

Stadt Walsrode

**Bebauungsplan Nr. 81 „Fulde“  
mit Örtlichen Bauvorschriften**

Begründung

aufgestellt von: Plan Werk Stadt,  
Bremen, 12.07.2002  
ergänzt: Stadt Walsrode, Amt für Planung und  
Umwelt  
Walsrode, November 2002

---

**Inhaltsverzeichnis**

**I. Begründung zum Bebauungsplan**

- 1.1 Anlass
- 1.2 Plangebiet/Geltungsbereich
- 1.3 Verfahrensstand
- 2. Planungsvorgaben
- 3. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
  - 3.1 Städtebauliche Lage
  - 3.2 Flächen des Plangebietes
  - 3.3 An das Plangebiet angrenzende Flächen
  - 3.4 Naturschutzfachliche Bewertung
- 4. Planungsziele
- 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 6. Eingriffsregelung
- 7. Ver- und Entsorgung
- 8. Flächenübersicht
- 9. Durchführung, Kosten, Finanzierung, Hinweise

**II. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan Nr. 81 „Fulde“**

Anlagen:

- 1. Bestandsplan
- 2. Biotopkartierung

## **I. Begründung zum Bebauungsplan“**

### **1.1 Anlass**

In der Ortschaft Fulde besteht seit längerem ein Mangel an Baugrundstücken. Dies hatte in der Vergangenheit zur Folge, dass Bauwillige aus Fulde die Ortschaft verlassen mussten, um an anderen Orten außerhalb Fuldes ihre Bauwünsche realisieren zu können. Um dem angewachsenen örtlichen Bedarf innerhalb der Ortschaft gerecht werden zu können und damit weiteren Abwanderungen entgegen zu wirken, beabsichtigt die Stadt Walsrode im Rahmen der Eigenentwicklung Fuldes ca. 9 neue Baugrundstücke mit der Möglichkeit zur Pferdehaltung im Norden der Ortschaft im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 81 „Fulde“ auszuweisen.

Das ca. 1,14 ha große Plangebiet erstreckt sich beidseitig entlang der Gemeindestraße nach Dreikronen und soll jeweils eine einreihige Bebauung aufnehmen. Es bestehen in Fulde für das Planziel keine Flächenalternativen.

Im Parallelverfahren ist dazu mit der 41. Änderung der Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode geändert worden.

### **1.2 Plangebiet/Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Fulde und umfasst die Flurstücke 73/6 tlw., 73/2 tlw., 64/2 tlw. und 132/92 tlw. (Straße).

### **1.3 Planverfahren**

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 16.04.2002 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.05.2002 aufgefordert.

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hingen die Planunterlagen in der Zeit vom 22.04. bis 06.05.2002 öffentlich aus.

In seiner Sitzung am 22.08.2002 hat der Verwaltungsausschuss dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 12.09.2002 bis einschließlich 14.10.2002 durchgeführt worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.09.2002 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 i.V.m. § 4 BauGB informiert und zur Abgabe bis zum 14.10.2002 gebeten worden.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 19.12.2002.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 19.12.2002 gefasst.

## 2. Planungsvorgaben

Im bisher wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Walsrode werden die Flächen des Plangebietes als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt und die Gemeindestraße als Hauptverkehrsstraße. Der bestehende Siedlungsbereich im Westen wird als 'Dorfgebiet' (MD) dargestellt und die sonstigen angrenzenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft.

Die MD-Flächen westlich des Plangebietes liegen im Geltungsbereich der '**Abgrenzungssatzung** für den Ortsteil Fulde vom 19.12.1983', welche die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegt.

Im Parallelverfahren werden mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung mit Pferdehaltung im Plangebiet geschaffen. Dazu werden Sonderbauflächen 'Wohnen mit Pferden' (SO) dargestellt. In der Erläuterung zur Änderung des FNP sind die Gründe für die Standortentscheidung und für den Eigenbedarf ausgeführt und abgewogen: Danach sind die Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten in Fulde durch die Talbereiche im Süden und durch emittierende landwirtschaftliche Betriebe innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sehr eingeschränkt. Sonstige Flächen für den Wohnungsbau stehen aus Eigentumsgründen nicht zur Verfügung und eine Weiterentwicklung der Splittersiedlungen Fuldes (Forsthof, Meirehmen) soll nicht erfolgen, so daß insgesamt zu der Plangebietsfläche keine Alternative in Fulde besteht.

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum bestehenden Siedlungsbereich, den vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten von der Straße sowie ausreichenden Abständen zu bestehenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben vergleichsweise gut für eine Wohnentwicklung in Fulde geeignet. Der dem gegenüberstehende Erhalt von zwei kleineren für die Landwirtschaft von untergeordneter Bedeutung gewerteten Außenbereichsflächen wird von der Stadt Walsrode geringer gewichtet, als das Erfordernis zur Ausweisung neuer Bauflächen an dieser Stelle, mit der eine weitere Abwanderung von bauwilligen Ortsbewohner gestoppt werden soll.

Die Belange der **Regionalplanung** sind im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Mit Wirksamwerden der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt der Bebauungsplanes Nr. 81 als aus dem F-Plan entwickelt.

## 3. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation (siehe Bestandsplan)

### 3.1 Städtebauliche Lage

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortschaft Fulde ca. 50 m östlich der K 120 und erstreckt sich beidseitig einer Gemeindestraße, die von Fulde zur nordöstlich gelegenen Ortschaft Dreikronen und zur L 161 führt. Das ca. 3,5 km entfernte Stadtzentrum von Walsrode ist über die K 120 gut zu erreichen.

### **3.2 Flächen des Plangebietes (siehe Bestandsplan, Anlage 1)**

Die Fläche nördlich der Gemeindestraße wird vollständig als Intensivacker genutzt und ist Teil eines sich nach Norden fortsetzenden zusammenhängenden Ackerbereiches.

Der Bereich südlich der Straße ist Teil einer sich weiter nach Süden erstreckenden eingezäunten Weide, die über eine Zufahrt nahe des angrenzenden Wohngrundstückes zugänglich ist. Die gesamte Weide bildet gegenüber den umliegenden Flächen eine etwa 0.5 m tiefer gelegene flache Senke. Hierbei weist der am tiefsten gelegene mittlere Bereich zeitweise Vernässungserscheinungen auf. Dabei anfallendes Oberflächenwasser wird über eine flache Mulde zum nördlichen Straßengraben geführt.

Die in der Mitte gelegene Gemeindestraße ist mit einer 3 m breiten Fahrbahn mit einer Asphaltdecke und befestigten Randstreifen ausgestattet. Die Straße wird als Verbindung zwischen den Ortschaften Fulde und Dreikronen genutzt.

Am nördlichen Straßenrand befinden sich vereinzelt Straßenbäume der Arten Eiche, Birke und jüngere Obstbäume sowie lückiger Gehölzunterwuchs.

Der südliche Rand wird durchgängig von einem Gehölzstreifen mit Einzelbäumen und einem flachen Graben mit maximal ca. 0.8 m Tiefe gesäumt. Die Fließrichtung verläuft nach Westen, wo der Graben auf Höhe des angrenzenden Wohngrundstückes verrohrt wurde. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme führte der Graben im westlichen Abschnitt Wasser.

### **3.3 An das Plangebiet angrenzende Flächen**

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im Westen durch den bestehenden Siedlungsbereich geprägt. Zwischen dem Plangebiet und der K 120 liegen zwei ehemalige Hofstellen mit mehreren Nebengebäuden, wovon das südliche Grundstück allein Wohnzwecken dient. Die nördliche Hofstelle weist zusätzlich Anzeichen von landwirtschaftlichen Nutzungen (Nebenerwerbsbetrieb, Kleinviehhaltung) auf, jedoch sind keine Immissionen für die geplante Sondergebietsnutzung zu erwarten, zumal die direkt angrenzenden Flächen als Garten bzw. als Lagerplatz genutzt werden.

Die sonstigen angrenzenden Bereiche sind im Norden zusammenhängende Ackerflächen und im Süden Grünland.

### **3.4 Naturschutzfachliche Bewertung**

Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt nach den Kriterien des NLÖ (Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung,

1994). Von der Stadt Walsrode wurde im Juli 2000 eine **Biotoptypenkartierung** gemäß 'Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen', Hrsg. NLÖ 1994) durchgeführt.

#### Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Plangebiet sind keine besonderen der Planung entgegenstehenden 'Arten- und Lebensgemeinschaften' anzutreffen.

- Der Bereich nördlich der Straße (4000 m<sup>2</sup>) ist als 'Acker' einzustufen (Biotoptyp 10.1 nach Kartierschlüssel NLÖ). Die Fläche hat geringe Bedeutung für das Schutzgut 'Arten- und Lebensgemeinschaften' (Wertstufe 3).
- Die südliche Weidefläche wird zum überwiegenden Teil (ca. 4230 qm) als Biotoptyp 9.5 'Artenarmes Intensivgrünland' mit geringer Bedeutung für das Schutzgut 'Arten- und Lebensgemeinschaften' eingestuft (Wertstufe 3).
- Die im östlichen Teil der Weide liegende Senke (ca. 1600 qm) wird als Biotoptyp 9.5.6 'sonstiges feuchtes Intensivgrünland' mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut 'Arten- und Lebensgemeinschaften' bewertet (Wertstufe 2).
- Der Gehölzstreifen im Straßenraum setzt sich aus den Arten Schlehe, Weißdorn, Faulbaum, Eberesche, Feldrose, Holunder sowie Birke und Eiche zusammen, wobei letztere vereinzelt zu Einzelbäumen mit Stammdurchmessern um 0,5 m durchgewachsen sind. Der Gehölzbewuchs am Südrand ist als Biotoptyp 2.10.2 'Strauch-Baumhecke' mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut 'Arten- und Lebensgemeinschaften' einzustufen (Wertstufe 2), ebenso die Einzelbäume (Biotoptyp 2.13 'Baumbestand', allgemeine Bedeutung).
- Die Straßenrandflächen werden als Biotoptyp 11.2 'halbruderales Gras- und Staudenflur' aufgrund des überwiegenden Grasanteiles insgesamt mit geringer Bedeutung für das Schutzgut 'Arten- und Lebensgemeinschaften' bewertet (Wertstufe 3).

Das Vorkommen von besonders geschützten Tierarten im Plangebiet ist nicht festgestellt worden und wird daher als unwahrscheinlich eingeschätzt.

#### Boden

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden intensiv als Acker bzw. Grünland genutzt. Aufgrund der damit verbundenen Veränderungen der Bodeneigenschaften und der Bodenprofile sind die Flächen als 'stark überprägter Naturboden' mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut 'Boden' einzustufen (Wertstufe 2).

#### Wasser-Grundwasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den offenen Flächen vollständig in den Untergrund versickern. Für die südliche tiefer gelegene Grünlandfläche lassen teilweise vernässte Bereiche und stehendes Wasser im Graben auf einen niedrigen

Grundwasserflurabstand schließen. Die intensive Grünland- und Ackernutzung bedingen insgesamt ein mittleres Stoffeintragsrisiko (Düngung). Das Schutzgut Wasser ist als 'beeinträchtigte Grundwassersituation' mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut 'Wasser-Grundwasser' einzuschätzen (Wertstufe 2).

#### Klima/Luft

Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft ist das im ländlichen Raum gelegene Plangebiet als 'wenig beeinträchtigter Bereich' mit Bedeutung für das Schutzgut 'Luft' einzustufen (Wertstufe 2).

#### Orts- und Landschaftsbild

Das 'Orts- und Landschaftsbild' im Bereich des Plangebietes ist beidseitig der Straße durch strukturarme bis ausgeräumte weitläufige Acker bzw. Grünlandflächen gekennzeichnet. Der lineare Gehölzbewuchs mit einzelnen höheren Bäumen entlang der Gemeindestraße ist darin ein weithin sichtbares Gliederungselement. Im Westen beeinflusst der bestehende Siedlungsrand mit dorftypischer Bebauung das Landschaftsbild. Die Flächen des Plangebietes werden daher als 'stark beeinträchtigter Landschaftsbildbereich' mit geringer Bedeutung für das Schutzgut 'Orts- und Landschaftsbild' eingestuft (Wertstufe 3). Die straßenbegleitenden Gehölze sind höher zu bewerten (Wertstufe 2) und sollten erhalten bleiben.

### **4. Planungsziele**

Für den Bebauungsplan Nr. 81 sind die folgenden Ziele zu nennen:

- Entwicklung von ca. 9 Grundstücken mit der Möglichkeit zur Pferdehaltung zwischen 850 und 1000 m<sup>2</sup> zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken für Familienheime im Rahmen der Eigenentwicklung.
- Einbindung der Neubebauung in den Landschafts- und Siedlungszusammenhang durch den Erhalt der Gehölzstrukturen, Grundstücksbepflanzungen mit Ausbildung von landschaftsgerechten Siedlungsrändern, sowie durch die Anpassung von Bauformen und Farbgebungen an die Örtlichkeit.
- Minimierung und Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch Begrenzung der Versiegelung, Erhalt der Gehölzbestände, Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet, Anlage eines naturnahen Wasserrückhaltebereiches.

### **5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Gemäß den Planungszielen und den örtlichen Gegebenheiten werden die Flächen des Plangebietes als Sondergebiete 'Wohnen mit Pferden' (SO), Flächen für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie als Straßenflächen festgesetzt.

Als Art der Nutzung werden **Sondergebiete 'Wohnen mit Pferden' (SO)** für die Bauflächen festgesetzt. Es ist seitens der Grundeigentümer beabsichtigt angrenzende Acker- und Grünlandflächen für die Pferdehaltung an Bauwillige zu veräußern. Damit eine solche Pferdehaltung in Verbindung mit den neuen Wohnnutzungen möglich ist, wird eine Ausweisung als Sondergebiet 'Wohnen mit Pferden' (SO) vorgenommen. Zulässig sind Wohngebäude, Wohngebäude mit Nebenanlagen für die Hobby-Pferdehaltung, sowie nicht störende Handwerksbetriebe (TF Nr. 1).

Es soll eine ortstypisch aufgelockerte eingeschossige Bebauung entstehen. Die **Zahl der Vollgeschosse** wird daher mit **I** festgesetzt sowie eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,20**. Die Grundflächenzahl ist für die vorgesehenen Bauformen auf den geplanten Grundstücksgrößen ausreichend. Gleichzeitig werden darüber die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Versiegelungen auf ein Notwendiges Maß beschränkt.

Die **überbaubaren Flächen** werden auf Bauzonen von 20 m Tiefe konzentriert. Damit soll eine vorteilhafte nahe Anordnung der Baukörper entlang der Straße (Einsehbarkeit der Straße, schmale Vorgärten, kurze Erschließungstrecken von Straße zu Gebäude) erreicht werden und gleichzeitig möglichst störungsfreie zusammenhängende Gartenzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht werden.

Um der Zielsetzung der Schaffung von Bauland für Familienheime gerecht zu werden, wird die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2** festgesetzt (TF Nr. 2).

Die vorhandenen **Laubbäume** und die **Strauch-Baum-Hecke** im Straßenraum werden wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als **zu erhaltend** festgesetzt (TF Nr. 3.1).

Zur Erschließung der vorgesehenen Baugrundstücke südlich der Straße sind Durchfahrten durch die Hecke erforderlich. Zur Minimierung des Eingriffs in die Hecke werden die **Einfahrtsbereiche** festgesetzt, wobei bei den östlichen Einfahrten jeweils 2 Grundstückszufahrten zusammen gelegt werden können. Diese Vorgabe ist bei der vorgesehenen Realisierung von 5 etwa gleich großen Baugrundstücken im südlichen SO-Gebiet bei der Grenzziehung zu berücksichtigen. Für den seitlichen Straßengraben ist bei Errichtung der Grundstückszufahrten die Durchflussmöglichkeit zu erhalten.

Die verbleibenden zu erhaltenden Abschnitte der Hecke werden zu deren Schutz mit dem Planzeichen **„Bereich ohne Ein- und Zufahrt“** festgesetzt.

Für den Fall, dass aufgrund sich ergebender Grundstückszuschnitte Zufahrten an anderen Stellen als den festgesetzten erforderlich werden, ist eine **Ausnahme von den Ein- und Ausfahrtsbereichen** festgesetzt, wonach jedoch der Eingriff nicht über das bisher festgesetzte Maß hinausgehen darf (TF Nr. 5).

**Je Baugrundstück** sind zur landschaftsgerechten Einbindung der Neubebauung **2 Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen** (TF Nr. 3.2).

Im Anschluss an die offenen landwirtschaftlichen Flächen im Norden, Osten und Süden sind entlang der Grundstücksgrenzen zur Entwicklung eines landschaftsgerechten Siedlungsrandes auf einem **3 m breiten Pflanzstreifen Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen** festgesetzt. Mit der Festsetzung eines zu pflanzenden Mindestanteils an baumartigen Gehölzen soll eine ausreichend raumwirksame Höhenentwicklung des Gehölzes gewährleistet werden. Für die ggf. vorgesehene Nutzung angrenzender Flächen für die Pferdehaltung können für Durchgänge Bereiche von der Bepflanzung ausgenommen werden (TF Nr. 3.3).

Beispiel für eine Grundstücksbepflanzung: Für ein 25 m breites mittleres Grundstück wären im festgesetzten Pflanzstreifen insgesamt 75 m<sup>2</sup> Gehölzstreifen. Davon sind 22,5 m<sup>2</sup> mit Gehölzen der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen (30 % der Fläche), was z.B. mit 2 Hochstämmen/Obstbäume (1 Stk/ 5 m<sup>2</sup>) und 5 Heistern (1 Stk/2,5 m<sup>2</sup>) erreicht wird. Für die verbleibenden 52,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche wären noch 35 Sträucher (1Stk/1,5 m<sup>2</sup>) zu pflanzen. Weiterhin sind noch 2 Laubbäume als Hochstämme in den Gartenflächen zu pflanzen.

Am süd- und südwestlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt, die für die **Rückhaltung von Oberflächenwasser** herzurichten und zu extensivieren ist (TF Nr. 4). Damit soll das in einer vorgesehenen Mulde südlich des SO-Gebietes herangeführte temporäre Oberflächenwasser von den angrenzenden Grünlandflächen aufgenommen und zurückgehalten werden. Ein Überlauf ist in den Straßengraben möglich. Die Fläche ist naturnah zu gestalten, sowie durch Extensivierung für den Naturhaushalt aufzuwerten (siehe Kap. 6).

Eine separate Ausweisung eines Kinderspielplatzes in dieser dörflichen Randlage soll nicht vorgenommen werden. Die üblichen Grundstücksgrößen ergeben im dörflichen Bereich bei Einzelbebauungen ausreichend Bewegungs- und Spielräume für die Kinder.

Damit die Umsetzung des Planungszieles einer Bebauung im Sinne der Eigenentwicklung gewährleistet wird, hat die Stadt Walsrode mit den Eigentümern der Flächen des Plangebietes im Rahmen von städtebaulichen Verträgen u.a. Vereinbarungen getroffen, wonach innerhalb der ersten 3 Jahren nach Inkrafttreten des B-Planes mindestens die Hälfte der Bauflächen an ortsansässige Einwohner zu veräußern ist. Das Kriterium der ‚Ortsansässigkeit‘ wird darin folgendermaßen definiert:

- a) Einwohner Fuldes die vor dem 01.01.02 in Fulde angemeldet waren,
- b) ehemalige Einwohner die ihren Wohnsitz vor dem 01.02.02 in Fulde hatten,
- c) Personen, die in Fulde sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind.

Die vertraglichen Vereinbarungen beziehen sich auch auf Eigentümergemeinschaften und sind auch im Falle des Weiterverkaufs zu berücksichtigen. Die Zielsetzung des Bauens im Rahmen der Eigenentwicklung wird weiterhin durch vertragliche Vereinbarungen zur Sicherung von örtlich sozialverträglichen Grundstückskaufpreisen gestützt.

## 6. Eingriffsregelung

Mit der Überplanung des Gebietes ist der Verlust landwirtschaftlich genutzter Acker- und Grünlandflächen, der Verbrauch offenen Bodens mit Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen (Wasserhaushalt) und der Arten- und Lebensgemeinschaften in den Versiegelungsbereichen, sowie die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden.

Der Gehölzbestand wird weitgehend erhalten und Beeinträchtigungen durch erforderliche Zufahrten das geringst erforderliche Maß begrenzt. Die Bebauung wird durch Gestaltungsvorgaben und Bepflanzungen in die örtliche Landschaftstypik eingebunden.

Für die Wohnentwicklung in der Ortschaft Fulde ist die Fläche gut geeignet. Es bestehen für die vorgesehene Zwecke zur Zeit keine Flächenalternativen. Es wird an den bestehenden Siedlungsansatz angeknüpft und die Erschließungsmöglichkeit der Straße genutzt.

Der Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe erfolgt innerhalb des Plangebietes.

### Gegenüberstellung der Eingriffe, Eingriffsminderungen und Kompensationsmaßnahmen

#### **Arten- und Lebensgemeinschaften**

Mit der Umwandlung von Acker und Intensivgrünlandes der Wertstufe 3 in Bau- und Gartenflächen ist keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut 'Arten- und Lebensgemeinschaften' verbunden.

Die Umwandlung der rd. 1600 qm großen östlichen Teilfläche des Grünlandes mit dem Biotoptyp ‚sonstiges feuchtes Grünland‘ der Wertstufe 2 führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung. Nach NLO ist als Ausgleich eine Aufwertung um 1 Wertstufe auf gleicher Flächengröße (**1600 m<sup>2</sup>**) erforderlich.

Für die Zufahrten zu den südlichen Grundstücken werden ca. 20 lfdm. (ca. 50 m<sup>2</sup>) der Strauch-Baum-Hecke der Wertstufe 2 beseitigt (erhebliche Beeinträchtigung). Es ist als Ausgleich eine Aufwertung um 1 Wertstufe auf gleicher Flächengröße (**50 m<sup>2</sup>**) erforderlich. Die sonstigen vorhandenen Gehölzbestände bleiben erhalten.

#### **Boden**

Mit der Planung werden Bodenversiegelungen in den SO-Gebieten möglich. Bezüglich der Eingriffsermittlung wird folgende Maximalmodellrechnung aufgestellt:

Es sind Bodenversiegelungen durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen möglich. Mit der festgesetzten GRZ von 0.20 wird der Eingriff minimiert. Nach § 19 (4) BauNVO darf die GRZ um 50 % durch, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden:

$$\begin{array}{rcl} \text{GRZ 0.20:} & 8200 \text{ m}^2 \times 0.2 & = 1\,640 \text{ m}^2 \\ + 50 \% & & = 820 \text{ m}^2 \end{array}$$

In den SO-Gebieten sind demnach 2460 m<sup>2</sup> an maximaler Versiegelungsfläche möglich.

Nach NLO ist zur Ermittlung des Kompensationsumfanges der Faktor 0,3 anzusetzen. Es ist somit auf einer Fläche von **738 m<sup>2</sup>** eine Aufwertung um 1 Wertstufe z. B. durch die Anlage von Siedlungsgehölzen vorzunehmen.

### **Wasser**

Eingriffe in den Wasserhaushalt werden durch eine vorgesehene Rückhaltung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet unter die Erheblichkeitsschwelle minimiert.

### **Luft/Klima**

Zum Schutzgut 'Luft/Klima' sind keine erheblichen Eingriffe mit der Planung verbunden.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Mit der Neubebauung sind für 'Orts- und Landschaftsbild' keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Neue Bepflanzungen und ortsgerechte Bebauungen führen an einem bisher strukturarmen Bereich zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes.

### Kompensationsmaßnahmen

Für die Überbauung von feuchtem Grünland wird die westlich gelegene Randfläche südlich der Straße sowie ein 7,5 m breiter Streifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze extensiviert und damit aus der bisherigen Nutzung als Intensivgrünland genommen. Durch flache Ausmuldungen ist die Aufnahme und Rückhaltung von Oberflächenwasser aus dem südlichen Grünlandbereich zu ermöglichen und die Entwicklung eines feuchten Standortes zu begünstigen. Der bisherige Verlauf der Abzugsmulde aus dem Grünland im Osten des Plangebietes wird dadurch entlang der südlich Plangebietsgrenze verlegt und führt das Oberflächenwasser in die westliche Fläche, von wo in Spitzenzeiten ein Überlauf in den Straßengraben möglich ist.

Die Flächen sind durch die Aufgabe von Düngung, Pestizideinsatz, Umbruch und Neueinsaat zu extensivieren. Zur Aushagerung ist zweimal jährlich eine Mahd erforderlich und das Mähgut abzufahren. Alternativ zur Pflege durch Mähen ist eine extensive Weidenutzung im Zusammenhang mit den südlichen Flächen sinnvoll. Die ausschließlich extensive Nutzung ist durch eine Abgrenzung zu den südlichen Flächen und kürzere Beweidungszeiten zu gewährleisten.

Mit diesen Maßnahmen werden als Ausgleich für die Beseitigung von Feuchtgrünland insgesamt rd. 1600 qm artenarmes Intensivgrünland der Wertstufe 3 **zu artenreichem, feuchten Grünland aufgewertet** (Wertstufe 2)

In den SO-Gebieten werden **Pflanzstreifen von 3 m Breite** entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Es sind Anpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen vorzunehmen (insgesamt ca. 830 qm). Die vorgesehene Mindestbreite von 3 m ist für funktionsfähige lineare Gehölzpflanzungen erforderlich. Weiterhin sind **je Grundstück 2 Laubbäume** zu pflanzen (5 m<sup>2</sup> je Baum).

Mit diesen Pflanzmaßnahmen werden die auf den Grundstücken verursachten maximalen Bodenversiegelungen vor Ort ausreichend ausgeglichen. Gleichzeitig wird eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung gegenüber den angrenzenden offenen Acker bzw. Grünlandflächen erzielt.

Durch die Bepflanzungen werden auch die auszugleichenden Eingriffe in die Strauch-Baumhecke für Grundstückszufahrten ausgeglichen.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen werden die mit der Planung ermöglichten Eingriffe ausreichend kompensiert.

## 7. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet wird eine ausreichende Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation, TV, Radio durch die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Netze sichergestellt. Die Einzelheiten der technischen und rechtlichen Bedingungen der Ver- und Entsorgung sind nicht Gegenstand des rahmensetzenden Bebauungsplans.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalsystem der Stadt Walsrode.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wären aufgrund der Festsetzungen nach DVGW W 405 800 l/min Löschwassermenge erforderlich. Die Zweckbestimmung des hier geplanten Sondergebietes ist „Wohnen mit Pferden“. Zulässig sind Wohngebäude, Wohngebäude mit Nebenanlagen für die Hobby-Pferdehaltung sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Weiterhin ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 festgesetzt. Das in der Praxis angewandte Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zur „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ trifft hinsichtlich Richtwerte für den Löschwasserbedarf von Sondergebieten keine Aussagen. Ausgehend von den o.a. zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan ist das hier geplante Sondergebiet analog wie ein „eingeschränktes“ Kleinsiedlungsgebiet, in welchem unter anderem Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen, landwirtschaftlich Nebenerwerbsstellen (hier auch Pferdehaltung) laut Kommentare zur Benutzungsverordnung (BauNVO) sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind, zu bewerten. Nach der DVGW W 405 ist bei einer mittleren Brandgefahr, die der Landkreis als gegeben ansieht, und bei einer Geschossigkeit < 2 (festgesetzt 1-geschossig) im Bebauungsplan ein Löschwasserbedarf für Kleinsiedlungsgebiete (WS) von 800 l/min. erforderlich. Für das Plangebiet stehen durch einen Hydranten auf einer Leitung mit einer Nennweite von DN 200 an der Kreuzung der K120/121 (ca. max. 270 m entfernt) bis. max. 600 l/min Löschwasser zur Verfügung. Die weitere erforderliche Löschwassermenge wird durch Tanklöschfahrzeuge der Feuerwehren sichergestellt. Um die Gefahr der Brandausbreitung einzuschränken, werden in der Örtlichen Bauvorschrift Reetdächer ausgeschlossen. Damit ist die eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.

Das Regenwasser wird weitgehend im Gebiet gehalten. Auf den Baugrundstücken ist die Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen, was bei den geplanten Grundstücksgößen realisierbar ist. Für die tiefer gelegenen südlichen Grundstücke kann ggf.

bei nicht ausreichender Versickerungsfähigkeit des Bodens ein Überlauf in den Straßengraben oder in die geplante Mulde südlich des Plangebietes mit Anschluss an die für die Oberflächenwasseraufnahme vorgesehene ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft‘ vorgenommen werden. Das Niederschlagswasser wird damit weitgehend im Plangebiet zurückgehalten und ggf. zeitversetzt sowie mengenbegrenzt in den Straßenseitengraben eingeleitet.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Soltau-Fallingb.ostel.

### 8. Städtebauliche Werte

|   |                |
|---|----------------|
| SO-Gebiete  | 0,82 ha        |
| Straßenverkehrsfläche   | 0,16 ha        |
| Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 0,16 ha        |
| <b>Plangebiet</b>   | <b>1,14 ha</b> |

### 9. Durchführung, Kosten, Finanzierung, Hinweise

Der B-Plan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von Bauvorhaben.

Die Bauflächen sind in Privateigentum und werden von den Eigentümern bebaut bzw. veräußert. Die Ausgestaltung der extensiven Grünlandfläche für die Rückhaltung von Oberflächenwasser wird vom Grundstückseigentümer übernommen. Die Umsetzung der weiteren grünordnerischen Festsetzungen auf den Grundstücken obliegt den Bauherren.

Die Erschließung ist über vorhandene Verkehrsflächen in der Straße gegeben.

Anfallende Kosten für neu zu erstellende Schmutzwasserkanäle und Versorgungsleitungen im Straßenraum werden nach der Kanalbaubeitragssatzung der Stadt Walsrode bzw. den Vorgaben der Versorgungsträger abgerechnet und auf die Anlieger/ Anliegergrundstücke umgelegt.

Walsrode, den 08.04.2003.

Stadt Walsrode.....  
Der Bürgermeister

Frank Fillbrunn  
i. V. Reichentrog

L. S.

## II Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 81 „Fulde“

### ENTWURF

Ergänzend zum Bebauungsplan werden Örtliche Bauvorschriften getroffen, mit denen eine abgestimmte Siedlungsrandeinbindung und Gestaltung der neu entstehenden Gebäude gewährleistet werden sollen. Es werden rahmenartige Grundsätze mit Regelungen über zulässige Dachneigungen, Dachmaterialien und -farben, Wandmaterialien und über die Höhe von Bepflanzungen an der Straße aufgestellt, die zu einer ruhigen, zurückhaltenden und farblich angepassten Gestaltung führen.

Die **Dachneigung der Hauptdachflächen** muss zwischen 42° und 50° betragen. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Überdachungen von optisch untergeordneten Dachteilen wie Erker, Dachgauben, Krüppelwalme und Quergiebel, sowie von Wintergärten, Nebengebäuden und Garagen (ÖB Nr. 1).

Als **Dacheindeckungen** der Hauptdachflächen sind Hohlpfannen ausschließlich in den Farben Rot und Rotbraun vorgeschrieben. Zulässig sind auch der Hohlpfanne nachgebildete Betondachsteine in den genannten Farben. Die Oberfläche muss matt sein. Aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes ist die Zulässigkeit von Reetdächer ausgeschlossen.

Als **Dachaufbauten** sind Schlepperker, Spitzgauben, Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet sein und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,5 m Abstand halten. (ÖB Nr. 2)

Hierdurch werden Anknüpfungen an den Siedlungsbestand und an die Nachbarschaftsbebauung gewährleistet.

Dem selben Ziel dient die ÖB Nr. 3 '**Außenwände der Hauptgebäude**'. Hiernach sind Außenwände ausschließlich in Sichtmauerwerk aus matten roten und braunroten Ziegelmaterialien oder senkrechte Holzverkleidung mit naturfarbener Oberflächenbeschichtung, naturbelassen (grau verwitternd) oder mit dunkelbraunem Anstrich, sowie Fachwerk zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind darüber hinaus alle Materialien bzw. Anstriche mit einem unauffälligen Farbton zulässig. Lediglich auffällige (Vollton, grelle, glänzende und reflektierende) Farbtöne sind bei Garagen und Nebengebäude ausgeschlossen. Damit werden die vorhandenen Außenwandgestaltungen hinsichtlich Material und Farbgebung berücksichtigt. Fachwerkwände fügen sich hierbei als ortstypische Konstruktionsweisen ein.

Straßenseitige "vordere" **Grundstückseinfriedungen** sind nur als lebende Hecken, Staketenzäune und aus Natursteinen zulässig. (ÖB Nr. 4). Auf diese Weise soll der Charakter

eines Wohngebietes sowie die Gliederung des Straßenraumprofils mit einer eindeutig ablesbaren Grenze zwischen öffentlichem und privatem Raum gesichert werden. Neben der optischen Abgrenzung wird mit diesen Abgrenzungsformen die Verhaltenssicherheit erhöht. Die festgesetzten Einfriedungsmöglichkeiten entsprechen den ortsüblichen Einfriedungen.

Diese Regelungen sollen einen Siedlungszusammenhang herstellen, der einerseits an den dörflich geprägten Bestand anknüpft und gestaltverwandte Bauformen bei den Einzelhäusern bewirkt und andererseits einen lockeren Übergang zur offenen Landschaft, ohne auffällige Merkmale bewirkt. Geschnittene Hecken sind von hohem ökologischen Wert.

Walsrode, den *08.04.2003*.

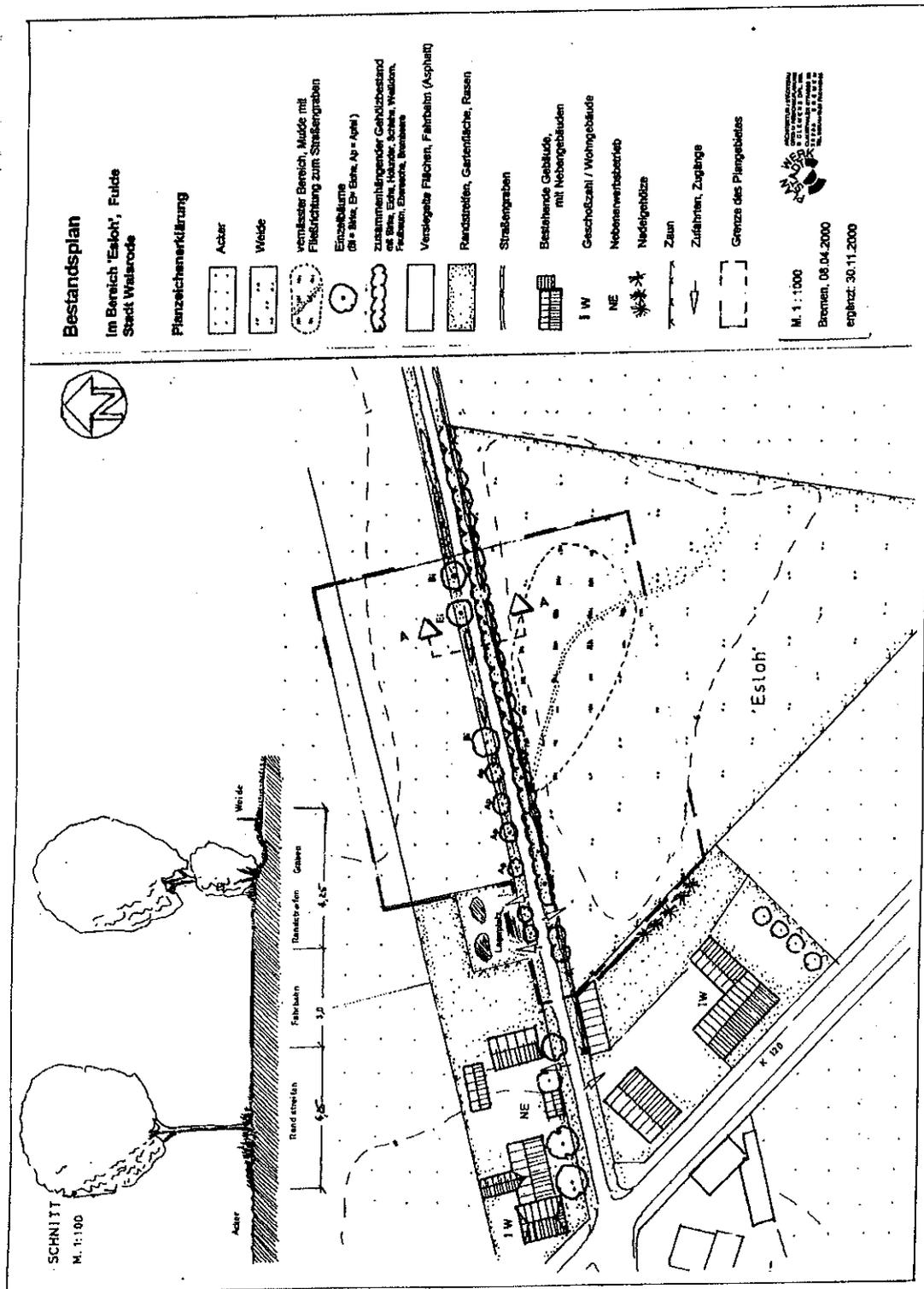
Stadt Walsrode  
Bürgermeister

Frank Fillbrunn  
*i.V. Reichentrog*

*L.S.*

Anlage 1

Bestandsplan (Planverkleinerung auf M. 1:2000)



Anlage 2

Biotoptypen (Kartierung der Stadt Walsrode 17.07.2000)

