufe 3
Weg	OVW	unbefestigte Wege	12.311	Wertstufe 2	Wertstufe 3
Summe			199.791		



Luftbild (Stand: Mai 1997)

Stadt Walsrode, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82
„Sieverdinger Kirchweg“ mit örtlicher Bauvorschrift



Stadt Walsrode, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82
„Sieverdinger Kirchweg“ mit örtlicher Bauvorschrift

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.1 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Bebauungs- und Grünordnungskonzept

Der Planbearbeiter hat in Zusammenarbeit mit **Dr.-Ing. Harald Schulte vom Büro AGSTA**, Hannover, und **Dipl. Ing. Martin Diekmann vom Büro lad+ Landschaftsarchitektur Diekmann**, Hannover, ein Bebauungs- und Grünordnungskonzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets ausgearbeitet. Dieses Konzept musste eine Reihe von **Rahmenbedingungen** einhalten, und es sollte bestimmte **Entwurfsziele** erfüllen. Das Konzept illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

a) Rahmenbedingungen

Folgende Rahmenbedingungen mussten bei der Ausarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungskonzepts eingehalten werden:

- Eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist nicht möglich. Das Oberflächenwasser muss soweit wie möglich zu dem Durchlass in der Oskar-Wolff-Straße (K 120) an der Südwestecke des Plangebiets geleitet werden. Durch Rückhaltung muss der Abfluss so gedrosselt werden, dass die derzeitige Abflussspitze nicht erhöht wird.
- Vom Eckernworth-Stadion an der Oskar-Wolff-Straße muss so weit Abstand gehalten werden, dass für die geplanten Wohngrundstücke keine unzumutbaren Geräuschbelästigungen entstehen, und dass keine Einschränkungen im Betrieb des Sportstadions erforderlich werden.

b) Entwurfsziele

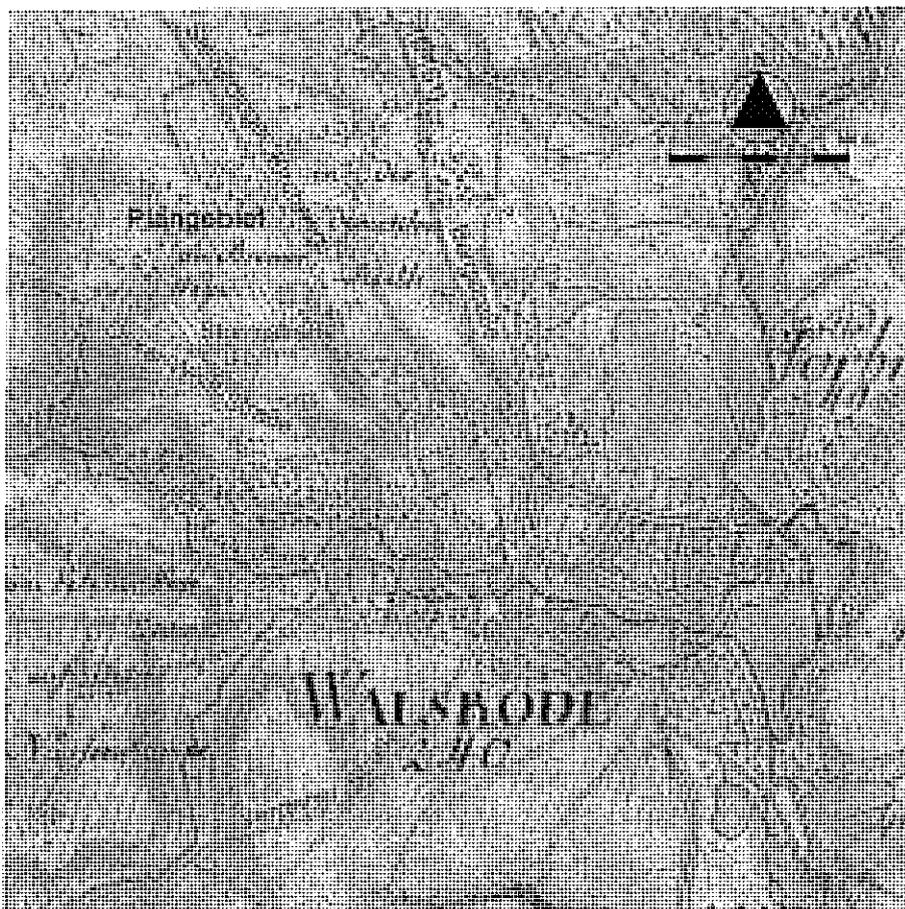
Ziel des Bebauungsplans ist ein „attraktives Wohngebiet“, mit dem sich die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner leicht und gern identifizieren. Dazu ist es notwendig, dass das Wohngebiet einen unverwechselbaren Charakter erhält. Es soll **nicht irgendein** Wohngebiet entstehen, sondern **das** Wohngebiet „Sieverdinger Kirchweg“. Die Planbearbeiter haben daher versucht, die **Gestaltung des Wohngebiets aus den örtlichen Gegebenheiten im Plangebiet abzuleiten**. Die wesentlichen Elemente dieser örtlichen Gegebenheiten sind

- die Geländeverhältnisse: Das Gelände fällt vom Sieverdinger Kirchweg nach Westen und Osten. Der tiefste Punkt in der Südwestecke ist deutliche erkennbar.
- das Netz der Feldwirtschaftswege, die die Bewirtschaftung der Äcker und den Abfluss den Oberflächenwassers spiegeln,
- die 6 Eichen und Linden, die die einzigen Orientierungspunkte in der sonst ausgeräumten Landschaft bilden, und
- die Anknüpfungspunkte an das vorhandene Wohngebiet „Geibelstraße / Stormstraße“.

Am Wegenetz ist die ursprüngliche Struktur des Plangebiets und des im Südosten angrenzenden Wohngebiets z. T. noch ablesbar. Der folgende Ausschnitt aus der **Kurhannoverschen Landesaufnahme** zeigt, dass es die wichtigsten Straßen und Wege bereits vor mehr als 200 Jahren gab:

- Oskar-Wolff-Straße (K 120) und Bergstraße (L 161) führten vom Stadtzentrum nach Westen und Nordwesten.

- Der Straßenzug Stormstraße – Fritz-Reuter-Straße verband die beiden Straßen.
- Etwa in der Mitte zwischen Oskar-Wolff-Straße und Bergstraße führte der **Sieverdinger Kirchweg** in die Feldmark. Den Abschnitt von der Oskar-Wolff-Straße bis zur Stormstraße gibt es noch als Straße. Der folgende Abschnitt bis zur Geibelstraße wurde aufgegeben. Der Abschnitt von der Geibelstraße durch das Plangebiet ist als Feldwirtschaftsweg und Wanderweg erhalten. In Zukunft soll er als Grünverbindung aus dem Wohngebiet in die Landschaft neu gestaltet und aufgewertet werden. Damit wird eine **alte Wegeverbindung vom Stadtzentrum nach Sieverdingen** wieder aufgenommen. Mit ihr wird der Bezug der künftigen Nutzung zur Vergangenheit bewahrt. Dieser Bezug wird auch im Namen des Bebauungsplans herausgestellt.



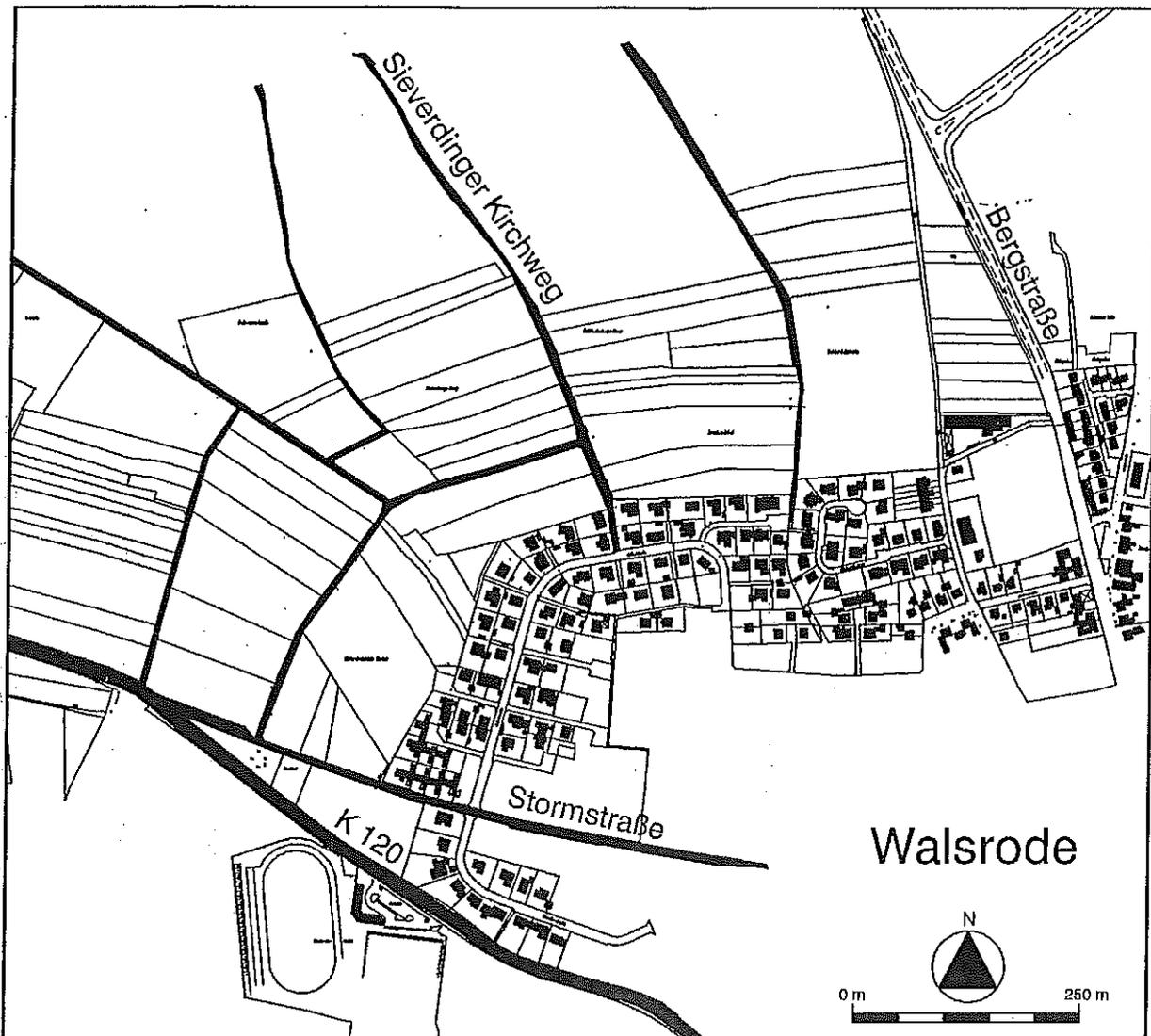
Kurhannoversche Landesaufnahme des 18. Jahrhunderts
Blatt 89: Walsrode von 1778

Das heutige Wegenetz verdeutlicht der folgende Planausschnitt. Dieses Wegenetz wird im Bebauungsplan durch die Hapterschließungsstraße und die Grünverbindungen aufgenommen und ergänzt. Damit werden die örtlichen Gegebenheiten bewahrt.

Außerdem sollen folgende Entwurfsziele erreicht werden:

- Im Plangebiet sollen die für Walsrode typischen Wohnbedürfnisse befriedigt werden. Deshalb sollen **Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser** in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Das Grundstück für ein Einfamilienhaus als Einzelhaus sollte in der Regel 20 m breit und ca. 30 - 40 m tief sein. Grundstücke für Doppelhäuser sind schmaler, können aber eine ähnliche Tiefe haben. Die Grundstücke sollen mit der schmalen Seite an einer öffentlichen Straße liegen. Wenn das nicht möglich ist, sind Privatwege bis zu einer Länge von 50 m möglich. Über einen Privatweg sollen höchstens zwei Grundstücke erschlossen werden (sog. Hinterlieger), um Konflikte bei der

Nutzung des Privatwegs zu vermeiden. Ein Bedarf an Reihenhäusern und Geschosswohnungen besteht nicht.



heutiges Wegenetz im Bereich des Plangebiets

- Die **äußere Verkehrserschließung** des Plangebiets für den Kfz.-Verkehr soll direkt von der Oskar-Wolff-Straße (K 120) erfolgen und nicht durch das vorhandene Wohngebiet „Geibelstraße / Stormstraße“. Außerdem soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Plangebiet bei einer Fortsetzung der Bebauung nach Osten auch von der Bergstraße aus zu erschließen.
- Bei der inneren Verkehrserschließung sollen Stichstraßen möglichst vermieden werden. Die Größe der Wendepätze, die notwendig ist, damit das Müllfahrzeug ohne zurückzustossen wenden kann, erfordert sehr viel versiegelte Fläche.
- Das neue Wohngebiet soll durch **Grünverbindungen** („Grünfinger“) in einzelne **Bauabschnitte** gegliedert werden, in denen Fuß- und Radwege vom Rand des vorhandenen Wohngebiets an der Geibelstraße in die Landschaft führen. Es gibt vier Ansatzpunkte für die Grünverbindungen (von Süden nach Osten):
 - Stichweg auf dem Flurstück 50/98 (festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 24 „Stormstraße“).

- Fuß- und Radweg (Breite 4 m) auf dem Flurstück 39/54 (festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 27 „Geibelstraße“)
- Sieverdinger Kirchweg (Breite 6,0 m) auf dem Flurstück 39/8 (festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 27 „Geibelstraße“) und
- Weg auf dem Flurstück 200/12 (festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 63 „An der Lehmkuhle“).
- Die vorhandenen Solitärbäume sollen als Teil der Grünverbindungen erhalten bleiben.
- Der Abfluss des **Oberflächenwassers** soll am Westrand des Plangebiets in nacheinander angeordneten Rückhaltebecken gedrosselt werden. Dazu soll das Oberflächenwasser im Verlauf der Grünverbindungen zum Westrand des Plangebiets abgeleitet werden.

c) Erläuterungen zur Planung

Verkehrerschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt durch eine Haupteerschließungsstraße (Planstraße H, 2H, 3H), die im südlichen Teil des Plangebiets dem vorhandenen Feldwirtschaftsweg folgt. Die Lage des Anschlusses an die Oskar-Wolff-Straße (K 120) hat sich dadurch ergeben, dass weder Stadt noch Erschließungsträger über das Flurstück 60/1 verfügen können. Um langwierige Auseinandersetzungen mit dem Eigentümer zu vermeiden, wurde die Haupteerschließungsstraße so gelegt, dass das Flurstück 60/1 dafür nicht benötigt wird. Außerdem sollen die vorhandenen Eichen an dem erwähnten Feldwirtschaftsweg erhalten bleiben. Deshalb wird der Feldwirtschaftsweg im Bereich der Bäume als Grünstreifen gestaltet, an dessen Westseite die Haupteerschließungsstraße liegt. Sie wird rechtwinkelig an die K 120 angeschlossen.

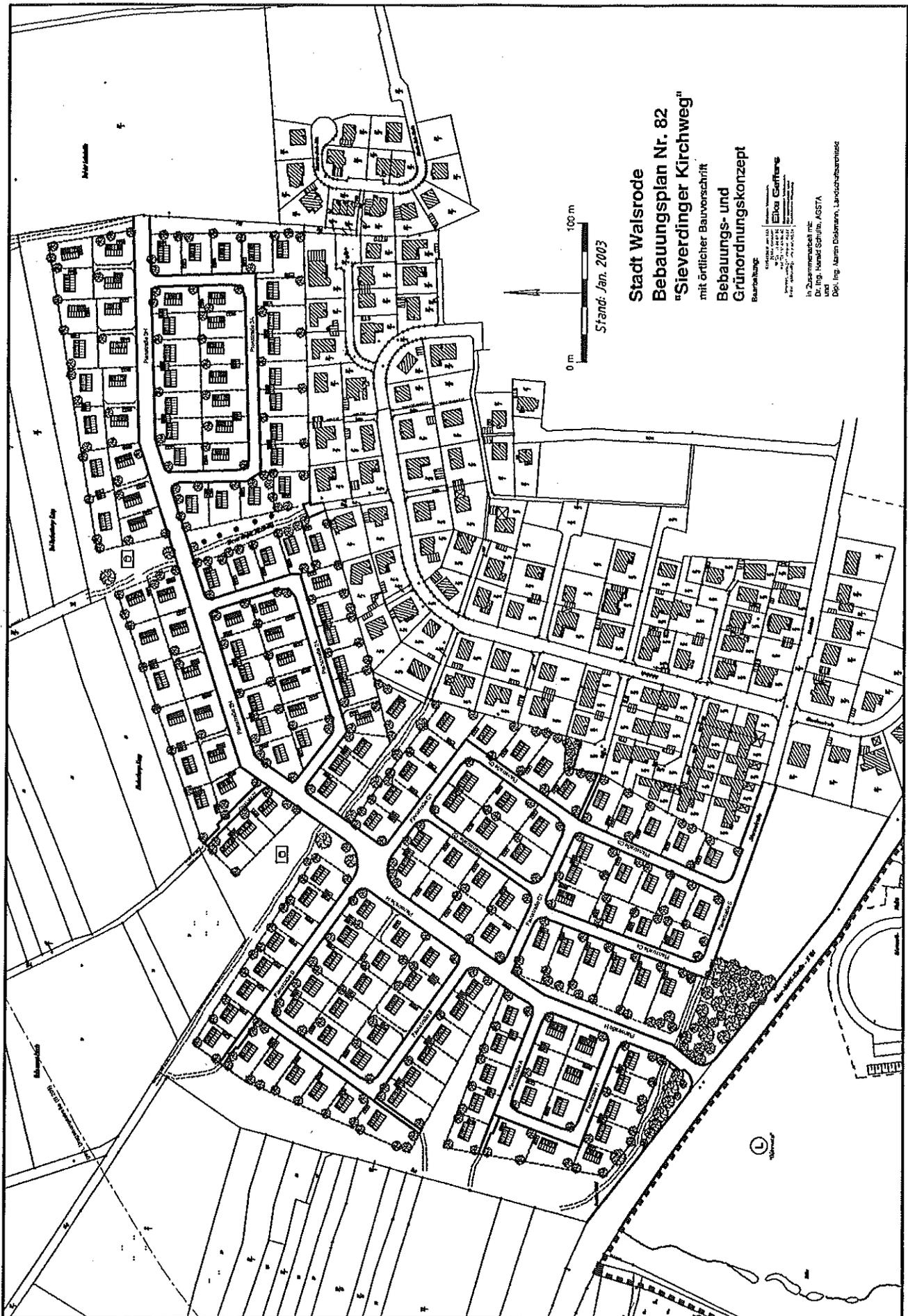
Etwa in der Mitte des Plangebiets wird die Sammelstraße an der Ostseite um die „zentrale Eiche“ herumgeführt. Dadurch steht der Baum als Orientierungspunkt in der Straßenachse.

Im östlichen Teil des Plangebiets liegt die Haupteerschließungsstraße (Planstraße 2H/3H) drei Bautiefen vom Rand der vorhandenen Bebauung entfernt. Das ergibt an der Südseite der Straße eine optimale innere Erschließung des geplanten Wohngebiets durch zwei „Schleifen“ (Planstraßen 2A und 3A). Auf der Nordseite verbleiben zwei Bautiefen, von denen die hintere durch Privatwege erschlossen wird.

Für die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen wird bei der **Haupteerschließungsstraße** (Planstraße H/2H/3H) ein Querschnitt von **12 m** zugrunde gelegt. Im Bereich des Grünstreifens mit den Eichen genügen 10 m, weil die straßenbegleitenden Bäume in dem Grünstreifen stehen. Bei den **Anliegerstraßen** wird ein Querschnitt von **8 m** zugrunde gelegt. Bei der Planstraße C2, durch die nach dem Bebauungsvorschlag nur drei Grundstücke erschlossen werden, handelt es sich um einen **Wohnweg**, für den 5,50 m ausreichen. Für die **Privatwege** zur Erschließung der Hinterlieger und für die **Fuß- und Radwege** genügen **3 m**. Zur Gestaltung der Straßen vgl. die folgenden **Querschnittspläne**! Die Pläne erläutern die festgesetzte Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die endgültige Gestaltung der Straßen ist Sache der Durchführung des Bebauungsplans. Sie wird durch die Pläne nicht verbindlich vorgeschrieben.

Wohnbebauung

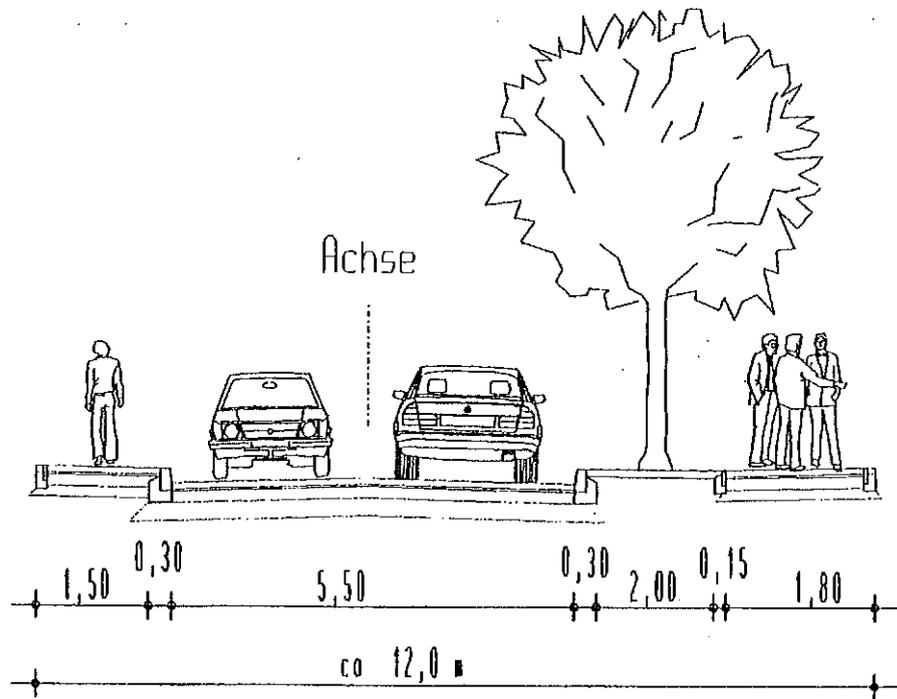
Es sollen Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss entstehen. Der Rahmen für ihre äußere Gestaltung soll durch eine örtliche Bauvorschrift festgelegt werden.



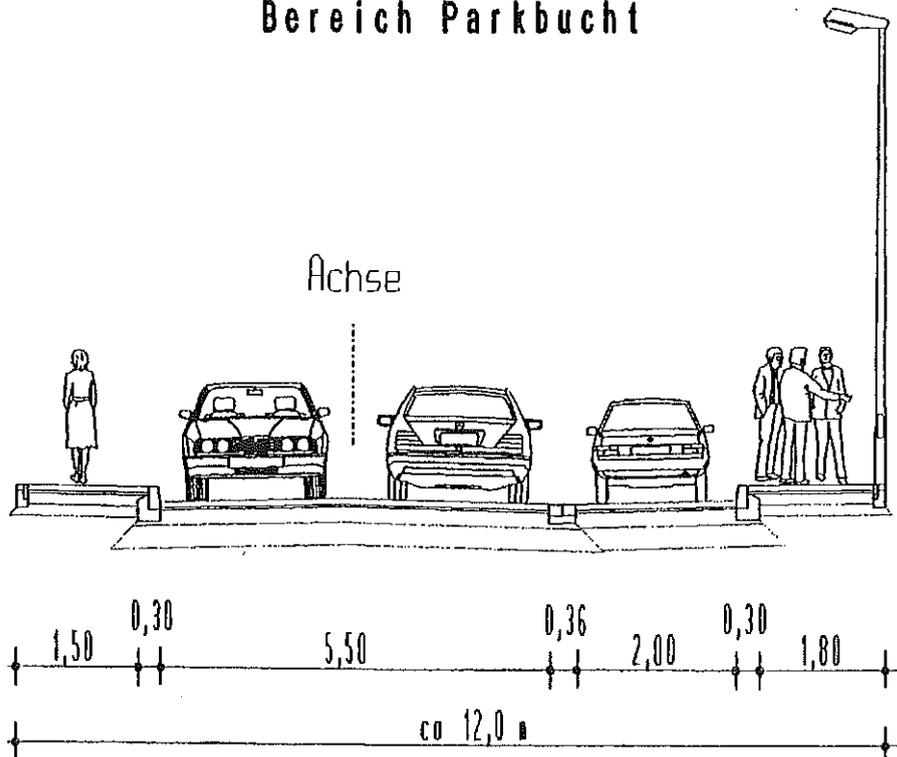
Bebauungs- und Grünordnungskonzept

Stadt Walsrode, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82
„Sieverdinger Kirchweg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Erschließungsstraße ohne Versickerung Bereich Grünstreifen

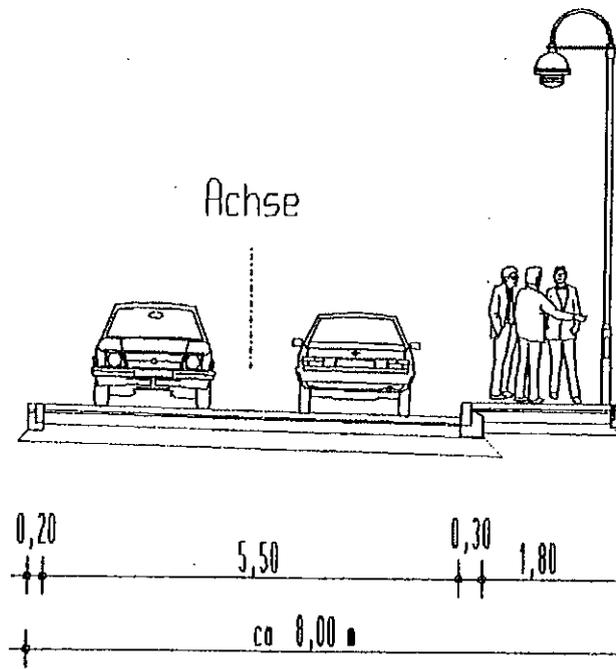


Bereich Parkbucht

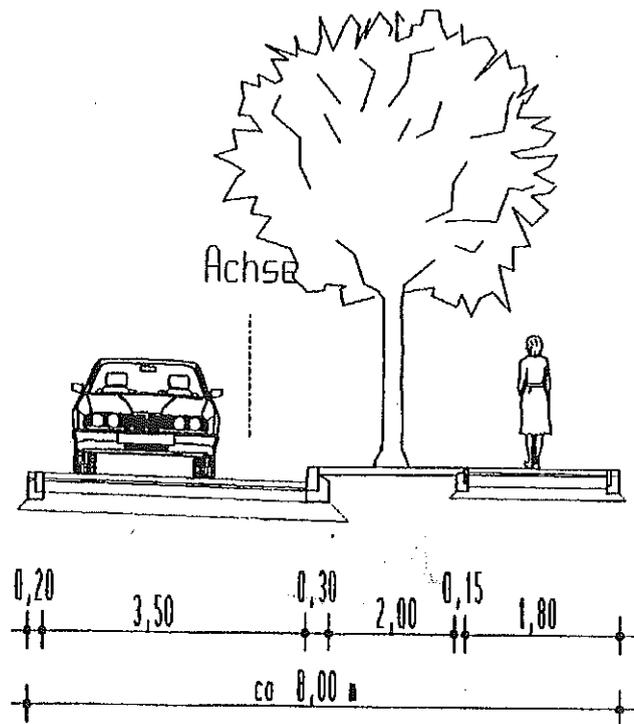


Querschnitt „Erschließungsstraße ohne Versickerung“

Anliegerstraße ohne Mulde, mit Fußweg ohne Einengung

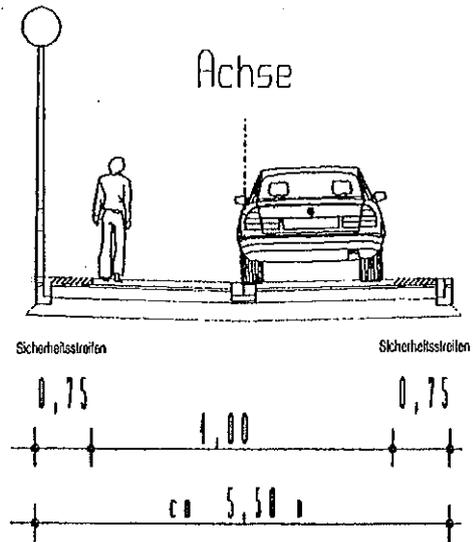


mit Einengung

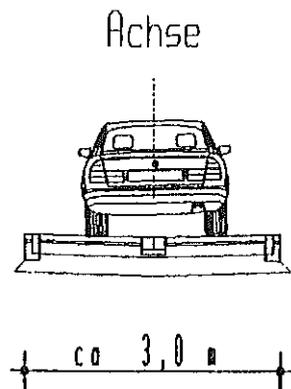


Querschnitt „Anliegerstraße ohne Mulde, mit Fußweg“

Wohnweg



Privatweg



Querschnitte „Wohnweg“ und „Privatweg“

Grünordnung

Die Grünordnung des Plangebiets besteht

- aus den Grünverbindungen vom Rand der vorhandenen Bebauung in die freie Landschaft,
- aus den Grünstrukturen innerhalb der einzelnen Quartiere und
- aus der Eingrünung des neuen Stadtrandes, die am Westrand so verbreitert wird, dass sie die Anlagen für die Rückhaltung des Oberflächenwasser aufnehmen kann.

In den Grünverbindungen werden Fuß- und Radwege geführt, auf denen die Bewohner aus dem Baugebiet in die freie Landschaft gelangen können. Vgl. den „**Lageplan Freiflächengestaltung**“ auf S. 21, der vom Büro „Landschaftsarchitektur Diekmann“ ausgearbeitet wurde.

Die **Grünverbindungen** wurden wie folgt entwickelt:

- Die beiden östlichen Grünverbindungen folgen den vorhandenen Feldwirtschaftswegen. Das ist der Sierverdinger Kirchweg mit der zentralen Grünverbindung, in der ein **Spielplatz** angelegt werden soll, und das ist der Feldwirtschaftsweg am Ostrand des Plangebiets. Dort dient die Grünverbindung gleichzeitig der Eingrünung des Plangebiets. Für die Gestaltung der Grünverbindung am Sieverdinger Kirchweg hat das Büro „Landschaftsarchitektur Diekmann“ den **Gestaltungsvorschlag auf S. 22** entworfen.
- Die Grünverbindung in der Mitte verbindet zunächst den Fuß- und Radweg von der Geibelstraße zum Rand des Plangebiets (Flurstück 39/54) mit dem „Quartiersplatz“ um die „**zentralen Eiche**“. Sie führt von der Eiche weiter nach Nordwesten im Verlauf des vorhandenen Feldwirtschaftsweges auf dem Flurstück 259/3. An der Südseite des Weges soll das Oberflächenwasser aus dem nach Osten anschließenden Teil des Plangebiets zum Rand des Plangebiets geleitet werden, wo es nach Süden abfließen kann. An dieser Grünverbindung in zentraler Lage ist ein weiterer **Spielplatz** geplant. Vgl. den **Gestaltungsvorschlag auf S. 23!**
- Die untergeordnete Grünverbindung im Südwesten führt von der Planstraße H zum Westrand des Plangebiets. In dieser Grünverbindung kann ein Regenwasserkanal geführt werden. Die Grünverbindung hat für Fußgänger und Radfahrer eine Verbindung nach Osten zur Geibelstraße. Sie führt über die Planstraße C1, den Fuß- und Radweg von der Planstraße C1 zum Stichweg (Flurstück 50/98 außerhalb des Plangebiets) in das angrenzende Wohngebiet.

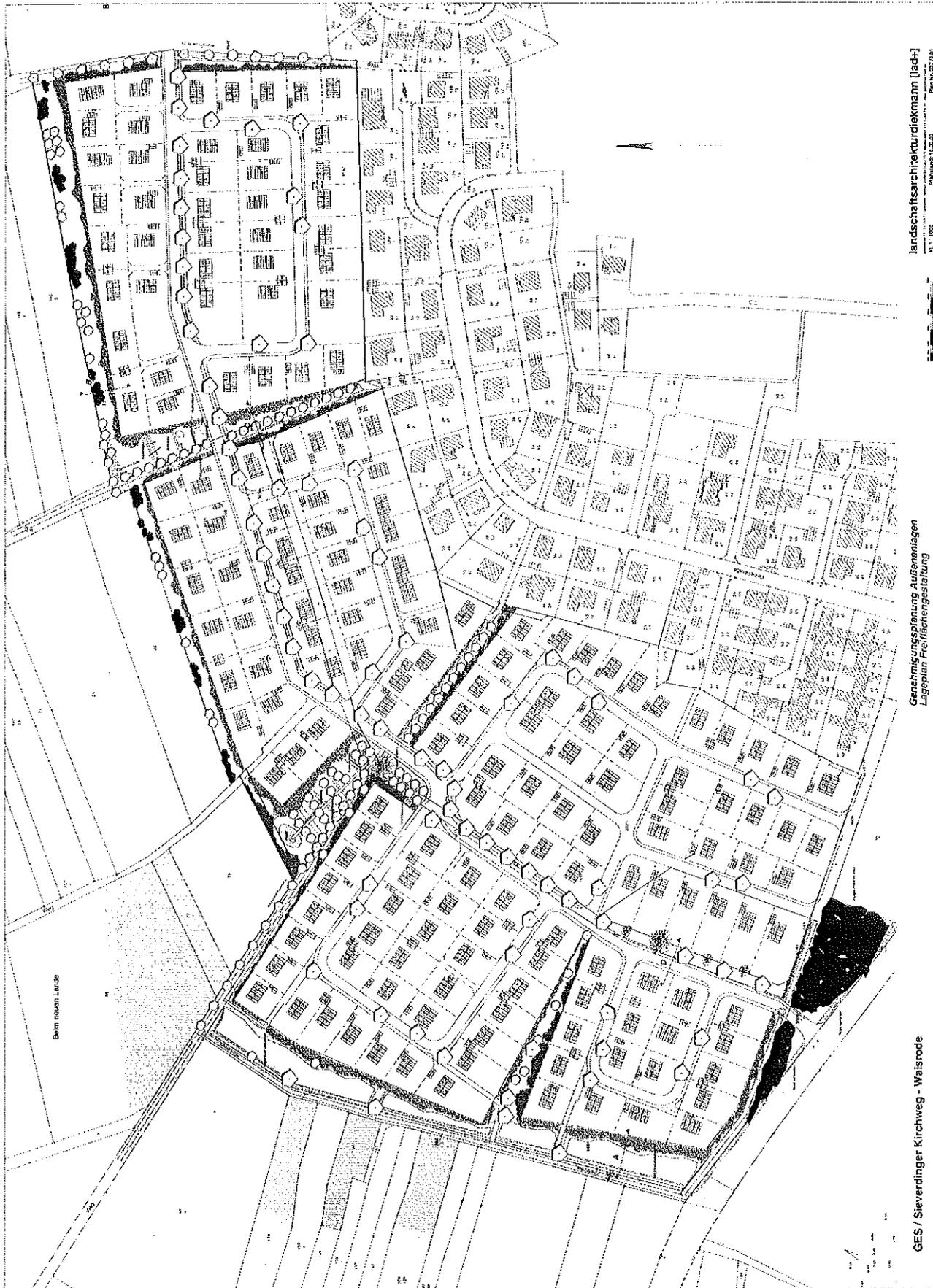
Die **Grünstruktur innerhalb der Quartiere** besteht aus dem Grünstreifen mit den vorhandenen Bäumen auf der Ostseite der Planstraße H, aus den Straßenbäumen in der HAUPTerschließungsstraße und in den Anliegerstraßen (vgl. dazu die Querschnittzeichnungen auf den Seiten 17 und 18) und natürlich aus dem Grün in den Gärten der Wohngrundstücke.

Die **Eingrünung des neuen Stadtrands** soll im Norden durch einen öffentlichen Grünzug mit Pflanzstreifen erreicht werden. Für die Gestaltung hat das Büro „Landschaftsarchitektur Diekmann“ einen **Regelquerschnitt B** entworfen (vgl. S. 24 und den **Lageplan auf S. 21**).

Im Westen soll in der Grünfläche das Oberflächenwasser abgeleitet und zurückgehalten werden. Die Grünfläche wird durch einen Feldwirtschaftsweg begrenzt, der erhalten bleiben soll. Für die Gestaltung hat das Büro „Landschaftsarchitektur Diekmann“ einen **Regelquerschnitt A** entworfen (vgl. S. 25 und den **Lageplan auf S. 21**).

Durchführung

Durch die Grünverbindungen wird das Plangebiet in 5 Bauabschnitte gegliedert, die zeitlich nacheinander verwirklicht werden können. Wegen der Entwässerung muss an der tiefsten Stelle in der Südwestecke des Plangebiets begonnen werden.



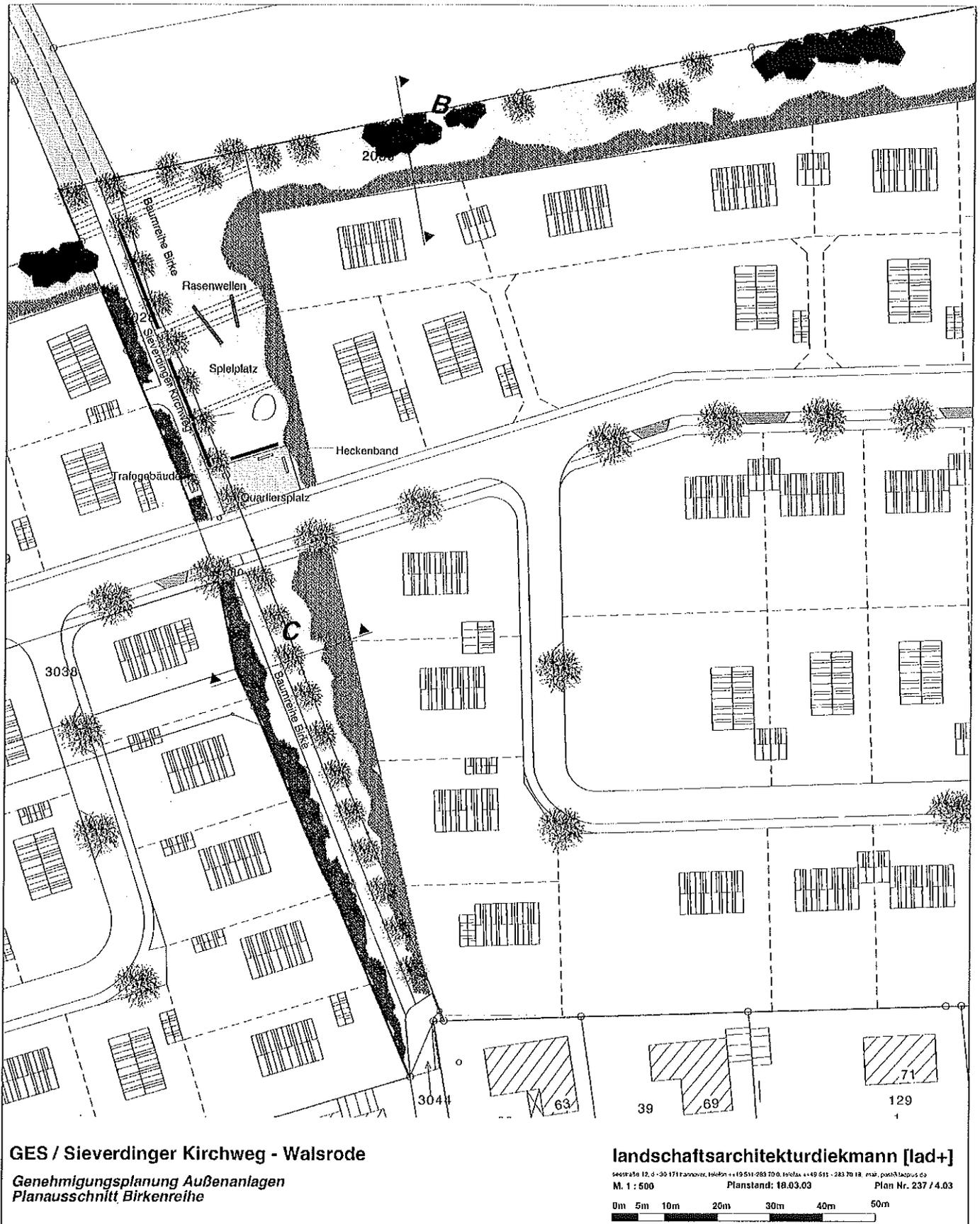
landschaftsarchitekturdiekmann [lad+]
A. 1. 1992

Genehmigungsplanung Außenanlagen
Lageplan Freiflächengestaltung

GES / Sieverdinger Kirchweg - Walsrode

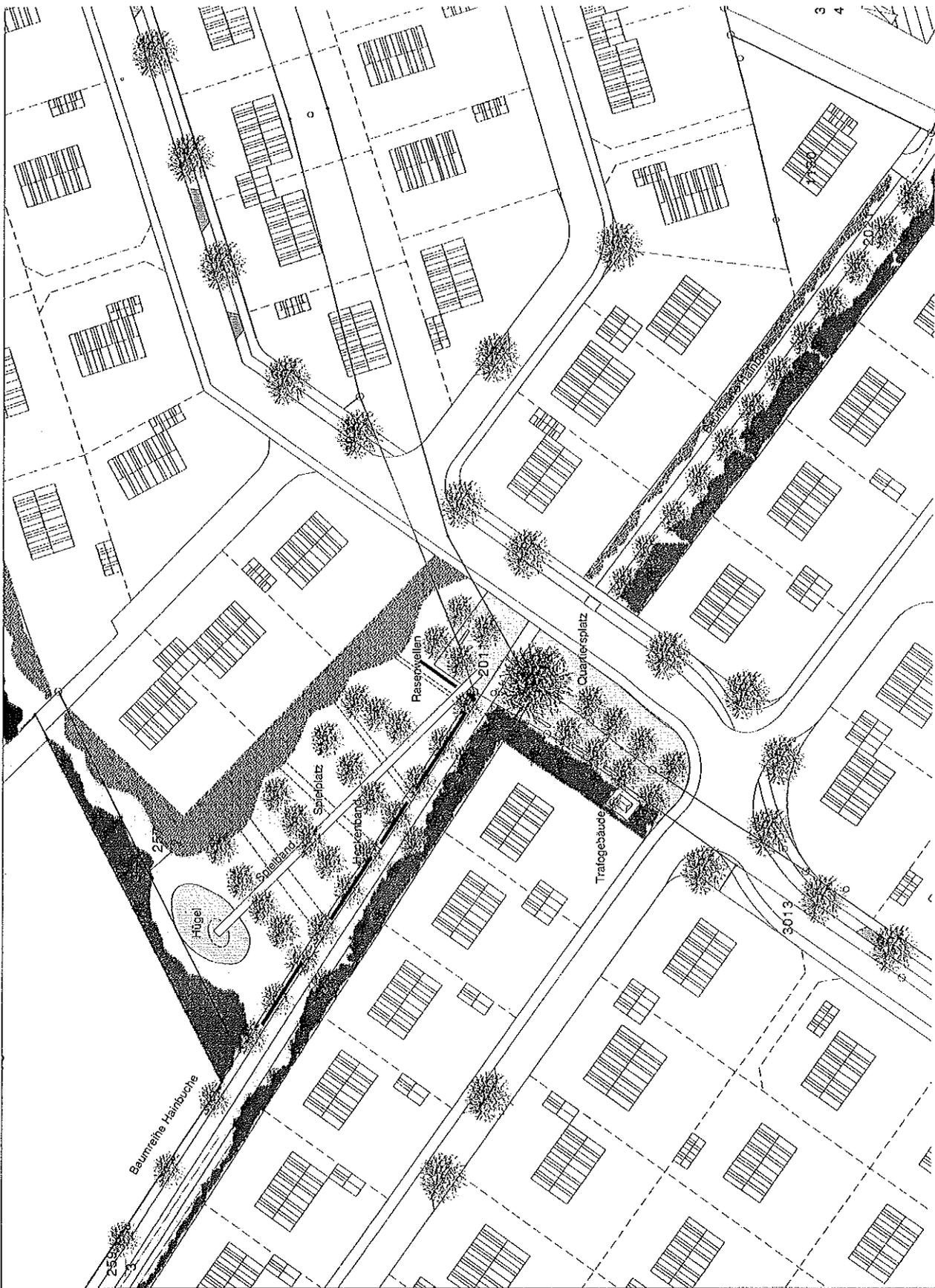
Lageplan Freiflächengestaltung (verkleinert)

Stadt Walsrode, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82
„Sieverdinger Kirchweg“ mit örtlicher Bauvorschrift



Gestaltungsvorschlag für die Grünverbindung am Sieverdinger Kirchweg (verkleinert)

Stadt Walsrode, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82
„Sieverdinger Kirchweg“ mit örtlicher Bauvorschrift



landschaftsarchitekturdiemann [lad+]
Marsstraße 22, D-30171 Hannover, Telefon +49 511 280 70 00, www.landscapediemann.de
Planstand: 18.03.03
Bl. 1:500

Genehmigungsplanung Außenanlagen
Planausschnitt Hainbuchenreihe

GES / Sieverding Kirchweg - Walsrode

0m 5m 10m 20m 30m 40m 50m

Gestaltungsvorschlag für die Grünverbindung mit Quartiersplatz an der „zentralen Eiche“ (verkleinert)

Stadt Walsrode, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82
„Sieverding Kirchweg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Regelquerschnitt Pflanzung
 Leitarten Pflanzung
 B - Siedlungsrand / Freie
 Landschaft

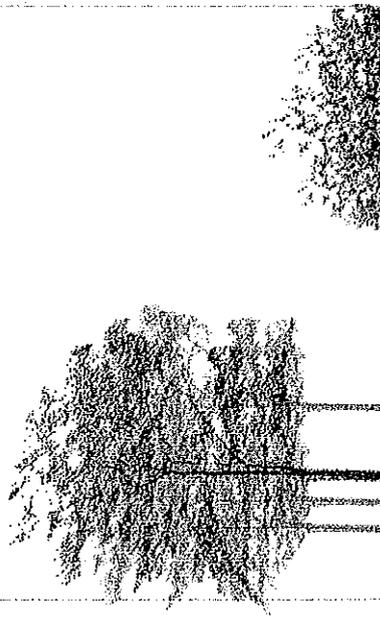
Siedlungsrand:
 Anemone nemorosa
 Cornus mas
 Prunus spinosa
 Ribes nigrum
 Rubus idaeus

Obstgehölzrain:
 Apfel i.S.
 Birnen i.S.
 Juglans regia
 Malus Hybriden (Crap Apples)
 Malus sylvestris
 Prunus avium
 Pyrus communis

Bäume Überhälter:
 Mespilus germanica
 Sorbus aucuparia
 Tilia cordata

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze



Acker

Obstbaum

Strauchgehölz

Privatgrundstück

GES / Sieverdinger Kirchweg - Walsrode

Gemeindegemeinschaft Außenanlagen
 Regelquerschnitt Pflanzung B - Siedlungsrand

LEBENSPLANUNG
 M. J. 1970
 10.01.2004
 Plan Nr. 237 A/B

Regelquerschnitt Pflanzung B - Siedlungsrand

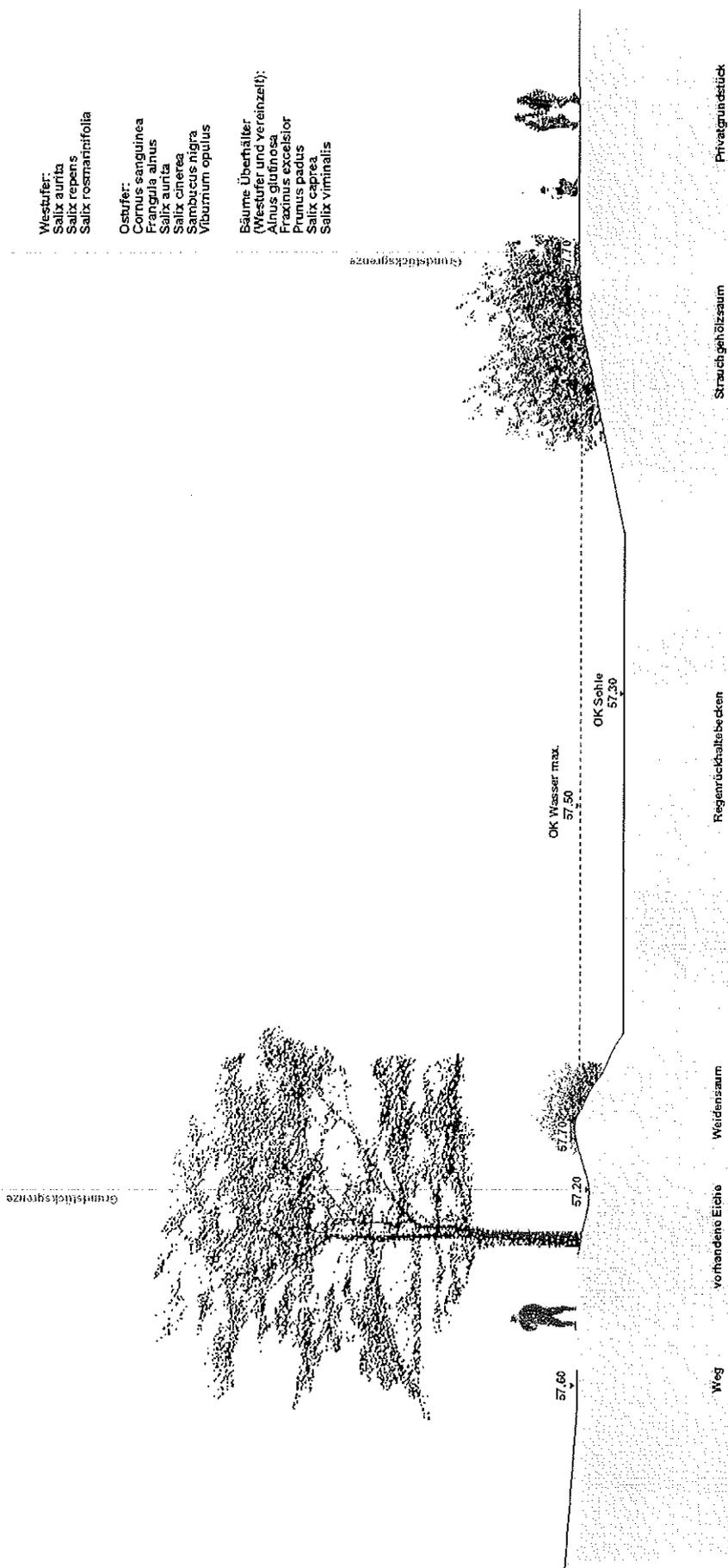
Stadt Walsrode, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82
 „Sieverdinger Kirchweg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Regelquerschnitt Pflanzung
 Leitarten Pflanzung
 A - Regenrückhaltebecken

Westrüfer:
 Salix aurita
 Salix repens
 Salix rosmarinifolia

Ostüfer:
 Cornus sanguinea
 Frangula alnus
 Salix aurita
 Salix cinerea
 Sambucus nigra
 Viburnum opulus

Bäume Überhälter
 (Westrüfer und Vereinzel):
 Alnus glutinosa
 Fraxinus excelsior
 Prunus padus
 Salix caprea
 Salix viminalis



GES / Sieverdinger Kirchweg - Walsrode

Genehmigungsplanung Außenanlagen
 Regelquerschnitt Pflanzung_A - Regenrückhaltebecken

Maßstab: 1:100
 Planlage: TLB 202
 Plan Nr. 27/14/05

Regelquerschnitt Pflanzung A - Regenrückhaltebecken (verkleinert)

Stadt Walsrode, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82
 „Sieverdinger Kirchweg“ mit örtlicher Bauvorschrift

2. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben Wohnhäusern sollen auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein. Nicht störende Gewerbebetriebe sollen wenigstens ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) verbunden wäre, ist für eine Stadt im ländlichen Raum wie Walsrode untypisch. Sie entspricht nicht den Zielen der Stadt.

Die Stadt möchte aber vermeiden, dass sich größere Gewerbebetriebe ansiedeln, die den Charakter des Wohngebiets stören können, selbst wenn sie keine unzumutbaren Belästigungen verursachen. In Betracht kommen größere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Betriebe können teilweise erheblichen Kfz.-Verkehr mit sich bringen, der die Wohnqualität spürbar beeinträchtigt. Deshalb werden nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie in einem „reinen Wohngebiet“ ausnahmsweise zugelassen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, überbaubare Grundstücksfläche

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist das Ziel, die Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen zu begrenzen. Deshalb wird die **Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25** festgesetzt und damit so weit eingeschränkt, wie das mit der geplanten baulichen Nutzung und dem Ziel kostensparenden Bauens vereinbar ist. Bei Grundstücksgrößen zwischen ca. 600 m² und 800 m² (Breite 20 m, Tiefe 30 – 40 m) ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 150 – 200 m². Sie lässt den künftigen Bauherren genug Spielraum für die Gestaltung ihres Hauses.

Ausgangspunkt für die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist die geplante Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern in Form von freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern. Für sie wird **ein Vollgeschoss** zugelassen.

Die geplante Einfamilienhausbebauung wird in **offener Bauweise** errichtet. Es soll aber klar geregelt werden, dass nur Einzel- und Doppelhäuser entstehen sollen. Deshalb wird die offene Bauweise entsprechend eingeschränkt.

Auch Wohnhäuser mit Geschosswohnungen sind Einzelhäuser. Schon bei einem Vollgeschoss können leicht Einzelhäuser mit 4 Wohnungen gebaut werden. Das widerspricht den Zielvorstellungen der Stadt. Sie möchte, dass auf den Flächen, die für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind, Einfamilienhäuser mit möglicherweise einer Einliegerwohnung entstehen. Um das zu erreichen, wird die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen** in einem Wohngebäude auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Da eine Doppelhaushälfte aber als ein Wohngebäude zählt, könnten in einem Doppelhaus insgesamt vier Wohnungen entstehen. Um das zu vermeiden, wird in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zugelassen.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen ist notwendig, um eine Bebauung im WA zu erreichen, die den Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Ohne die Begrenzung muss die Stadt damit rechnen, dass nicht die geplanten Einfamilienhäuser als freistehendes Einzelhaus oder als Doppelhaus gebaut werden, sondern dass Doppelhäuser mit insgesamt 4 Wohnungen, zwei in jeder Hälfte, oder Mehrfamilienhäuser gebaut werden. In diesen Häusern ziehen junge Paare ohne Kinder aber mit 2 Pkw ein. Statt den üblicherweise zu erwartenden 2, höchstens 3 Pkw gehören dann zu einem Grundstück 8 Pkw. Der Zu- und Abgangsverkehr bringt erhebliche Belästigungen mit sich. Für den ruhenden Verkehr ist nicht

genug Platz. Das muss vermieden werden. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen hält die Stadt für ein geeignetes Mittel.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- Zu den Straßen soll grundsätzlich ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleiben. Um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird der Abstand in einigen Bereichen auf 3 m reduziert, hauptsächlich dort, wo eine Straße oder ein Weg an der Nordseite der Grundstücke liegt.
- Von den öffentlichen Grünflächen soll die Bebauung einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, damit sie die Entwicklung der Anpflanzungen nicht beeinträchtigt.
- Von dem Grünstreifen an der Ostseite der Haupteinfahrtsstraße sollen die Häuser möglichst großen Abstand halten, damit eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird, z. B. durch den Schatten oder Beschädigung der Wurzeln. Deshalb wird dort für die Häuser eine 20 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche am Ostrand der Grundstücke festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, dass die Häuser möglichst weit von den Bäumen abgerückt werden.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Im Einzelfall kann es erforderlich werden, Garagen und Nebenanlagen (z. B. Kellerersatzräume) auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Aus der Sicht der Stadt ist das vertretbar, wenn das Ortsbild sowie der Gehölzbestand nicht beeinträchtigt werden. Deshalb wird für diesen Fall eine Ausnahme zugelassen.

4. Ökologisches Bauen

Die Stadt fördert das Ökologische Bauen im Plangebiet. Im Rahmen der „Lokalen Agenda 21“ wurde von den Mitgliedern der Lokalen Agenda 21, Arbeitskreis Energie und Rohstoffe, ein „**Merkblatt Agenda 21**“ ausgearbeitet, das die Bauherren über zweckmäßige Maßnahmen informiert. Um einen besonderen Anreiz für solche **Maßnahmen** zu schaffen, wird die Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen, modulierenden Brennwertgeräten sowie der Wärmepumpentechnik durch die GES als Erschließungsträger **finanziell gefördert**. Über die Modalitäten informiert das Merkblatt.

5. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtlichen Bauvorschriften werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die Gebäude im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommen, die sie als Teil des Wohngebiets erscheinen lassen. Das schafft Identität für das Wohngebiet und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet „Sieverdinger Kirchweg“. Die örtlichen Bauvorschriften können nur einen Rahmen setzen, der Raum für individuelle Lösungen lässt.

Charakteristisch für das Erscheinungsbild eines Wohngebiets sind in erster Linie die Dächer. Bei den Außenwänden führt eine einheitliche Gestaltung schnell zu unerwünschter Uniformität. Andererseits stört eine grelle, auffällige Gestaltung ein harmonisches Gesamtbild. Deshalb werden Regelungen für die Dachform und die Dachfarben sowie wie den Farbanstrich von Außenwänden getroffen, um ein Mindestmaß an Einordnung zu gewährleisten. Weiterhin werden die Höhenlage der Gebäude begrenzt und Regelungen für Einfriedungen getroffen.

a) Höhen

Die Höhenlage der Häuser wird begrenzt, um Unzuträglichkeiten zwischen benachbarten Häusern zu vermeiden. Sie entstehen z. B. wenn einer ohne Keller baut und der Nachbar ein Sockelgeschoss mit 1,40 m über Geländeoberfläche. Deshalb wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf eine Höhe von 0,80 m über der Straße begrenzt, die das Grundstück erschließt, gemessen von der Fahrbahnhöhe der fertigen Straße.

b) Dächer

Die Gestaltung der Dächer soll sich an den traditionellen Dachformen im ländlichen Raum von Walsrode orientieren. Das fördert die Einbindung des neuen Wohngebiets in seine Umgebung. Typisch für den Raum sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 30 und 50 Grad. Bei einer bestimmten Gebäudetiefe kann sich bei diesen Dachneigungen ergeben, dass das ausgebaute Dachgeschoss „Vollgeschoss“ im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO ist. Ein zusätzliches Vollgeschoss soll durch die Örtliche Bauvorschrift aber nicht zugelassen werden. Gebäudetiefe und Dachneigung müssen daher so aufeinander abgestimmt werden, dass das ausgebaute Dachgeschoss kein „Vollgeschoss“ ist.

Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten werden von der Regelung der Dachneigung ausgenommen. Für sie können sich geringere Neigungen ergeben, ohne dass das Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt wird. Außerdem werden im Interesse eines ökologischen Bauens begrünte Flachdächer zugelassen. Sie mögen zwar nicht so ins Ortsbild passen. Hier wird aber dem ökologischen Belang ein größeres Gewicht eingeräumt.

Damit die Dachflächen zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen, wird als Dachdeckungsmaterial Ziegel oder Beton in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit vorgeschrieben. Das entspricht im wesentlichen der Farbe der für Walsrode typischen Ziegeldächer.

Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten werden von der Regelung des Dachdeckungsmaterials ausgenommen. Das gleiche gilt für Dachflächenfenster und Solarelemente. Aus der Sicht der Stadt ist das vertretbar, weil diese Gebäudeteile für das Ortsbild nur untergeordnete Bedeutung haben. Außerdem werden begrünte Dächer aus ökologischen Gründen von der Regelung ausgenommen.

c) Außenwände

Die Gestaltung der Außenwände bleibt grundsätzlich den Bauherren überlassen, um eine unerwünschte Uniformität der Wohnhäuser zu vermeiden. Ein greller und auffälliger Anstrich der Außenwände kann aber das harmonische Erscheinungsbild des Wohngebiets empfindlich stören. Das soll vermieden werden. Deshalb werden nur unauffällige Farbtöne zugelassen und grelle, glänzende oder reflektierende Farbtöne ausgeschlossen.

d) Einfriedungen

Vorgärten und ihre Einfriedungen nehmen entscheidenden Anteil am Gesamteindruck des Wohngebiets. Wichtig ist, dass die Einfriedungen den Blick auf die Vorgärten und die Häuser nicht verstellen. Da Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m über der Geländeoberfläche ohne Genehmigung errichtet werden dürfen (vgl. Nr. 6.1 des Anhangs zu § 69 Abs. 1 NBauO), kommt es immer wieder vor, dass einzelne Eigentümer ihr Grundstück durch hohe Bretterzäune einfrieden. Das widerspricht den Zielvorstellungen der Stadt. Deshalb wird die Höhe der Einfriedungen an den öffentlichen Straßen auf 1,10 m begrenzt. Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante der Fahrbahn vor dem Grundstück. Ausgenommen werden lediglich

Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen wie Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn, weil sie das Ortsbild bereichern.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung wurde bereits oben in Abschnitt III.1.c (S. 15) erläutert.

Die **Oskar-Wolff-Straße (K 120)** bildet die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets. Von ihr zweigt die **Haupterschließungsstraße** des Plangebiets (Planstraße H) ab. Der Landkreis hat der **neuen Einmündung in die Kreisstraße** grundsätzlich zugestimmt. Die Gestaltung ist Sache der Durchführung des Bebauungsplans. Die Oskar-Wolff-Straße wurde in das Plangebiet einbezogen, damit der Bebauungsplan gem. § 38 NStrG die notwendige **Planfeststellung** für die neue Einmündung ersetzt (vgl. auch oben Abschnitt I.2, S. 5).

Die Haupterschließungsstraße wird etwa in der Mitte durch das gesamte Plangebiet bis zum Ostrand geführt. An der Ostseite der Straße stehen im südlichen Teil vier **Bäume**, die erhalten werden sollen (vgl. das Luftbild auf S. 10). Sie sollen zu einer straßenbegleitenden Baumreihe ergänzt werden. Dafür ist ein 7 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Damit der Grünstreifen nicht durch Grundstückszufahren beeinträchtigt wird, sollen die angrenzenden Grundstücke von Osten erschlossen werden. Der an den Grünstreifen neben der Haupterschließungsstraße angrenzende Teil wird daher als „**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**“ festgesetzt.

Etwa in der Mitte des Plangebiets wird die Haupterschließungsstraße im Bogen um die „zentrale Eiche“ herumgeführt. Auf diese Weise erscheint der Baum für die von der K 120 kommenden Autofahrer als markanter Orientierungspunkt in der Straße.

Die innere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt durch „**Schleifen**“, die von der Haupterschließungsstraße abzweigen und durch die einzelnen Wohnquartiere führen. Im Südosten sind die Wohnquartiere so tief, dass für die Schleifen zwei Querspangen notwendig werden, um alle Grundstücke zu erschließen.

Im Südostrand des Wohngebiets wird die Verlängerung der **Stormstraße** in die Erschließung einbezogen. Sie wird nicht direkt mit der Haupterschließungsstraße verbunden, um keinen Verkehr aus dem vorhandenen Wohngebiet ins Plangebiet zu ziehen. Es werden aber zwei Querspangen mit der Stormstraße verbunden, damit man zur Not von der Geibelstraße ins Plangebiet fahren kann ohne langen Umweg über die Oskar-Wolff-Straße.

Im Nordosten auf der Nordseite der Haupterschließungsstraße reicht die Tiefe der Baufläche nur für zwei Bautiefen. Die „**Hinterlieger**“ werden durch **Privatwege** erschlossen.

Um die Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen, wird das Straßennetz durch **Fuß- und Radwege** ergänzt. Auf der Westseite sind von den beiden Erschließungsschleifen Wege zu dem Feldwirtschaftsweg am Westrand des Plangebiets vorgesehen. Vgl. das Bebauungs- und Grünordnungskonzept auf S. 16 und den Lageplan Freiflächengestaltung auf S. 21! Diese Wege sollen auch Regenwasserkanäle aufnehmen. Westlich der „zentralen Eiche“ sorgt ein Weg für den Anschluss an den Feldwirtschaftsweg außerhalb des Plangebiets und für die Erschließung von drei Grundstücken. Im Südosten sorgt ein Weg für den Anschluss an die Geibelstraße über den Stichweg auf dem Flurstück 50/98. Die übrigen Fuß- und Radwege liegen in den geplanten öffentlichen Grünflächen. Sie werden an das lokale Wegenetz angebunden.

7. Öffentliche Grünflächen, Wald und Fläche für die Landwirtschaft

Das Grünkonzept für das Plangebiet wurde bereits oben in Abschnitt III.1.c (S. 20) erläutert. Die Flächen, die dafür innerhalb des Plangebiets vorgesehen sind, werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

a) Öffentliche Grünflächen und Fläche für Maßnahmen ..., Kinderspielplätze

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet bestehen aus den **Grünverbindungen**, die aus dem Siedlungsbereich in die Landschaft führen und aus den **Pflanzstreifen** am neuen Stadtrand. In diesen Grünflächen stehen zwei von den sechs Laubbäumen, die erhalten werden sollen (vgl. das Luftbild auf S. 10). Die übrigen vier Laubbäume stehen auf der Ostseite der Haupterschließungsstraße. Sie sollen zu einer straßenbegleitenden Baumreihe ergänzt werden. Dafür ist auf der Ostseite der Straße ein 7 m breiter Grünstreifen festgesetzt. An seiner Ostseite wird ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt (vgl. dazu Abschnitt III.5., S. 29)

In der Grünfläche am Westrand des Plangebiets sollen neben dem Feldwirtschaftsweg Anlagen für die Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers geschaffen werden. Vgl. dazu den Lageplan Freiflächengestaltung auf S. 21 und den Plan „Regelquerschnitt Pflanzung A auf S.25! Ergänzend soll das Oberflächenwasser von der Haupterschließungsstraße in den Grünverbindungen nach Westen geleitet werden. Dies wird durch eine textliche Festsetzung ausdrücklich zugelassen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen auf der Nordseite der Haupterschließungsstraße sind zwei **Kinderspielplätze** geplant. Vgl. die Gestaltungsvorschläge für die Grünflächen auf S. 22 und S. 23! Die Lage der Kinderspielplätze ist entsprechend festgesetzt. Der Weg von den geplanten Wohngrundstücken zum nächsten Kinderspielplatz darf gem. § 2 NSpPG nicht mehr als 400 m betragen. Diese Vorgabe wird mit der Standortvorgabe für zwei Kinderspielplätze erfüllt.

Damit die Grünverbindungen ihre Aufgabe erfüllen können, den Zugang aus dem Wohngebiet in die freie Landschaft zu vermitteln, sollen in den Grünverbindungen Fuß- und Radwege angelegt werden. Dies wird durch eine textliche Festsetzung zugelassen.

Bei der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen z. B. mit geeigneten Bepflanzungen sind zudem anteilig Ausgleichserfordernisse zu erfüllen. Deshalb werden die Grünflächen auch als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt, die nach den Ausgleichserfordernissen zu bepflanzen sind. Weitergehende Festsetzung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind nicht erforderlich. Anstelle von Festsetzungen werden von der Stadt gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB vertragliche Vereinbarungen mit dem Erschließungsträger gemäß § 11 BauGB getroffen.

b) Wald, Fläche für Maßnahmen ...

Auf der dreieckigen Fläche an der Oskar-Wolff-Straße (K 120) gibt es ein Laubgehölz (vgl. das Luftbild auf S. 10). Durch den weniger wertvollen Bereich dieser Gehölzfläche wird die Haupterschließungsstraße an die K 120 angeschlossen. Der verbleibende Teil der Gehölzfläche wird als „Wald“ festgesetzt.

Am Ostrand des Waldes liegt eine Brachfläche mit einzelnen Bäumen (Flurstück 147/1). Auf diesem Flurstück, das der Erschließungsträger erwerben und auf die Stadt Walsrode übertragen wird, soll der Wald erweitert werden als Ausgleich für den Verlust, der durch die Straße entsteht. Deshalb wird das Flurstück als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt, auf der Laubgehölze anzupflanzen sind.

c) Fläche für die Landwirtschaft

Das Flurstück 148 an der Oskar-Wolff-Straße wird als Acker genutzt. Es eignet sich wegen der Geräuschmissionen vom Eckernworthstadion und von der angrenzenden Oskar-Wolff-Straße nicht für eine Wohnbebauung. Der Schutzanspruch von Wohnhäusern kann auf der

Fläche nicht eingehalten werden. Deshalb soll die landwirtschaftliche Nutzung auf dieser Fläche erhalten bleiben. Sie bildet zusammen mit den nach Westen anschließenden Laubgehölz eine gute Eingrünung des geplanten Wohngebiets. Die Fläche wird daher als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

8. Flächenübersicht

Die Größe der Flächen, die für die geplanten Nutzungen festgesetzt werden, ergibt sich aus der folgenden Tabelle und dem Plan dazu.

Flächenübersicht		Stand: Januar 2003		
lfd. Nr.	Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet				
	Bauabschnitt 1	11.253		
	Bauabschnitt 2	22.809		
	Bauabschnitt 3	32.944		
	Bauabschnitt 4	27.288		
	Bauabschnitt 5	31.348		
Summe Nettobauland			125.642	69,7%
öffentliche Verkehrsflächen				
	Haupterschließungsstraße (Planstraße H/2H/3H)	9.908		
	Planstraße A und Fuß- und Radweg nach Westen	1.889		
	Planstraße B und Fuß- und Radwege	2.999		
	Planstraßen C1, C2, C3 und C4 und Fuß- und Radweg	5.165		
	Planstr. 2A u. Fuß- u. Radweg von Planstr. 2H n. Norden	2.198		
	Planstraße 3A	2.244		
	Sieverdinger Kirchweg	110		
Summe Verkehrsflächen			24.513	13,6%
öffentliche Grünflächen				
	am Westrand	11.236		
	am Nordrand	13.845		
	"Grünfinger"	3.807		
	Ostseite Sammelstraße u. Verlängerung Stormstraße	1.214		
Summe öffentliche Grünflächen (einschl. Wege, Regenwasserrückhaltebecken und Kinderspielplätze)			30.102	16,7%
BRUTTOBAULAND			180.257	100,0%
	Stormstraße	1.318		
	Oskar-Wolff-Straße	5.774		
	Fläche für die Landwirtschaft	9.120		
	Wald	3.323		
Summe Sonstige			19.535	
GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETS			199.792	

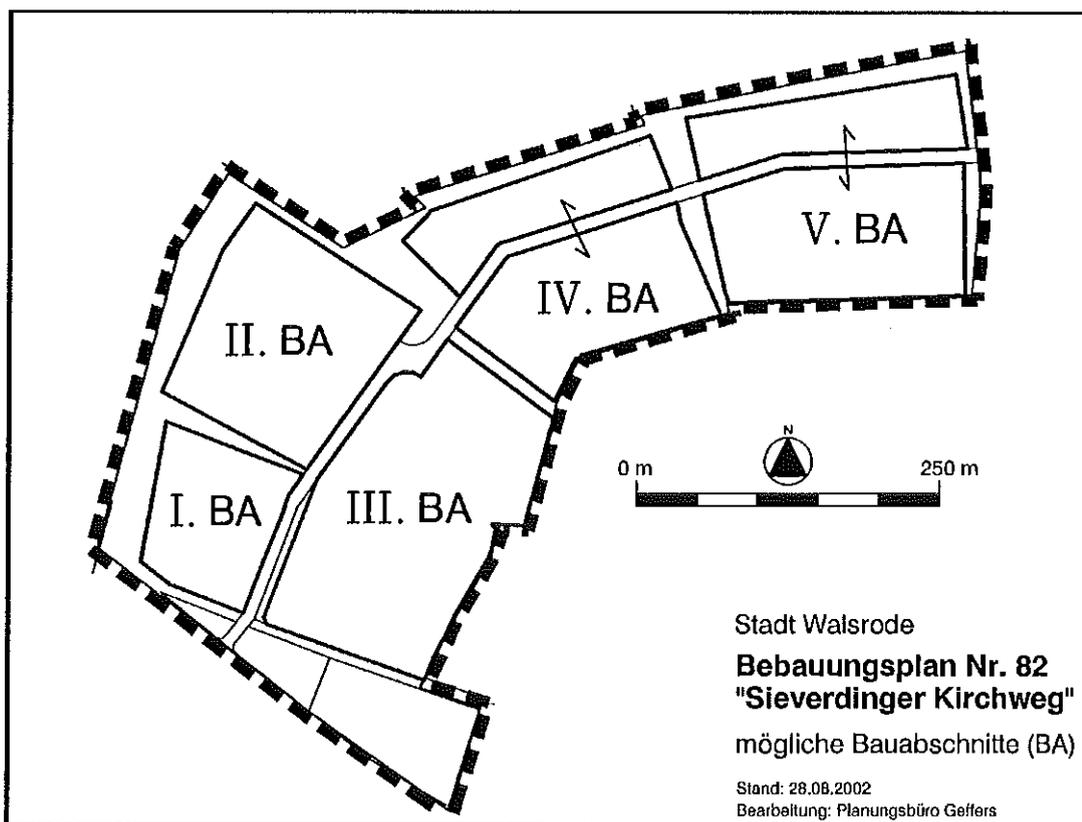
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans müssen die festgesetzten öffentlichen Flächen von der Stadt erworben werden. Außerdem müssen die geplanten öffentlichen Straßen, die Fuß- und Radwege, die Entwässerungsanlagen und die öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Pflanzflächen) hergestellt werden. Die Brachfläche muss aufgeforstet werden. Die Stadt beauftragt die GES Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH als Erschließungsträger mit der Durchführung dieser Maßnahmen. Sie wird die ihr gehörenden Flächen, auf denen Wohnhäuser geplant sind, an die GES verkaufen.

Die Kosten der Maßnahmen sollen von der GES aus den Wertsteigerungen gedeckt werden, die durch die Umwandlung der Freiflächen (Acker, Grünland) in Wohngrundstücke entstehen. Nach der Kostenschätzung für die aufgeführten Maßnahmen und nach der Schätzung der zu erwartenden Erlöse ist das aus der Sicht der Stadt möglich. ^

Der Bebauungsplan soll abschnittsweise unter Berücksichtigung der Nachfrage nach Wohngrundstücken verwirklicht werden. Die Reihenfolge der Bauabschnitte ergibt sich aus den Geländebeziehungen. Es muss unten angefangen werden, damit die Entwässerung gewährleistet ist. Die sich daraus ergebenden möglichen Bauabschnitte zeigt der folgende Plan.



2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Teil des Plangebiets, der für die geplante Nutzung neu parzelliert werden muss, wird mit einer Ausnahme Eigentum der GES. Sie kann die Flächen ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans neu aufteilen. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher im Plangebiet nicht erforderlich.

V. Abwägungsgebot

Vorbemerkung

In diesem Abschnitt wird eingehend dargestellt, dass der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt. Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis. Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials.

In der ersten Stufe erfolgt also die Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Die Stadt hat alle öffentlichen und privaten Belange,

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind, und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden, zu ermitteln und zusammenzustellen.

Die wichtigsten öffentlichen Belange, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, wenn sie von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden, sind in § 1 Abs. 5 Satz 2, Ziffer 1 - 10 BauGB aufgelistet. Im vorliegenden Fall müssen berücksichtigt werden:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung,
7. gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens ... sowie das Klima („Eingriffsregelung“),
8. die Belange der Landwirtschaft, des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf diese Belange werden im folgenden dargestellt. Zunächst werden in Abschnitt V.A die öffentlichen Belange ohne die Umweltbelange behandelt und anschließend in einem gesonderten Abschnitt V.B die Umweltbelange.

Die betroffenen privaten Belange werden in Abschnitt V.C dargestellt.

In der zweiten Stufe erfolgt die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials (Abschnitt V.D). Ein Teil der Gewichtung, insbesondere der verschiedenen Auswirkungen des Bebauungsplans auf ein und denselben Belang, erfolgt schon bei der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Bei der zusammenfassenden Gewichtung geht es um die Abwägung der beteiligten Belange gegeneinander und untereinander. Hier kommt die planerische Gestaltungsfreiheit der Stadt zur Geltung. Es ist Sache der Stadt, die städtebaulichen Ziele zu setzen. Mit ihnen bestimmt sie, welches Gewicht einzelnen Belangen in der konkreten Situation zukommt. Das Ergebnis muss ein abgewogener Plan sein.

A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)

1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten III.1.c (S. 15) und III.5 (S. 29) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die **Stadtwerke Walsrode GmbH**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden. Das ist möglich.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet erfordert nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW für das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) (weniger als drei Vollgeschosse, GFZ bis 0,6 und Gefahr der Brandausbreitung: klein) 800 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Wassermenge kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Der Landkreis Soltau-Fallingb. ist der Auffassung, dass wegen der Zulässigkeit von „Grasdächern“, die als „weiche Bedachung“ gelten, von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung auszugehen ist, und dass deswegen 1.600 l/min erforderlich sind. Die Stadt teilt diese Auffassung nicht. Bei der geplanten Bebauung ähnelt das Wohngebiet einem „Kleinsiedlungsgebiet“, für das nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 auch bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung 800 l/min (bzw. 48 m³/h) ausreichen.

Träger der Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung ist ebenfalls die **Stadtwerke Böhmetal GmbH**. Für die Durchführung des Bebauungsplans muss das Leitungsnetz erweitert werden. Das ist möglich.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die **Deutsche Telekom AG**. Für die geplante Bebauung muss das Leitungsnetz erweitert werden. Das ist möglich.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das Kanalnetz wird dafür erweitert. Das ist möglich. Die Kanäle können überall innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen verlegt werden. Leitungsrechte sind daher nicht erforderlich.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Soltau-Fallingb. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die Deutsche Post AG. Von Grundstücken, die nicht direkt an öffentlichen Straßen liegen, müssen die Müllgefäße am

Abfuhrtag zum Rand der nächsten Straße gebracht werden. Das ist überall möglich, ohne dass dafür gesonderte Mülltonnenstandplätze erforderlich werden.

Für das Einsammeln von Wertstoffen (Glas, Papier, Kleider) gibt es am Eckernworth-Stadion in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet einen Wertstoffsammelplatz.

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1 (S. 7). Da eine Versickerung nicht möglich ist (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 8), soll das Oberflächenwasser in Regenwasserkanälen zum Westrand des Plangebiets geleitet werden und dort über mehrere in das Gelände der öffentlichen Grünanlagen eingepasste Regenwasserrückhaltebecken zur Südwestecke des Plangebiets. Dort ist der tiefste Punkt und ein Durchlass in der K 120. Der Durchlass mündet südlich der Straße in einen Graben, in dem das Wasser zur Fulde hin abfließt. Statt der Regenwasserkanäle ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen auch eine offene Wasserführung in Gräben möglich. Sie vermindert die Abflussgeschwindigkeit. Zur Gestaltung der Regenwasserrückhaltebecken vgl. den Regelquerschnitt Pflanzung A - Regenrückhaltebecken auf S. 25!

2. Wohnbedarf der Bevölkerung, verbrauchernahe Versorgung

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser. Insgesamt entstehen ca. 12 ha Nettobauland, die als WA festgesetzt sind. Nach dem Bebauungs- und Grünordnungskonzept (siehe S. 16) können darauf rd. 180 Wohngrundstücke entstehen. Damit leistet der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs in der Stadt. **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

Zu den Wohnbedürfnissen im weiteren Sinne gehört auch das Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung. Die Bürgerinnen und Bürger, die in das neue Wohngebiet ziehen, wünschen sich kurze Wege zu privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen. Dieses Interesse wird berücksichtigt. Das Stadtzentrum mit seinem vielfältigen Angebot liegt in fußläufiger Entfernung (Wegezeit weniger als 15 Minuten) zum Plangebiet. Weitere der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können bei Bedarf und ausreichender Wirtschaftlichkeit geschaffen werden. In einem WA sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO solche Betriebe und Anlagen allgemein zulässig.

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im einzelnen durch das Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 06.12.1973 (Nds. GVBl. S. 29) geregelt. Danach wird für die Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren eine nutzbare Spielplatzfläche benötigt, deren Größe 2 % der zulässigen Geschossfläche (§ 20 BauNVO) im WA beträgt. Bei der Größe des festgesetzten WA und des dafür festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse) errechnet sich eine zulässige Geschossfläche von rd. 55.000 m². Das ergibt im Plangebiet einen Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche von 1.100 m². Dieser Fläche muss rd. die Hälfte (50 %) für Nebenflächen hinzugerechnet werden, so dass sich ein **Flächenbedarf von rd. 1.650 m²** ergibt. Zur Deckung dieses Bedarfs sollen auf der Nordseite der Haupterschließungsstraße innerhalb der Grünflächen am Sieverdinger Kirchweg und an der „zentralen Eiche“ Kinderspielplätze angelegt werden. Vgl. dazu die Gestaltungsvorschläge auf S.22 und S. 23. In die verfügbaren öffentlichen Grünflächen sind weitere multifunktional nutzbare Flächen integrierbar.

Von allen Wohngrundstücken im Plangebiet muss ein Kinderspielplatz auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreichbar sein. Der Spielplatz an der „zentralen Eiche“ reicht daher

nicht aus. Der Ostrand des Plangebiets ist mehr als 400 m entfernt. Deshalb wurde der zweite Spielplatz am Sieverdinger Kirchweg eingeplant. Durch unterschiedliche Gestaltung lässt sich so ein vielfältiges Angebot für die Kinder schaffen.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden Acker und Grünland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Vgl. das Luftbild auf S. 10! Dadurch werden die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt. Die Landwirtschaftskammer Hannover hat daher zunächst Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Die Stadt hat diese am 10.04.2003 mit der Kammer und dem Walsroder Ortsvertrauenslandwirt erörtert und die Gründe für ihre Entscheidung noch einmal deutlich gemacht. Die Kammer hat daraufhin ergänzend Stellung genommen und erklärt: „Unsere Bedenken (Stellungnahme vom 10.12.1002) werden somit in einem Maße reduziert, dass die städtebaulichen Planungen der Stadt Walsrode von uns mitgetragen werden können.“ Vgl. dazu auch die Ausführungen im Erläuterungsbericht zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans, Abschnitt VII.3, S. 28 f.!

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Aufgrund seiner Größe und Infrastrukturausstattung ist Walsrode der zentrale Standort (Mittelzentrum) im Stadtgebiet. Durch die neuen Wohngrundstücke können Bewohner mit gewachsenen Wohnbedürfnissen, die sonst wegziehen müssten, im Ort gehalten werden. Neue Einwohner kommen hinzu. Das sichert die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und verbessert die Tragfähigkeit des Ortes für Versorgungseinrichtungen.

B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange, Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Dieser Planungsleitsatz ist für die Stadt ein Optimierungsgebot (so Gaentzsch, Berl. Komm. z. BauGB, § 1 Rn. 43). Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Einzelbelange, die bei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und bei Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen sind, sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 und 7 BauGB insbesondere

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und
- gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima.

1. Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen, Umweltvorsorge

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern vor allem die Vermeidung oder

Minderung von Emissionen und Immissionen (Immissionsschutz). Sie erfordern auch die Umweltvorsorge. Folgende Aufgabenbereiche sind besonders zu berücksichtigen:

- die Reinhaltung der Gewässer sowie die Rückhaltung der Niederschläge,
- die Abfallbeseitigung,
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

a) Reinhaltung der Gewässer, Rückhaltung der Niederschläge

Die Reinhaltung der Gewässer wird grundsätzlich durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet. Eine wesentliche Verunreinigung des Oberflächenwassers ist nicht zu erwarten. Im Plangebiet gibt es zwar keine Gewässer. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet fließt aber über einen Graben südlich der K 120 in die Fulde. Eine zusätzliche Verunreinigung der Fulde muss vermieden werden.

Auf den Wohngrundstücken ist keine Verunreinigung zu erwarten. Es entsteht aber eine neue Verunreinigung, wenn Oberflächenwasser von den Straßen abfließt, das durch Reifenabrieb und Motoröl leicht verunreinigt ist. Gleichzeitig entfällt die Verunreinigung, die bisher durch Pflanzenschutzmittel entstanden ist, die von den landwirtschaftlich genutzten Flächen abgespült wurden. Insgesamt ist daher keine zusätzliche Verunreinigung zu erwarten.

Eine Verunreinigung des Grundwassers ist ebenfalls nicht zu erwarten. Das Oberflächenwasser wird aus Hochwasserschutzgründen nach Rückhaltung gedrosselt abgeleitet. Außerdem wird das Oberflächenwasser auf den Wohngrundstücken kaum verunreinigt.

b) Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Soltau-Fallingb. gewährleistet.

c) Luftreinhaltung

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität entsteht durch die geplante Wohnbebauung nicht. Ein Luftaustausch ist durch die vernetzte Grünstruktur sowie die Anbindung an das Fuldetal großflächig gewährleistet.

d) Lärmbekämpfung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte Wohngebiet (WA) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen.

Emittierende Nutzungen mit **Gewerbelärm** gibt es im Plangebiet nicht.

Verkehrslärm wird im Plangebiet hauptsächlich durch die direkt an das Plangebiet angrenzende Kreisstraße 120 (Oskar-Wolff-Straße) verursacht. Für die Beurteilung der Lärmbelastung müssen die Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte (IGW) gem. Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV herangezogen werden. Ein optimaler Schallschutz ist erreicht, wenn die OW eingehalten werden. Die IGW sollten nicht überschritten werden. Sie liegen um 4 dB(A) über den OW. Für die geplante Bebauung ist eine Einhaltung der OW anzustreben.

Die OW und IGW für das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

Baugebiet	tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr)		Nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	
	OW	IGW	OW	IGW
WA	55	59	45	49

Der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm, der mit den OW und IGW zu vergleichen ist, hängt im wesentlichen von der maßgebenden Verkehrsstärke M in Kfz/h auf einer Straße ab und von dem maßgebenden Lkw-Anteil.

Nach den Angaben des Landkreises Soltau-Fallingb. betrug der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der K 120 im Jahre 2000 am Rande des Plangebiets 1.525 Kfz/24h. Davon gehörten 112 Kfz. zum Schwerverkehr (Kfz. mit einem zul. Gesamtgewicht von mehr als 3,5 t einschl. Omnibusse). Das sind 7,3 %.

Auf der Grundlage des DTV aus dem Jahre 2000 hat der Planbearbeiter die Auswirkungen der Verkehrslärms auf das Plangebiet nach den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung berechnet. Er ist von einer prognostizierten weiteren Zunahme des Kfz.-Verkehrs um 20 % auf 1.830 Kfz./24h ausgegangen und hat einen Lkw-Anteil von 10 % am Tage und 5 % nachts zugrunde gelegt. Wenn es keine Zählergebnisse gibt, ist nach der RLS-90, Tab. 3, bei Kreisstraßen mit einem Lkw-Anteil von 20 % am Tage und 10 % nachts zu rechnen. Im vorliegenden Fall wurde ein Anteil von 7,3 % gezählt. Mit der Annahme von 10% bzw. 5 % ist die Berechnung auf der sicheren Seite. Außerdem wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h am Rande des Plangebiets zugrunde gelegt. Auch dies liegt auf der sicheren Seite; denn die Stadt plant eine Geschwindigkeitsbeschränkung am Rande des Plangebiets auf 50 km/h.

Die Lärmberechnung hat ergeben, dass

- die Orientierungswerte in einem Abstand von der Mittelachse des nächstgelegenen Fahrstreifens von 35 m am Tage und 30 m nachts eingehalten werden und
- die Immissionsgrenzwerte in einem Abstand von 20 m am Tage und nachts eingehalten werden.

Daran zeigt sich, dass im Plangebiet praktisch überall ein optimaler Verkehrslärmschutz gewährleistet ist. Lediglich in der Südwestecke rückt die geplante Wohnbebauung so nahe an die K 120 heran, dass nur die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Der Abstand von 20 m wird aber auch dort erreicht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Mittelachse der nächstgelegenen Fahrbahn mehr als 5 m von der Grenze des Straßenflurstücks entfernt liegt. Die Stadt hält die Überschreitung der Orientierungswerte in einem sehr kleinen Bereich im Interesse der Schaffung von Wohngrundstücken für vertretbar. Aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Am Südrand des Plangebiets ist neben dem Verkehrslärm auch mit **Sportanlagenlärm** zu rechnen; denn auf der Südseite der Oskar-Wolff-Straße liegt das **Eckernworthstadion**. Für den Lärm von Sportanlagen gilt die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Der notwendige Abstand eines „Allgemeinen Wohngebiets“ von dem Sportstadion lässt sich den „Hinweisen zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche“ (Rd.Erl. vom 14.11.1988, Nds. MBl. 1989, S. 23) entnehmen. Der RdErl. gilt zwar nicht mehr. Die Angaben in seinem Anhang I zum Mindestabstand eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) von einem Fußballplatz lassen sich aber zur Abschätzung möglicher Immissionskonflikte weiterhin heranziehen. Sie entsprechen den Regelungen der 18. BImSchV. In Anhang I wird der notwendige Abstand vom Rand des Fußballplatzes zum nächsten Wohnhaus im WA mit 60 m angegeben. Dieser Abstand wird von dem dargestellten „Allgemeinen Wohngebiet“ eingehalten. Der Abstand beträgt 100 m. Daraus wird deutlich, dass der Sportplatzlärm im Änderungsbereich keine unzumutbaren Belästigungen erzeugt.

2. Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB ist aufgeführt, welche umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 1 BauGB,
- Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen gem. § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB,
- Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gem. § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

a) Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sparsam bedeutet, dass vor allem naturhafter Boden für Zwecke, die mit einer Versiegelung verbunden sind, nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander entspricht. Im vorliegenden Fall lässt sich die geplante Wohnbebauung nur auf vorhandenen Freiflächen schaffen.

Schonend bedeutet, dass bei der erstmaligen unvermeidbaren Inanspruchnahme noch naturhaften Bodens nach Möglichkeiten zu suchen ist, die Versiegelung gering zu halten. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,25 bleibt die Stadt rd. 40 % unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) von 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Die Größe der ausgewiesenen Fläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, in ausreichendem Umfang Flächen für neue Wohnhäuser zu schaffen.

b) Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind gem. § 1a Abs. 2 Nr. BauGB auch die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts zu berücksichtigen. Für das Plangebiet gibt es solche umweltschutzbezogenen Planungen nicht.

c) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

In der Abwägung sind nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

§ 21 BNatSchG, der das Verhältnis der Eingriffsregelung des BNatSchG zum BauGB regelt, enthält jedoch für die städtebauliche Planung keine eigenständige Eingriffsregelung. Er verweist vielmehr auf die Vorschriften des BauGB zurück: Sind, wie im vorliegenden Fall, auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans **Eingriffe in Natur und Landschaft** zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB umfassen auch Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (vgl. § 200a BauGB).

Als sachinhaltliche Anforderungen an die städtebauliche Planung ergeben sich aus § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 19 BNatSchG die „Vermeidung“ und der „Ausgleich“ von „Eingriffen in Natur und Landschaft“. Beide Gesetzesbestimmungen enthalten zu diesen Tatbestandsmerkmalen keine Erläuterungen. Es ist deshalb geboten, auf die Bestimmungen der Naturschutzgesetze zurückzugreifen:

§ 7 Abs. 1 Nieders. Naturschutzgesetz (NNatG) legt zunächst fest: Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Aus § 19 Abs. 1 und 2 BNatSchG ergibt sich: Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Ergänzend ergibt sich aus § 8 NNatG das Minimierungsgebot: „Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.“

Aus § 19 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG ergibt sich: Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Aus diesen Vorschriften ergeben sich folgende Anforderungen an die Entscheidung der Gemeinde über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft müssen unterlassen werden. Ein Vorhaben muss so gestaltet werden, dass die Auswirkungen auf Natur und Landschaft so gering wie möglich sind. (**Vermeidungs- und Minimierungsgebot**)
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (**Ausgleichspflicht**).

§ 1a Abs. 3 BauGB legt fest, wie der Ausgleich erfolgt: Durch Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Stadt an den „**Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer). Sie werden im folgenden kurz als „**Hinweise**“ bezeichnet. Sie sollen nach den Vorstellungen des NLÖ „landesweit zu einer einheitlichen praxisorientierten Vorgehensweise beitragen“ (Vorwort, S. 2).

Die Gemeinden arbeiten, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, ... Grünordnungspläne zur Vorbereitung oder Ergänzung ihrer Bauleitplanung ... aus und führen sie im Rahmen ihrer Zuständigkeit durch (§ 6 Satz 1 NNatG).

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum

Der vom Eingriff betroffene Raum ist im vorliegenden Fall das Plangebiet des Bebauungsplans. Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet, auf denen die geplante Bebauung entstehen soll, wird als Acker oder Grünland genutzt. Diese Flächen haben nur eine begrenzte Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild. Die Stadt hält daher die Ausarbeitung eines gesonderten Grünordnungsplans zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht für erforderlich und sieht dies mit der ausführlichen Abarbeitung der Eingriffsregelung als gewährleistet an. Im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrags für die Durchführung des Bebauungsplans werden die Ausgleichsmaßnahmen karten- und textmäßig erläutert.

Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass es im Plangebiet nur wenige Biotope und sonstige Landschaftsbestandteile gibt, die für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild besondere Bedeutung haben. Es gibt den Wald an der Oskar-Wolff-Straße und die sechs Solitär bäume (vgl. das Luftbild auf S. 10). Die Bäume werden erhalten. Sie stehen in Zukunft innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Der Wald wird weitgehend erhalten. Ein kleiner weniger wertvoller Teil wird aber für den Anschluss der Haupterschließungsstraße an die K 120 benötigt.

Auf die Minimierung der Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden“ wurde bereits in Abschnitt V.B.2.a) eingegangen (s. S. 40).

Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes entsteht zunächst durch den Anschluss der HAUPTerschließungsstraße an die K 120. Für diesen Anschluss muss ein **Teil der Laubgehölzfläche** an der K 120 in Anspruch genommen werden. Die Lage des Anschluss hat sich folgendermaßen ergeben: Die vier Bäume an dem vorhandenen Feldwirtschaftsweg sollen erhalten bleiben und Teil einer straßenbegleitenden durchgehenden Baumreihe werden. Eine Verlegung der Straße auf die Ostseite der Bäume ist nicht möglich, weil Stadt und GES nicht über das Flurstück 60/1 verfügen. Aus der Lage der HAUPTerschließungsstraße an der Westseite der Bäume wurde die Lage des Anschlusses an die K 120 entwickelt.

Eine Beeinträchtigung entsteht außerdem durch die **Beseitigung des Fichtengehölzes** (Flurstücke 36/9 und 36/27) am Rande der Grundstücke Geibelstraße 45 und 47. Dieses Gehölz (Größe ca. 1.500 m²) hat für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts eine geringere Bedeutung als das Laubgehölz an der K 120. Es handelt um eine artenarme ehemalige Weihnachtsbaumkultur.

Aus der Sicht der Stadt kann für den Verlust der Bäume für den Straßenanschluss (Fläche: 277 m²) und für den Verlust von ca. 2/3 (1.049 m²) des Fichtengehölzes **Ausgleich** geschaffen werden, indem das Laubgehölz an der K 120 nach Osten erweitert wird. Die Brachfläche (Flurstück 147/1, Größe rd. 1.400 m²) eignet sich dafür sehr gut. Dort stehen bereits einzelne Bäume.

Ausgleichsbilanzierung "Arten- und Lebensgemeinschaften"

Stand: Januar 2003

		Ausgleichsbedarf			
Art der Nutzung (vorher)	Fläche (m²)	Art der Nutzung (nachher)	Fläche (m²)	Anteil (%)	Fläche (m²)
Laubforst	277	Straße	277	100%	277
Fichtengehölz	1.049	Wohngrundstück	1.049	100%	1.049
Fichtengehölz	520	öffentliche Grünfl.	520	0%	0
Summe	1.846		1.846		1.326

		Aufwertung			
Brachland (Wertstufe 3)	1.392	Laubwald (Wertstufe 2)	1.392	100%	1.392

Bei der restlichen Fläche, die aus Acker, Intensivgrünland und Feldwegen besteht, handelt es sich um naturferne Biotoptypen mit keinem bekannten Vorkommen gefährdeter Arten. Die hierfür anzusetzende Wertstufe 3 ist identisch mit der zukünftigen Wertstufe der geplanten Siedlungsflächen und muss nicht zusätzlich zum Schutzgut „Boden“ (s. unten) ausgeglichen werden.

Schutzgut „Boden“

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes entstehen außerdem durch die **Bodenversiegelung**. Das Schutzgut „Boden“ hat bei Acker und Grünland aufgrund des „Natürlichkeitsgrads“ allgemeine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Wertstufe 2). Vgl. den Plan und die Tabelle „Zustand

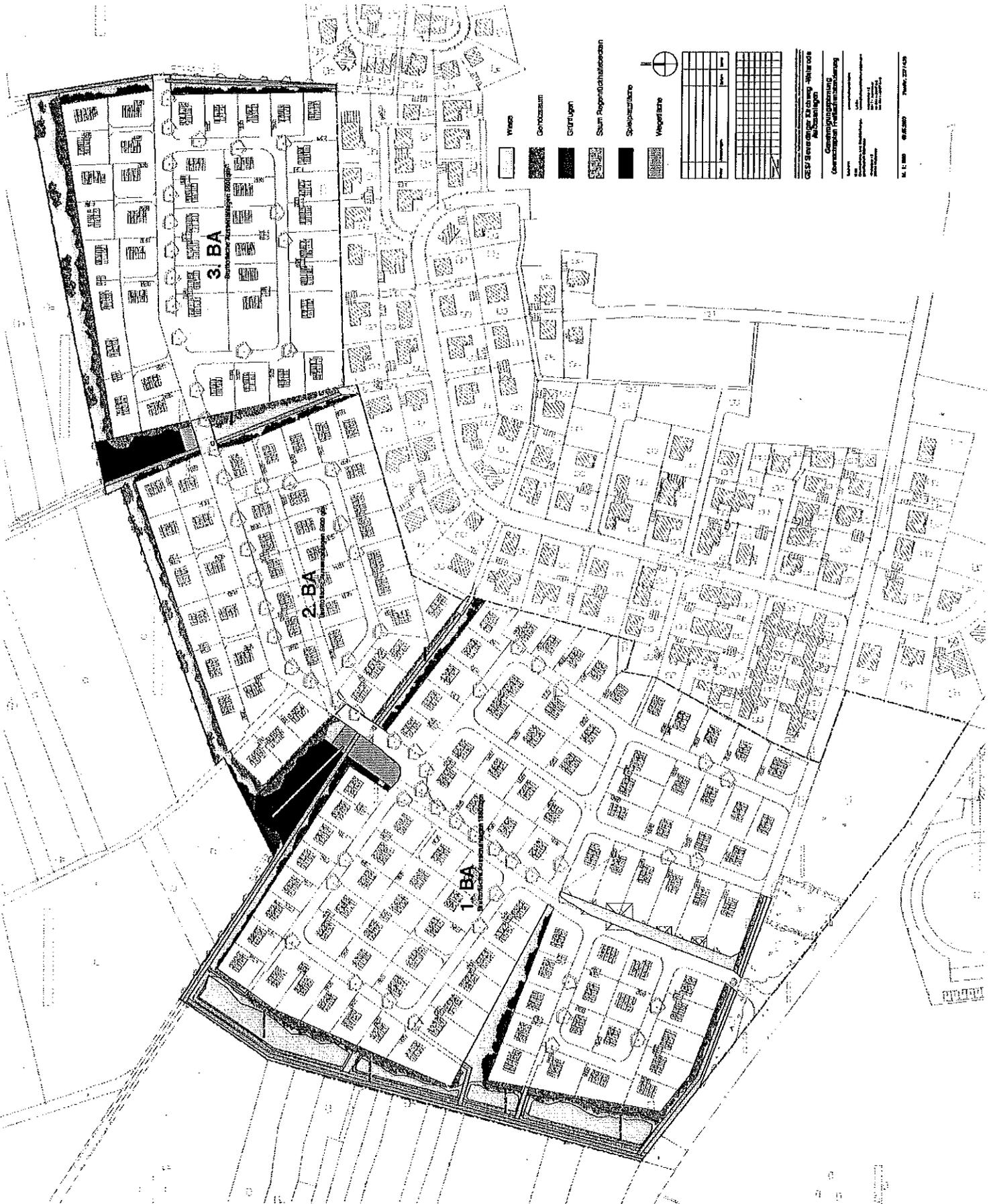
von Natur und Landschaft“ in Abschnitt II.4 (S. 8 ff.)! Durch die bauliche Nutzung wird der Boden versiegelt. Er hat anschließend für das Schutzgut „Boden“ nur noch geringe Bedeutung (Wertstufe 3). Diese Verschlechterung bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden. Nach den „Hinweisen“ (dort S. 30) sollen bei Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge (z. B. Straßen) durchgeführt werden:

- Für das WA wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Bei der zulässigen Überschreitung dieses Wertes durch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um 50 % ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 0,38. Das ergibt eine versiegelte Fläche von 4,71 ha und einen Kompensationsbedarf von rd. 1,41 ha.
- Bei den neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (24.513 m², vgl. die Flächenübersicht auf S. 31) ist praktisch eine vollständige Versiegelung geplant. Für sie ergibt sich daher ein versiegelte Fläche von 2,45 ha und ein Kompensationsbedarf von rd. 0,73 ha.

Ausgleichsbedarf für die Bodenversiegelung				
Stand: Januar 2003				
		festges.	versiegelte	Ausgleichs-
Art der Nutzung	Größe (m²)	GRZ * 1,5	Fläche	bedarf 30 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)				
für Einzel- und Doppelhäuser (GRZ 0,25)	125.692	0,38	47.135	14.140
		versiegelte Fläche		
		%	m ²	
neue öffentliche Straßenververkehrsflächen	24.513	100,00%	24.513	7.354
GESAMTSUMME			71.648	21.494

Es ergibt sich insgesamt ein **Kompensationsbedarf für die Bodenversiegelung von rd. 2,15 ha**. Der Ausgleich soll nach den „Hinweisen“ (dort S. 30) u.a. durch die Entwicklung von Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten erfolgen.

Im Plangebiet wird der Ausgleich durch die Schaffung der öffentlichen Grünflächen erbracht. Sie sollen als Grünverbindungen aus dem Wohngebiet in die Landschaft und als Eingründung des neuen Stadtrandes gestaltet werden. Dazu werden die Flächen zunächst aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und anschließend als Gehölzfläche oder als Wiese angelegt. Das ergibt die notwendige Aufwertung. Die **öffentlichen Grünfläche** sind insgesamt **3,01 ha** groß (vgl. die Flächenübersicht auf S. 31). Davon wird ein kleiner Teil für Fuß- und Radwege, Spielplätze und Entwässerungsanlagen benötigt. Die Wege können nicht als Ausgleich gerechnet werden. Die Spielflächen und die Sohlflächen der Regenwasserrückhaltebecken werden zu 50 % angerechnet, da sie so naturnah gestaltet werden, dass sie als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“ wirken. Das Büro „Landschaftsarchitektur Diekmann“, Hannover, das von der GES mit der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen beauftragt worden ist, hat den folgenden „**Übersichtsplan Flächenbilanzierung**“ ausgearbeitet, der die künftige Art der Nutzung zeigt. Aus diesem Plan ergibt sich die anschließende **Flächenbilanz**. Sie zeigt, dass der Ausgleich für das Schutzgut „Boden“ auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen erbracht werden kann.



CE 82 Sieverdinger Kirchweg - Altler 2016
Gemeinde Walsrode
Abteilungsleiter
Gemeinsam Freizeitanlage
Walsrode
M. L. 100 08.05.2017

Übersichtsplan Freiflächenbilanzierung

Stadt Walsrode, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82
„Sieverdinger Kirchweg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Ausgleichsflächen für die Bodenversiegelung (Flächenbilanz)

Art der Nutzung		Größe der öffentlichen Grünflächen (m ²)	Größe der Ausgleichsflächen (m ²)
Wiese		10.830	10.830
Gehölzflächen			9.020
davon	Saum	5.320	
	Fugen	2.700	
	Beckenböschung	1.000	
Wegeflächen			
davon	Wege	3.240	
	Plätze	950	
Kinderspielplätze		2.800	1.400
Regenwasserrückhaltebecken (Sohlfläche)		3.260	1.630
Summe		30.100	22.880
Ausgleichsbedarf			21.494
Überschuss / Defizit			1.386

Schutzgut „Landschaftsbild“

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht dadurch, dass der Stadtrand in die Landschaft vorrückt. So entsteht ein neuer Stadtrand, der als Fremdkörper in der Landschaft erscheint und das Landschaftsbild beeinträchtigt. Diese Wirkung soll durch die Eingrünung vermieden werden. Auf den öffentlichen Grünflächen am West- und Nordrand des Plangebiets soll ein Pflanzstreifen angelegt werden, durch den ein harmonischer Übergang vom Siedlungsbereich in die Landschaft entsteht. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird so ausgeglichen.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

d) Umweltverträglichkeitsprüfung

Gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist in der Abwägung auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern (Umweltverträglichkeitsprüfung - UVP) zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Mit dem Bebauungsplan wird der „Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen ... im bisherigen Außenbereich“ ermöglicht, dessen zulässige Grundfläche mehr als 20.000 m² beträgt, aber weniger als 100.000 m². Für diesen Fall ist nach Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum

UVPG eine „**allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**“ gem. § 3c UVPG erforderlich; denn die zulässige Grundfläche, die sich im Plangebiet ergibt, beträgt rd. 31.423 m² (= 125.692 x 0,25).

Nach § 3c Abs. 1 UVPG ist in diesem Fall eine UVP durchzuführen, „wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter **Berücksichtigung der in der Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann**, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären“. Gem. § 17 UVPG wird die Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

Die Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 UVPG umfassen

1. Merkmale des Vorhabens
2. Standort des Vorhabens
3. Merkmale möglicher Auswirkungen

Zu 1: Merkmale des Vorhabens

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

1.1 Größe des Vorhabens

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Bebauungsplan, Größe des Plangebiets: rd. 20 ha	[X]	[]	[]

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Wohngrundstücke, Erschließungsstraßen und öffentliche Grünflächen mit Regenwasserrückhaltebecken, Wegen und Kinderspielplätzen	[]	[X]	[]

1.3 Abfallerzeugung

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Abfälle aus privaten Haushalten	[]	[]	[X]

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Ziel- und Quellverkehr von Pkw	[]	[]	[X]

1.5 Unfallrisiko, insbesondere im Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>möglicherw. erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
keines	[]	[]	[X]

Zu 2: Standort des Vorhabens

Die **ökologische Empfindlichkeit** eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
Acker- und Grünlandflächen mit Einzelbäumen, am Rande Laubgehölz und Fichtengehölz	[]	[X]	[]

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
intensive Landwirtschaft, punktuelle und linienhafte Biotopstrukturen, angrenzend Wald und LSG	[]	[X]	[]

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10a Abs. 5 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
keine Schutzgebiete im Bereich des Plangebiets	[]	[]	[X]

2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits in 2.3.1 erfasst

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
keine Naturschutzgebiete betroffen	[]	[]	[X]

2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits in Nr. 2.3.1 erfasst

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
keine Nationalparke betroffen	[]	[]	[X]

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
keine Biosphärenreservate betroffen LSG angrenzend	[]	[X]	[]

2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
keine Biotope betroffen	[]	[]	[X]

2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
keine Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen möglicherweise Überschwemmungsgebiet der Fulde / Böhme betroffen	[]	[X]	[]

2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
keine Gebiete betroffen	[]	[]	[X]

2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
keine Gebiete betroffen	[]	[]	[X]

2.3.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

<i>Beschreibung</i>	<i>sehr empfindlich</i>	<i>bedingt empfindlich</i>	<i>nicht empfindlich</i>
möglicherweise Objekte des Denkmalschutzes betroffen	[]	[X]	[]

Zu 3: Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der oben unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:

3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Das Vorhaben ist zwar umfangreich. Bei der geringen Siedlungsdichte und den umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Boden, Klima, Luft, Tier- und Pflanzenwelt sowie Natur und Landschaft nicht erheblich	[]	[]	[X]

3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Das Vorhaben hat keine grenzüberschreitenden Auswirkungen	[]	[]	[X]

3.3 der Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Bei dem geplanten Einfamilienhausgebiet sind die Auswirkungen gering und aufgrund langjähriger Erfahrungen bekannt.	[]	[]	[X]

3.4 der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

Beschreibung	wahrscheinlich	unwahrscheinlich
Die erwarteten Auswirkungen treten mit Sicherheit ein	[X]	[]

3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die Auswirkungen sind langfristig und nur mit hohem Aufwand reversibel	[X]	[]	[]

4. Überschlägige Gesamteinschätzung

[]	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.	Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.
-----	--	--

[X]	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.	Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.
<i>Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung</i>		
Die Auswirkungen treten zwar mit Sicherheit ein, sind langfristig und schwer reversibel. Das Ausmaß der Auswirkungen ist nur zum Teil als erheblich einzustufen und durch entsprechende Maßnahmen ausgleichbar. Insgesamt sind keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten. Deshalb ist keine UVP durchzuführen.		

e) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 4 schließlich auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Von der Planung sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen (vgl. den vorigen Abschnitt V.B.2.d).

C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

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

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

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht erheblich beeinträchtigt. Die Flächen werden fast vollständig von der Stadt und dem Erschließungsträger GES für die geplante bauliche Nutzung erworben. Die verbleibenden Privateigentümer haben mehr Interesse an der Aufwertung ihrer Grundstücke zu Bauland als an der Erhaltung des Bestandes.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, betrifft die Grundstückseigentümer im Plangebiet nicht. Es betrifft die Eigentümer der Wohngrundstücke am Rande des Plangebiets, die ihre bevorzugte Lage am Stadtrand verlieren. Diese Beeinträchtigung ist unvermeidlich. Sie entsteht bei jeder Siedlungserweiterung. Grundstückseigentümer am Stadtrand können nicht erwarten, dass die Stadt aufhört, zu wachsen.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan sehr stark gefördert. Die Ackerflächen und das Grünland werden zu Baugrundstücken aufgewertet. Das bedeutet für die betroffenen Grundstückseigentümer einen außerordentlichen Vermögensgewinn.

D. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Der Bebauungsplan schafft ca. 180 Wohnbaugrundstücke. Er leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Stadt Walsrode. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

Durch die Schaffung von Spielflächen werden die sozialen Belange gefördert.

Die Belange der Landwirtschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird gefördert.

Ein geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Belange des Immissionsschutzes und die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes werden weitgehend gewahrt. Geringfügige Abstriche beim Verkehrslärmschutz an der K 120 werden durch die geförderten Belange ausgeglichen.

Private Belange werden kaum beeinträchtigt aber auch in erheblichem Maße gefördert.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan den gewichtigen öffentlichen Belang der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und weitere wichtige öffentliche Belange ohne andere öffentliche und private Belange erheblich zu beeinträchtigen.

VI. Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 82 „Sieverdinger Kirchweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Mai 2003

gez. Geffers

Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 03. Juli 2003 den Bebauungsplan Nr. 82 „Sieverdinger Kirchweg“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Walsrode, den 29. 8. 2003

Der Bürgermeister

Siegel

gez. F. Fillbrunn

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Sieverdinger Kirchweg“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Walsrode mit der Urschrift wird beglaubigt.

Walsrode, den _____

Der Bürgermeister