

Stadt Walsrode

**Bebauungsplan Nr. 79
"Hinter Pannings Busch I", Benzen
mit Örtlichen Bauvorschriften**

Begründung ABSCHRIFT

aufgestellt von: Plan Werk Stadt,
Bremen, d. 31.03.2003

I. Begründung zum Bebauungsplan

- 1.1 Anlass
- 1.2 Plangebiet/Geltungsbereich
- 1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
- 1.4 Verfahrensstand
2. Flächennutzungsplan
3. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
4. Städtebauliches Konzept, Planungsziele
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
6. Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung
7. Ver- und Entsorgung
8. Städtebauliche Werte
9. Durchführung, Kosten, Finanzierung, Hinweise

**II. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan Nr.79 „Hinter Pannings Busch I“**

Anlagen:

1. Eingriffsbeurteilung

1.1 Anlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 79 „Hinter Pannings Busch“ beabsichtigt die Stadt Walsrode in der Ortschaft Benzen aufgrund der örtlichen Nachfrage neue Wohnbaumöglichkeiten im zentralen Ortsbereich für die Eigenentwicklung von Benzen zu schaffen. Es sollen vorrangig Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung angeboten werden sowie mit der Flächenausweisung langfristig Möglichkeiten für die Ortsentwicklung in Benzen in diesem Bereich gesichert werden.

Weiterhin ist ein neues ‚Dorfzentrum‘ im Bereich des bisherigen Sportplatzes auf den stadteigenen Flächen durch den Neubau eines Feuerwehrhauses geplant. Auf den Freiflächen sollen kleinere Dorffeste gefeiert werden können und im Dach des Feuerwehrgebäudes der Schützenverein eine Übungsstätte erhalten.

Die für diese Zwecke vorgesehenen Flächen "Hinter Pannings Busch" liegen im zentralen Bereich von Benzen und sind aufgrund des vorhandenen städtischen Grundbesitzes und der Erschließungsmöglichkeiten von der 'K 118' sowie den ausreichenden Abständen zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben gut für eine Entwicklung der genannten Ziele geeignet. Mit der Planung wird an bestehende Siedlungsbereiche angeknüpft und damit eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Sonstige für das Ziel der Entwicklung eines Ortszentrums geeignete Flächen sind in Benzen nicht vorhanden.

Das Plangebiet soll von einem Erschließungsträger erschlossen werden, der auch die Vermarktung der Baugrundstücke übernimmt.

1.2 Plangebiet / Geltungsbereich

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Benzen in der Flur 4 und umfasst die Flurstücke 70/9 tlw., 70/7 tlw., 71/5 tlw., 101/74 tlw. sowie 71/6 tlw. Die verbindliche Abgrenzung ergibt sich aus der Festsetzung des Geltungsbereiches im Bebauungsplan.

1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 79 werden Vorhaben vorbereitet, die auf den bisherigen Außenbereichsflächen eine maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von deutlich unter 20 000 m² ermöglichen. Mit dieser Größenordnung liegt das gesamte Vorhaben unterhalb der Vorprüfungsschwelle zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 3b UVPG und Anlage 1 (Nr. 18.7.2 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“).

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes wird daher nicht erforderlich. Die umweltschützenden Belange im Sinne des § 1a BauGB werden in die Planung eingestellt.

1.4 Verfahrensstand

Der VA der Stadt Walsrode hat am 22.08.2002 den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 79 gebilligt. Die Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.09.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.10.2002 aufgefordert worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3(1) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 12.09. bis 26.09.2002 vorgenommen worden.

Die vorgebrachten Anregungen haben nach erfolgter Abwägung zu folgenden Planänderungen geführt:

- Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf den westlichen Teil des Flurstück 71/6 mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Zurücknahme des WA-Gebietes entlang des Schulweges mit Zurücknahme der überbaubaren Bereiche zur Berücksichtigung des Abstandes zum Waldrand
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Verkleinerung der Gemeinbedarfsfläche
- Ergänzung der Festsetzungen zur Bepflanzung und Überarbeitung der Eingriffsbeurteilung
- Streichung der bisher vorgesehenen Niederschlagswasserversickerung und Ergänzung der Begründung um Aussagen zum Entwässerungskonzept

Weiterhin vorgebrachte Anregungen zur Berücksichtigung der Lärmimmissionen durch die zukünftige Hochgeschwindigkeitsstrecke der DB AG (sogenannte Y-Trasse), zum Eigenbedarf in Benzen sowie zur Ausweisung der Spielplatzfläche haben nach erfolgter Abwägung nicht zu Planänderungen geführt sondern lediglich zu weiteren Ausführungen in der Begründung.

Der in der beschriebenen Form geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 79 wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 12.12.2002 zur Öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Öffentliche Auslegung fand vom 21.01.2003 bis zum 21.02.2003 statt. Die eingegangenen –Stellungnahmen führten nur zu redaktionellen Änderungen ohne Änderung der Planung. Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt erfolgte am 20.03.2003.

2. Flächennutzungsplan

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode wird der westliche Teil des Plangebietes als 'Fläche für die Landwirtschaft' und der an die bestehenden Wohngrundstücke angrenzende östliche Teil als 'Dorfgebiet' (MD) dargestellt, sowie der Bolzplatz im Südwesten als Grünfläche.

Der östliche Teil liegt im Bereich der Abgrenzungssatzung für den Ortsteil Benzen (Genehmigung 29.03.1984).

Im Parallelverfahren werden mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und für die Wohnbauflächen im Plangebiet geschaffen. Hierbei sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für spätere Erweiterungen bereits mit der jetzigen FNP-Änderung vorgesehen werden. Aus diesem Grunde schließt der Geltungsbereich der 39. Änderung des FNP westliche Teile der Flurstücke 70/9, 70/7 und 101/74 mit ein. Die Entwicklung der Wohnnutzung ist abschnittsweise geplant. Der Bebauungsplan Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ umfasst den 1. Abschnitt für rd. 15 Wohnbaugrundstücke.

Der Bedarf zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist gemäß Erläuterung zur F-Planänderung aus dem seit rd. 18 Jahren nach Genehmigung der Abgrenzungssatzung weitgehenden „Stillstand“ der Ortsentwicklung und dem sich daraus aufgebauten Nachholbedarf begründet. Der Mangel an Baumöglichkeiten führte u.a. dazu, dass teilweise Bauwillige aus Benzen die Ortschaft verlassen mussten und damit zu einer rückläufigen Einwohnerentwicklung beitrugen. Diese Tendenz soll mit der Ausweisung von Bauflächen abgewendet werden und gleichzeitig eine langfristige Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten zu einem ‚Ortszentrum‘ erfolgen. Die Plangebietsfläche ist als einzige für diese Ziele geeignet, weil Ortsentwicklungsmöglichkeiten in anderen Bereichen von Benzen wegen landwirtschaftlicher Betriebe, hohen Wertigkeiten von Natur und Landschaft, der Topographie sowie der Nähe zur nördlich gelegenen Autobahn und der geplanten Y-Trasse der DB AG nicht möglich sind.

Nach Wirksamwerden der 39. Änderung des FNP ist der Bebauungsplan Nr. 79 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation (siehe Bestandsplan in Anlage 1)

Das Plangebiet liegt westlich der K 118 im Anschluss an bestehende Wohngrundstücke in zentraler Lage innerhalb der Ortschaft Benzen. In unmittelbarer Nähe an der K 118 befinden sich Bushaltestelle, Postkasten und Telephonzelle.

Die Entfernung nach Walsrode mit Einkaufsmöglichkeiten und Schulen beträgt ca. 2 km.

Die Flächen des Plangebietes werden zum überwiegenden Teil intensiv ackerbaulich genutzt. Im südlichen Teil liegen eine als Bolzplatz genutzt Rasenfläche und ein Spielplatz mit einer größeren Rasenfläche davor. Der Spielplatz ist mit einigen einfachen Geräten ausgestattet und soll im Zuge der Planung an den nördlichen Rand des Bolzplatzes verlegt werden. Zwei kleinere Hausgartenteilflächen mit zum Teil zu erhaltendem Gehölzbestand im Osten sind in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Das Gebiet wird über eine Zufahrt im Norden (Wirtschaftsweg) und eine weitere Zufahrt mit einer 3 m breiten Asphaltdecke zwischen zwei Wohngrundstücken im Süden von der K 118 aus erschlossen.

Der nördliche Wirtschaftsweg ist mit einer lückigen Strauch-Baum-Hecke und Ablagerungen von Findlingen sowie 3 Birken im Einfahrtsbereich ausgestattet. Diese Strauch-Baum-Hecke sollte als räumlich wirksames Element erhalten und entwickelt werden.

Das Gelände des Plangebietes steigt nach Nord-Westen geringfügig um ca. 1,0 -1,5 m an.

Zur Einschätzung der Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden (*Bodengutachten Prüflabor Morbach, 18.07.2002*), die eingeschränkte Versickerungsmöglichkeiten des Untergrundes aufzeigten. Die darauf aufbauenden Berechnungen und Planungen des Tiefbauamtes der Stadt Walsrode führen zu einem Regenwasserkanal für die Straße und der bebauten Grundstücke.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im Osten durch Wohngrundstücke mit freistehenden überwiegend 1-geschossigen Wohnhäuser geprägt. Die angrenzenden Gartenbereiche sind überwiegend mit Gartengehölzen eingebunden.

Im Süden grenzt das Plangebiet an eine hinter dem Schulweg liegende innerörtliche Waldfläche mit einem ausgeprägten Eichen-Buchenbestand. Die Zufahrt über den schmalen Schulweg (Flurstück 72) verläuft teilweise auch auf dem südlichen Rand des Flurstücks 71 /5. Die Kronentraufbereiche der Bäume ragen nach Norden über den Weg hinaus auf die Plangebietsflächen und führen zu zeitweisen Verschattungen in den Randbereichen entlang des Schulweges.

Die Gehölzbestände setzen sich unmittelbar am Westrand des Bolzplatzes fort und bilden damit insgesamt eine stark ausgeprägte Silhouette am südlichen und westlichen Plangebietsrand.

Im Nordwesten setzen sich hinter den Gehölzen in Verlängerung der nördlichen Plangebietszufahrt zusammenhängende Ackerflächen fort.

Westlich und südwestlich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe ansässig. Zum Änderungsbereich am nächsten liegt im Westen ein Vollerwerbsbetrieb, der eine Viehhaltung mit rd. 150 Rindern betreibt.

Für die derzeitige Rinderhaltung sind Abstände von etwa 100 m für ein angrenzendes Wohnen ohne erhebliche Immissionsbelästigungen i.d.R. ausreichend. Der Abstand der am nächsten geplanten Wohnnutzungen hält zum Stallgebäude einen Abstand von rd. 230 m ein. Mit diesem Abstand werden Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehende Rinderhaltung berücksichtigt. Die geplante Wohnnutzung ist daher mit der bestehenden Nutzung ‚Rinderhaltung‘ in seiner derzeitigen Größe konfliktfrei vereinbar. Über das zu tolerierende Maß hinausgehende Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten, jedoch können bei bestimmten Situationen (z.B. Gülleaufführen in Zusammenhang mit westlichem Wind) gelegentlich hinnehmbare Geruchsmissionen auftreten.

Der Landwirt hat im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung des Wohngebietes darauf hingewiesen, dass bei Eintritt seines Sohnes in den Betrieb der weitere Ausbau der Viehhaltung auf Ferkelaufzucht und Schweinemast erfolgen soll. Ein möglicher Abstand unter 300 m, der durch die Wohnbebauung entstehen würde, könnte zu Konflikten führen. Eine Umstellung des Betriebes auf die Schweinehaltung müsste jedoch auch den Schutzanspruch der im unmittelbaren Umfeld südlich und westlich des Betriebes vorhandenen Wohnnutzungen (Abstände zum Rinderstall bisher unter 100 m) berücksichtigen. Aufgrund der Mischung von Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben ist der Bereich um die Höfe als Dorfgebiet (MD) zu klassifizieren, so dass der Umstellung auf Schweinemastbetrieb Grenzen gesetzt sind. Für eine Umstellung auf die Schweinehaltung sollte daher hinsichtlich des Konflikts mit bestehenden und geplanten Wohnnutzungen sowie auch hinsichtlich der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für die Schweinehaltung ein Standort im Außenbereich z.B. auf den westlich oder nördlich angrenzenden hofeigenen Flächen geprüft werden.

Das Plangebiet liegt mit rd. 800 bis 1000 m Abstand außerhalb des Einflussbereiches unzumutbarer Lärmmissionen der A 27 im Norden.

Von der südlich vor der A 27 geplanten Hochgeschwindigkeitstrasse Hannover-Hamburg-Bremen (Y-Trasse) sind dagegen möglicherweise problematische Schalleinwirkungen zu erwarten. Hierzu ist bisher jedoch lediglich die landesplanerische Feststellung im Raumordnungsverfahren getroffen worden. D. h. eine planfestgestellte Trasse, von der anzunehmen ist, dass sie in der Tat realisiert wird und von der Höhen-, Trassenlage und Ausbaudetails bekannt sind, liegt noch nicht vor, so dass auch keine Festsetzungen zum Schallschutz für das Plangebiet abzuleiten wären. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass der B-Plan Nr. 79 vor der Planfeststellung der Y-Trasse rechtskräftig wird.

Die Bewertung von Natur und Landschaft ist in der Eingriffsbeurteilung (Anlage 1) detailliert dargestellt und dort zu entnehmen.

Danach sind besonders schutzwürdige Biotope im Plangebiet nicht vorhanden. Vorhandene Bäume und Gehölze im Bereich der nördlichen Zufahrt und auf dem Flurstück 71/6 sollen weitmöglichst erhalten werden. Die 3 Birken im Einfahrtsbereich können nicht erhalten werden, da sie mitten in der zukünftigen Fahrbahn stehen.

Auf die angrenzenden wertvollen Waldbereiche sind bei ausreichenden Abständen der geplanten Bebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Ausstattung von Natur und Landschaft steht damit den mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben nicht entgegen.

4. Städtebauliches Konzept, Planungsziele

Das Städtebauliche Konzept sieht ca. 15 Wohngrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser beidseitig einer neuen Straße westlich der bestehenden Wohngrundstücke vor. Die Grundstücke sollen eine für den ländlichen Raum angemessene Größe von 800 - 900 m² bekommen.

Der Standort des neuen Feuerwehrhauses liegt im westlichen Teil des Flurstücks 71/7, nördlich des Schulweges. Im Dachgeschoss des Feuerwehrhauses soll der Schützenverein einen Übungsraum mit Luftgewehrstand bekommen. Die Gemeinschaftsräume sollen außerdem für Dorffeste genutzt werden.

Auf dem westlichen Teil des Flurstück 71/6 ist der Ausbau eines vorhandenen Nebengebäudes zu einem kleinen Wohnhaus vorgesehen, das über eine vorhandene Zufahrt über den östlichen Teil des Flurstück 71/6 von der K 118 erschlossen wird.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt (Weg 101/74, Planstr. A) und eine neue in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wohnstraße (Planstr. B) von insgesamt 8 m Breite, die vor dem Feuerwehrgrundstück mit einem zunächst provisorischen Wendehammer endet. Bei der weiteren Entwicklung des Wohngebiets in westlicher Richtung wird die Planstr. B als Ringstraße nach Norden fortgesetzt. Über das Feuerwehrhausgrundstück kann eine erforderliche Notausfahrt an den südlich gelegenen Schulweg und von da zur Kreisstraße erfolgen.

Bei Bedarf können auf den westlich des Plangebietes liegenden Ackerflächen durch die Verlängerung der Wohnstraße (Planstr. B) nach Norden weitere Baugrundstücke erschlossen

werden. Der Wendehammer ist dann nicht mehr erforderlich und soll zur Vorfläche des Feuerwehrhauses umgewandelt werden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß den Planzielen werden die Flächen des Plangebietes als Allgemeine Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, Öffentliche Grünfläche 'Spielplatz', öffentlich und private Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA /WA*)

Art und Maß der Nutzungen

Von den gem. § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein; erstere wegen der Inanspruchnahme von Flächengrößen, die dem Ziel des Wohngebiets entgegenstehen, letztere sind dem bereits bestehenden ländlichen Wohnumfeld nicht adäquat (TF Nr. 1).

Mit festgesetztem **einem Vollgeschoss, offener Bauweise** und einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,2 fügen sich die Neubauten dem Bestand ein.

Die Baugrenzen sichern ausreichende beeinträchtigungsfreie rückwärtige Gartenflächen und damit auch den störungsfreien Anschluss an die bestehenden Wohngrundstücke entlang der Kreisstraße.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Bereiche in den WA-Gebieten am Schulweg wird ein Mindestabstand der Wohngebäude von 25 m zu den Bäumen am Waldrand eingehalten. Damit werden einerseits die für das Wohnen erforderlichen Belichtungsbedingungen berücksichtigt, andererseits wird ein ausreichender Abstand zum Waldrand über die Kipplänge der Bäume hinaus gewährleistet.

Im WA*-Gebiet wird eine für den geplanten Ausbau des Nebengebäudes zu einem Wohnhaus ausreichende GRZ von 0,1 festgesetzt.

Zur Sicherung der beabsichtigten lockeren Einfamilienhausbebauung wird die Wohnungszahl auf **2 Wohnungen pro Gebäude** begrenzt (TF Nr. 2).

In den WA- Gebieten sind die Wohngrundstücke als Ausgleich für Bodenversiegelungen und zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild auf **9 % ihrer Fläche** mit Gehölzen der Pflanzenlisten zu bepflanzen (TF Nr. 3.2).

Weiterhin sind durchgehende Gehölzstreifen als **Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen** festgesetzt (TF Nr. 3.4). Damit werden die nach TF Nr. 3.2 erforderlichen Pflanzflächen weitgehend zusammengefasst und so für das Landschaftsbild durchgehend wirksame Randbepflanzungen ermöglicht. Diese Pflanzstreifen sind auf die mindestens erforderliche Grundstücksbepflanzung nach TF Nr. 3.2 anzurechnen.

Aus Gründen der Einpassung der Bebauung in das Landschaftsbild ist **für jedes Baugrundstück die Pflanzung von einem Laubbaumes oder von 2 Obstbäumen** festgesetzt (TF Nr. 3.3).

Im WA*-Gebiet ist eine 70 qm große Fläche als Ausgleich für Bodenversiegelungen mit Gehölzen zu bepflanzen (TF Nr. 3.2). Der vorhandene und für das Landschaftsbild bedeutsame Gehölzbestand (Strauch-Baum-Hecke) ist als zu erhalten festgesetzt (TF Nr. 3.1).

Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung 'Feuerwehr'

Zum Bau eines neuen Feuerwehrhauses und der dafür erforderlichen Freiflächen wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt, auf der ein Feuerwehrhaus für den örtlichen Einsatz bestehend aus Stellplatz, Geräteraum, Unterrichtsraum, Sozialraum, Haustechnik und Sanitärräume untergebracht werden kann.

Für das Grundstück ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die ausreichende Baumöglichkeiten für das Gebäude, einen Vorplatz bzw. provisorische Wendeanlage, Stellplätze und eine sparsame Notausfahrt nach Süden zum Schulweg ergibt. Weiterhin ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Das Feuerwehrhaus soll ein ortsübliches Satteldach bekommen.

Der Schützenverein will dieses Haus ebenfalls nutzen, weshalb im Dachgeschoss ein Raum mit einem Luftgewehrstand geplant ist. Wegen der untergeordneten Größe und der Abgeschlossenheit des Übungsraumes sind keine besonderen Festsetzungen vorgesehen.

Die regelmäßige Nutzung des Feuerwehrhauses erfolgt überwiegend durch die Einwohner Benzens selbst und der zu erwartende Verkehr ist als sehr gering anzunehmen, so dass keine besondere Belastung für das Wohngebiet entsteht. Im Hinblick auf die Verträglichkeit des geplanten Wohnens mit Festveranstaltungen ist zu sehen, dass es sich um max. 3-4 größere Veranstaltungen im Jahr handeln kann, die sich bis in die Abendstunden erstrecken können. Dies ist mit den Regelungen für seltene Ereignisse nach TA-Lärm vereinbar.

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung 'Spielplatz'

Der bisher etwa im Bereich der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf liegende Spielplatz soll an den nördlichen Rand des bisherigen Bolzplatzes verlegt werden. Der gesamte Bereich wird als Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung 'Spielplatz' festgesetzt und ist über einen Fuß- und Radweg von der Planstraße B sowie wie bisher über den Schulweg im Süden zugänglich. Die konkrete Aufteilung der Fläche in einen Spielplatzbereich mit Geräten und eine wie bisher offene Rasenfläche mit einem kleinen Bolzplatz soll erst im Rahmen späterer Ausbauplanungen erfolgen. Die Rasenfläche soll u.a. für Festveranstaltungen im Zusammenhang mit den Angeboten im Feuerwehrhaus nutzbar sein. Die vorhandenen Siedlungsgehölze entlang der geplanten Notzufahrt zum Feuerwehrhaus können ggf. erhalten werden. Aufgrund der zentralen Lage des Spielplatzes innerhalb der Ortschaft Benzen ergeben sich für Kinder von den Wohnbereichen entlang der K 118 Wege von bisher überwiegend unter 400 m. Die mit der Planung erfolgende Verlegung des Spielplatzes verändert diese Entfernungen nur geringfügig, so dass der Spielplatz über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 hinaus den Anforderungen des NSpPG für die Ortschaft Benzen gerecht wird.

Entlang der Grenze zur festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Die Anpflanzungen sind als Ausgleich für Bodenversiegelungen auf der Gemeinbedarfsfläche und für die Beseitigung von Gehölzen durch den Straßenbau erforderlich, und dienen gleichzeitig der Einbindung der Bebauung in

das Landschaftsbild. Damit die gemeinsame Nutzung von Feuerwehrgelände und Bolz-/Spielplatz z.B. im Rahmen von Festen möglich wird, kann der Gehölzstreifen für erforderliche Durchgänge auf insgesamt max. 5 m Länge von der Bepflanzung ausgenommen werden (TF Nr. 3.4).

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die nördliche Zufahrt ins Plangebiet (Planstraße A) ist als Öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das verbleibende Stück der Stauch – Baum-Hecke ist als zu erhaltend festgesetzt (TF Nr. 3.1).

Innerhalb der Planstraße A sind als Ausgleich für Bodenversiegelung durch den Straßenbau und zur Einbindung des Plangebietes nach Norden 7 Stieleichen anzupflanzen (TF Nr. 4.1).

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende und nach Westen zur Fläche für den Gemeinbedarf und zur Grünfläche abknickende Wohnstraße wird als Öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Planstraße B). Wendemöglichkeiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug sind am Ende der Wohnstraße - teilweise auf dem Gelände der Feuerwehr - als provisorischer Wendeplatz gegeben.

Die Planstraße B ist als Ausgleich für Bodenversiegelung durch den Straßenbau und zur Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild mit 20 Ebereschen zu bepflanzen (TF Nr. 4.2).

Private Verkehrsflächen

Der zur Erschließung der südlichen Wohngrundstücke erforderliche Stichweg wird als Private Verkehrsfläche festgesetzt und soll den in 2. Reihe zur Planstraße B geplanten Grundstücken zugeordnet werden. Für die Müllabfuhr ist im Straßenseitenraum der Planstraße B ausreichend Platz zum Abstellen der Mülltonnen von diesen Grundstücken.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg'

Damit ein unmittelbarer Zugang zur und von der K 118 möglich ist, wird die bestehende mittlere Zufahrt zum Plangebiet als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' mit einer Breite von 4 m festgesetzt. Als Zugang von der Planstraße B zum festgesetzten Spielplatz wird ein weiterer Fuß- und Radweg festgesetzt.

Neu anzulegende Oberflächenbeläge auf dem festgesetzten Fuß- und Radweg sowie die Grundstückszufahrten sind zur Vermeidung von Bodenversiegelungen nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (TF Nr. 4.3).

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Pufferzone zwischen Wald und Wohngrundstücken ist am Schulweg eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kennzeichnung **M1**) festgesetzt, auf der die bestehende Grasdecke zur einer Ruderalvegetation zu entwickeln ist (TF Nr. 5.1). Die Maßnahme ist als Ausgleich für Versiegelungen durch den Bau der Planstraßen A und B, sowie für Versiegelungen auf der

Gemeinbedarfsfläche erforderlich. Zum Schutz der Wurzelbereiche sind weiterhin Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Die Fläche sollte vor Befahren und Parken geschützt werden und ist gemäß der Vorgaben aus der Eingriffsbeurteilung zu entwickeln.

Am Westrand des Flurstücks 71/5 wird der Kronentraufbereich der überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Waldbäume als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kennzeichnung **M2**) festgesetzt. Auf der Fläche vorhandene Gehölze sind zu erhalten und zum Schutz der Wurzelzone Baumaßnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen unzulässig (TF Nr. 5.2).

6. Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Mit den Festsetzungen des B-Plans Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Die Einzelheiten der Eingriffsregelung sind in der Eingriffsbeurteilung (Anlage 1) ausgeführt und dort zu entnehmen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird nur ein kleiner Abschnitt der nördlichen Feldhecke für den Straßenbau beseitigt, sowie im Einfahrtsbereich stehende Birken. Der Eingriff wird durch Bepflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ ausgeglichen. Ansonsten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Arten- und Lebensgemeinschaften zu erwarten, da insbesondere auch die wertvollen Ränder und Übergangszonen zu Wald- und Baumbeständen nicht berührt werden. Die tlw. intensiv genutzten Rasen- und Spielflächen stellen hier keine besondere Wertigkeit dar.

Für das Schutzgut Boden sind auf den Baugrundstücken in den WA-Gebieten größtmögliche Versiegelungen von rd. 4200 m² (GRZ 0,2 zzgl. Versiegelungen durch zulässige Nebenanlagen), im WA*-Gebiet rd. 230 m² (GRZ 0,1), sowie auf der Gemeinbedarfsfläche ‚Feuerwehr‘ Versiegelungen von rd. 670 m² auszugleichen.

Als Ausgleich sind die Baugrundstücke der WA-Gebiete auf jeweils 9 % ihrer Fläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Weiterhin werden anzurechnende Pflanzstreifen von 3,0 m Breite an den Rändern der Grundstücke festgesetzt sowie das Anpflanzen eines Laubbaumes bzw. von 2 Obstbäumen je Grundstück. Die Bepflanzung erfolgt nach den Vorgaben der Pflanzenliste gem. TF Nr. 3. Im WA*-Gebiet ist eine Fläche von 70 m² zu bepflanzen.

Auf der öffentlichen Grünfläche ist für Bodenversiegelungen ein Gehölzstreifen entsprechend den Pflanzfestsetzungen als Ausgleich anzupflanzen.

Durch den Ausbau der Planstraßen A und B sind vollversiegelte Flächen, sowie für den Fuß- und Radweg und für Grundstückszufahrten teilversiegelte Flächen auszugleichen. Der Gesamtausgleich erfolgt durch Baumpflanzungen mit 7 Stieleichen (*Quercus robur*) in der Planstraße A und 20 Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) in der Planstraße B in jeweils eigenen Baumstreifen (1,20-1,50 m breit) sowie durch die Entwicklung eines Teils der Ruderalflur am ‚Schulweg‘ (Maßnahmenfläche M1).

Mit diesen Vorgaben werden die Eingriffe in den Bodenhaushalt kompensiert.

Für die Schutzgüter Wasserhaushalt und Klima/Luft sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Durch die Bepflanzungen und die Versiegelung begrenzende festgesetzte niedrige Grundflächenzahlen werden die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes minimiert. Der durch die geplante Bebauung entstehende nachteilige Einfluss auf das Mikroklima wird ebenfalls durch neue Bepflanzungen auf den Grundstücken und an den Straßen begrenzt.

Die Anordnung der festgesetzten Pflanzungen und den zu pflanzenden Laubbäumen im Plangebiet führt gleichzeitig zur einer landschaftsgerechten Einbindung der neuen Bebauung und gliedert das Landschaftsbild in neuer Weise. Durch die späteren Entwicklungen bzw. Ergänzungen der Bepflanzungen nach Westen, können die Anschlüsse an die Vegetationsbestände im Sinne einer Vernetzung hergestellt werden. Durch die festgesetzte eingeschossige Bauweise und die Vorschriften der Örtlichen Bauvorschriften sollen maßstabsgerechte und an das dörflich ländliche Umfeld angepasste Bauungen entstehen.

7. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet wird eine ausreichende Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation, 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. Die Löschwasserversorgung wird in der erforderlichen Menge sichergestellt. Zur Ableitung des Regenwassers ist ein Regenwasserkanal mit Anschluss an die vorhandene Leitung in der K 118 vorgesehen. Zur ausreichenden Rückhaltung wird ein Staukanal angelegt.

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

8. Städtebauliche Werte

WA-Gebiete	1,585 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,256 ha
Private Verkehrsflächen	0,019 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung 'Fuß- und Radwege'	0,042 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,150 ha
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung 'Spielplatz'	0,308 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,117 ha

Plangebiet **2,48 ha**

9. Durchführung, Kosten, Finanzierung, Hinweise

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

Die Erschließung des Plangebietes ist durch einen Erschließungsträger vorgesehen. Der Erschließungsträger wird entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt Walsrode aus der Interessentenliste vorrangig den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung berücksichtigen. Ähnliche Verträge sind in anderen Ortschaften (z. B. Fulde) mit Eigentümern/Erschließungsträgern geschlossen worden. Dadurch wird die mit der Entwicklung des Dorfkerns Benzen verbundene Zielsetzung der Entwicklung im Sinne des Eigenbedarfes gesichert.

Das Feuerwehrgrundstück einschließlich des Bolz- und Spielplatzes ist im Besitz der Stadt Walsrode und wird von der Stadt entwickelt.

Die Erschließungskosten werden nach einem städtebaulichen Vertrag vom Erschließungsträger übernommen. Auf die Stadt Walsrode entfallen lediglich die anteiligen Erschließungskosten für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“.

Stadt Walsrode

Begründung zum B-Plan Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“ Abschrift

aufgestellt: Plan Werk Stadt Bremen, 25.02.2003

ergänzt 31.03.2003

gez. Clemens

Walsrode, den 8.04.2003

Stadt Walsrode
Der Bürgermeister

gez. i. V. Reichentrog
stellv. Bürgermeister

II Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“

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. Ebenfalls zulässig sind Reetdächer.

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.

Die "vorderen" (zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichteten) **Grundstückseinfriedungen** sind nur als lebende Hecken, Staketenzäune oder aus Findlingen 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. Hecken weisen darüber hinaus auch einen ökologischen Wert.

Stadt Walsrode

Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften - ABSCHRIFT
zum B-Plan Nr. 79 „Hinter Pannings Busch I“

aufgestellt: Plan Werk Stadt, Bremen 25.02.2003
ergänzt 31.03.2003

gez. Clemens

Walsrode, den 8.04.2003.....

Gez. i. V. Reichentrog
stellv. Bürgermeister