

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 65
„Graesbecker Weg“
mit örtlicher Bauvorschrift der
Stadt Walsrode
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet,
Hannover, im August 1999

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	4
I. Allgemeines	5
1. Vorgeschichte der Planung	5
2. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans	6
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	11
1. Geländeverhältnisse und Entwässerung	11
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	11
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	14
4. Baulich genutzte Flächen, Leitungen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	14
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	22
1. Städtebauliches Konzept	22
2. Rahmenbedingungen	22
3. Entwurfsziele	23
4. Erläuterungen zur Planung	23
a) Verkehrserschließung	23
b) Wohnbebauung	24
c) Grünflächen	25
d) Lärmschutzwall und Regenwasserrückhaltebecken	25
5. Art der baulichen Nutzung	27
a) Allgemeines Wohngebiet (WA)	27
6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, überbaubare Grundstücksfläche	27
7. Örtliche Bauvorschrift	28
a) Höhen	28
b) Dächer	28
c) Einfriedungen	29
8. Öffentliche Verkehrsflächen	29
9. Öffentliche und private Grünflächen, Lärmschutzwall	29
a) Öffentliche Grünflächen	29
b) Private Grünflächen	30
10. Fläche für die Wasserwirtschaft	30

11. Fläche für Versorgungsanlagen, Geh- und Fahrrechte	30
12. Flächenübersicht	30
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.....	36
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	36
4. Belange der Landwirtschaft.....	36
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.....	37
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	43
e) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	44
C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange.....	44
D. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	44
Verfahrensvermerke	45

Vorbemerkung

„Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.“ Soviel 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.

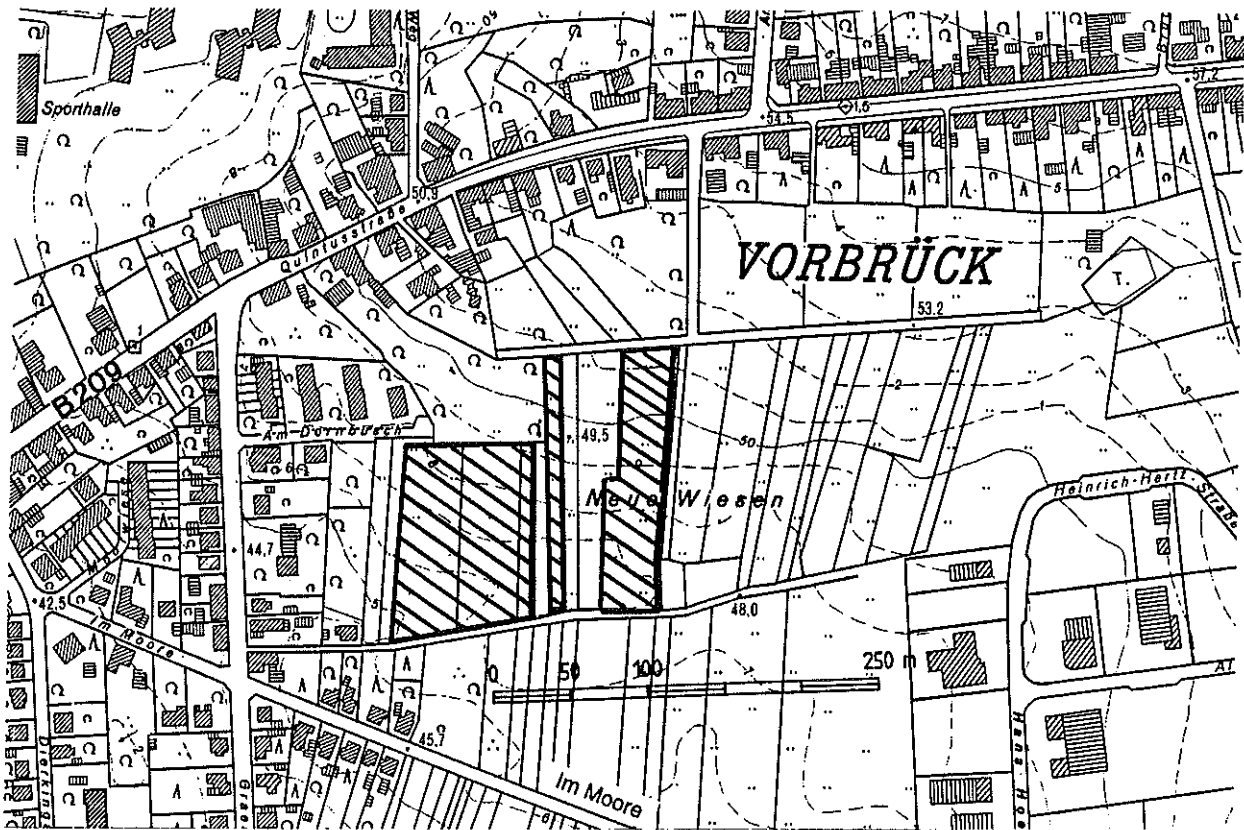
Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gehören die Auswirkungen

- 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 in Abschnitt I 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!

Zur Durchführung der Planung hat die Stadt die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen teilweise erworben. Dabei hat sich gezeigt, daß einige Flächen nach dem Willen ihrer Eigentümer auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen werden (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Die Stadt wird eine bauliche Nutzung dieser Flächen nicht gegen den Willen der Eigentümer durchsetzen. Es zeigt sich aber auch, daß genügend Flächen zur Verfügung stehen werden, um ein neues Wohngebiet östlich des Graesbecker Weges zu schaffen. Die Durchführung der Planung hat die Stadt der GES Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH übertragen.



Lage der Flächen, die nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen
(schraffiert dargestellt)

2. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine attraktive, vielfältige Wohnbebauung, vorwiegend aus Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser), auf den bisher als Acker, Grün- und Grabeland genutzten Flächen,
- ein Lärmschutzwall als Abschirmung und Eingrünung des Plangebiets nach Süden zum Vorbrücker Ring,
- eine Fuß- und Radwegverbindung im Verlauf des Meinerdinger Kirchwegs und
- die Erhaltung der für den Naturschutz wertvollen Flächen im Plangebiet.

Die Planung hat den Zweck, den Wohnbedarf in Walsrode zu decken und Flächen für rd. 120 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.

3. 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 (vgl. dazu oben Abschnitt I.1). 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 Norden bildet der Feldwirtschaftsweg südlich der Quintusstraße eine klare und zweckmäßige Begrenzung des Plangebiets. Auf der Nordseite des Weges liegen Gärten und Ackerflächen, die noch nicht bebaut werden sollen.

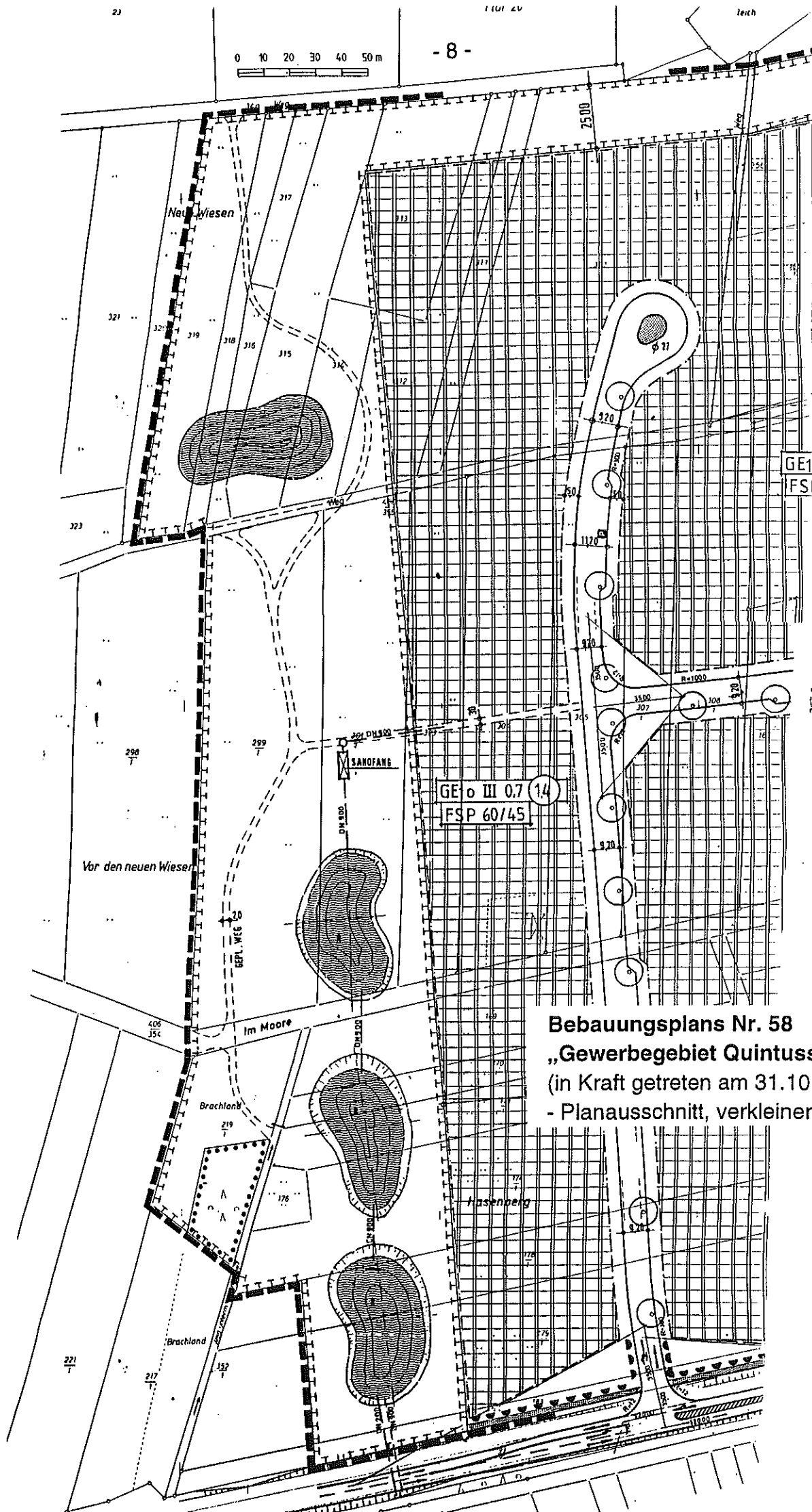
Im Westen wird das Plangebiet nördlich des Weges, der vom Graesbecker Weg zwischen den Grundstücken Nr. 21 und Nr. 23 nach Osten abzweigt, vom Ostrand der Flächen begrenzt, die nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Im anschließenden Bereich zwischen dem Weg und dem Meinerdinger Kirchweg bildet die Ostgrenze der bereits bebauten Grundstücke die Grenze des Plangebiets. Planungen für eine Änderung der vorhandenen Bebauung, die einen Bebauungsplan erforderlich machen, gibt es bei der Stadt nicht. Südlich des Meinerdinger Kirchwegs bildet der Graesbecker Weg eine klare Begrenzung des Plangebiets.

Im Süden begrenzt der Vorbrücker Ring (K 119) das Plangebiet.

Im Osten des Plangebiets liegt der räumliche Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Quintusstraße III“** (in Kraft getreten am 31.10.1990). Seine Westgrenze bildet nördlich der Straße „Im Moore“ die Grenze des Plangebiets (vgl. den folgenden Planausschnitt). Auf der Südseite der Straße „Im Moore“ soll zwischen der Plangebietsgrenze und dem ehemaligen „Weg unterm Hasenberge“ ein Regenwasserrückhaltebecken gebaut werden. Deshalb wird die Fläche bis zu diesem Weg in das Plangebiet einbezogen. Außerdem wird an der Nordseite des Vorbrücker Rings ein Streifen für die Errichtung des Lärmschutzwalls in das Plangebiet einbezogen.

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 Nordrand des Plangebiets und am Westrand nördlich des Weges, der zwischen den Grundstücken Graesbecker Weg Nr. 21 und Nr. 23 nach Osten führt, liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünland). Die angrenzenden Flächen im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich aus der geplanten Wohnbebauung für die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht. Schon jetzt muß auf die Wohnhäuser am Graesbecker Weg und an der Quintusstraße Rücksicht genommen werden.
- Am Westrand südlich des Weges zwischen den Grundstücken Graesbecker Weg Nr. 21 und Nr. 23 grenzen Wohngrundstücke an das Plangebiet. Innerhalb des Plangebiets sind im angrenzenden Bereich ebenfalls Wohngrundstücke geplant.
- Am Südrand des Plangebiets liegt der Vorbrücker Ring (K 119). Innerhalb des Plangebiets wird am Vorbrücker Ring entlang ein Lärmschutzwall errichtet. Die Flächen südlich davon werden landwirtschaftlich genutzt. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich aus der geplanten Wohnbebauung im angrenzenden Bereich des Plangebiets nicht.



Bebauungsplans Nr. 58
„Gewerbegebiet Quintusstraße III“
 (in Kraft getreten am 31.10.1990)
 - Planausschnitt, verkleinert -

- Am Ostrand des Plangebiets liegt des Gewerbegebiet an der Hans-Hoerbiger-Straße. Im Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Quintusstraße III“ ist zwischen den Gewerbegrundstücken und dem Plangebiet eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt (vgl. den Planausschnitt auf der vorigen Seite). Die Fläche wird bepflanzt. In der Fläche liegen Regenwasserrückhaltebecken. Dadurch entsteht zwischen den Gewerbegrundstücken und den Wohngrundstücken eine zwischen 65 m und 110 m breite Grünzone. Für die Gewerbegrundstücke ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP) von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts festgesetzt. Es sind nur Betriebe zulässig, die diese Pegel einhalten. Nachteilige Auswirkungen der Wohnbebauung im Plangebiet auf die zulässige Nutzung der Gewerbegrundstücke sind daher nicht zu erwarten.

Mit Hilfe der 35. Änderung des Flächennutzungsplans und der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Quintusstraße III“, die z. Z. im Parallelverfahren aufgestellt werden, soll ein Teil des Gewerbegebiets und der nördlich angrenzenden „Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkauf“ umgewandelt werden. Der flächenbezogene Schalleistungspegel wurde für die damit verbundene größere emittierende Fläche so verringert, dass sich für das Wohngebiet keine höhere Lärmbelastung ergibt.

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

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepaßt. Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung gibt es für die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. den folgenden Planausschnitt):

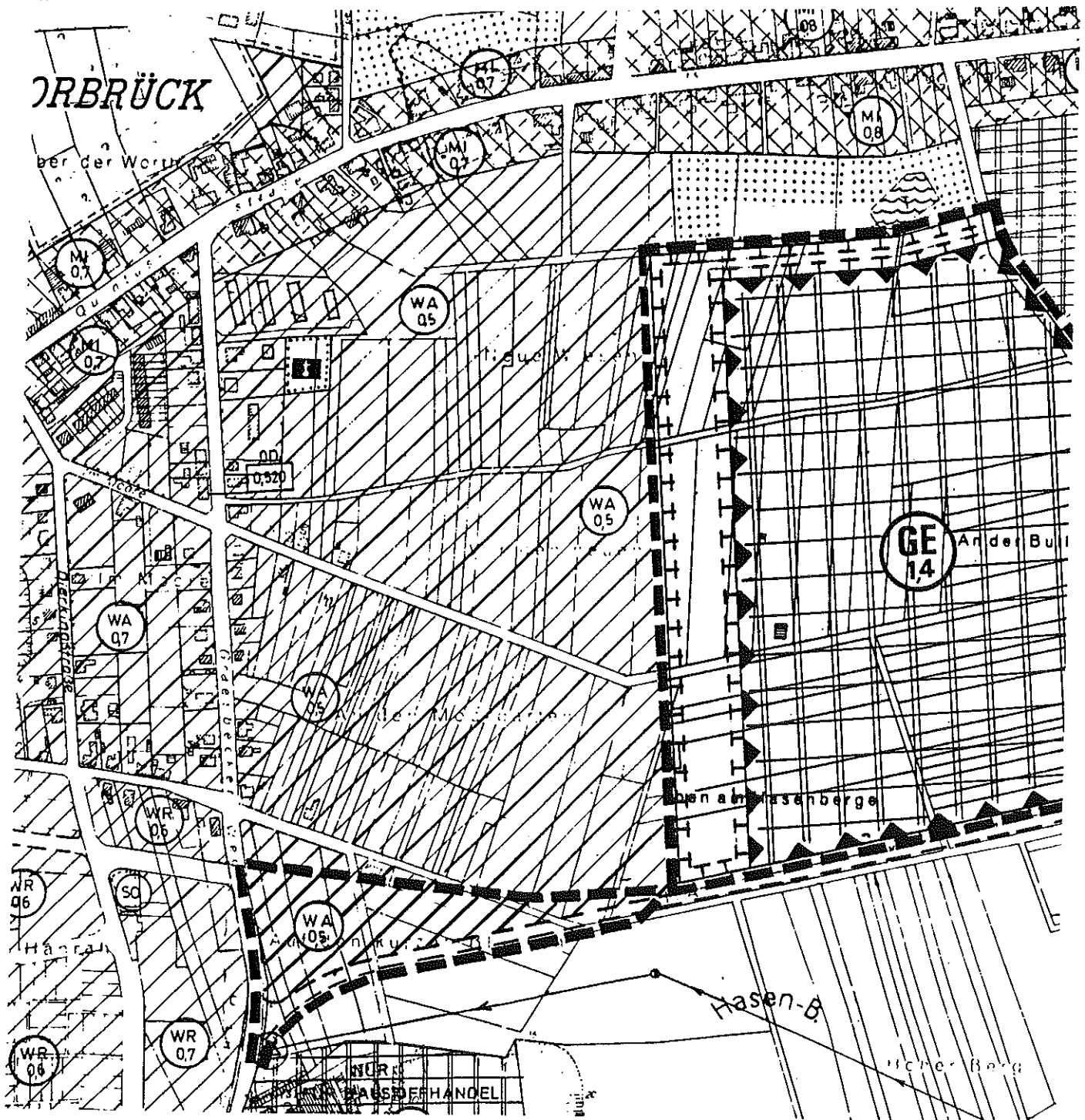
- Die Art der baulichen Nutzung wird in Übereinstimmung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet „ (WA) festgesetzt.
- Als Maß der baulichen Nutzung ist im Flächennutzungsplan eine durchschnittliche Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,5 dargestellt. Im Bebauungsplan wird hauptsächlich ein Vollgeschoß und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Das entspricht einer GFZ von 0,42, wenn man die Möglichkeit des Dachausbau berücksichtigt. Für die geplanten Reihenhäuser werden zwei Vollgeschosse und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das entspricht einer GFZ von 1,1. Insgesamt entsprechen daher die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung der Darstellung im Flächennutzungsplan.
- Die Grenze der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ am Ostrand des Plangebiets wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Quintusstraße III“ übernommen. Sie entspricht nicht genau der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Abweichungen liegen im Rahmen des „Entwickelns“ gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Die übrigen Abweichungen haben sich ebenfalls bei der Konkretisierung der Planung ergeben:

- Festsetzung von Grünflächen zwischen den Straßen „Im Moore“ und „Meinerdinger Kirchweg“ für den schlecht bebaubaren Bereich der Torflinse.

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen für die erhaltenswerten Biotope: Obstbaumwiese südlich „Meinerdinger Kirchweg“ und Gehölz südlich der Straße „Im Moore“ am ehemaligen „Weg unterm Hasenberge“.
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen und von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Erschließung des Plangebiets und einer Grünfläche für einen Kinderspielfeld.
- Festsetzung eines Lärmschutzwalls zur Abschirmung des Plangebiets gegenüber den Geräuschemissionen des Vorbrücker Rings (K 119).

Diese Abweichungen sind typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur sehr viel konkreteren verbindlichen Bauleitplanung. Sie liegen ebenfalls im Rahmen des „Entwickelns“.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode
(Fassung unter Berücksichtigung der 5. und 20. Änderung)

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Geländeverhältnisse und Entwässerung

Die Höhenverhältnisse im Plangebiet ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt. Das Gelände im Plangebiet hat deutliches Gefälle von Norden nach Süden. Der höchste Punkt liegt an der Nordostecke ca. 52 m üNN, der tiefste am Vorbrücker Ring ca. 43 m üNN. Bei einer Ausdehnung des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung von rd. 550 m ergibt sich ein durchschnittliches Gefälle von 1,6 %.

Das Gelände fällt nicht gleichmäßig. Für die Bebaubarkeit des Plangebiets ist die **Senke** zwischen den Straßen „Im Moore“ und „Meinerdinger Kirchweg“ wichtig (vgl. unten Abschnitt II.2. Bodenverhältnisse), deren Lage am Verlauf der Höhenlinie 43,5 m üNN gut zu erkennen ist. Östlich der Senke steigt das Gelände, bevor es wieder auf 43,5 m üNN und 43,0 m üNN fällt.

Das Plangebiet gehört zum **Entwässerungsgebiet des Steinförthsbachs**, der südlich des Vorbrücker Rings von Osten nach Westen fließt und am Südrand von Walsrode in die **Böhme** mündet.

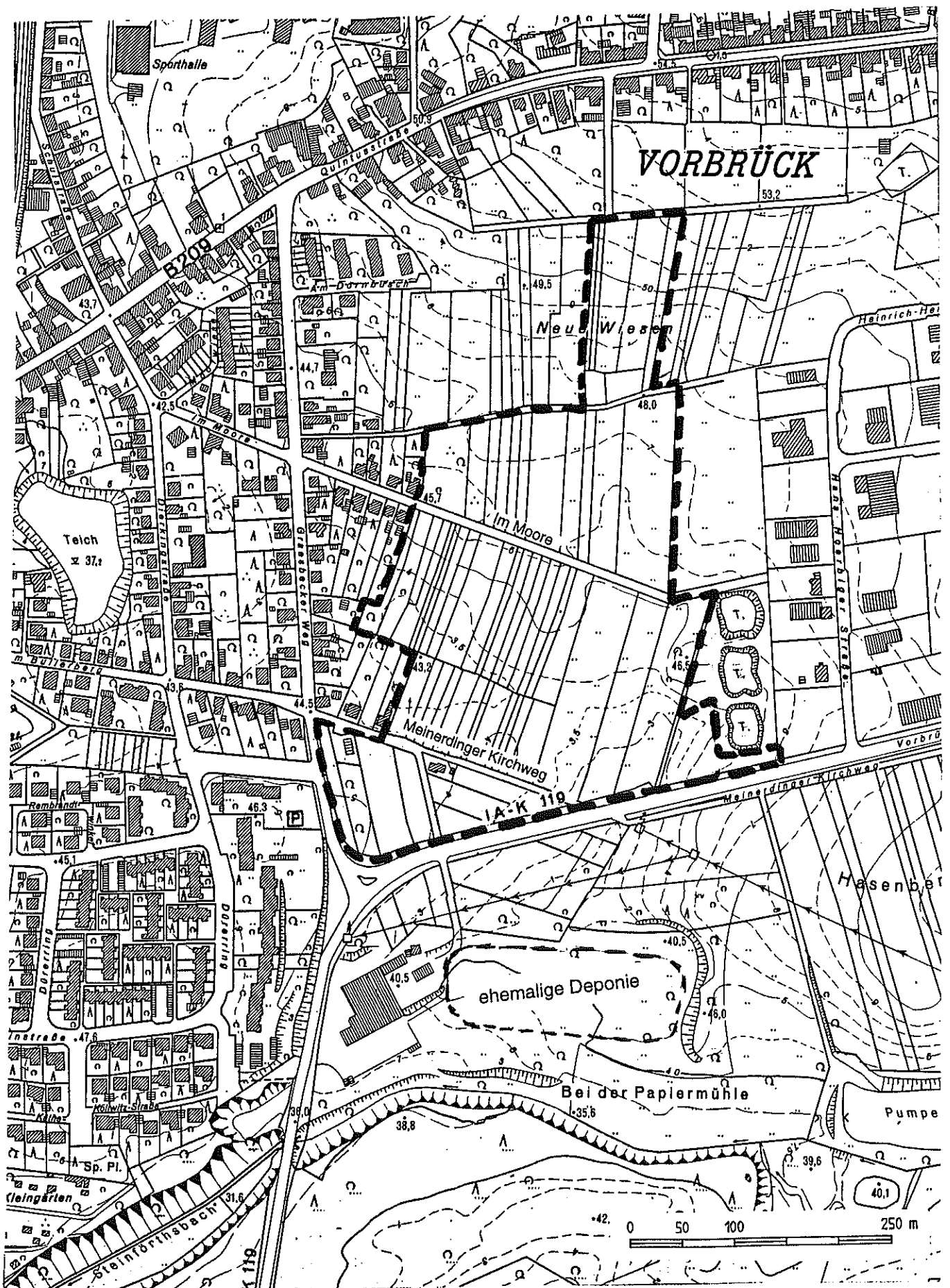
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Zu den Bodenverhältnissen im Plangebiet gibt es zwei Untersuchungen:

- Das Ingenieurbüro Kokemüller & Möker, Hannover, hat am 05.12.1994 ein „Ingenieur-geologisches Gutachten für den Neubau eines Alten- und Pflegezentrums in Walsrode“ vorgelegt.
- Das Ingenieurbüro Horst Schütte + Partner, Isernhagen, hat am 29.09.1995 ein „Ingenieur-geologisches Gutachten für die Erschließung des Neubaugebietes B-Plan 65, Graesbecker Weg in Walsrode-Vorbrück“ vorgelegt.

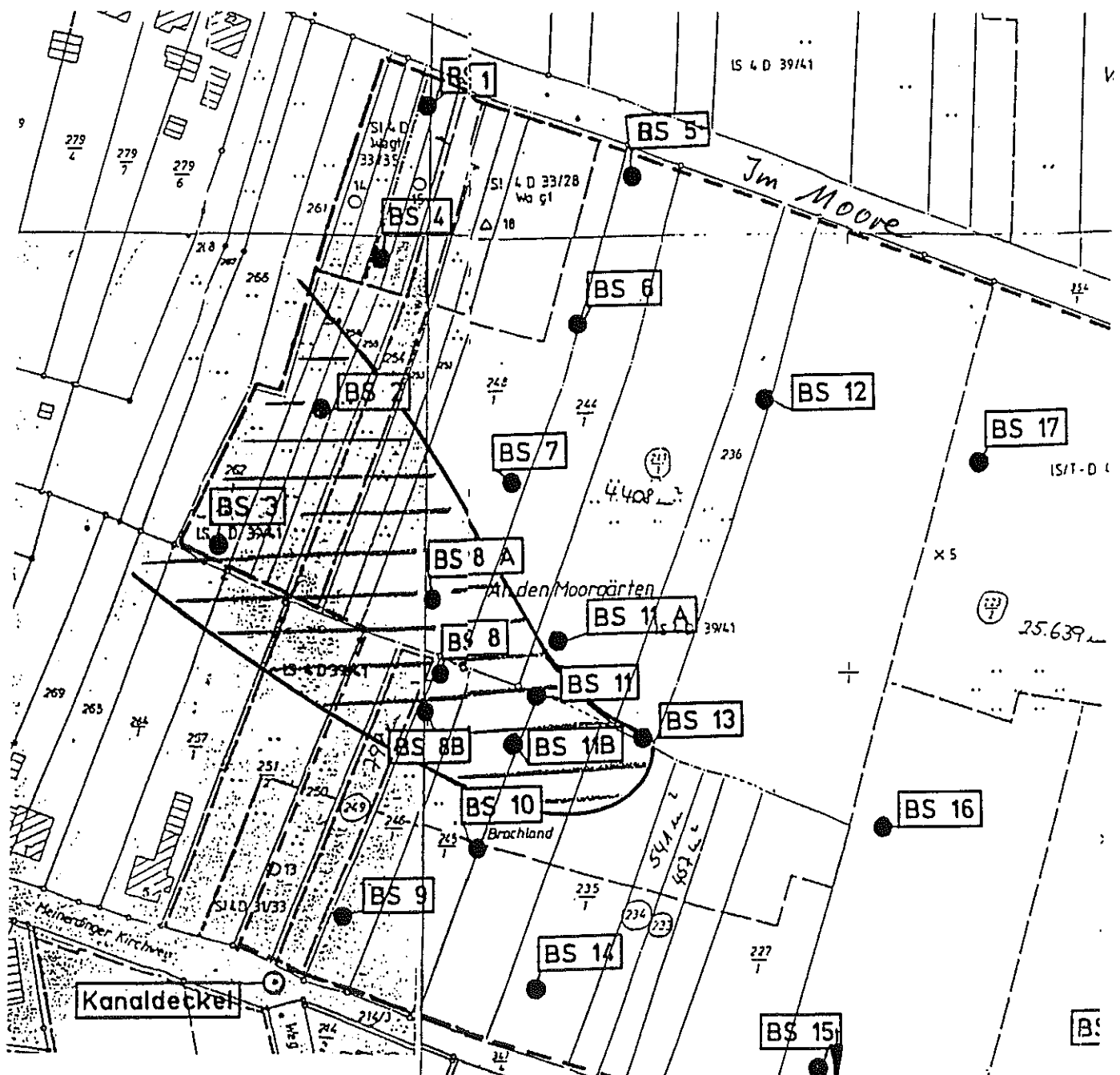
Das **Gutachten von Kokemüller & Möker** erfaßt die Flächen zwischen den Straßen „Im Moore“ und „Meinerdinger Kirchweg“ vom Ostrand der vorhandenen Bebauung bis zum „Weg unter dem Hasenberge“. Für das Gutachten wurden 24 Sondierbohrungen durchgeführt. Das Gelände bildet eine flache Senke mit einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Vorflut. Ein ursprünglich vorhandener Graben in der Senke ist, nach Angaben von ortskundigen Anwohnern, zugeschüttet worden. Die Sondierbohrungen haben unter einer Oberbodenschicht von 0,30 bis max. 0,80 m überwiegend Sande und kiesige Sande ergeben. Im westlichen Teil wurde **Torf** erbohrt. Unmittelbar im Tiefpunkt der Senke tritt der Torf bereits ab Geländeoberfläche auf. Nach Norden und Süden wird der Torf von Sanden überlagert. Die Torfe reichen im Zentrum der Senke bis 4,80 m unter Gelände und dünnen zu den Seiten bis auf wenige Dezimeter aus. Die ungefähre Verbreitung des Torfes ist aus dem folgenden Planausschnitt zu ersehen. Auf der Südseite der Straße „Im Moore“ wurde im östlichen Bereich Beckenton festgestellt.

Die Bebaubarkeit der untersuchten Fläche wird folgendermaßen beurteilt: Es ist grundsätzlich angebracht, die Fläche, in der Torf vorkommt, möglichst von einer Bebauung auszunehmen. Die anstehenden Sande stellen einen relativ gut tragfähigen Baugrund dar. In der Teilfläche, in der Beckenton vorkommt, ist mit zusätzlichen Gründungsmaßnahmen wie Bodenaustausch und entsprechend vergrößerten Fundamenten bei niedrigen Sohlspannungen zu rechnen. Bei dem relativ hohen Grundwasserstand ist zu empfehlen, **auf Unterkellerungen vollständig zu verzichten**. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nur im nordwestlichen Teil und im südlichen Teil des Geländes möglich. Dort, wo der Beckenton ansteht, kann kein Oberflächenwasser versickert werden.



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte

Stadt Walsrode, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 „Graesbecker Weg“



ungefähre Verbreitung des Torfes
aus dem Ingenieurgeologischen Gutachten von Kokemüller & Möker

Das **Gutachten von Schütte + Partner** erfaßt die Flächen nördlich der Straße „Im Moore“. Für das Gutachten wurden 5 Sondierbohrungen ausgeführt. Von diesen liegen die Bohrung 02, 04 und 05 im Plangebiet und zwar im östlichen Teil. Die Bohrung 01 liegt auf der Ackerfläche am Nordrand des Plangebiets und die Bohrung 03 auf der Fläche westlich des Plangebiets, die auf absehbare Zeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht. Die Bohrungen haben unter einer Oberbodenschicht von 0,35 m bis ca. 0,75 m zunächst eiszeitliche Böden ergeben. In einer inhomogenen Wechselfolge wurden sandiger, toniger Schluff (Geschiebelehm) und schluffiger, toniger Sand (lehmiger Sand und sandiger Lehm) festgestellt. Es folgt dann ein schwach schluffiger Ton.

Aus diesen Ergebnissen folgert der Gutachter, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist. Der Grundwasserstand kann sehr hoch sein. „In niederschlagsreichen Jahreszeiten ist mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels bzw. mit Schichtenwasser-

bildungen bereits ab Geländeoberfläche zu rechnen.“ Aussagen zur Bebaubarkeit enthält das Gutachten nicht. Es gelten wohl die gleichen Aussagen wie für die Flächen südlich der Straße „Im Moore“.

Der Stadt liegen keine Informationen vor, daß innerhalb des Plangebiets Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (**Altlasten**). Eine mögliche Verunreinigung des Grundwassers durch Sickerwasser, das aus der ehemaligen Deponie südlich des Plangebiets austritt, ist nicht zu erwarten. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft von Norden nach Süden Richtung Steinförthsbach (vgl. den Kartenausschnitt auf S. 12).

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine **Größe von rd. 12,4 ha**.

Von den Flächen im Plangebiet ist ein wesentlicher Teil Eigentum der Stadt Walsrode. Von den übrigen Flächen hat die GES Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH, die die Stadt mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen beauftragt hat, den größten Teil erworben. Die Kaufverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen. Auf jeden Fall verfügen Stadt und GES über die Flächen, die für die Erschließung des Plangebiets benötigt werden.

4. Baulich genutzte Flächen, Leitungen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Baulich genutzte Flächen und Leitungen

Im Plangebiet gibt es nur zwei baulich genutzte Flächen: Das Grundstück „Meinerdinger Kirchweg Nr. 6“, das mit einem Wohnhaus bebaut ist, und das Grundstück mit der Trafostation Graesbeck (Stations Nr. 9) der Stadtwerke Walsrode GmbH auf der Südseite des Meinerdinger Kirchwegs vor der Einmündung in den Vorbrücker Ring.

Im Westteil des Meinerdinger Kirchwegs und in dem nach Süden abzweigenden Weg (Flurstück 351/1) liegt eine Abwasserdruckleitung des Landkreises Soltau-Fallingb., in der Sickerwasser aus der ehemaligen Deponie des Landkreises südlich des Plangebiets in das Kanalnetz der Stadt gepumpt wird.

Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Für die Freiflächen im Plangebiet hat die **Fachgruppe Umwelt** im März 1999 eine **Biotoptypenkartierung** (Bestandsaufnahme und Bewertung) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im folgenden Textteil und im anschließenden Plan „Bestandsaufnahme“ dokumentiert.

1. Naturraumpotential

Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Walsrode nördlich der K 119 und ist von drei Seiten von Wohn- bzw. Gewerbeflächen umgeben. Lediglich im Süden öffnet sich das Plangebiet jenseits der K 119 zur offenen Landschaft.

Nach den Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, 1978, konnten folgende Standortfaktoren festgehalten werden:

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Südheide mit ihren Untereinheiten Walsroder Geest bzw. Fallingb., Lehmplatten (614.000).

Bodenkundlich liegt das Plangebiet in der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest mit mäßig trockenen bis frischen, örtlich staunassen, meist steinigen, lehmigen Sandböden, örtlich mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden. Als Bodentypen sind Braunerden, Pseudogleybraunerden, örtlich Pseudogleye bestimmend.

Ein besonderes Charakteristikum dieses Standortes ist das Vorkommen einer Lagerstätte mit Ton und Tongestein für Grob- und Feinkeramik. Geologisch liegen über Ton aus dem Oligozän (z.T. glaukonitisch) glazifluviale Ablagerungen. Diese Rohstoffe für die keramische Industrie stellen ein Gebiet mit wertvollen Rohstoffvorkommen (Rohstoffsicherungsgebiet) da, das hier derzeit mangels Untersuchungen noch nicht genau abgegrenzt wurde. Vor raumbedeutsamen Planungen in diesem Gebiet sind die Fachbehörden (NLfB bzw. Bergämter) rechtzeitig zu unterrichten.

Laut Baugrunderkennung (Baugrund 2 m Tiefe) wird der Standort als sandig-toniger Schluff bis schluffiger Ton (z.B. eiszeitlicher Beckenton und -schluff „Lauenburger Ton; Tertiärton) beschrieben. Die Bodengruppen nach DIN 18196 sind UM, TL, TM und TA sowie die Bodenklassen 4 z.T. 5. Die Tragfähigkeit ist gering bis mittel. Die Konsistenz/Lagerungsdichte ist steif, in oberflächennahen Lagen z.T. weich, in tieferen Lagen bis halbfest. Die Wasserdurchlässigkeit ist gering bis sehr gering (Staunässe). Die Frostepfindlichkeit gering bis mittel, z.T. sehr frostepfindlich (F2-F3). Die Rutschempfindlichkeit ist gering. Es sind Gründungen aller Art mit mittleren, z.T. auch höheren Sohlspannungen möglich.

Die Grundwasserbildungsrate beträgt aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse 200-300 mm/Jahr. Die Gefährdung des Grundwassers ist gering.

Die im Plangebiet vorhandenen, mit nord-südlichem Gefälle verlaufenden Gräben sind z.T. wasserführend; in den benachbarten Rückhaltebecken befindet sich Wasser.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential der Acker- und Grünlandflächen im Plangebiet ist von mittlerer Eignung. In der Ackerkrume befinden sich hohe Steingehalte. Die Trockengefährdung des Standortes ist gering.

Klimatisch gehört das Plangebiet zur maritimen-subkontinentalen Flachlandregion. Jahresniederschlag, Luftfeuchte und -temperatur sowie Vegetationszeit erreichen mittlere Durchschnittswerte.

Landschaftsbildlich handelt es sich um eine abwechslungsreiche Geestlandschaft mit Acker-, und Grünlandnutzung sowie auf engräumig wechselnden Böden kleine Waldbestände. Ausgeprägt an diesem Bereich ist allerdings die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit fehlenden, gliedernden Gehölzstrukturen.

2. Arten und Lebensgemeinschaften (Vegetation und Biotoptypen)

Heutige, potentiell natürliche Vegetation

Die heutige, potentiell natürliche Vegetation (hpnV) ist im Plangebiet der Buchen-Traubeneichenwald.

Reale Vegetation

Die heutige reale Vegetation hat sich anhand des mit der Siedlungsentwicklung und Landnutzung einhergehenden Ansprüchen herausgebildet und gegenüber der hpnV wesentlich verändert. Das Plangebiet wird überwiegend als Grünland (eingezäunte Weiden) genutzt. Im Süden ist das Grünland zu Acker umgewandelt. Daneben gibt es einige landschaftsbildprägende Gehölzbestände und Brachflächen sowie am Rande Regenrückhaltebecken. Weiterhin sind im südwestlichen Bereich eine größere, extensive Obstwiese, ein Wohngrundstück und mehrere Grabelandflächen mit kleinen Schuppen. Im Norden wurde am Rande eine Fläche mit Taubenhaltung festgestellt.

Die Gräben sind wasserführend und z.T. durch Ufergehölze gesäumt. Die landwirtschaftlichen Wege sind grabbewachsen. Die Gehölzbestände, insbesondere westlich der RRB's sind naturnah, mit vereinzelt (Trauben-) Eichen und an feuchten Stellen mit Erlen und Weiden.

Biotoptypen

Als Grundlage zur Charakterisierung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Freiflächen wurde flächendeckend eine Biotoptypenkartierung am 23.03.1999 durchgeführt (vgl. Kartierschlüssel von Biotoptypen in Niedersachsen, NLO, 1994).

Folgende Biotoptypen wurden innerhalb des Plangebietes aufgenommen:

- A Acker, weiträumige Flächen
- BRS Ruderalgebüsch aus Bi, Er, Wie
- FGZ Graben, wasserführend, z.T. mit wassergebundener Vegetation
- GR,B Grünland, brachgefallen mit Aufwuchs von wassergebundenen Gehölzen
- GIF Grünland, intensiv, feucht, mit Hochstaudenflur in feuchten, grabennahen Bereichen
- GIT Grünland, intensiv, trocken, z.T. als Koppeln genutzt
- HE Einzelbaum des Siedlungsbereichs, überwiegend Birken, Weiden Pappeln
- HN naturnahes Feldgehölz in Siedlungsnähe mit Buchen, Birken und im Süden und im Süden überwiegend mit (Trauben-) Eichen als Überhälter
- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend standortheimischen Arten

- HSN Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht standortheimischen Arten, insbesondere Fichten
- HO extensive Obstwiese
- PKG Grabeland, z.T. mit Schuppen, überwiegend Gemüse, vereinzelt Obst
- PHZ Hausgarten mit Ziergehölzen
- URF Ruderalflur frischen bis feuchter Standorte mit Hochstauden
- WXH standorttypischer Eichenmischwald feuchter Böden mit einheimischen Arten wie Eiche, Kirsche, Erle, Weide

An das Plangebiet angrenzend fanden sich folgende Biotoptypen:

- OGG Gewerbegebiet
- OEL Locker bebautes Einfamilienhausgebiet
- PHZ Hausgarten mit Ziergehölzen
- GIT Grünland, intensiv trocken
- HN Naturnahes Feldgehölz (Schlehenhecke)
- WXH standorttypischer Eichenmischwald

3. Bewertung der Biotoptypen

Der standorttypische Eichenmischwald (Hain), der Birkenhain sowie die Obstwiese sind von besonderer Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften sowie für das Landschaftsbild (Wertstufe 1). Die an den Eichenhain angrenzende Grünlandbrache sowie die Bereiche um das Ruderalgebüsch (Aufwuchs mit Eiche und Weide) und das Schlehengebüsch im Norden sind von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2).

Die übrigen, intensiv genutzten Grünlandflächen, das Grabeland und die Hausgärten haben aufgrund ihrer artenarmen Struktur nur geringe Bedeutung (Wertstufe 3).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

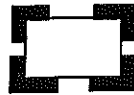
STADT WALSRODE

Bebauungsplan
Graesbecker Weg

Bestandsaufnahme
24.03.99

GEHÖLZARTEN:

Bi	Sand-Birke	Ob	Obstbaum
Ei	Eiche	Pa	Pappel
Er	Erle	Z.Pa	Zitterpappel
Fi	Fichte	Schl	Schlehe
Hol	Holunder	Wei	Weide



Kennzeichnung des Plangebietes

BIOTOPTYPEN

(gem. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Nds., NLO 1994)

Darstellung im Bestandsplan

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird im Bestandsplan ggfs. auf die Biotoptypenbezeichnung (z.B. HSE) verzichtet.

A	Acker	
BRŠ	Ruderalgebüsch	
FGZ	Graben	
GR,b	Grünland, brachgefallen	
GIF	Grünland, intensiv,feucht	
GIT	Grünland, intensiv,trocken	
HE	Einzelbaum des Siedlungsbereichs	
HN	Naturnahes Feldgehölz,(HAIN)	
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend standortheimischen Arten	
HSN	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht standortheimischen Arten	
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet	
OGG	Gewerbegebiet	
PHZ	Hausgarten mit Ziergehölzen	PKG Grabeland z.T. mit Schuppen
URF	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	
WXH	Eichenmischwald feuchter Böden mit einheimischen Arten	



Altersstrukturtyp 4*



Obstbaum (Wuchshöhe < 4 m)



Obstwiese

* Altersstrukturtypen (gem. Kartieranleitung für Biotoptypen in Nds., NLO 1994):

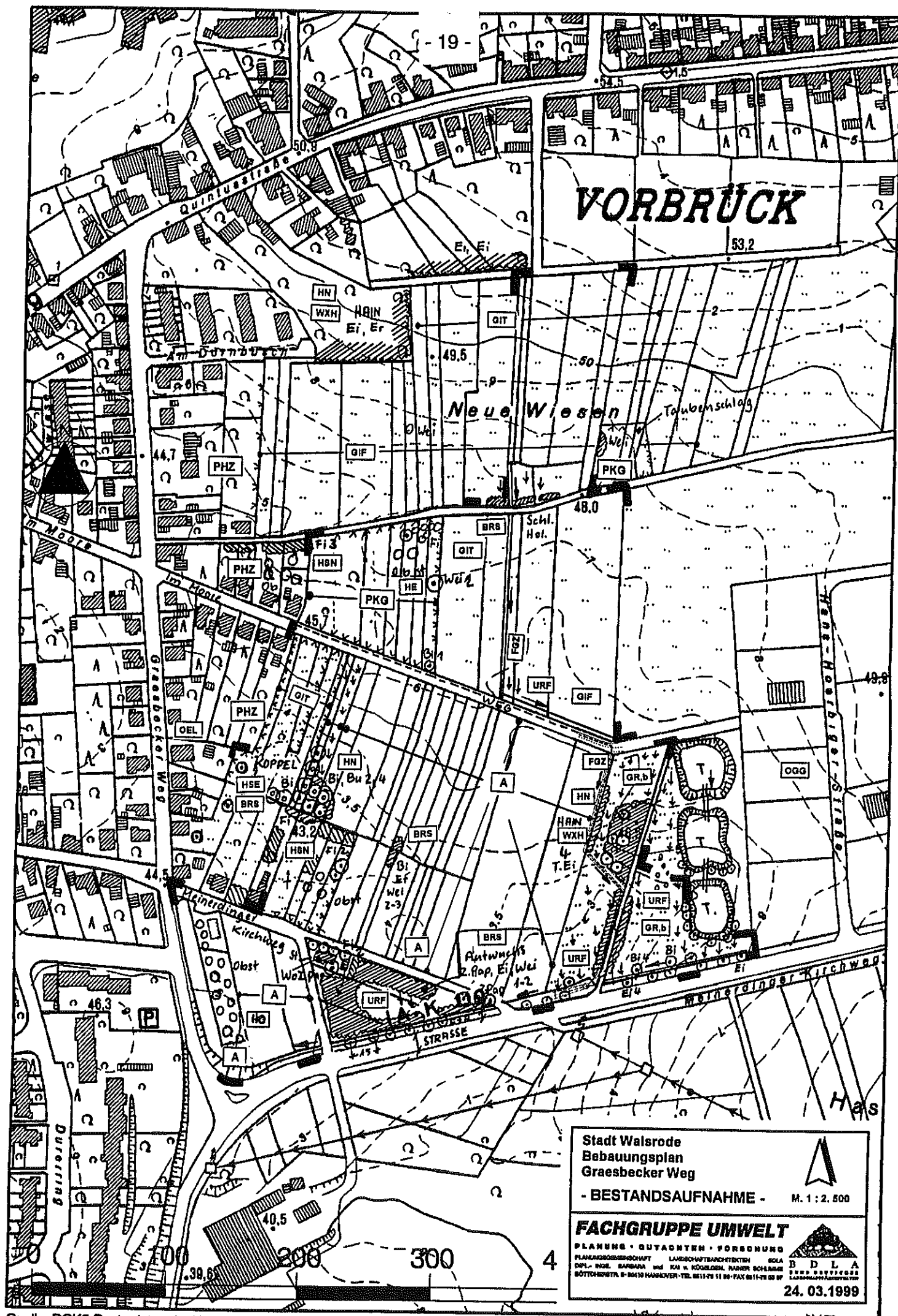
4 = Stammdurchmesser in Brusthöhe > 80 cm

3 = Stammdurchmesser in Brusthöhe 50 - 80 cm

2 = Stammdurchmesser in Brusthöhe 20 - 50 cm

1 = Stammdurchmesser in Brusthöhe < 20 cm

Die Klassifizierung ist nicht eindeutig einem bestimmten Bestandsalter zuzuordnen, da der Stammdurchmesser in Abhängigkeit von Baumart, dem Standort und der Bestandsgeschichte variieren kann. Die Einteilung in Altersstrukturtypen erfolgt bei kleinwüchsigen Bäumen und Sträuchern abweichend proportional zur Endgröße.



Stadt Walsrode
Bebauungsplan
Graesbecker Weg

- BESTANDSAUFNAHME -

M. 1 : 2.500

FACHGRUPPE UMWELT

PLANUNG · GUTACHTEN · FORSCHUNG

PLANUNGSGRUPPE UMWELT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN SOLA

DPL.-ING. BARBARA UND KAI V. KÖRBERN, HANNOVER SCHLANGE

BÜTTCHENSTR. 6-8 30419 HANNOVER · TEL. 0511-79 11 80 · FAX 0511-79 00 87



BDLA

VERBAND DER
LÄNDLICHEN
BAUVEREINE

24. 03. 1999

Bewertung

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Bebauung müssen die Ausprägung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild bewertet werden. Dazu werden die Schutzgüter danach eingestuft, ob sie für den Naturhaushalt von besonderer, allgemeiner oder geringer Bedeutung sind. Vgl. dazu die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des NLO (Hannover 1994)!

- **Boden:** Es handelt sich im Plangebiet um stark überprägten Naturboden. Er ist für den Naturhaushalt von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2).
- **Wasser:** Im Plangebiet gibt es keine ständig Wasser führenden Oberflächengewässer, sondern nur Entwässerungsgräben. Es geht daher nur um das Grundwasser. Das Grundwasser wird aus landschaftspflegerischer Sicht nach seinem Natürlichkeitsgrad bewertet. Danach hat das Grundwasser im Plangebiet für den Naturhaushalt nur allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).
- **Luft und Klima:** Hier geht es im wesentlichen um die Entstehung und Verteilung von Frischluft. Das Plangebiet ist weitgehend von Bebauung umgeben. Es hat keine Bedeutung für die Verteilung von Frischluft; denn es beeinflusst keine Luftaustauschbahn zwischen unbelasteten und belasteten Gebieten.
- **Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild:** Die Bestandsaufnahme der Fachgruppe Umwelt enthält eine Bewertung der festgestellten Biotope im Hinblick auf ihre Bedeutung für die Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und „Landschaftsbild“. Vgl. daher oben den Textteil der Bestandsaufnahme! Zur Verdeutlichung sind die Biotope von besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 1) und von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 2) in dem **Plan** auf der folgenden Seite besonders dargestellt. Die Größe der betroffenen Flächen ergibt sich aus der folgenden **Tabelle**.

Stadt Walsrode, Bebauungsplan "Graesbecker Weg"			
Für den Naturschutz wertvolle Flächen		Stand: 05.05.1999	
Art des Biotops		Fläche (m²)	Fläche (m²)
Biotope von besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 1)			
	Eichenmischwald (Hain) am Ostrand südlich "Im Moore"	1.330	
	Birkenhain zwischen "Im Moore" und Meinerdinger Kirchweg	1.480	
	Obstwiese südlich Meinerdinger Kirchweg	1.770	
	Summe		4.580
Biotope von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 2)			
	Grünlandbrache am Rande des Eichenmischwalds	5.800	
	Ruderalgebüsch (BRS) zwischen Meinderdinger Kirchweg und Vorbrücker Ring	4.600	
	Ruderalgebüsch (BRS) nördlich des Meinerdinger Kirchwegs	160	
	Schlehengebüsch (BRS) im Norden	300	
	Summe		10.860

Planzeichenerklärung

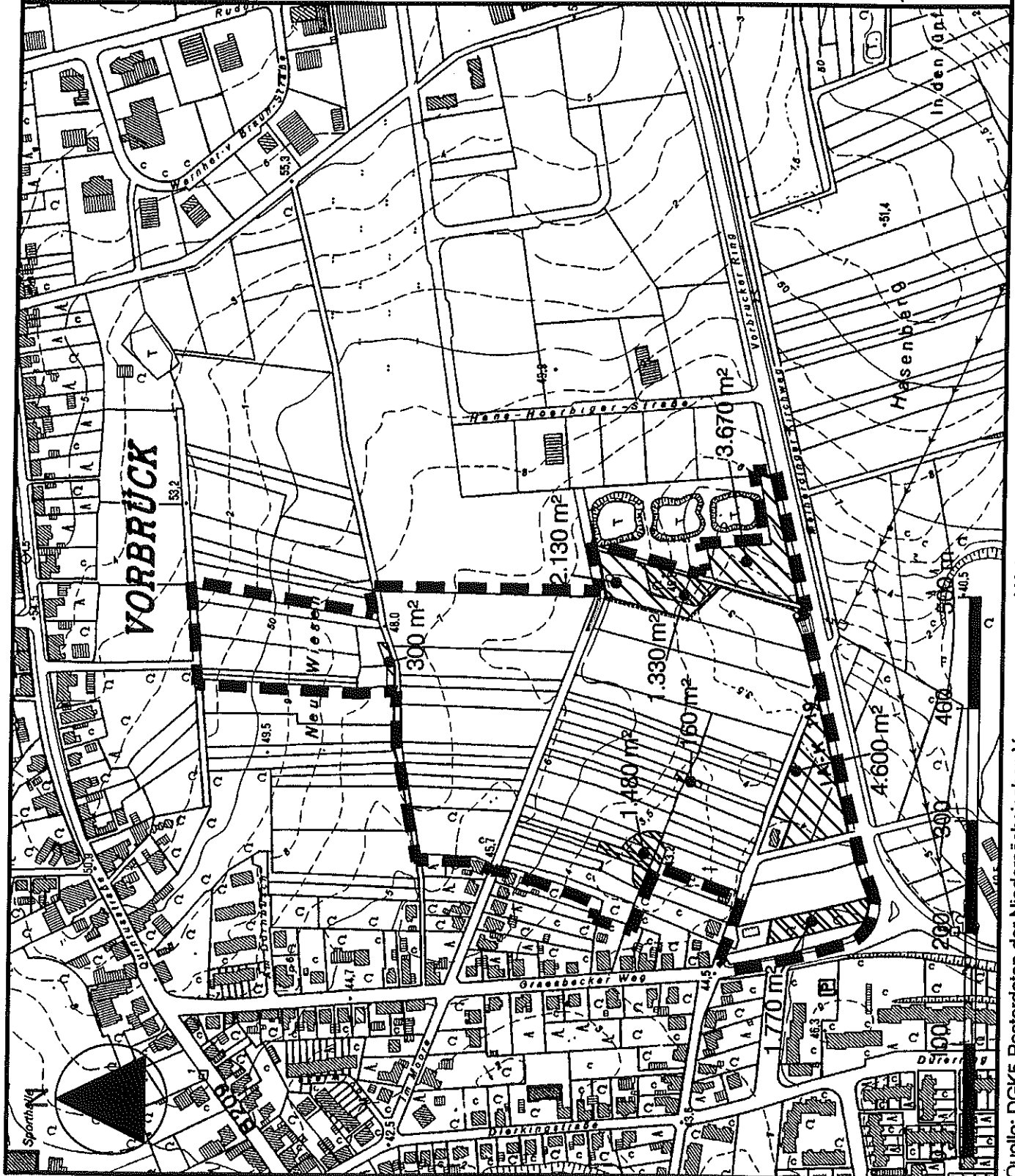
Für den Naturschutz wertvolle
Flächen



von besonderer Bedeutung



von allgemeiner Bedeutung



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.2 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Städtebauliches Konzept

Die Planungen von Haas Consult aus dem Jahre 1995 (vgl. oben Abschnitt I.1, S. 5) sind unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Flächen überarbeitet worden. Das Ergebnis ist ein **Städtebauliches Konzept** für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des neu abgegrenzten Plangebiets. Dieses Konzept mußte eine Reihe von **Rahmenbedingungen** einhalten und sollte bestimmte **Entwurfsziele** erfüllen. Das Konzept wird in dem **Bebauungsvorschlag** auf Seite 26 dargestellt. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

2. Rahmenbedingungen

Folgende Rahmenbedingungen mußten bei der Ausarbeitung des Städtebaulichen Konzepts eingehalten werden:

- Äußere Verkehrserschließung vom Graesbecker Weg über die vorhandenen Straßen „Im Moore“ und „Meinerdinger Kirchweg“. Der Graesbecker Weg ist eine gut ausgebaute Sammelstraße, die im Norden an die B 209 und im Süden an die K 119 anschließt. Ein Anschluß an die Quintusstraße (B 209) im Norden und an den Vorbrücker Ring (K 119) im Süden soll im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf diesen Straße nicht erfolgen.
- Auf der Nordseite des Vorbrücker Rings (K 119) wird ein Lärmschutzwall erforderlich, mit dem die geplanten Wohnhäuser gegenüber dem Verkehrslärm abgeschirmt werden müssen. Vgl. dazu die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ‚Graesbecker Weg‘ in Walsrode“ der Fa. Ingenieur-Consult Haas & Partner GmbH, Hamburg, vom 27.08.1996.
- Im Osten wird das Plangebiet durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Quintusstraße III“ begrenzt. Dieser Bebauungsplan setzt an seinem Westrand einen rd. 80 m breiten Streifen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ fest, so daß zwischen der geplanten Wohnbebauung und den vorhandenen Gewerbegrundstücken eine breite Grünzone entstehen wird.
- Zwischen der Straße „Im Moore“ und dem Meinerdinger Kirchweg gibt es im Gelände eine Senke, in der sich Torf gebildet hat, der teilweise bereits ab Geländeoberfläche auftritt. Diese Fläche ist für eine bauliche Nutzung nicht geeignet (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 11).
- Im Meinerdinger Kirchweg verläuft ein Schmutzwasserkanal mit Gefälle nach Westen zur Straße „Am Bullerberg“. (Nach Osten verläuft der Kanal auf der Nordseite des Vorbrücker Rings.) Die Kanaltrasse muß freigehalten werden. An diesen Kanal müssen die geplanten Schmutzwasserkanäle im Plangebiet anschließen.
- In dem vom Meinerdinger Kirchweg nach Süden abzweigenden Weg gibt es eine Druckrohrleitung, mit der der Landkreis Sickerwasser aus seiner Deponie in den Schmutzwasserkanal der Stadt leitet. Diese Trasse muß freigehalten werden.

Besondere Vorgaben für die **Oberflächenentwässerung**:

- Eine Oberflächenentwässerung durch Versickerung ist bei den Bodenverhältnissen im Plangebiet nicht möglich. Das Oberflächenwasser muß daher in Regenwasserkanälen abgeleitet und vor der Einleitung in den Vorfluter so zurückgehalten werden, daß ein schadloser Abfluß gewährleistet ist.
- Das Gelände im Plangebiet hat Gefälle von Norden nach Südosten. Im Südosten gibt es am Westrand der Gewerbegrundstücke drei Regenwasserrückhaltebecken, die das Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet aufnehmen. Nach Rückhaltung in einem weiteren Becken kann das Oberflächenwasser von den Flächen nördlich der Straße „Im Moore“ in das obere Becken geleitet werden. Vgl. dazu auch den Bericht „Erstellung eines Regenwasserentsorgungskonzeptes für das Neubaugebiet Graesbecker Weg“ der Fa. Ingenieur-Consult Haas & Partner GmbH, Hannover, vom 26.08.1996!
- Für das Oberflächenwasser von den Flächen südlich der Straße „Im Moore“ sind weitere Regenwasserrückhaltebecken zwischen den Straßen „Im Moore“ und Meinderdinger Kirchweg und in der Südostecke des Plangebiets notwendig.

3. Entwurfsziele

Folgende Entwurfsziele sollen erreicht werden:

- Im Plangebiet sollen vielfältige Wohnbedürfnisse befriedigt werden. Deshalb sollen Wohnbaugrundstücke für eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern geschaffen werden. Ein Bedarf an Geschößwohnungen besteht nicht. Aufgrund der Lage am Stadtrand sollen überwiegend Grundstücke für eine lockere Bebauung aus Einzelhäusern entstehen. Das Grundstück für ein Einfamilienhaus als Einzelhaus sollte in der Regel 20 m breit und ca. 40 m tief sein. Grundstücke für Doppel- und Reihenhäuser 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.
- Die Reihenhäuser sollen an der Haupteerschließungsstraße liegen, weil sie einen stärkeren Zu- und Abgangsverkehr mit sich bringen.
- Stichstraßen sollen möglichst vermieden werden. Die Größe der Wendeplätze, die notwendig ist, damit das Müllfahrzeug ohne zurückzustossen wenden kann, erfordert sehr viel versiegelte Fläche.
- Aus dem neuen Wohngebiet sollen Wege für Fußgänger und Radfahrer nach Osten ins Gewerbegebiet, nach Norden zur Quintusstraße und nach Süden zum Meinderdinger Kirchweg auf der Südseite des Vorbrücker Rings führen.
- Die Verkehrserschließung der Flächen am Nordwestrand des Plangebiets, die zur Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen, soll möglich sein.

4. Erläuterungen zur Planung

a) Verkehrserschließung

Ausgangspunkte der Verkehrserschließung sind die Einmündungen der Straßen „Im Moore“ und „Meinderdinger Kirchweg“ in den Graesbecker Weg. Von dort werden die beiden Straßen im Verlauf der vorhandenen Wegeparzellen nach Osten geführt und mit der Planstraße A zu

einer „Schleife“ verbunden. Diese „Schleife“ bildet die **Haupterschließung** des Plangebiets. Die Planstraße A wurde so gelegt, daß auf ihrer Ostseite eine 60 m tiefe Fläche für Wohngrundstücke verbleibt.

Die Haupterschließung wird durch weitere „Schleifen“ nördlich der Straße „Im Moore“ (Planstraße B) und östlich der Planstraße A (Planstraße E) ergänzt. Für die weitere Erschließung der Flächen nördlich und südlich der Straße „Im Moore“ ist jeweils eine „Spange“ (Planstraßen D und G) erforderlich.

Die verbleibenden Flächen werden durch Stichstraßen im Norden (Planstraße C) und Süden (Planstraße F) erschlossen. „Schleifen“ sind dort nicht möglich.

Für die Verkehrserschließung der Fläche im Nordwesten des Plangebiets, die nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht, sind Straßenanschlüsse an die Planstraßen B und C geplant.

Wegeverbindungen sind nach Norden in Verlängerung der Planstraße C, nach Osten in Verlängerung der Straße „Im Moore“ und nach Süden in Verlängerung des Meinerdinger Kirchwegs geplant. Die Verbindung nach Osten soll sich zu einer Grünfläche mit Spielplatz öffnen, die an den Grüngürtel zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet an der Hans-Hoerbiger-Straße anschließt.

Für die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen werden die folgenden **Straßenquerschnitte** zugrunde gelegt:

Querschnitt I: Haupterschließungsstraßen „Im Moore“ - Planstraße A - Meinerdinger Kirchweg: Breite **8,50 m**

Entwurfsprinzip: Trennung der Verkehrsarten

Gehweg einseitig 1,50 m - Baumreihe 1,75 m - Fahrbahn 5,25 m mit Einengungen durch Bauminself

Querschnitt II: Wohnstraßen: Breite **5,50 m**

Entwurfsprinzip: Mischung der Verkehrsarten

Randstreifen beidseitig 0,50 m - Fahrbahn 4,50 m mit Einengungen auf 3,50 m

Dort, wo die geplanten Straßen auf vorhandenen Wegetrassen verlaufen, wurden teilweise die Wegeparzellen übernommen, z. B. beim Meinerdinger Kirchweg und bei der Planstraße F, weil in diesen Flurstücken Kanäle und Leitungen verlaufen.

b) Wohnbebauung

Das Plangebiet ist - grob gesehen - ein Südhang, auf dem attraktive Wohngrundstücke entstehen werden.

Geplant sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser. Das ist die Wohnform, nach der in Walsrode die größte Nachfrage besteht.

An der Westseite der Planstraße A sind vier Zeilen Reihenhäuser vorgesehen. Damit kann die Nachfrage nach dieser kostengünstigeren Wohnform befriedigt werden.

Doppelhäuser sind nur ausnahmsweise vorgesehen, z. B. auf der Südseite des Meinerdinger Kirchwegs.

Die im Bebauungsvorschlag dargestellte Parzellierung ist aber so flexibel, daß Verschiebungen zwischen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusergrundstücken leicht möglich sind.

c) Grünflächen

Für die Grünordnung ist das „Tor“ am Ende der Straße „Im Moore“ wichtig, das in den Grüngürtel am Ostrand des Plangebiets führt. Die Torwirkung soll durch die Aufweitung des Weges mit der Grünfläche für den Spielplatz auf der Nordseite erreicht werden.

Die Flächen zwischen den Straßen „Im Moore“ und „Meinerdinger Kirchweg“ am Westrand des Plangebiets eignen sich wegen der Torflinse in diesem Bereich grundsätzlich nicht für eine bauliche Nutzung (vgl. dazu oben Abschnitt II.2, S. 11). Deshalb ist jeweils an den Straßen nur eine Bautiefe vorgesehen. Die verbleibenden Flächen sollen als Hausgärten genutzt werden. Zu ihrer Erschließung ist ein Wirtschaftsweg („Mistweg“) von der Planstraße G nach Westen geplant. Damit bleibt im südlichen Teil des Plangebiets innerhalb der Bebauung eine große „Grüninsel“ erhalten.

Am Graesbecker Weg südlich des Meinerdinger Kirchwegs gibt es hinter der Trafostation eine Obstbaumwiese. Sie soll erhalten bleiben. Bei der Gestaltung des Lärmschutzwalls kann das berücksichtigt werden.

Die Eingrünung des Plangebiets erfolgt durch den bepflanzten Lärmschutzwall im Süden und den breiten Pflanzstreifen am Ostrand, der nördlich der Straße „Im Moore“ bereits im Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Quintusstraße III“ verbindlich festgesetzt ist. Südlich der Straße „Im Moore“ gibt es bereits eine Eingrünung durch den Eichenmischwald und die Bäume und Sträucher an den vorhandenen Graben.

d) Lärmschutzwall und Regenwasserrückhaltebecken

Am Vorbrücker Ring (K 119) ist der notwendige Lärmschutzwall berücksichtigt. Die Hälfte, die den Wohngrundstücken zugewandt ist, kann von den Bewohnern der angrenzenden Grundstücke als private Grünfläche genutzt werden. Die der Straße zugewandte Seite wird als öffentliche Grünfläche bepflanzte.

Für die Oberflächenentwässerung werden drei Regenwasserrückhaltebecken erforderlich:

- Für die Flächen nördlich der Straße „Im Moore“ ist das Regenwasserrückhaltebecken am Ostende der Straße geplant.
- Für das Oberflächenwasser von den Flächen zwischen den Straßen „Im Moore“ und Meinerdinger Kirchweg“ westlich der Planstraße G ist auf der Nordseite des geplanten „Mistwegs“ ein Regenwasserrückhaltebecken geplant. Auf diese Weise muß weniger Oberflächenwasser nach Südosten in das Regenwasserrückhaltebecken am Vorbrücker Ring abgeleitet werden.
- Für die übrigen Flächen südlich der Straße „Im Moore“ ist ein Regenwasserrückhaltebecken auf der Ostseite des ehemaligen „Weges unterm Hasenberge“ geplant.

Quintusstrasse - B 209 -

Am Dornbusch

vorhandene Bäume

Gemarkung Walsrode

0 10 20 30 40 50 m

Graesbecker Weg - K 119 -

Hanns-Hoeriger-Str.

Stadt Walsrode
Bebauungsplan Nr. 65
"Graesbecker Weg"
- Entwurf -
Bebauungsvorschlag

Stand: 05. Mai 1999

Vorbrücker Ring - K 119 -

Heinrich-Kirchweg

Weg unterm Hasenberg

Planstraße

Planstraße

Planstraße

Planstraße

Planstraße

Planstraße

5. Art der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 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“ verbunden wäre, ist für eine Stadt im ländlichen Raum wie Walsrode untypisch. Sie entspricht nicht den Zielen der Stadt.

§ 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

6. 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)* so weit eingeschränkt, wie das mit der geplanten baulichen Nutzung und dem Ziel kostensparenden Bauens vereinbar ist:

- Für den Teil des „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA), in dem Einzel- und Doppelhäuser geplant sind, wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Das sichert die notwendige Durchgrünung.
- Für den Teil des „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA), in dem Reihenhäuser geplant sind, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Reihenhaushausgrundstücke, auf denen die Häuser mit Ausnahme der Endhäuser keinen Grenzabstand einhalten müssen, sind sehr klein. Deshalb ist die GRZ von 0,4 erforderlich.

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. Abweichend davon werden bei den Reihenhäusern zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die geplante Einfamilienhausbebauung wird in offener *Bauweise* errichtet. Es soll aber klar geregelt werden, wo nur Einzel- und Doppelhäuser entstehen sollen, und wo auch Reihenhäuser zulässig sind. Deshalb wird die offene Bauweise für die Flächen, auf denen Einzel- und Doppelhäuser geplant sind, 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 Wohngebäuden* 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 in dem Teil des Plangebiets, in dem nur Einfamilienhäuser als freistehende Einzelhäuser oder als Doppelhäuser geplant sind, 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 privaten und öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebiets und von den Freiflächen, die im Westen und Osten an das Plangebiet anschließen soll die Bebauung einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, damit sie die Entwicklung der Anpflanzungen nicht beeinträchtigt.

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 nicht beeinträchtigt wird. Deshalb wird für diesen Fall eine Ausnahme zugelassen.

7. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift 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 „Graesbecker Weg“. Die Örtliche Bauvorschrift kann 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. Deshalb werden nur Regelungen für die Dachform und die Dachfarben getroffen, um ein Mindestmaß an Einordnung zu gewährleisten. Weiterhin wird die Höhenlage der Gebäude begrenzt.

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. Bezugshöhe ist die Achse der Baustraße, da sie beim Baubeginn eines Hauses leicht anzuhalten ist, plus 0,15 m.

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 vorgeschrieben. Das entspricht 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) Einfriedungen

Vorgärten und ihre Einfriedungen nehmen entscheidenden Anteil am Gesamteindruck des Wohngebiets. Wichtig ist, daß sie 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, das 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 1,00 m begrenzt. Ausgenommen werden lediglich Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, weil sie das Ortsbild bereichern.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

Der Graesbecker Weg bildet die **äußere Verkehrserschließung** des Plangebiets. Die Straßen „Im Moore“ und „Meinerdinger Kirchweg“ zweigen vom Graesbecker Weg ab und bilden mit der Planstraße A die **Haupteerschließung** des Plangebiets.

Die weitere **innere Verkehrserschließung** des Plangebiets wurde bereits oben in Abschnitt III.4.a) (S. 23) eingehend dargestellt.

9. Öffentliche und private Grünflächen, Lärmschutzwall

Das Grünkonzept für das Plangebiet wurde bereits oben in Abschnitt III.4.c) (S. 25) erläutert. Die Flächen, die dafür innerhalb des Plangebiets vorgesehen sind, werden als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt:

a) Öffentliche Grünflächen

Am Ostende der Straße „Im Moore“ ist auf der Nordseite ein breiter Anschluß an den rd. 80 m Pflanzstreifen am Ostrand des Plangebiets vorgesehen. Die Fläche soll auch als **Kinderspielplatz** genutzt werden.

Am Ostende der Straße „Im Moore“ ist auf der Südseite ein Regenwasserrückhaltebecken geplant. Südlich davon gibt es ein Gehölz (**Eichenmischwald**), das für die Arten- und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild besondere Bedeutung hat. Die Fläche wird im Westen und Süden durch den vorhandenen Graben begrenzt. Der Bestand wird durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Erhaltungsbindungen gesichert.

Die **Obstwiese** südlich des Meinerdinger Kirchwegs am Graesbecker Weg wird als öffentliche Grünfläche erhalten.

Von dem östlichen Teil der Flächen im Bereich der Torflinse, die von Bebauung frei bleiben sollen, soll die Teilfläche auf der Südseite des geplanten „Mistwegs“ als naturnahes **Siedlungsgehölz** gestaltet werden. (Auf der Teilfläche an der Nordseite soll ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt werden.)

Am Südwestrand und am Südrand des Plangebiets ist ein **Lärmschutzwall** geplant. Die dafür erforderliche Fläche wird entsprechend festgesetzt. Der Lärmschutzwall wird außerdem überwiegend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das verdeutlicht die Zielvorstellungen für seine Gestaltung. Geplant ist ein mit standortheimischen Gehölzen bepflanzter, landschaftsgerecht gestalteter Wall. Lediglich der Abschnitt, der an die geplanten Wohngrundstücke an der Nordseite des Walls angrenzt, wird zur Hälfte als private Grünfläche festgesetzt. Die Besitzer der angrenzenden Grundstücke sollen die ihnen zugewandte Seite des Walls als Teil ihres Gartens gestalten. Das ist zweckmäßig, weil die Stadt die Nordseite des Walls kaum unterhalten kann. Sie kann schlecht herankommen.

b) Private Grünflächen

Der westliche Teil der Flächen im Bereich der Torflinse, die von Bebauung frei bleiben sollen, kann als **Hausgarten und Wiese** von den im Norden und Süden angrenzenden Baugrundstücken genutzt werden. Er wird dafür als private Grünfläche festgesetzt.

Die Nordseite des **Lärmschutzwalls** kann in dem Bereich, in dem die Wohngrundstücke angrenzen, als Teil der Hausgärten genutzt werden. Sie wird dafür entsprechend festgesetzt.

10. Fläche für die Wasserwirtschaft

Auf der Westseite der Planstraße G und am Südostrand des Plangebiets sind insgesamt drei Regenwasserrückhaltebecken geplant. Die dafür vorgesehenen Flächen werden entsprechend festgesetzt.

11. Fläche für Versorgungsanlagen, Geh- und Fahrrechte

An der Südseite des Meinerdinger Kirchwegs gibt es eine Trafo-Station Der Stadtwerke Walsrode GmbH. Das Grundstück wird entsprechend festgesetzt. Über die Fläche soll die Obstbaumwiese erschlossen werden. Dafür werden Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

12. Flächenübersicht

Die Größe der Flächen, die für die geplanten Nutzungen festgesetzt werden, ergibt sich aus der folgenden Flächenübersicht.

Stadt Walsrode, Bebauungsplan "Graesbecker Weg"				
Flächenübersicht		Stand: 05.05.1999		
lfd. Nr.	Art der Nutzung	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Anteil (%)
	Wohngebiet an der Planstr. C (nördl. des Weges)	10.657		
	Wohngebiet an den Planstr. B und D	26.687		
	Wohngebiet östlich der Planstr. A	13.294		
	Reihenhäuser an der Westseite der Planstr. A	6.084		
	Wohngebiet an Planstr. G	14.112		
	Wohngebiet an der Südseite "Im Moore"	2.878		
	Wohngebiet Nordseite Meinerdinger Kirchweg	3.054		
	Wohngebiet Südseite Meinerdinger Kirchweg	7.732		
Summe Nettobauland			84.498	68,4%
	Straße "Im Moore"	1.735		
	Planstraße A	2.037		
	Planstraße B	2.658		
	Planstraße C und Weg	2.100		
	Planstraße D	572		
	Planstraße E	1.040		
	Planstraße F	424		
	Planstraße G und "Mistweg"	1.684		
	Meinerdinger Kirchweg	1.401		
Summe Verkehrsflächen			13.651	11,0%
	öff. Grünfläche "Im Moore": Spielplatz	1.030		
	öff. Grünfläche, Lärmschutzwall, westl. Teil	3.517		
	öff. Grünfläche "Obstbaumwiese"	1.430		
	öff. Grünfläche "Lärmschutzwall", östl. Teil	2.322		
	öff. Grünfläche "Gehölz" an der Planstraße G	1.691		
	öff. Grünfläche "Gehölz" am Ostrand	2.465		
	priv. Grünfläche "Lärmschutzwall", westl. Teil	1.271		
	priv. Grünfläche "Lärmschutzwall", östl. Teil	674		
	priv. Grünfläche "Hausgarten"	4.423		
Summe Grünflächen			18.823	15,2%
	Bestand: Meinerdinger Kirchweg Nr. 6	501		
	Trafostation	709		
	Regenwasserrückhaltebecken an der Planstraße G	1.105		
	nördl. Regenwasserrückhaltebecken	1.469		
	südl. Regenwasserrückhaltebecken mit Zufahrt	2.800		
Summe Sonstige			6.584	5,3%
GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETS			123.556	100,0%



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 Wirtschaftswege, die Entwässerungsanlagen und die öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Lärmschutzwall) hergestellt werden. Die Stadt hat die **GES Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH** als Erschließungsträger mit der Durchführung dieser Maßnahmen beauftragt. Sie hat die ihr gehörenden Flächen, auf denen Wohnhäuser geplant sind, an die GES verkauft.

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.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der als WA festgesetzte Teil des Plangebiets, der für eine Bebauung neu parzelliert werden muß, wird 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,
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 Fernmeldenetz,
- 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 Abschnitt III.4.a) (S. 23) 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.

Träger der **Elektrizitätsversorgung** ist die Stadtwerke Walsrode GmbH. Im Plangebiet gibt es am Meinerdinger Kirchweg die Trafostation Graesbeck (Stations Nr. 9) der Stadtwerke. Die Fläche ist entsprechend festgesetzt. Für die Durchführung des Bebauungsplans muß das Leitungsnetz erweitert werden. Das ist möglich.

Träger der **Gasversorgung** ist die Stadtwerke Walsrode GmbH. Für die Versorgung des Plangebiets muß das Leitungsnetz erweitert werden. Das ist möglich.

Träger des **Kommunikationsnetzes** 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. Geplant ist ein Anschluß an den Schmutzwassersammler im Meinerdinger Kirchweg. Die Kanäle können fast überall innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt werden. Lediglich zwischen Planstraße A und Planstraße G ist eine Verlegung an der tiefsten Stelle des Geländes zweckmäßig. Dafür ist ein Leitungsrecht festgesetzt.

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**.

Für die Grundstücke an der Planstraße F ist an der Einmündung in den Meinerdinger Kirchweg ein Mülltonnenstandplatz festgesetzt, da das Müllfahrzeug am Ende der Straße nicht wenden kann. Die Planstraße F ist nur 50 m lang, so daß den Anliegern der Transport ihres Müllgefäßes zum Mülltonnenstandplatz zugemutet werden kann.

Zur bestehenden **Oberflächenentwässerung** vgl. oben Abschnitt II.1 (S. 11). Zur geplanten Oberflächenentwässerung vgl. oben die Abschnitte III.2 (S. 22) und III.4.d) (S. 25). Das Oberflächenwasser soll in Regenwasserkanälen zwei Regenwasserrückhaltebecken am Südostrand des Plangebiets geleitet werden und von dort über die bereits vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken in den Vorfluter. Ein drittes Regenwasserrückhaltebecken zwischen „Im Moore“ und „Meinderdinger Kirchweg“ soll den Abfluß von Oberflächenwasser in das Becken am Vorbrücker Ring vermindern.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind in erster Linie Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser. Um vielfältige Wohnbedürfnisse zu befriedigen sind in Teilbereichen auch Reihenhäuser geplant. Insgesamt entstehen **ca. 8,5 ha Nettobauland**, die als WA festgesetzt sind. Nach dem Bebauungsvorschlag können darauf **rd. 120 Wohnungseinheiten** entstehen, ca. 20 Reihenhäuser, ca. 100 Einzel- und Doppelhäuser. Damit leistet der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zur **Deckung des Wohnbedarfs in der Stadt**. Das ist **das wesentliche Ziel des Bebauungsplans**.

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. 40.000 m². Das ergibt im Plangebiet einen Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche von 800 m². Dieser Fläche muß rd. ein Viertel (25 %) für Nebenflächen hinzugerechnet werden, so daß sich ein **Flächenbedarf von rd. 1.000 m²** ergibt. Zur Deckung dieses Bedarfs wird in zentraler Lage am Ende der Straße „Im Moore“ eine **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“** festgesetzt. Die Fläche ist rd. 1.000 m² groß. Sie deckt den Bedarf. Außerdem schließt sich an die Fläche nach Osten der bereits Grüngürtel an.

Der Spielplatz ist von allen Wohngrundstücken im Plangebiet auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreichbar.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden Acker und Grünland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Vgl. den Bestandsplan auf S. 19! Es handelt sich um Flächen, die für die landwirtschaftliche Produktion nur geringe Bedeutung haben. Die Ackerflächen sind für den Einsatz moderner Maschinen zu klein. Das Grünland ist keinem Betrieb direkt zugeordnet. Die Belange der Landwirtschaft werden daher nicht erheblich beeinträchtigt.

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.

Außerdem deckt das geplante Wohngebiet den Bedarf an Wohngrundstücken aus dem sich entwickelnden Gewerbegebieten östlich des Plangebiets zwischen B 209 (Quintusstraße) und K 119 (Vorbrücker Ring).

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,
- die Abfallbeseitigung,
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

a) Reinhaltung der Gewässer

Die Reinhaltung der Gewässer wird grundsätzlich durch den Anschluß des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet. Eine Verunreinigung des Oberflächenwassers ist nicht zu erwarten. Im Plangebiet gibt es keine Gewässer. Oberflächenwasser aus dem Plangebiet fließt auch nicht in vorhandene Gewässer ab.

Eine Verunreinigung des Grundwassers ist ebenfalls nicht zu erwarten. Das Oberflächenwasser wird 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.

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 östlich des Plangebiets im Gewerbegebiet an der Hans-Hörbiger-Straße. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Quintusstraße III“ sind nur Betriebe zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 60 dB(A)/m² und von nachts 45 dB(A)/m² einhalten. Bei diesen Emissionspegeln werden im Plangebiet, das mehr als 80 m vom Gewerbegebiet entfernt liegt, die Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten.

Verkehrslärm wird im Plangebiet hauptsächlich durch die direkt an das Plangebiet angrenzende Kreisstraße 119 (Vorbrücker Ring) 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 „Allgemeines 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 und dem maßgebenden Lkw-Anteil (Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 2,8 t) ab.

Die Stadt hat von der Fa. haas consult, Hamburg, eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ‚Graesbecker Weg‘ in Walsrode“ durchführen lassen (Ergebnisbericht vom 27.08.1996). Die Werte, mit denen in der Untersuchung gerechnet wurde, ergeben sich aus Tabelle 3 des Ergebnisberichts. Sie sind in der folgenden Tabelle wiedergegeben. Nach den bisherigen Ergebnissen der „Verkehrsuntersuchung Bomlitz / Fallingb. / Walsrode“, die

die PGT Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Walter Theine zur Zeit durchführt, werden die angegebenen DTV-Werte bis zum Prognosejahr 2010 nicht überschritten.

Straßenabschnitt	DTV Prognose (Kfz/24h)	Maßgebende Verkehrsstärke (Kfz/h) tagsüber/nachts	Maßgebender Lkw-Anteil tagsüber/nachts	Emissionspegel dB(A) tagsüber/nachts
Vorbrücker Ring	15.000	0,06/0,011 DTV	8 % / 8 %	66,8/58,1
Graesbecker Weg	3.000	0,06/0,011 DTV	5 % / 3 %	56,5/48,1
Quintusstraße	12.400	0,06/0,011 DTV	5 % / 5 %	62,6/55,3

Die angegebenen Emissionspegel (Lm,E gem. RLS-90, Formel 6, S. 13) ergeben sich an einer "langen, geraden Straße" bei freier Schallausbreitung im Abstand von 25 m von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn. Um aus ihnen den Beurteilungspegel zu errechnen, müssen eine abweichende Entfernung des Immissionsortes von der Straße sowie die Boden- und Meteorologiedämpfung sowie die Abschirmung durch einen Lärmschutzwall berücksichtigt werden (vgl. RLS-90, Formeln 2 und 5, S. 12/13).

Die ermittelten Beurteilungspegel sind im Ergebnisbericht in den Tabellen 4 und 5 wiedergegeben. Am Südrand des Plangebiets ergeben sich durch den Vorbrücker Ring (Immissionspunkte 1 - 4) **ohne** Abschirmung Beurteilungspegel von tagsüber 54,6 bis 62,2 dB(A) und nachts 46,1 bis 53,5 dB(A). Am Nordrand des Plangebiets ergeben sich durch die Quintusstraße (Immissionspunkte 12 und 13) ohne Abschirmung Beurteilungspegel von tagsüber 49,1 und 49,5 dB(A) und nachts 41,6 und 42,0 dB(A).

Aus den Beurteilungspegeln ergibt sich ohne Abschirmung folgende Immissionssituation:

- Am Nordrand des Plangebiets werden die OW eingehalten. Es ist weder aktiver noch passiver Lärmschutz erforderlich. Das überrascht nicht. Denn der Nordrand des Plangebiets ist rd. 140 m von der Quintusstraße entfernt und durch die Bebauung an der Quintusstraße abgeschirmt.
- Am Südrand werden die OW tagsüber um bis zu 7,2 dB(A) überschritten und nachts um bis zu 8,5 dB(A). Auch die IW werden noch überschritten, und zwar am Tage um bis zu 3,2 dB(A) und nachts um bis zu 4,5 dB(A).

Die Fa. haas-consult schlägt vor, am Vorbrücker Ring eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten und am Graesbecker Weg im südlichen Abschnitt bis zur Einmündung des Meinerdinger Kirchwegs einen 3,0 m hohen Lärmschutzwand. Dann ergibt sich tagsüber ein Beurteilungspegel von höchstens 53,6 dB(A) und nachts von höchstens 45,0 dB(A). Die OW würden tagsüber deutlich unterschritten und nachts eingehalten.

Aus der Sicht der Stadt ist eine Lärmschutzwand am Vorbrücker Ring nicht zweckmäßig. Sie ist sehr teuer und stört das Ortsbild. Deshalb soll statt der Lärmschutzwand auch am Vorbrücker Ring ein 3 m hoher Wall aufgeschüttet werden. Er läßt sich so gestalten, daß er sich harmonisch in das Ortsbild einfügt. Das wird durch eine textliche Festsetzung verbindlich geregelt.

Die sich ergebende Abschirmung wird ausreichen, um tagsüber auf jeden Fall die IW einzuhalten, wahrscheinlich sogar die OW. Auch nachts werden die IW eingehalten. Durch ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen läßt sich sicherstellen, daß nachts auch die OW eingehalten werden. Bei geöffnetem Fenster läßt sich ein optimaler Lärmschutz erreichen, wenn die Schlafräume an der von der Straße abgewandten Seite des Haus angeordnet werden.

Dort ist der Lärmpegel bereits um 10 dB(A) niedriger als an der Seite, die der Straße zugewandt ist. Eine Ausrichtung der Schlafräume nach Norden entspricht einer optimalen Grundrißgestaltung. Die notwendigen Maßnahmen für den **passiven Schallschutz** (Schalldämmung der Fenster und Anordnung der Schlafräume) werden durch eine Festsetzung im Bebauungsplan verbindlich vorgeschrieben.

Zusammenfassend ergibt sich, daß im Plangebiet durch eine Kombination von aktivem und passivem Lärmschutz tagsüber und nachts ein angemessener Verkehrslärmschutz sichergestellt werden kann.

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 für den überwiegenden Teil des Plangebiets 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. 1 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).

§ 8a 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 sind, 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 § 8a Abs. 1 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 § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ergibt sich: Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, **vermeidbare** Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege **auszugleichen**, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ergänzend ergibt sich aus § 8 NNatG: „Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.“

Aus § 8 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG ergibt sich: Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Aus diesen Vorschriften ergeben sich folgende Anforderungen an die Entscheidung der Stadt 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, Wiese, Weide oder Grabeland genutzt. Diese Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Vgl. dazu die Bestandsaufnahme in Abschnitt II.4 (S. 19). Die Stadt hält daher die Ausarbeitung eines **Grünordnungsplans** zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht für erforderlich (§ 6 NNatG).

Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Biotoptypenkartierung hat gezeigt, daß es im Plangebiet mehrere Biotope gibt, die besondere Bedeutung für die Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und Land-

schaftsbild haben (Wertstufe 1): Der Eichenmischwald am Ostrand des Plangebiets südlich der Straße „Im Moore“, der Birkenhain im Bereich der Torflinse und die Obstwiese südlich des Meinerdinger Kirchwegs. Die betroffenen Flächen werden als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dadurch werden die Biotope erhalten. Eine wesentliche Beeinträchtigung wird vermieden.

Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

Die Biotoptypenkartierung hat kleinere Biotope ergeben, die beim Schutzgut **„Arten- und Lebensgemeinschaften“** allgemeine Bedeutung für den Naturschutz haben (Wertstufe 2): Die an den Eichenmischwald angrenzende Grünlandbrache sowie die Flächen mit Ruderalgebüsch und das Schlehengebüsch an dem Weg nördlich der Straße „Im Moore“. Die betroffenen Flächen werden für die geplanten Regenwasserrückhaltebecken, für Wohngrundstücke und für den Lärmschutzwall benötigt:

Auf den Flächen nördlich und südlich des Eichenmischwalds sind Regenwasserrückhaltebecken geplant. Sie werden landschaftsgerecht gestaltet, so daß der Eingriff durch die Neugestaltung der Flächen ausgeglichen wird. Die Gestaltung wird durch eine textliche Festsetzung verbindlich geregelt.

Im Bereich der Torflinse wird ein Weg notwendig, damit die nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen zwischen den Straßen „Im Moore“ und „Meinerdinger Kirchweg“ erreichbar bleiben. Der Weg wird so gestaltet, daß die Bäume und Sträucher auf der Wegefläche nicht beeinträchtigt werden. Auf der Südseite dieses Weges wird der Acker zu einem Gehölz aufgewertet (**Größe rd. 1.700 m²**). Die Fläche wird dafür als öffentliche Grünfläche „Gehölz“ festgesetzt. Die Gestaltung wird durch eine textliche Festsetzung geregelt.

Der Lärmschutzwall wird im Bereich zwischen dem Weg auf dem Flurstück 351/1 (Planstraße F) und dem Meinerdinger Kirchweg auf der Fläche mit dem Ruderalgebüsch (ca. 1.600 m²) hergestellt. Die vorhandenen Bäume und Sträucher müssen dafür beseitigt werden. Der Ausgleich für diese Beeinträchtigung wird durch die Gestaltung und Bepflanzung des Lärmschutzwalls geschaffen.

Durch die bauliche Nutzung des Bereichs zwischen Meinerdinger Kirchweg und Vorbrücker Ring wird die Fläche des Ruderalgebüschs (ohne den Streifen für den Lärmschutzwall ca. 3.000 m²) g von Wertstufe 2 nach Wertstufe 3 abgewertet.

Durch die Bebauung an der Planstraße C wird das Schlehengebüsch (300 m²) auf der Nordseite des Wegs nördlich der Straße „Im Moore“ beseitigt. Die Fläche wird von Wertstufe 2 nach Wertstufe 3 abgewertet.

Diese Abwertungen können nach den „Hinweisen“ (dort S. 28) durch die Aufwertung einer gleich großen Fläche (d. h. 3.300 m²) um eine Wertstufe und einer halb so großen Fläche (d. h. 1.700 m²) um zwei Stufen ausgeglichen werden. Das geplante Gehölz auf dem Acker bedeutet eine Aufwertung von Wertstufe 3 nach Wertstufe 1. Es deckt den ermittelten Bedarf an aufzuwertenden Flächen.

Im übrigen werden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes dadurch so weit wie möglich vermieden, daß für das geplante Wohngebiet Flächen in Anspruch genommen werden, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben: Die Ackerflächen, das Grünland und das Grabeland haben nach den „Hinweisen“ (Tabellen 9 bis 14) bei den **Schutzgütern „Wasser“, „Luft und Klima“, „Arten und**

Lebensgemeinschaften“ nur geringe Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3). Durch die Wohnbebauung werden diese Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes entstehen aber durch die Bodenversiegelung. Das Schutzgut „**Boden**“ hat beim Acker, bei Grünland und beim Grabeland aufgrund des „Natürlichkeitsgrads“ allgemeine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Wertstufe 2). 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 und 0,4 festgesetzt. Bei der zulässigen Überschreitung dieses Wertes durch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um 50 % ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 0,38 bzw. 0,6. Das ergibt einen Kompensationsbedarf von rd. 1,00 ha.
- Bei den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist praktisch eine vollständige Versiegelung geplant. Für sie ergibt sich ein Kompensationsbedarf von rd. 0,41 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 teilweise auf den Baugrundstücken erbracht. Dort bleiben 62 % der Flächen frei von baulichen Anlagen. Bei den Reihenhäusern sind es 40 %. Insgesamt ist das eine Fläche von rd. 5,21 ha. Diese Fläche wird als Hausgärten angelegt und bepflanzt. Das bedeutet aus der Sicht des Schutzguts „Boden“ eine Aufwertung, die dem Ausgleich im Sinne der „Hinweise“ entspricht. Deshalb wird die Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken durch die Hausgärten ausgeglichen. Einem Bedarf an Ausgleichsfläche von 1,41 ha stehen **5,14 ha Hausgärten als aufgewertete Fläche** gegenüber.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des **Landschaftsbildes** entsteht durch die bauliche Nutzung des Plangebiets nicht. Das Plangebiet ist praktisch an allen Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich um innerörtliche Freiflächen. Im Süden, wo sich das Plangebiet zur freien Landschaft öffnet, wird die Eingrünung durch den Lärmschutzwall geschaffen. Die geplante Bebauung führt daher zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am Rande der Ortslage von Walsrode.

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 auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand (Umweltverträglichkeitsprüfung) zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden soll.

Im vorliegenden Fall soll mit dem Bebauungsplanverfahren keine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden.

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.

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.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan sehr stark gefördert. Die Ackerflächen, das Grünland und das Grabeland werden zu Baugrundstücken aufgewertet. Das bedeutet für die betroffenen Grundstückseigentümer, die ihre Flächen noch haben, oder die ihre Flächen an die Stadt oder die GES verkaufen, einen außerordentlichen Vermögensgewinn.

D. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Der Bebauungsplan schafft Wohnbaugrundstücke für ca. 120 Wohneinheiten. 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. Abstriche beim Verkehrslärmschutz am Vorbrücker Ring 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.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Graesbecker Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im August 1999

gez. Geffers

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07. Okt. 1999 den Bebauungsplan Nr. 65 „Graesbecker Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Walsrode, den 07. Oktober 1999

gez. Hibbe

Bürgermeisterin

15

gez. Dr. Bussmann

Stadtdirektor

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 „Graesbecker Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

Walsrode, den _____

Der Stadtdirektor