

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 60 "Triftweg Groß Eilstorf"

#### 1. Allgemeines

Die in der historischen Ortslage vorhandenen Baulücken sind durch Immissionen von zahlreichen landwirtschaftlichen Betrieben stark belastet. Selbst wenn die Immissionsbelastung nicht auf allen Baulücken so ist, daß die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i. S. des § 34 BauGB nicht erfüllt werden, so würde eine zusätzliche Wohnbebauung in unmittelbarer Umgebung von landwirtschaftlichen Betrieben deren Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Außerhalb der historischen Ortslage - abgerückt von den landwirtschaftlichen Betrieben - steht im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Dreikronen" nur noch ein Bauplatz zur Verfügung.

Falls die Stadt Walsrode keine neuen Bauplätze ausweist, würde durch Abwanderung, insbesondere der mobileren jüngeren Einwohner, mittel- oder langfristig das soziale Gefüge der Ortschaft gestört.

Als sinnvoller Bereich zur Ausweisung von Bauflächen bietet sich eine Fläche nördlich des Triftweges an, die eine Erweiterung der dort entstandenen Siedlung bewirken würde. Eigentümer des Grundstückes ist die örtliche Forstgenossenschaft, die die Planung begrüßt.

Weil der Bereich südlich der Ortschaft aus einem landschaftlich reizvollen und ökologisch wertvollen Bachtal besteht, scheidet hier eine Bebauung aus.

Eine Bebauung am nördlichen und östlichen Ortsrand würde in Konflikt mit den dort angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieben geraten. Eine am südwestlichen Rand der "Triftweg Siedlung" vorhandene Ackerfläche ist aufgrund der durch den Bebauungsplan Nr. 47 "Am Sonnenhang" getroffenen Ausweisung als Wochenendhausgebiet nicht mehr verfügbar. Dementsprechend hat die gewählte Fläche die besten Voraussetzungen für eine Ausweisung als Bauland.

#### 2. Aussagen der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen weist der Stadt Walsrode die Funktion eines Mittelzentrums zu. Mittelzentren sind Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Fallingb. 1990 wurde der Stadt Walsrode darüber hinaus die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugewiesen.

Weil mit der Planung eine sinnvolle Abrundung der bebauten Ortslage angestrebt und eine Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird, ohne die Entwicklungsfähigkeit von landwirtschaftlichen Betrieben zu gefährden, entspricht die Planung den regionalen Zielen der Raumordnung (s. Ziff. D. 12.01 RROP 1990).

Die Ortschaft Groß Eilstorf liegt in einem Bereich, der unterdurchschnittlich bewaldet ist (s. Ziffer D 4.01 RROP 1990). Das RROP 1990 nennt als Ziel, den Waldanteil insbesondere westlich von Walsrode, beiderseits der Bundesstraße 209, zu erhöhen. Diesem Ziel kann nur dadurch entsprochen werden, daß als Ersatz für die Inanspruchnahme einer Waldfläche eine Ersatzaufforstung vorgenommen wird, die flächenmäßig den Waldverlust mehr als ausgleicht.

### 3. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der mit der Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 15.06.1979 genehmigte und mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 13.05.80 wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Dorfgebiet dar. Das Grundstück des Feuerwehrgerätehauses ist entsprechend seiner Nutzung im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es sind auch keine außergewöhnlichen Nutzungskonflikte zwischen der geplanten und der vorhandenen angrenzenden Nutzung zu erwarten.

### 4. Dorferneuerungsplanung

Die Stadt Walsrode hat im Jahre 1985 die Aufnahme mehrerer Ortschaften in das Dorferneuerungsprogramm beantragt.

Zu diesen Ortschaften gehört auch Groß Eilstorf. Das zuständige Amt für Agrarstruktur Verden sieht im Falle der Ortschaft Groß Eilstorf die Förderungswürdigkeit grundsätzlich als gegeben an. Wegen der begrenzten Förderungsmitel ist Groß Eilstorf bisher noch nicht in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen worden, jedoch rechnet die Stadt Walsrode in Kürze mit der Aufnahme.

Die Stadt Walsrode geht davon aus, daß die geplante Ausweisung eines Dorfgebietes am Triftweg grundsätzlich den Richtlinien der Dorferneuerung entspricht, insbesondere, weil sie der angemessenen Eigenentwicklung der Ortschaft unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeit landwirtschaftlicher Betriebe dient.

### 5. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bei dem Wald handelt es sich um einen ca. 50-60 jährigen intakten Kiefern Baumholzbestand, der am südlichen Waldrand mit ca. 20-jährigen Eichen, Birken, Bergahorn und vereinzelter Lärche durchsetzt ist.

Während eine Strauchschicht am südlichen Waldrand weitgehend fehlt, setzt sich die Krautschicht aus Rainfarn, Beifuß, Brenneseln, Schafgarbe, Waldziest, Habichtskraut u. a. zusammen, die mit verwilderten Gartenstauden überfremdet sind.

Am nördlichen Waldrand befindet sich eine unbedingt erhaltungswürdige ca. 80-jährige Eichenreihe mit einer Strauchschicht aus Vogelbeere, Holunder, Faulbaum und einer Krautschicht, in der Weidenröslein und Habichtskraut überwiegen.

Das westliche Drittel des Waldstückes hat wegen seiner weitgehend fehlenden Strauch- und Krautschicht eine vergleichsweise sehr geringe pflanzliche Artenvielfalt. Die Strauchschicht wird hier von vereinzelt Exemplaren von Holunder und Vogelbeere gebildet. Demgegenüber besteht die Krautschicht aus einem lückigen Bestand von am Boden rankenden Brombeeren und Himbeeren, Waldgeißblatt, Wurm-farn, schmalblättrigem Weidenröslein, Klettenlabkraut, Drahtschmiele, Blaubeere, Habichtskraut und Waldsternmiere. Wobei die Artendichte und -anzahl von Norden nach Süden zunimmt.

Auffällig sind im westlichen Drittel darüber hinaus zahlreiche Trampelpfade und im Bereich des Triftweges Ablagerungen von Gartenabfällen, Bauschuttresten u. a. Wohlstandsmüll, die langfristig zu einem sinkenden ökologischen Wert dieses Waldbereiches durch Abnahme der pflanzlichen und tierischen Artenvielfalt führen werden.

Der flächenmäßig größere Waldbereich in der Mitte und im Osten besteht aus einem mehrschichtig aufgebauten Mischwald. In der Baum- und Strauchschicht weist er eine weitaus höhere pflanzliche Artenvielfalt auf und stellt durch einen hohen Anteil dorniger Sträucher (vorwiegend Ilex) einen kaum gestörten Bereich dar, dessen ökologischer Wert damit wesentlich höher einzustufen ist als im westlichen Teil.

Der Anteil der mehrschichtig aufgebauten Laubbäume (Eichen, Birken, Vogelbeere) ist hier höher und die Strauchschicht (Holunder, Vogelbeere, Faulbaum, Ilex, Hasel, Buche, Brombeere, Himbeere) gut ausgebildet.

Die Krautschicht ist aufgrund der stärkeren Beschattung durch die Baum- und Strauchschicht nicht stark ausgeprägt, sie besteht aus schmalblättrigem Weidenröslein, Wurm-farn, Waldgeißblatt, Blaubeere und Waldsternmiere.

Aufgrund der vorhandenen Flora, des naturräumlichen Umfeldes und der Nähe zum besiedelten Bereich kann davon ausgegangen werden, daß die hier vorkommende Fauna keine Besonderheiten aufweist, die diesem Bereich eine herausgehobene Bedeutung zukommen läßt. Naturelemente, die eine Einstufung als Biotop im Sinne des § 28 a des Nds. Naturschutzgesetzes rechtfertigen und "Rote-Liste-Arten" wurden bei der Bestandserhebung nicht vorgefunden.

Das Gelände hat eine Höhenlage von ca. 45 m über NN und weist auf einer Länge von ca. 270 m ein gleichmäßiges Gefälle von ca. 4,5 m auf, das nach Süd - West gerichtet ist.

#### 6. Waldumwandlung

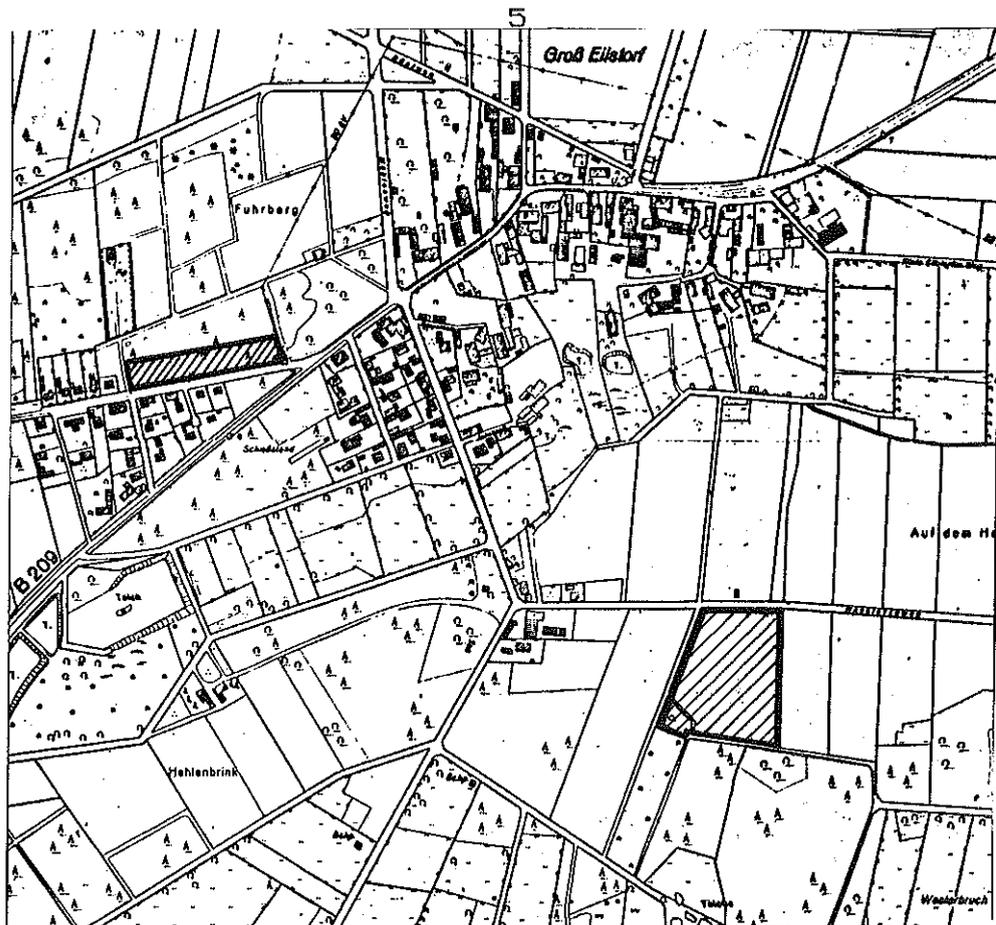
Auch wenn dieser Wald, wie die Ausführungen unter Ziffer 5 darlegen, keine Einstufung als besonders geschütztes Biotop i. S. des § 28a des Nds. Naturschutzgesetzes rechtfertigt, erfüllt er doch die ihm durch das Bundes- und Landeswaldgesetz zugedachten Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion.

In der Waldfunktionskarte wird dieser Waldfläche besondere Bedeutung für die Landschaftsökologie, das Landschaftsbild und das Lokalklima (Klimaschutzwald) zuerkannt. Darüber hinaus bedarf der Berücksichtigung, daß Wald eine Natur- bzw. Kulturform ist, die die von ihr ausgehenden Funktionen erst nach einem langandauernden Wachstumsprozeß in vollem Umfang erfüllen kann. Das Landeswaldgesetz (LWaldG) stellt deshalb Bedingungen für eine Umwandlungsgenehmigung. Eine Umwandlungsgenehmigung nach dem LWaldG ist jedoch nicht erforderlich, wenn in einem Bebauungsplan eine Verwendung vorgesehen ist, die die Umwandlung erforderlich macht.

Eine Abwägung gem. § 1 Abs 6 BauGB, die die im § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange einbezieht, ersetzt die Prüfung der Zulässigkeit einer Waldumwandlung nach dem LWaldG. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind u. a. der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, die Belange der Erholung, des Umweltschutzes im weitesten Sinne und der Forstwirtschaft in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus wird verlangt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und Wald nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorzusehen und in Anspruch zu nehmen.

Andererseits sind bei der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen Belange und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen.

In diesem Fall ist beabsichtigt, die Waldfläche entsprechend des tatsächlichen Bedarfs erst nach und nach - voraussichtlich innerhalb von ca. 20 Jahren - umzuwandeln, wie dies schon bei dem südlich anschließenden Baugebiet "Bebauungsplan Nr. 1 "Dreikronen" aus dem Jahre 1966 praktiziert wurde. Darüber hinaus liegt der Stadt Walsrode die verbindliche Erklärung des Grundstückseigentümers vor, nach der er nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 60 "Triftweg Groß Eilstorf" eine bisherige Ackerfläche von ca. 2,5 ha. als Ersatz aufforsten wird. Die Fläche dieser Ersatzaufforstung ist in dem nachfolgenden Kartenausschnitt kenntlich gemacht.



Auszug aus der Deutschen Grundkarte M. 1:5000 verkl. M. 1:10000

Die Ersatzaufforstungsfläche hat z. Zt. als Acker keine besondere ökologische Funktion und liegt im direkten Anschluß an vorhandenen Waldbestand. Die Ersatzaufforstung soll unter Berücksichtigung der Standortfaktoren im Einvernehmen mit dem Forstamt der Landwirtschaftskammer erfolgen und umfaßt mit ca. 2,5 ha Fläche fast das 3-fache der zur Umwandlung anstehenden Waldfläche.

Angesichts der langfristigen, allmählichen Waldumwandlung und der Größe der Ersatzaufforstung geht die Stadt Walsrode davon aus, daß die von der Ersatzaufforstung ausgehende, ausgleichende ökologische Funktion weitmöglichst zeitgleich zum Tragen kommen kann.

Durch die vorgesehene Ersatzaufforstung werden die zuvor genannten, durch die Waldumwandlung negativ betroffenen öffentlichen Belange weitestgehend kompensiert. Die Kompensation erfolgt nach Ansicht der Stadt Walsrode soweit, daß die verbleibende Beeinträchtigung unter Berücksichtigung der für die Planung sprechenden Faktoren im Rahmen einer gerechten Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB vertretbar ist.

## 7. Festsetzungen

Die geplanten Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung sowie über die überbaubare Grundstücksfläche wurden so gewählt, daß sich die neue Bebauung in die vorhandene einfügt.

Wie aus dem Übersichtsplan ersichtlich, steht die strenge Anordnung der Baukörper im Bereich des Triftweges im krassen Gegensatz zu der lockeren Gruppierung im Ortskern. Um den künftigen Bewohnern die Anlegung der Wohngärten auf der südlichen Grundstücks-hälfte zu ermöglichen, wurde auf die Festsetzung einer strengen Baukörperanordnung, wie sie mit einer Baulinie möglich wäre, verzichtet. Stattdessen wurde eine großzügig bemessene überbaubare Grundstücksfläche gewählt, die den Bauherren einen ausreichenden Spielraum läßt.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes wurde bewußt gewählt, um den Bauwilligen in dieser ländlichen Lage eine Tier- bzw. umfangreichere Kleintierhaltung zu ermöglichen, wie sie in Allgemeinen oder Reinen Wohngebieten in Neubaubereichen der Städte unzulässig sind.

Nutzungskonflikte mit dem südl. des Triftweges vorh. Kleinsiedlungsgebiet werden aufgrund der ähnlichen Nutzungsart nicht erwartet.

Darüber hinaus gestattet die Festsetzung eines Dorfgebietes auch die Errichtung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben, deren Errichtung sonst nur unter Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken möglich wäre.

Damit sich die geplante Neubebauung vom Erscheinungsbild sofort in den Ort integriert, wurde eine textliche Festsetzung zum Erhalt vorhandener Laubbäume aufgenommen. Der Erhalt dieser Bäume mildert zugleich den mit der Bebauung verbundenen Eingriff in den Naturhaushalt.

### 8. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Um die geplante Neubebauung gestalterisch in den Ort zu integrieren und die Entstehung eines "Fremdkörpers" im Ortsgefüge zu vermeiden, sind im Bebauungsplan Regelungen aufgenommen worden, die neben Bestimmungen über die Gestaltung der Baukörper auch für Einfriedungen der Grundstücke Festlegungen enthalten.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind so gewählt, daß einerseits ein Einfügen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Bebauung erreicht wird, andererseits aber auch ein mögl. breiter Rahmen für die Gestaltung der Neubebauung verbleibt.

Um den künftigen Bauherren durch Vorschriften über die Außenwandgestaltung von Neben- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden nicht unnötig kostspielige Konstruktionen aufzuerlegen, wurden für diese Gebäudearten nicht so strenge Anforderungen wie für die Hauptgebäude gestellt.

Die Festsetzung einer max. zweigeschossigen Bebauung erlaubt, unter Berücksichtigung der Dachneigungsregelung sowie Trauf- und Firsthöhenbeschränkung den ortstypischen Ausbau der Dachgeschosse, ohne eine ortsfremde Bebauung zuzulassen.

## 9. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten "Triftweg", der in einer Breite von 2,80 m mit Quadratpflaster befestigt ist. Im Bedarfsfall kann bei Begegnungsverkehr - auch mit überbreiten landwirtschaftlichen Fahrzeugen der großzügige nördliche und südliche Straßenseitenraum überfahren werden. Die Breite des Straßenseitenraumes im Norden erlaubt sogar das Parken von Fahrzeugen, ohne den sich ausweichenden Begegnungsverkehr zu behindern.

Auch eine -voraussichtlich nicht erforderliche- Verbreiterung der befestigten Fahrbahn wäre möglich, falls der hauptsächlichst von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzte Triftweg überlastet ist.

Die Stadt Walsrode geht davon aus, daß sich durch die geplante Neubebauung nur eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergeben wird und deshalb die vorhandene verkehrliche Erschließung ausreicht.

Die vorhandenen Grünstreifen beidseits der befestigten Fahrbahn erlauben, falls nötig, auch die Anlegung eines Fußweges.

Um die bisher über einen Privatweg verlaufende Erschließung des Friedhofes sicherzustellen, wurden ein öffentlicher Weg mit einer Breite von 5,0 m und der Bereich vor der Friedhofsmauer als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser versickert in den unbefestigten Seitenräumen.

Die Versorgung des Bereiches mit Elt, Wasser und Telekommunikation ist durch die vorhandenen Leitungsnetze der Hastra, des Wasserversorgungsverbandes Landkreis Soltau-Fallingb. und der Deutschen Bundespost sichergestellt. Die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig bittet darum, Erschließungsmaßnahmen mindestens neun Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt 2 Hannover, Postfach 90 12, 3000 Hannover, anzuzeigen.

Die Müllentsorgung wird von dem Landkreis Soltau-Fallingb. wahrgenommen.

Die zentrale Schmutzwasserentsorgung für die Ortschaft Groß Eilstorf ist im Sommer 91 fertiggestellt worden. Dabei wurde auch ein SW-Kanal im Triftweg verlegt. Das in Groß Eilstorf anfallende Schmutzwasser wird über eine Druckrohrleitung zur Kläranlage Walsrode gepumpt und dort mechanisch und biologisch gereinigt.

Die Regenwasserbeseitigung im Planbereich ist auf den Baugrundstücken durch Versickerung sicherzustellen.

Die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Walsrode vom 20.03.1986 läßt die Möglichkeit einer örtlichen Versickerung zu, die insbesondere aus wasserwirtschaftlicher Sicht (Grundwasserneubildung, Entlastung der Vorfluter) die beste Lösung darstellt. Voraussetzung ist eine Freistellung der Stadt Walsrode von der Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser durch den Landkreis Soltau-Fallingb. als untere Wasserbehörde.

#### 10. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche	22 500 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet	8 360 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	600 m <sup>2</sup>
Forstfläche	12 525 m <sup>2</sup>
öffentl. Verkehrsfläche	815 m <sup>2</sup>

#### 11. Kosten der Erschließung

Da infolge der Bebauungsplanaufstellung keine Anpassung bzw. Erweiterung der Erschließungsanlagen erforderlich wird, kommen auf die Stadt Walsrode keine Erschließungskosten zu. Lediglich der Grunderwerb für den Kauf der Zuwegung zum Friedhof wird Kosten verursachen. Über die Bereitstellung der Mittel wird im Rahmen der Haushaltsplanberatung entschieden.

#### 12. Archäologische Denkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes finden sich Reste einer historischen Ackerflur, die als längliche Ackerbeete mit dazwischenliegenden Gräben herausgebildet sind (Fundstelle Eilstorf 27). Die Ackerteile werden auf Anregung des Institutes für Denkmalpflege vor einer Bebauung von der Stadt Walsrode vermessen.

Weil sich in den angrenzenden nördlichen und östlichen Bereichen weitere Fundstellen der archäologischen Landesaufnahme befinden, können evtl. archäologische Fundstellen bei Bauarbeiten zutage treten. Ggf. ist der Archäologische Denkmalpfleger des Landkreises Soltau-Fallingb., Herr Wilhelm Meyer, Finkenweg 5, 3036 Bomlitz, Telefon: 05161/49878 zu benachrichtigen.

#### 13. Schlußbemerkungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde festgestellt, daß die Planung mit den öffentlichen und privaten Belangen vereinbar ist.