



Stadt Walsrode
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel


Bebauungsplan Nr. 57
„Haberskamp“
in Walsrode
mit örtlichen Bauvorschriften

- 1. Änderung und Ergänzung -

Begründung

ABSCHRIFT

Verfahren nach § 13 BauGB
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB
Stand: 19. November 2010
(ergänzt: 07.12.2010)

Für die Stadt Walsrode:
 Horstmann & Partner GbR,
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung / Planungsanlass und -erfordernis.....	3
2	Zu ändernde Festsetzungen.....	3
3	Oberflächenentwässerung.....	4
3.1	Grabenverlegung.....	4
3.2	Grundstücksbezogene Regenwasserableitung.....	5
3.3	Sonstiger Oberflächenwasserabfluss	5
4	Vereinfachtes Verfahren.....	6
5	Auswirkungen der Planänderung.....	6
6	Beschluss der Begründung.....	7

1 Einleitung / Planungsanlass und -erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Haberskamp“ aus dem Jahre 1991 umfasst ein Wohnbaugebiet im nordwestlichen Stadtgebiet von Walsrode, angrenzend an den Sieverdinger Kirchweg. Von diesem abgehend erschließt die Stichstraße „Haberskamp“ den Geltungsbereich.

Der ca. 3.500 m² große südliche Teil des Geltungsbereichs enthält keine Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung, sondern wird lediglich durch ein in Verlängerung der Straße Haberskamp verlaufendes Leitungsrecht in zwei etwa gleich große Hälften geteilt.

Die dort festgesetzte überbaubare Fläche, die zur südlichen Grundstücksgrenze 15-20 m Abstand aufweist, und die fehlenden Erschließungsvoraussetzungen lassen nur eine eingeschränkte Nutzung zu. Ohne weitere Regelungen wäre im westlichen wie östlichen Bereich nur jeweils ein Baugrundstück möglich.

Es liegt im Interesse der Stadt Walsrode, am genannten Standort eine intensivere Bebauung zuzulassen, weil das Plangebiet zentrumsnah gelegen ist, die Erschließung ohne großen Aufwand gesichert werden kann und dies generell dem Grundsatz sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne § 1a (2) BauGB entspricht. Die Planung dient damit dem Ziel der Innenverdichtung.

Die Stadt Walsrode möchte daher mit dieser Planänderung und -ergänzung die Voraussetzungen schaffen, dass im Änderungsbereich eine Grundstücksteilung mit entsprechenden Bebauungsmöglichkeiten zulässig ist. Im Südosten erfolgt eine minimale Ergänzung des Geltungsbereichs.

In Zusammenhang mit der Bebauung des westlichen Teils des Geltungsbereichs ist ein Graben (Gewässer 3. Ordnung) zu verlegen.

Die Belange der Oberflächenentwässerung sind für Plangebiet und die Umgebung generell zu beachten, da es sich um eine leichte Tallage handelt. Die vorhandenen Gräben und Mulden erfüllen bei stärkeren Regenereignissen eine wichtige Aufgabe zur Sicherung des Oberflächenwasserabflusses angrenzender Bereiche.

Da durch die 1. Änderung und Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, siehe Abschnitt 3, wird das Verfahren nach § 13 BauGB – ohne Umweltprüfung – durchgeführt - unabhängig davon sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Bereits der Bebauungsplan Nr. 57 sah eine Verlegung des o.g. Grabens vor.

Der Bebauungsplan Nr. 57 enthält eine örtliche Bauvorschrift, wonach für Hauptdachflächen von Wohnhäusern eine Dachneigung von 30° bis 50° vorgeschrieben ist. Diese gestalterischen Anforderungen bleiben von der Planänderung unberührt. Sie gelten im Änderungs- und Ergänzungsgebiet unverändert weiter.

Textliche Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Nr. 57 nicht.

2 Zu ändernde Festsetzungen

Gemäß der Zielsetzungen ist es erforderlich, das 2 m breite festgesetzte Leitungsrecht durch ein breiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu ersetzen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Erschließung der jeweils westlich und östlich angrenzenden südlichen Grundstücksteile zu schaffen. Die Fahrerschließung schließt somit direkt an die öffentliche Verkehrsfläche Haberskamp an. Eine Wendeanlage wird nicht vorgesehen, da die Entfernung zur vorhandenen Wendeanlage im Zuge der Straße Haberskamp nur max. 60 m (ausgehend von einer in etwa mittigen Teilung der Grundstücke) beträgt. Die Festsetzung einer neuen Wendeanlage wäre unverhältnismäßig.

Zudem wird die überbaubare Fläche Richtung Süden erweitert, so dass nach einer Grundstücksaufteilung auch für die künftigen südlichen Grundstücke eine Bebauung möglich ist. Die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen betragen umlaufend 5 m, abgesehen vom Nordwestbereich, wo - wie bisher - 8 m vorgesehen sind. In diesem Abschnitt soll ein drei Meter breiter Grundstücksstreifen an den nördlichen Nachbarn (Flurstück 228/5) abgetreten werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise bleiben unverändert und gelten für den Änderungs- und Ergänzungsbereich weiter. Gleiches gilt für die gestalterischen Anforderungen, siehe oben. Die Grenzabstände zur Nachbarbebauung bleiben ebenfalls unverändert.

Entlang der Südostkante erfolgt eine Ergänzung des Geltungsbereichs um weniger als 100 m², um eine klarere Grenzziehung vornehmen zu können.

In diesem Zusammenhang war eine neue Umringsvermessung erforderlich. Diese wurde zwischenzeitlich durchgeführt und lag zur Erstellung der Planurschrift vor. Zur Entwurfsfassung genügte die verwendete vorläufige Planunterlage den Anforderungen.

3 Oberflächenentwässerung

3.1 Grabenverlegung

Um eine Fläche für die Verlegung des Grabens, der derzeit entlang der Ostgrenze des Flurstücks 98/5 verläuft zu sichern - siehe auch Abbildung auf S. 5 - wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 7,5 m festgesetzt. Von Norden kommend verläuft der Graben in der Straße Haberskamp als offenes Gewässer, ist dann auf dem letzten Teilstück, Flurstück 228/7, kopfseitig vor Grundstück Haberskamp 6, verrohrt, um dort eine Überfahrt zu ermöglichen.

Eine weitergehende Verrohrung ist gemäß Aussage der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb., unzulässig, um die Drainagewirkung des offenen Gewässers für das Einzugsgebiet zu erhalten. Hintergrund ist der vergleichsweise hohe Grundwasserstand i.V.m. der Tallage und den derzeit schon zeitweise auftretenden Problemen der Oberflächenentwässerung.

Es wird eine textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen, die die offene Verlegung des Grabens regelt. Die Verlegung bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. In diesem Zuge sind Breite und Profil des Grabens festzulegen. Grundlage dafür muss ein neuer hydraulischer Nachweis sein.

Mit einer festgesetzten Breite von 7,5 m gewährleistet das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausreichend Spielraum, um sowohl die Erschließung als auch entlang seiner Westkante in Fortsetzung der von Norden ankommenden Verrohrung den Grabenverlauf zu sichern. Dabei wird von einer Wegebene von 5 m ausgegangen.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nicht zwingend die Verlegung des Grabens im Bereich des GFL-Rechts fordert, sondern lediglich zulässt. Das heißt, dass auch eine andere Grabenführung, etwa entlang der westlichen Plangebietsgrenze möglich ist – wenn die Höhenverhältnisse dies zulassen.

Wir der Graben jedoch innerhalb des GFL-Rechts verlegt, sind Überfahrten zu den Grundstücken erforderlich. Auch deren Breite ist im Rahmen des hydraulischen Nachweises bzw. des wasserrechtlichen Antrags festzulegen. Es werden für die westlich angrenzenden künftigen Baugrundstücke zwei Überfahrten zugelassen. Da der Zufahrtsweg recht schmal ist, ist eine hinreichende Breite vorzusehen, um notwendige Kurvenradien berücksichtigen zu können. Die sich damit ergebenden Durchlässe sind ausreichend zu dimensionieren, um Rückstaus zu vermeiden.

Die vorhandenen rückwärtigen Entwässerungen der Grundstücke am Haberskamp, die derzeit südlich des Flurstückes 228/5 an den jetzigen Graben angeschlossen sind, müssen über eine Rohrleitung an den neuen Graben angeschlossen werden. Auch dies wird textlich geregelt, genauso wie der Erhalt der vorhandenen Gräben / Mulden an der Süd- und Ostkante der Flurstücke 85/1 und 85/2 (ehemals 261/85).

Als Gewässer 3. Ordnung unterliegt der verlegte Graben auch künftig der Gewässerschau und der Unterhaltungspflicht durch die Stadt Walsrode. Der angrenzende Fahrweg gewährleistet eine hinreichende Erreichbarkeit, auch für Pflege und Mahd.

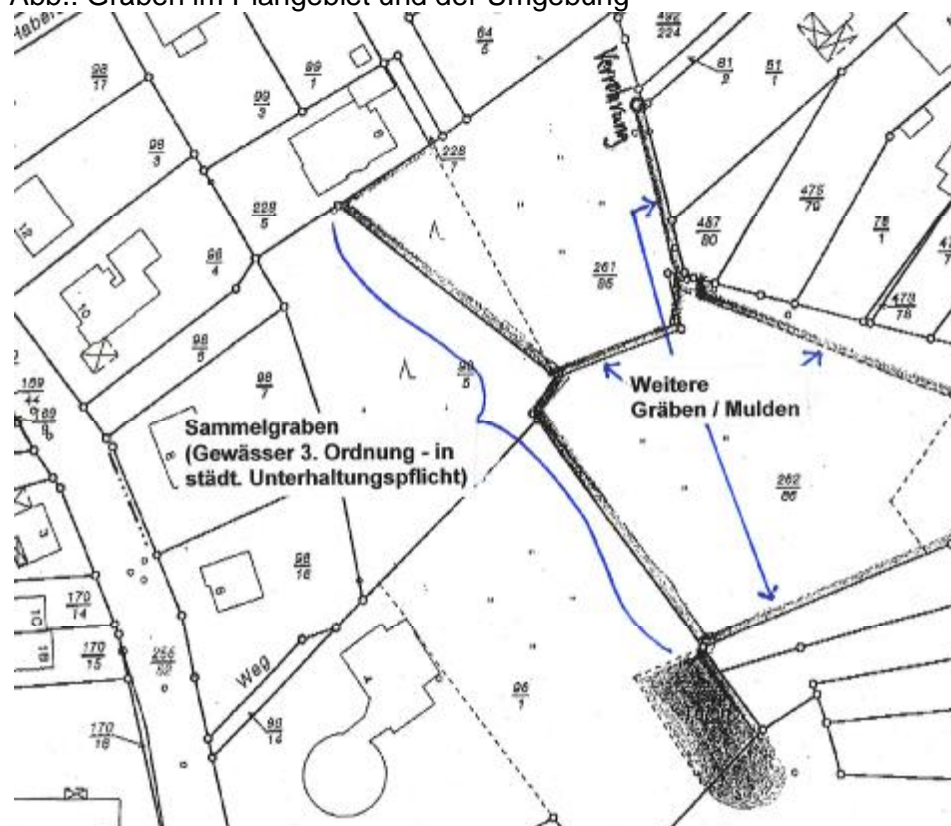
3.2 Grundstücksbezogene Regenwasserableitung

Aufgrund der Grundwasserstände im Geltungsbereich ist eine örtliche Versickerung von Regenwasser nicht möglich. Es sind daher Voraussetzungen zu schaffen, das auf den Dächern und befestigten Grundstücksflächen sowie der künftigen befestigten Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser gedrosselt der Vorflut, sprich dem nachgeordneten Grabensystem, zuzuführen. Dies wird textlich festgesetzt. Diese Regelung war noch nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 57, ist jedoch erforderlich, weil die tatsächlich anfallenden Einleitmengen deutlich höher liegen, als seinerzeit angesetzt und die Vorflut die Mengen nicht mehr bewältigen kann.

Die Drosselung kann entweder auf den Grundstücken erfolgen oder auch außerhalb des Geltungsbereichs. Vorbehaltlich näherer Prüfungen käme dafür unter Umständen der südlich angrenzende Teich, Südostecke des Flurstücks 96/1, in Frage. Der konkrete Umgang mit dem grundstücksbezogen anfallenden Oberflächenwasser ist durch den künftigen Bauherren gegenüber der Stadt Walsrode bzw. der Genehmigungsbehörde nachzuweisen.

3.3 Sonstiger Oberflächenwasserabfluss

Abb.: Gräben im Plangebiet und der Umgebung



Im Geltungsbereich sowie in der Umgebung finden sich weitere Gräben und Mulden, siehe vorherige Abbildung, die insbesondere bei stärkeren Regenfällen erforderlich sind, um anfallendes Oberflächenwasser von den an den Sieverdinger Kirchweg und die Horststraße angrenzenden Grundstücken geordnet abzuleiten. Diese „nicht offiziellen“ Gräben sind zu erhalten.

Per allgemeinem Hinweis weist dieses Verfahren auf diesen Belang ausdrücklich hin.

4 Vereinfachtes Verfahren

Das Verfahren zur ersten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 57 wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es ist nicht erkennbar, dass das planerische Leitbild, das dem ursprünglichen Bebauungsplan zu Grunde lag, verändert wird oder in das Interessengeflecht des Bebauungsplanes eingegriffen wird. Die künftigen Bebauungsmöglichkeiten werden sich im Rahmen dessen bewegen, was im übrigen Teil des Bebauungsplanes wie auch in der angrenzenden Umgebung zulässig ist bzw. vorzufinden ist.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 (1) Nr. 1 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht (§ 13 (1) Nr. 2 BauGB). Dementsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

5 Auswirkungen der Planänderung

Mit der Planänderung rückt die zulässige Bebauung um ca. 15 m weiter in Richtung der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. An die Südkante grenzt ein innerstädtischer Freibereich an, der durch Wiesen, Weiden und Gehölzgruppen geprägt ist. Südlich dieses Bereiches liegen ein Seniorenwohnanlage sowie Sportanlagen. Erhebliche ortsbild- oder landschaftsbildrelevante Auswirkungen sind infolge des Heranrückens der Bebauung nicht gegeben. Funktionsbeeinträchtigungen des Freibereichs sind nicht erkennbar.

Aufgrund der unverändert zulässigen ortsbildgerechten Bauweise und den gestalterischen Vorgaben zur Dachneigung sieht die Stadt Walsrode kein Erfordernis für Maßnahmen zur Eingrünung entlang der Südseite des Baugebietes. Im Abgleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan, der ebenfalls keinen Pflanzstreifen o.ä. vorsah, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten.

Da bereits der rechtsgültige Bebauungsplan ein Wohnbaugebiet festsetzt, wenn auch mit reduzierter überbaubarer Fläche, bereitet dieses Änderungs- und Ergänzungsverfahren auch keinen neuen Eingriff in den Naturhaushalt vor. Die zulässige GRZ von 0,3 bleibt unverändert, die anrechnungsfähige Grundstücksfläche ebenfalls nahezu (bis auf die < 100 m² Ergänzungsfläche), so dass die künftig max. zulässige Grundfläche bzw. Versiegelung sich nicht ändert, sondern lediglich gleichsam auf mehrere Grundstücke aufgeteilt wird. Insofern wird Bezug genommen auf § 1a (3) BauGB, letzter Satz.

Unbenommen davon wird der Plan um Regelungen zum Oberflächenwasserabfluss ergänzt. Der Plan schafft die Vorgaben für eine Bewältigung und gezielte Ableitung des Regenwassers aus dem Geltungsbereich und der Umgebung.

6 Beschluss der Begründung

Die hier vorliegende Endfassung entspricht grundsätzlich der Entwurfsfassung. Es wurde lediglich eine Ergänzung in den allgemeinen Hinweisen aufgenommen, wonach die Erschließung bei Bauvorhaben mit mehr als zwei Wohneinheiten durch eine Baulast oder durch Miteigentum zu sichern ist. Diese Regelung entspricht § 5 (2) Nds. Bauordnung (NBauO) und galt insofern inhaltlich auch bisher schon. Die Aufnahme des neuen Hinweises III in den Bebauungsplan dient vor allem der Klarstellung gegenüber Bauherren und sonstigen Betroffenen.

Im Zuge der Öffentlichen Auslegung wurden vor allem Erschließungsfragen angesprochen, insb. eine zu erwartende verkehrliche Mehrbelastung (Straßenschäden etc.). Da auch der Ausgangsplan Nr. 57 bereits eine Bebauung am Standort vorsah und Bauweise und Maß der baulichen Nutzung sich dem gegenüber nicht ändern, werden diesbezügliche Anregungen und Bedenken zurückgewiesen. Weitere Belange in Bezug auf den Straßenausbau (Anliegerkosten etc.) sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung der Stadt Walsrode vom 14.12.2010 beschlossen.

Am 13.04.2011 hat der Rat der Stadt Walsrode einen klarstellenden Ergänzungsbeschluss - im Sinne eines Beitrittsbeschlusses nach VV-BauGB - gefasst, dass das Planzeichen „a“, das in der Entwurfsfassung dieser Satzung versehentlich entsprechend der Planzeichenverordnung 1990 als abweichende Bauweise ausgewiesen worden war, in der Endfassung wieder in seiner Bedeutung der Urschrift ausgewiesen wird, siehe auch Planzeichenerklärung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes: „Der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 NBauO ist zulässig“. Ein ergänzender Beschluss bzgl. der Satzungsbegründung war nicht erforderlich, da hier als auch in der Entwurfsbegründung für das Verfahren gem. § 13 BauGB unter Punkt 2 die eindeutige Aussage getroffen wurde, dass Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise unverändert bleibt und für den Änderungs- und Ergänzungsbereich weiter gelten.

Walsrode, 15.04.2011

L.S.

gez. Lorenz
Die Bürgermeisterin