

B e g r ü n d u n g

für den Bebauungsplan Nr. 45 "Deiler Weg" mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

1. Allgemeines

Angesichts der Wohnungsnot und steigender Mieten wächst der Wunsch bei vielen Bürgern nach dem Bau eines eigenen Wohnhauses. Wie zahlreiche Anfragen bauwilliger Bürger insbesondere aus der Ortschaft Düşhorn belegen, kann dieser Wunsch aufgrund fehlender verfügbarer Baugrundstücke innerhalb der Ortschaft z. Z. nicht befriedigt werden. Folge ist häufig eine Abwanderung, insbesondere der jüngeren, mobileren Einwohner.

Um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, die Entstehung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden und um zur Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteiles Düşhorn beizutragen, wurde in der Ortschaft Düşhorn ein neues Allgemeines Wohngebiet i. S. des § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

2. Standortwahl

Bei der Standortwahl spielten insbesondere die Faktoren Einfügen in das Siedlungsgefüge, ausreichender Abstand zu emittierenden landwirtschaftlichen Betrieben und geringe Beeinträchtigung des Naturhaushaltes die dominierende Rolle. Wie der als Anlage 1 beigelegte Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan belegt, bietet sich hinsichtlich des Siedlungsgefüges der gewählte Standort geradezu an. Weil dieser Standort darüber hinaus eine fast emissionsfreie Lage gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben besitzt, der Eingriff in den Naturhaushalt vertretbar ist und auch sonst keine Belange i. S. des § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch nachhaltig beeinträchtigt werden, steht hinsichtlich des Standortes keine gleichwertige Alternativfläche zur Verfügung.

3. Grundlagen und Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1982 und der Entwurf 1992 weisen wie das Regionale Raumordnungsprogramm 1990 des Landkreises Soltau-Fallingb. die Funktion eines Mittelzentrums zu. Mittelzentren sind nach diesen Programmen Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Die Erhaltung und Entwicklung der durch ländliche Struktur gekennzeichneten Orte ist Grundlage und Ziel der Raumordnung und Landesplanung.

Insofern entspricht die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode (Anlage 1) stellt den Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,3 dar.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan geht in nördlicher Richtung über die vom Bebauungsplan erfaßte Fläche hinaus. Auf die Einbeziehung dieses nördlichen Randstreifens wurde verzichtet, um eine sich durch eine Geländekante ergebende "natürliche" Begrenzung des Siedlungsbereiches nicht zu überschreiten. Eine Bebauung oberhalb dieser Geländekante hätte eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zur Folge.

Die Stadt Walsrode ist bestrebt, daß die Ortschaft Dühorn in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen wird. Um die Chancen für eine Aufnahme zu erhöhen, hat die Stadt Walsrode die Arbeitsgemeinschaft "Collage Nord - Plan Werk Stadt" Bremen mit der Ausarbeitung einer Dorferneuerungsplanung beauftragt. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist konform mit der im Konzept fertiggestellten Dorferneuerungsplanung.

5. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Fläche weist im Anschluß an die vorh. Geländekante im Norden ein leichtes Gefälle nach Süden auf. Das Gelände hat im Norden eine Höhe von ca. 57,5 m ü. NN und an der Celler Straße eine Höhe von ca. 52,5 m ü. NN.

Die vorh. Vegetation läßt auf einen sandigen Boden und einen tieferen Grundwasserhorizont schließen. Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen werden zu ca. 1/3 intensiv als Hausgärten genutzt, auf denen auch bedeutsame Obstbäume, überwiegend ältere Hochstammsorten, stehen. Die restliche Fläche (ca. 2/3) wird von einer inzwischen nicht mehr bewirtschafteten Grabelandfläche eingenommen, die sich im Übergangsstadium zur Renaturierung befindet und teilweise zur Lagerung von gebrauchten Baumaterialien etc. genutzt wird. Hier finden sich neben den Restbeständen einer ehemaligen Weihnachtsbaumkultur auch typische Trockenrasenpflanzen (Resede, Schafgarbe, Rainfarn, Herbstlöwenzahn, Spitzwegerich, Johanniskraut, wolliges Honiggras u. a.) und eine Anzahl an langlebigen heimischen (Bauern-) Gartenstauden und -blumen. Am nördlichen und östlichen Rand sind Gehölzsäume aus Großbäumen (Eichen) und jüngeren Aufwuchs (Birken, Ahorn, Rubinien, Kirschen und Eichen) sowie Sträuchern (Traubenkirsche, Holunder, Vogelbeere, Faulbaum sowie Brombeeren als Ranker) vorhanden.

Hinsichtlich der Tierwelt kann davon ausgegangen werden, daß sich aufgrund der vorh. Vegetation und der nur sporadischen Störungen eine standorttypische Vogel- und Insektenfauna entwickelt hat. Die Gehölzsäume haben darüber hinaus die Funktion der Biotopvernetzung.

An der Westseite des Deiler Weges befinden sich in Höhe des Hauses Celler Straße 35 zwei Ahornbäume, die erhaltenswert sind.

Die Gehölzsäume am nördlichen und östlichen Rand sind neben dem weit einsehbaren flachen Hang die für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes bestimmenden Elemente. Auf die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung wird in Kapitel 11 der Begründung näher eingegangen.

6. Geplante Festsetzungen

Die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche wurden so gewählt, daß eine weitestmögliche Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur erreicht wird. So wurde z. B. die überbaubare Grundstücksfläche so großzügig bemessen und auf die Festsetzung einer Baulinie verzichtet, daß eine relativ freie Anordnung der Baukörper möglich ist, wie sie in der Ortschaft Düshorn typischerweise vorkommt.

Das vorhandene Gebäude auf dem Grundstück Grewenkamp 6 fällt aufgrund seiner 2-Geschossigkeit aus dem üblichen Rahmen. Die 2-Geschossigkeit dieses Hauses kann aufgrund des Bestandsschutzes erhalten bleiben.

Der Bebauungsentwurf verdeutlicht das Bestreben der Stadt Walsrode, hier eine der gewachsenen Siedlungsstruktur Düshorns angepaßte Bebauung vorzunehmen. Als typische Baustruktur sind vor allem einfache Gebäudeformen, die im Zusammenspiel mit Nebenanlagen "hofartige" Situationen schaffen, zu nennen. Gleichwohl können städtebauliche Elemente der frühen Siedlungsbebauung aus der Nachkriegszeit als noch typisch und empfehlenswert genannt werden.

Wie schon angeführt, bestehen bei der gewählten Lage des Gebietes keine Immissionsprobleme mit landwirtschaftlichen Betrieben. Um diese auch künftig auszuschließen, wurde bewußt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gewählt.

Nördlich bzw. nordwestlich des Planbereiches befinden sich umfangreiche Flächen und in einiger Entfernung auch Anlagen einer Gärtnerei, in der nach den alternativen Produktions- und Vermarktungsrichtlinien eines biologischen Anbauverbandes gearbeitet wird. Die Arbeiten werden, weil es sich um eine soziale Einrichtung handelt, vorwiegend durch erwachsene Behinderte ausgeführt. Dieser Betrieb beabsichtigt, zukünftig darüber hinaus eine extensive Schafhaltung zu betreiben. Die Stadt Walsrode geht davon aus, daß die Störungen von diesem Betrieb das für ein Dorf- bzw. Mischgebiet übliche Maß nicht übersteigen werden. Weil zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und diesem Betrieb eine zu erhaltende Gehölzfläche von ca. 10 m Breite vorhanden ist wird erwartet, daß die Störungen des Allgemeinen Wohngebietes vertretbar sind und das bei der Abstufung von Baugebieten übliche Maß nicht überschreiten.

Die Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Eingrünung des Gebietes am nördlichen und östlichen Rand dient dem Naturhaushalt und der Ortsrandgestaltung.

Eine öffentliche Grünfläche befindet sich auch unter der 110 KV Freileitung Dühorn-Oldau zwischen den Masten Nr. 3 und 4 der Preussen Elektra innerhalb des Leitungsschutzbereiches von 2 x 20 m.

Bei der Auswahl der Bepflanzung im Leitungsschutzbereich ist auf die VDE- gemäßen Sicherheitsabstände zu achten. Für die Gehölzanzpflanzungen im Leitungsschutzbereich sind Sträucher und Halbbaumarten, z. B. Eberesche, Mehlbeere etc. sowie stockausschlagfähige Baumarten (Erle, Hainbuche etc.) zu empfehlen, die durch ein Zurückschneiden nicht in ihrem Bestand gefährdet werden.

Die Stadt Walsrode ist z. Z. bemüht, für den gesamten Siedlungsbereich "Deiler Weg" und das sogenannte "Altdorf" eine Fläche zur Anlegung eines Spielplatzes für Kinder anzukaufen und herzurichten.

Weil bis zum Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes die Anlegung des Kinderspielplatzes noch nicht gesichert war, hat die Stadt Walsrode einen befristeten Antrag auf Ausnahme von den Anforderungen des § 2 Abs. 2 NSpPG gestellt. Die für 1 Jahr befristete Ausnahmegenehmigung lag der Stadt Walsrode zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

7. Gestalterische Anforderungen

Um das Neubaugebiet auch gestalterisch in die vorh. Bebauung zu integrieren, wurden gestalterische Vorschriften im Bebauungsplan aufgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurden so gewählt, daß einerseits ein Einfügen der geplanten in die vorhandene Bebauung erreicht wird, andererseits aber auch ein möglichst breiter Rahmen für die Gestaltung der Neubebauung verbleibt.

Wie schon unter dem Kapitel 5 "Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft" erwähnt, handelt es sich bei dem Gelände um einen weit einsehbaren Hang. Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren und die Bepflanzung auf den Baugrundstücken der ortstypischen Bepflanzung anzupassen, wurde auch das Anpflanzen von Großbäumen vorgeschrieben und das Anpflanzen von hochwachsenden Nadelbäumen ausgeschlossen. Als Alternative zu den hochwachsenden Nadelbäumen können stattdessen immergrüne Gehölze wie Eibe, Stechpalme oder Liguster gepflanzt werden.

8. Archäologische Denkmalspflege

Bei den Baumaßnahmen im Bebauungsplanbereich können im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden.

Sofern archäologische Fundstellen bei Bauarbeiten zu Tage treten, ist der Archäologische Denkmalspfleger W. Meyer, Finkenweg 5, 3036 Bomlitz, Tel.: 05161/49878, der Landkreis Soltau-Fallingb. oder das Institut für Denkmalspflege zu benachrichtigen.

9. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen "Deiler Weg" und "Grewenkamp" sowie einer neu geplanten Straße, die die zuvor genannten Straßen verbindet. Diese Verbindung ist insbesondere deshalb wichtig, um den z. Z. ohne Wendemöglichkeit bestehenden Grewenkamp verkehrlich zu verbessern. Der Grewenkamp und der Deiler Weg (bis zur Verbindungsstraße) sollen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit einem festen Ausbau versehen werden.

Die gewählte Ausbaubreite und die berücksichtigten Entwurfselemente für den Straßenbau sind für das voraussichtliche Verkehrsaufkommen ausreichend und erlauben auch das Befahren mit Müllfahrzeugen.

Die geringe Breite der Parzelle der Straße "Grewenkamp" von lediglich 4,0 m erlaubt keinen Begegnungsverkehr PKW/LKW. Weil aufgrund der vorhandenen engen Bebauung an der Straße "Grewenkamp" eine Verbreiterung der Wegeparzelle nur mit einem unverhältnismäßig starken Eingriff in die Privatgrundstücke möglich wäre, soll die Straße Grewenkamp bis zum geplanten Stichweg als Einbahnstraße geführt werden. Das Sichtdreieck im Einmündungsbereich Grewenkamp/Celler Straße (K 148) wurde trotz der vorgesehenen Einbahnstraßenregelung im Bebauungsplan belassen, um der Verkehrsbehörde die Möglichkeit offenzuhalten, die Fahrtrichtung zu ändern. Falls das Sichtdreieck später evtl. Bauabsichten eines Anliegers behindern oder verhindern sollte, könnte diesem im Wege der Befreiung abgeholfen werden, falls sich herausstellt, daß die vorgesehene Fahrtrichtung nach Norden die beste Lösung darstellt. Der Übergangsbereich von der Einbahnstraßenregelung zum gegenläufigen Verkehr wurde so gestaltet, daß dort eine Wendemöglichkeit - auch für 2-achsige Müllfahrzeuge - entsteht.

Der Deiler Weg, der bisher fast ausschließlich mit geringen landwirtschaftlichen Verkehr belastet ist, kann bei dem vorgesehenen Ausbaustandard auch den Mehrverkehr problemlos aufnehmen.

Im Planbereich wurden öffentliche Parkplätze in erfahrungsgemäß ausreichender Anzahl ausgewiesen.

Für die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird das öffentliche Kanalnetz in der Ortschaft Dühorn erweitert. Sowohl die vorhandenen Kanäle als auch die Kläranlage Walsrode, der das Schmutzwasser zugeleitet wird, sind in der Lage, das Schmutzwasseraufkommen zu bewältigen.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßen soll in dem sandigen Untergrund der unbefestigten Seitenstreifen zur Versickerung gebracht werden. Bei der Planung und Ausführung der Beseitigung des Niederschlagswassers wird das ATV-Arbeitsblatt 138 beachtet und angewendet. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickern.

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 versickerungsfähiger Boden. Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch eine Bodenuntersuchung nachgewiesen.

Die Versorgung des Bereiches mit Elt, Wasser und Telekommunikation ist durch die vorhandene Leitungsnetze der Hastra, des Wasserversorgungsverbandes Landkreis Soltau-Fallingb. und der Deutschen Bundespost sichergestellt.

Die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig bittet üblicherweise darum, Erschließungsmaßnahmen mindestens neun Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt 2 Hannover, Postfach 90 12, 3000 Hannover anzuzeigen. Die Stadtwerke Walsrode sind z. Z. dabei, in der Ortschaft Düshorn eine Gasversorgung auszubauen. Es ist beabsichtigt, die Gasversorgung im Planbereich zusammen mit den übrigen Erschließungsmaßnahmen sicherzustellen.

Der Planbereich wird von einer 20 kV-Doppelleitung gekreuzt. Betreiber der Leitung ist zur Zeit die Hastra Betriebsverwaltung Fallingb. Zukünftig werden die Stadtwerke Walsrode für den überwiegenden Teil des Gebietes der Stadt Walsrode die Stromversorgung übernehmen. Bezüglich der den Planbereich kreuzenden 20-kV-Doppelleitung ist zur Zeit unklar, wer künftig der Betreiber sein wird.

Eine Umplanung des Baugebietes, die den unveränderten Verbleib der 20-kV-Doppelleitung ermöglichen würde, wäre mit einer unververtretbaren Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten verbunden, die dem bestehenden Bedarf an Wohnraum und Bauland widerspricht.

Die Stadt Walsrode besteht deshalb darauf, daß im Einvernehmen mit dem zukünftigen Betreiber entschieden wird, ob die 20-kV-Hochspannungsfreileitung höhergelegt oder verkabelt wird. Die Grundstückskäufer, die von der Stadt Walsrode ein Grundstück unter bzw. in der Nähe der 20-kV-Doppelleitung erwerben, werden in den Kaufverträgen auf die Höherlegung bez. Umlegung mit Verkabelung der Leitung hingewiesen.

Die Höherlegung der Leitung wird jedoch nur eine Zwischenlösung darstellen, bis die Leitung bzw. die Masten ihre wirtschaftliche Lebensdauer erreicht haben. Danach ist zu erwarten, daß eine Verkabelung der Leitung erfolgt.

Aufgrund der bestehenden Verträge ist der Betreiber zur Anpassung seiner Leitung an die Planung der Stadt Walsrode verpflichtet.

Der Bebauungsplanbereich wird an der nord-östlichen Grenze von der 110 kV-Leitung Düshorn-Oldau der Preussen-Elektra tangiert. Unterhalb des Leitungsschutzbereiches von 20 m beidseits der Trassenachse wurde keine bauliche Nutzung festgesetzt. Die Stadt Walsrode geht deshalb davon aus, daß eine Umrüstung der Leitung mit Doppelhängeketten nicht erforderlich ist.

10. Kosten der Erschließung

Nach einer Kostenschätzung auf der Basis des Freisniveaus von 1992 ergeben sich folgende Erschließungskosten:

| | |
|--------------------|------------------------|
| Grunderwerb | ≈ 19 000, -- DM |
| Straßenbau | 406.000, -- DM |
| Schmutzwasserkanal | 167.000, -- DM |
| Sickerschächte | ≈ 23 000, -- DM |
| Straßenbeleuchtung | ≈ <u>25 000, -- DM</u> |

Gesamtkosten 640 000, -- DM bei örtlicher Versickerung

Die Kosten der Erschließung sollen im Haushaltsplan 1994/ Nachtrag 1993 bereitgestellt werden.

11. Städtebauliche Werte

| | |
|---|-----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (bebaut) | 9 560 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet (unbebaut) | 14 140 m ² |
| Bestandsgeschützte vorh. Grünflächen | 1 890 m ² |
| öffentl. Grünfläche | 1 420 m ² |
| öffentl. Verkehrsfläche (befestigt) | 2 130 m ² |
| öffentl. Verkehrsfläche (unbefestigte Wirtschaftswegen) | <u>360 m²</u> |
| Gesamtfläche | <u>29 500 m²</u> |

Angesichts der geringen Größe des Gebietes wird auf die Ermittlung statistischer Werte verzichtet.

12. öffentliche und private Belange (§ 1 Abs. 5 BauGB) und Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Die Planung fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils und dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Da sich nach Kenntnis der Stadt Walsrode keine Altlasten auf dem Grundstück befinden und emittierende landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe sowie stark frequentierte Straßen in der Nähe nicht befinden, können gesunde Wohnverhältnisse auf den Baugrundstücken als gesichert angesehen werden. Andererseits ist nicht zu erwarten, daß durch die Planung landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe in ihrer Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt werden.

Unter dem Gesichtspunkt der gesunden Wohnverhältnisse hat sich die Stadt Walsrode auch mit der Frage gesundheitlicher Auswirkungen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung auseinandergesetzt.

Neben den nach der zur Zeit noch gültigen Fassung der DIN VDE 0848 Teil 4 geltenden "Sicherheits"- Grenzwerten von 20 kV/m und 5 m T sollen zusätzliche "Vorsorge"- Grenzwerte für die Allgemeinbevölkerung eingeführt werden. Die geplanten "Vorsorge"- Grenzwerte von 5 kV/m und 100 μ T entsprechen den Grenzwerten der internationalen Strahlenschutzvereinigung (IRPA).

Nach Auskunft der Preussen Elektra Hauptverwaltung Hannover beträgt die elektrische Feldstärke unmittelbar unter der Freileitung \approx 1 bis 2 kV/m und die Flußdichte des magnetischen Feldes ebenfalls unmittelbar unter der Leitung max. 10 μ T, im Normalbereich lediglich 1 μ T.

Ein Vergleich der strengeren "Vorsorge"- Grenzwerte mit den tatsächlich vorhandenen macht deutlich, daß unmittelbar unter der Leitung die elektrische Feldstärke bis zu max. 40 % und die Flußdichte lediglich bis zu 10 % der "Vorsorge"- Grenzwerte ausgenutzt werden.

Die Preußen Elektra kommt demgemäß auch zu dem Ergebnis, daß elektrische und magnetische Felder dieser Größenordnung nach dem Stand der internationalen Wissenschaft gesundheitlich unbedenklich sind. Der Stadt Walsrode liegen keine Erkenntnisse vor, die diese Aussage der Preussen Elektra in Frage stellen, sie sieht deshalb gesunde Wohnverhältnisse in dem geplanten Gebiet als gesichert an.

Den Belangen der Ver- und Entsorgung sowie der verkehrlichen Erschließung kann bei dem gewählten Standort und durch die entsprechenden Festsetzungen Rechnung getragen werden.

Der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen die gestalterischen Anforderungen, die Ergänzung der vorhandenen Randbepflanzung, die Anpassung des Baugebietes an die "natürliche" Abgrenzung und die geringe Geschößzahl. Nicht ganz auszuschließen ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes. Diesbezüglich ist insbesondere die Bebauung des weithin sichtbaren Hanges für das Landschaftsbild und die unvermeidliche Beseitigung der mehr oder weniger wertvollen Pflanzengesellschaft sowie die Versiegelung zu nennen. Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild dient die Festsetzung einer Bepflanzung mit standort-gerechten großkronigen Bäumen, um zumindest langfristig eine grüne Kulisse zu erhalten. Deshalb wurde für je 500 m² Fläche der Baugrundstücke die Anpflanzung eines solchen Baumes festgelegt.

Bezüglich der Pflanzenwelt wurde durch den vorgesehenen Erhalt der Gehölzsäume am nördlichen und östlichen Rand das Wertvollste bereits geschützt. Darüber hinaus empfiehlt sich, soweit dies mit der geplanten baulichen Nutzung vereinbar ist, insbesondere dort, wo ältere Hochstamm-Obstsorten vorhanden sind, diese nach Möglichkeit zu erhalten. Einen gewissen Ausgleich bietet die Bepflanzung auf den Grünflächen, die hier zu einer Aufwertung führt.

Um die Folgen der Bodenversiegelung zu minimieren, soll das Niederschlagswasser von den Straßenflächen und den befestigten Grundstücksflächen örtlich zur Versickerung gebracht werden. Der Umfang der Bodenversiegelung wird durch eine besondere Bestimmung i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung begrenzt, die die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit Materialien begünstigt, die nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grünflächen, der geplanten Ergänzung des Gehölzsaumes am östlichen Rand und der zur Reduzierung von Beeinträchtigungen getroffenen Festsetzungen und Vorschriften geht die Stadt Walsrode davon aus, daß der Eingriff im Sinne der §§ 8a - c des Bundesnaturschutzgesetzes innerhalb des Planbereiches selbst ausgeglichen werden kann.

Bei der Abwägung aller betroffenen Belange wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Erhaltung und Fortentwicklung der Ortschaft Düşhorn mehr Gewicht beigemessen, als den betroffenen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die auch bei einem anderen Standort unausweichlich betroffen wären.

13. Schlußbemerkung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde festgestellt, daß die Planung mit den öffentlichen und privaten Belangen unter Beachtung einer gerechten Abwägung vertretbar ist.