

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 „An der Hofkoppel“ der Stadt Walsrode, Ortschaft Stellichte

1. Anlaß der Bebauungsplanaufstellung

In der Ortschaft Stellichte besteht Baulandbedarf, um die Eigenentwicklung der Ortschaft sicherzustellen. Ziel der Eigenentwicklung ist es, familiär bzw. beruflich an die Ortschaft gebundenen Bürgern zu ermöglichen, in der Ortschaft zu bauen. Damit wird einer einseitigen Bevölkerungsstruktur durch Überalterung entgegengewirkt.

Ein Blick in die Abgrenzungssatzung der Ortschaft Stellichte (Satzung vom 19.12.1983) zeigt zwar, daß innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles noch freie Baulücken vorhanden sind, aber die Nachfrage nach Baugrundstücken belegt andererseits, daß diese Baulücken nicht zum Verkauf anstehen. Die Gründe sind vielfältig, zum Teil handelt es sich um hofnahe Flächen, die zur betrieblichen Organisation bzw. künftigen Entwicklung bei den landwirtschaftl. Betrieben verbleiben sollen, zum Teil werden sie für evtl. bauwillige Kinder der Grundstückseigentümer manchmal über viele Jahre freigehalten.

Hinsichtlich des Baulandbedarfs und der Zersiedlung der Landschaft ist die Freihaltung der Baulücken bedenklich, jedoch tragen diese freien Flächen innerhalb der Bebauung ganz wesentlich zum Charakter des Dorfes bei und sind insofern unverzichtbarer Bestandteil des „Dorfbildes“.

2. Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungs-Programm 1994 weist ebenso wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Soltau-Fallingb. 1990 der Stadt Walsrode die Funktion eines Mittelzentrums zu. Mittelzentren sind nach diesen Programmen u. a. Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Auf andere Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auch bauplanungsrechtlich relevant sind, wird im weiteren der Begründung eingegangen. Insgesamt ist die Aussage möglich, daß die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

3. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode wurde am 15.06.1979 von der Bezirksregierung Lüneburg genehmigt und ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 13.05.1980 wirksam geworden. Der Änderungsbereich ist bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und wird auch entsprechend genutzt. Die umliegenden Darstellungen sind aus der Anlage der Begründung ersichtlich. Der Flächennutzungsplan 1979/1980 ist in den betroffenen Bereich bisher noch

nicht geändert worden. Außergewöhnliche Konflikte zwischen der geplanten und der vorhandenen Darstellung im Umfeld des Änderungsbereiches sind hinsichtlich der Art der Nutzung nicht zu erwarten (s. a. Kap. 6).

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch.

4. Standortwahl

Obwohl es sich bei der Ortschaft Stellichte um ein langgestrecktes Dorf handelt, sind die Möglichkeiten der Entwicklung des Ortes bis auf das Äußerste begrenzt. Die Talräume der „Lehrde“ und des „Beetenbaches“ durchziehen den Ort in westöstlicher und nordsüdlicher Richtung. Eine Freihaltung dieser Talräume und Niederungsbereiche ist aus der Sicht des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes nicht nur geboten, sondern durch die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Lehrdetal“ vom 28.09.1992 auch naturschutzrechtlich verankert (siehe Anlage).

Auch die in der Mitte des Ortes angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe schränken die Ausweitungsmöglichkeiten in deren unmittelbarer Umgebung ein, sofern gesunde Wohnverhältnisse und die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe beachtet werden.

Die im Rahmen der Dorferneuerung Stellichte (1987 - 1990) noch ausgewählte Fläche an der sogenannten „Beetenstraße“ ist durch die zwischenzeitliche Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet als möglicher Standort ausgeschieden.

Als günstigster Standort für die Siedlungsentwicklung hat sich der ausgewählte Bereich am Friedhof erwiesen. Diese Auffassung wird auch vom Ergebnis des wissenschaftlich interdisziplinären Forschungsprojektes des Landkreises Soltau-Fallingb., ausgearbeitet von der Arbeitsgruppe Dorf und ländlicher Raum der Universität Hannover geteilt, der die Siedlungsentwicklung von Stellichte exemplarisch untersucht und im Endbericht vom November 1994 (s. Seite 26) dargestellt hat.

5. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Stellichte zwischen Friedhof und Wohnbebauung im Nordwesten und Nordosten, einem Mischwaldbestand im Südosten und einer mit einem Gehölzstreifen abgegrenzten Ackerfläche im Südwesten. Es befindet sich kein geschütztes Biotop oder Schutzgebiet auf oder in unmittelbarer Nähe der Fläche, die Entfernung zum LSG „Lehrdetal“ beträgt ca. 200 m.

Die Fläche wurde bisher im Rahmen landwirtschaftlicher Nutzung als Ackerland bewirtschaftet. Die Bodenbeschaffenheit ist natürlich, unter der geschlossenen Deckschicht aus humosen Sanden in einer Dicke von ca. 0,3 bis 0,45 m liegen eiszeitliche Fein- und Mittelsande, die bereichsweise oberflächennah schluffig bis stark schluffig ausgebildet sind.

Grundwasser wurde bis zu einer Tiefe von 5,0 m nicht angetroffen; jedoch kann in niederschlagsreichen Zeiten in den Bereichen mit schluffigen Sanden Staunässe auftreten. Fließgewässer oder Gräben sind im unmittelbaren Bereich des Plangebietes nicht betroffen.

Stark emittierende landwirtschaftliche Betriebe sind in der Nähe nicht vorhanden. Der Planbereich wird jedoch durch Lärm und Erschütterungen einer nahegelegenen Zimmerei mit Sägerei belastet. Auf die Belastung wird im nachfolgenden Kapitel näher eingegangen.

Klimatische Funktionen (Kaltluftentstehung, Luftaustausch) bleiben bis auf die zeitweilige Beschattung durch den angrenzenden Wald ungestört. Durch die ackerbauliche Nutzung ist die Artenvielfalt der Flora und Fauna sehr begrenzt, wogegen die angrenzenden Bereiche mit naturnahem Ausstattungsstandart (Wald, Gehölzsaum) sehr viel artenreicher einzustufen sind.

Das Landschaftsbild ist weiträumig geprägt durch den Wald, Waldrand, Gehölzsäume, Böschung, dörfliche Gebäudestrukturen, das leicht hängige Gelände und bietet jahreszeitlich bedingt abwechslungsreiche Landschaftselemente von überwiegend naturnahen Charakter ohne störende visuelle Beeinträchtigungen. Diese vorhandenen Elemente bewirken eine Beschränkung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf den eigentlichen Planbereich und verhindern eine weiträumige Ausdehnung.

Es ist nicht auszuschließen, daß es im Planbereich durch die Sicht auf den in 100 - 200 m Entfernung liegenden Sägereibetrieb zu optischen Beeinträchtigungen kommt. Soweit diese die Schwelle zur Beeinträchtigung des Ortsbildes i. S. des § 34 BauGB überschreiten, sind sie unzulässig. Unterhalb dieser Schwelle besteht andererseits kein Abwehranspruch der Betroffenen.

6. Geplante Festsetzungen auf der Grundlage des Bauplanungsrechtes

Hinsichtlich der Art der geplanten Nutzung bietet sich die Wahl zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Dorfgebiet an.

Entgegen der ursprünglichen Absicht, ein Dorfgebiet darzustellen, hat sich die Stadt Walsrode aufgrund der bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen dazu entschlossen, die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes anzustreben.

Ausschlaggebend für diesen Entschluß ist, daß die Ansiedlung von dorfgemeinschaftsprägenden landwirtschaftlichen Betrieben im Planbereich doch relativ unwahrscheinlich und die vorhandene Nutzung im westlichen Anschluß des Neubaugebietes der Flächennutzungsplan-Darstellung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet einzustufen ist.

Westlich des Änderungsbereiches in ca. 100 - 200 m Entfernung ist in dem als Dorfgebiet dargestellten Bereich ein Sägerei- und Zimmereibetrieb ansässig. Die von dem Betrieb ausgehenden Erschütterungen liegen nach einem Gutachten des Büros Bonk + Maire + Hoppmann, Garbsen vom 07.11.1995 mit einer prognostizierten Schwingstärke von $KB_{F \max} = 0,04$ deutlich unter den Anhaltswerten der DIN 4150, Teil 2 für Allgemeine Wohngebiete ($KB_{F \max}$ tagsüber: $A_u = 0,15$; $KB_{F \max}$ nachts: $A_u = 0,10$). Das Gutachten weist jedoch darauf hin, daß trotz der Einhaltung des Anhaltswertes die Fühlbarkeit der Erschütterungen nicht ausgeschlossen ist.

In dem Gutachten wurde auch die Geräuschsituation untersucht. Dabei ist festgestellt worden, daß die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bei einer Betriebszeit des Sägewerkes von 7.00 bis 17.00 Uhr im gesamten Änderungsbereich gerade erreicht bzw. unterschritten werden. Unter Berücksichtigung einer Betriebszeit von 7.00 bis 22.00 Uhr (mit Ruhezeitenzuschlag) wird der WA-Orientierungswert im ausgebauten Dachgeschoß in einem rd. 30 m breiten Streifen im Nordwesten des Planbereiches um max. 2 dB(A) überschritten; im übrigen Planbereich wird dieser Wert sicher eingehalten bzw. unterschritten.

Weil sich die Lärmüberschreitung von maximal 2 dB(A) in einem Lärmpegelbereich befindet, der Misch- bzw. Dorfgebieten zugeordnet wird, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, sind gesunde Wohnverhältnisse trotzdem gesichert. Die Wahl eines Allgemeinen Wohngebietes hat überdies den Vorteil, daß innerhalb des Gebietes keine Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen in dem Gebiet zusätzlich belasten. Auch ist es durchaus nicht unüblich, daß in Randbereichen von Gebieten, an denen störendere Nutzungen anschließen, geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten. Deshalb wird darauf verzichtet, eine abgestufte Festsetzung von Dorf- und Allgemeinem Wohngebiet zu wählen. Durch eine Kennzeichnung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärm erforderlich sind, werden die Bauherren auf die Überschreitung der Orientierungswerte hingewiesen.

Die Sicherung und Entwicklung des Sägerei- und Zimmereibetriebes wird durch die Planung nicht eingeschränkt, weil die vorhandene näherliegende Bebauung, die schon jetzt der tatsächlichen Nutzung entsprechend als WA-Gebiet im Flächennutzungsplan dargestellt ist, bisher und zukünftig die zulässigen Emissionen des Betriebes beschränkt.

Die städtebauliche und gestalterische Konzeption geht dahin, hier ein Neubaugebiet zu schaffen, das von den Gebäudestrukturen, dem Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltungsmerkmale wie Formensprache, Material- und Farbauswahl mit der vorhandenen Bebauung harmonisiert.

Dementsprechend sind die vorgesehenen Grund- und Geschoßflächenzahlen ausgewählt worden. Das gleiche gilt für die Geschossigkeit. Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde aus Gründen der Pietät auf einen möglichst großen Abstand von der Friedhofsfläche geachtet.

Um übermäßige Aufschüttungen des Geländes und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch hohe Gebäude zu vermeiden, ist beabsichtigt, durch textliche Festsetzung die Trauf- und Firsthöhe sowie die Höhe des Erdgeschoßfußbodens festzusetzen.

Weil mit der Bebauung dieses Bereiches die letzte Möglichkeit zur Erweiterung des Friedhofes genommen wird, wurde eine eingehende Bedarfsanalyse aufgestellt. Der sich daraus ergebende zusätzliche Bedarf an Friedhofsfläche wurde bei der Planung berücksichtigt. Dabei ist eine großzügige und dichte Einfriedung des Friedhofes als Abschirmung in Form von Gehölzen bei der Festlegung der Erweiterungstiefe eingeplant. Dieses kommt auch der Dorferneuerungsplanung entgegen, die diesbezüglich Defizite festgestellt hat.

Die Stadt Walsrode als Verkäuferin der Baugrundstücke beabsichtigt, sich in den Kaufverträgen abweichend von § 50 Nds. Nachbarrechtsgesetzes das Recht zum Pflanzen einer dichten und ca. 3,0 m hohen Hecke als Abschirmung zu sichern.

Aufgrund bereichsweise in dem sandigen Boden eingelagerter schluffiger Sande kann Staunässe auftreten. Dieses führt zu längeren Ruhezeiten auf dem Friedhof. In Anbetracht der Tatsache, daß es sich um eine geringfügige Erweiterung handelt, ist dieser Nachteil vertretbarer als diejenigen, die mit dem Bau eines neuen Friedhofes an anderer Stelle verbunden wären.

7. Gestalterische Festsetzungen

Die schon in Kapitel 6 erwähnte angestrebte Harmonie zwischen der geplanten mit der vorhandenen Bebauung macht die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in dem Bebauungsplan erforderlich. Die Rechtsgrundlage für die örtliche Bauvorschrift für die Gestaltung bildet § 56 i. V. m. den §§ 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung.

Bei Umfang und Inhalt der gestalterischen Anforderungen hat die Stadt Walsrode einen Mittelweg gesucht, der einerseits die wesentlichen Kriterien wie Formensprache, Material- und Farbauswahl erfaßt und andererseits dem Bauherren und Architekten genügend Spielraum für eine zeitgemäße Architektur beläßt. Dabei ist auch darauf geachtet worden, daß die Anforderungen bzw. die daraus resultierenden Mehrkosten es einkommensschwächeren Schichten der Bevölkerung nicht unmöglich machen, hier zu bauen.

8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches soll über eine vorhandene Wegeparzelle, dem sogenannten „Lohweg“ sichergestellt werden. Der Lohweg ist von der Dorfstraße kommend bis zur Grenze des Bebauungsplanes bereits ausgebaut. Der Ausbau mit Kopfsteinpflaster reicht von seiner Breite und seinem Erhaltungszustand für den geplanten Anschluß des Baugebietes voraussichtlich aus. Dieser Teil des Lohweges wird wie der Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu befestigt. Der geplante Querschnitt und die Entwurfs Elemente berücksichtigen die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen und die fahrdynamischen Anforderungen von den Fahrzeugen der Müllabfuhr.

An den kurzen Stichstraßen sollen keine separaten Mülltonnensammelplätze ausgewiesen werden, weil die Verkehrsbelastung und die Breite des ausgebauten Lohweges das Abstellen von Mülltonnen im Straßenseitenraum erlauben. Der Landkreis Soltau-Fallingb. hat als Träger der Müllabfuhr das Recht, den Anliegern der Stichstraßen vorzugeben, daß der Müll an entsprechenden Stellen zur Abfuhr bereitgestellt wird.

Auf die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen soll verzichtet werden, weil die Anlieger verpflichtet sind, ihren Einstellplatzbedarf auf dem privaten Grundstück zu decken, nur wenig Bauplätze geplant sind und die zu erwartende Verkehrsbelastung in Ausnahmefällen ein Parken auf der Verkehrsfläche zuläßt.

Der Anschluß des Baugebietes an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt Walsrode, des Wasserversorgungsverbandes und der Deutschen Telekom ist sichergestellt.

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie erfolgt durch die Hastra; diese kann die Versorgung mit Hilfe einer Erweiterung der bestehenden Anlagen sicherstellen. Eine Abstimmung über den Verlauf der Kabeltrassen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche soll örtliche versickert werden. Im Bereich der oberflächennahen schluffigen Sande ist eine Versickerung unterhalb dieses bindigen Bodens (1,10 - 2,80 m unter OK Gelände) möglich, da der Grundwasserstand sehr tief liegt und die Sande ansonsten eine sehr gute Versickerungsleistung haben.

Eine verstärkte Ableitung von Niederschlagswasser auf dem abschüssigen Lohheideweg ist nicht zu befürchten.

Die Deutsche Telekom, Direktion Hannover bittet darum, Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich der Niederlassung 1, Postfach 90 11, 30001 Hannover, Dienststelle SuN, Tel. (0511) 308-9516, anzuzeigen. Diese Bitte soll im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

9. Kosten der Erschließung

Die voraussichtlichen Erschließungskosten grob geschätzt.

Straßenbau im Neubaugebiet	144.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	90.000,-- DM
Regenwasserbeseitigung (Sickermulden, Sickerschächte im Bereich des bindigen Bodens)	<u>30.000,-- DM</u>
Gesamtkosten:	<u>264.000,-- DM</u>

Die Planungskosten für die Tiefbaumaßnahmen sollen im Haushaltsplan 1996 berücksichtigt werden. Weiter ist geplant, die Baukosten im Nachtragshaushalt 1996 bereitzustellen.

10. Städtebauliche Werte

1. Öffentliche Grünfläche „Pflanzstreifen“	300 m ²
2. Private Grünfläche „Pflanzstreifen“	177 m ²
3. Öffentliche Grünfläche „Friedhof“	1.248 m ²
4. Öffentliche Grünfläche „Versickerungsmulde“	240 m ²
5. Allgemeines Wohngebiet	7.338 m ²
6. Öffentliche Verkehrsfläche	<u>960 m²</u>
Gesamtgröße:	<u>10.263 m²</u>

Es ist zu erwarten, daß sich im Bereich des Neubaugebietes ca. 20 - 30 Einwohner ansiedeln. Aufgrund dieser geringen Anzahl wird auf die Berechnung von weiteren städtebaulichen Werten verzichtet.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wird infolge der geplanten Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild beeinträchtigt, liegt ein Eingriff i. S. des § 8a Bundesnaturschutzgesetz vor, soweit die Beeinträchtigung erheblich und nachhaltig ist.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind soweit wie möglich zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe weitestgehend auf dem Baugrundstück auszugleichen und nicht ausgleichbare Eingriffe durch Ersatzmaßnahmen im betroffenen Naturraum zu kompensieren.

Bei der Frage der Erheblichkeit und Schwere des Eingriffes spielt die Standortwahl eine erhebliche Rolle. In diesem Falle hat die Stadt Walsrode bewußt einen Standort gewählt, der aufgrund seiner Topographie, seiner bisherigen Nutzung und seines Umfeldes das Landschaftsbild kaum und den Naturhaushalt nur sehr geringfügig beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird insbesondere durch den vorh. Wald am sogenannten Lohweg, der vorh. Bepflanzung im südwestlichen Wegeseitenraum des Lohheideweges und der Böschung im Bereich des Lohheideweges soweit reduziert, daß ihr kaum Gewicht beigemessen werden kann.

Insbesondere die vorgesehene Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen und die Festlegung der Höhenlage der Gebäude bewirkt, daß die Waldkulisse am Lohweg und nicht die Gebäude das bestimmende Element des Landschaftsbildes darstellen.

Für den Naturhaushalt kommt der bisher als Getreideacker genutzten Fläche nur eine allgemeine Bedeutung zu. Die intensive Nutzung ließ anspruchsvoller Flora und Fauna kein Ausbreitungsgebiet. Die Bedeutung für den Naturhaushalt beschränkte sich im wesentlichen auf den Erhalt der natürlichen Beschaffenheit des Bodens und seiner Fähigkeit, Regenwasser aufzunehmen, bei der Versickerung zu filtern und so zur Grundwasserneubildung beizutragen. Sofern - wie geplant - eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt, wird dieser positive wasserwirtschaftl. Effekt weitestgehend beibehalten. Ansonsten ist dieser Fläche bezüglich des Naturhaushaltes nur eine geringfügige Bedeutung für das Kleinklima beizumessen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen am Friedhofsrand, an den öffentlichen Wegen und auf den Baugrundstücken kann die Wirkung auf das Kleinklima positiv beeinflusst werden.

Als Resümee kann festgehalten werden, daß es sich um eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes handelt, die auf den Grundstücken im Planbereich durch örtliche Versickerung und Gehölzanpflanzungen weitestgehend ausgeglichen werden kann. Aus diesem Grund kann auf die separate Ausweisung von Flächen für Ersatzmaßnahmen (z. B. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) verzichtet werden.

12. Abwägung

Die Planung dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und trägt zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen bei. Sie unterstützt damit auch den Erhalt und die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles. Es bleibt zu hoffen, daß diese Entwicklung auch zum Erhalt der vorhandenen Infrastruktur (Postdienst, Einzelhandel, Gaststätte usw.) beiträgt.

Demgegenüber steht der Landschaftsverbrauch, die Inanspruchnahme landwirtschaftl. Nutzfläche und die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Während sich die beeinträchtigten Belange des Naturschutzes weitgehend durch die in der Begründung genannten Maßnahmen kompensieren lassen oder aber geringfügig sind, ist der Landschaftsverbrauch und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche unvermeidbar, jedoch angesichts der zuvor genannten Belange unter Berücksichtigung einer gerechten Abwägung i. S. des § 1 Abs. 6 BauGB vertretbar.

13. Schlußbemerkung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde geprüft, ob die Stadt Walsrode alle betroffenen öffentlichen und privaten Belange erkannt und mit dem ihnen zustehenden Gewicht in die Abwägung eingestellt hat, und abschließend festgestellt, daß die Planung mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist.