

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 106**

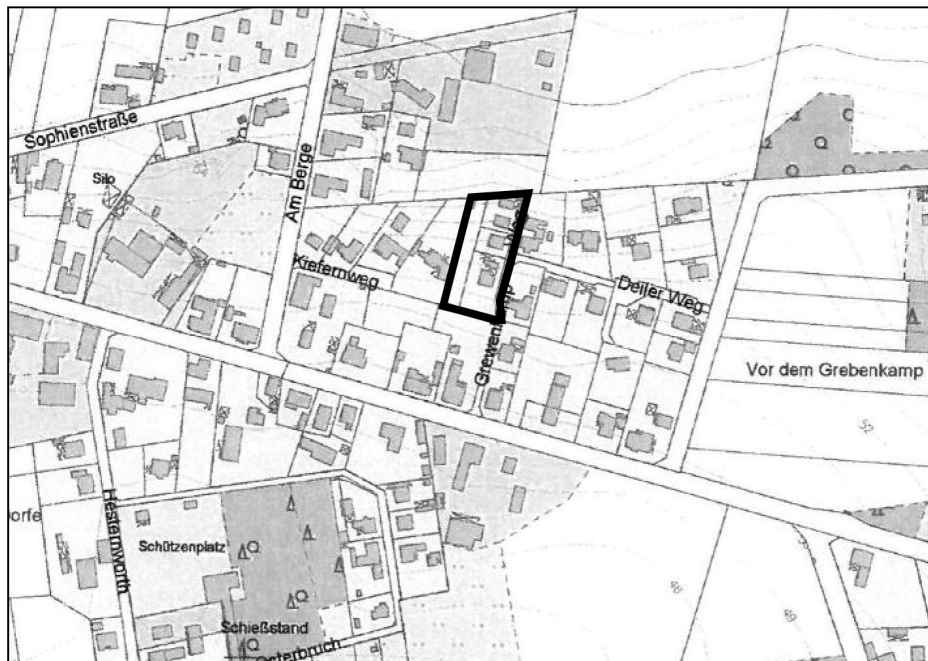
### **"DEILER WEG II"**

#### **MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

#### **MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **NR. 45 „DEILER WEG“**

ÜBERSICHTSPLAN (OHNE MASSSTAB)



© 2013  **LGLN** ÜBERSICHTSKARTE MASSSTAB 1:5.000 IM ORIGINAL 

**ABSCHRIFT**



**STADT WALSRÖDE**  
**LANDKREIS HEIDEKREIS**

---

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....                                | 3  |
| 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....                          | 3  |
| 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....                          | 3  |
| 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....                                    | 4  |
| 2.1 Landes- und Regionalplanung .....                                          | 4  |
| 2.2 Flächennutzungsplanung .....                                               | 5  |
| 2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne .....                         | 5  |
| 2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB.....                                        | 5  |
| 2.5 Bergbauberechtigung „Erlaubnisfeld Ahrensheide“ .....                      | 6  |
| 3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER<br>BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG..... | 7  |
| 3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....                                            | 7  |
| 3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....                                     | 9  |
| 3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....                         | 9  |
| 3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....                                      | 10 |
| 3.2.3 Nebenanlagen .....                                                       | 10 |
| 3.2.4 Verkehrsfläche .....                                                     | 11 |
| 3.3 Örtliche Bauvorschriften .....                                             | 11 |
| 3.4 Belange von Natur und Landschaft .....                                     | 12 |
| 3.5 Immissionsschutz.....                                                      | 15 |
| 3.6 Verkehr .....                                                              | 15 |
| 4. VER- UND ENTSORGUNG.....                                                    | 15 |
| 5. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE.....                                           | 16 |
| 6. FLÄCHENÜBERSICHT .....                                                      | 16 |
| 7. BODENORDNUNG.....                                                           | 16 |
| 8. KOSTEN .....                                                                | 16 |

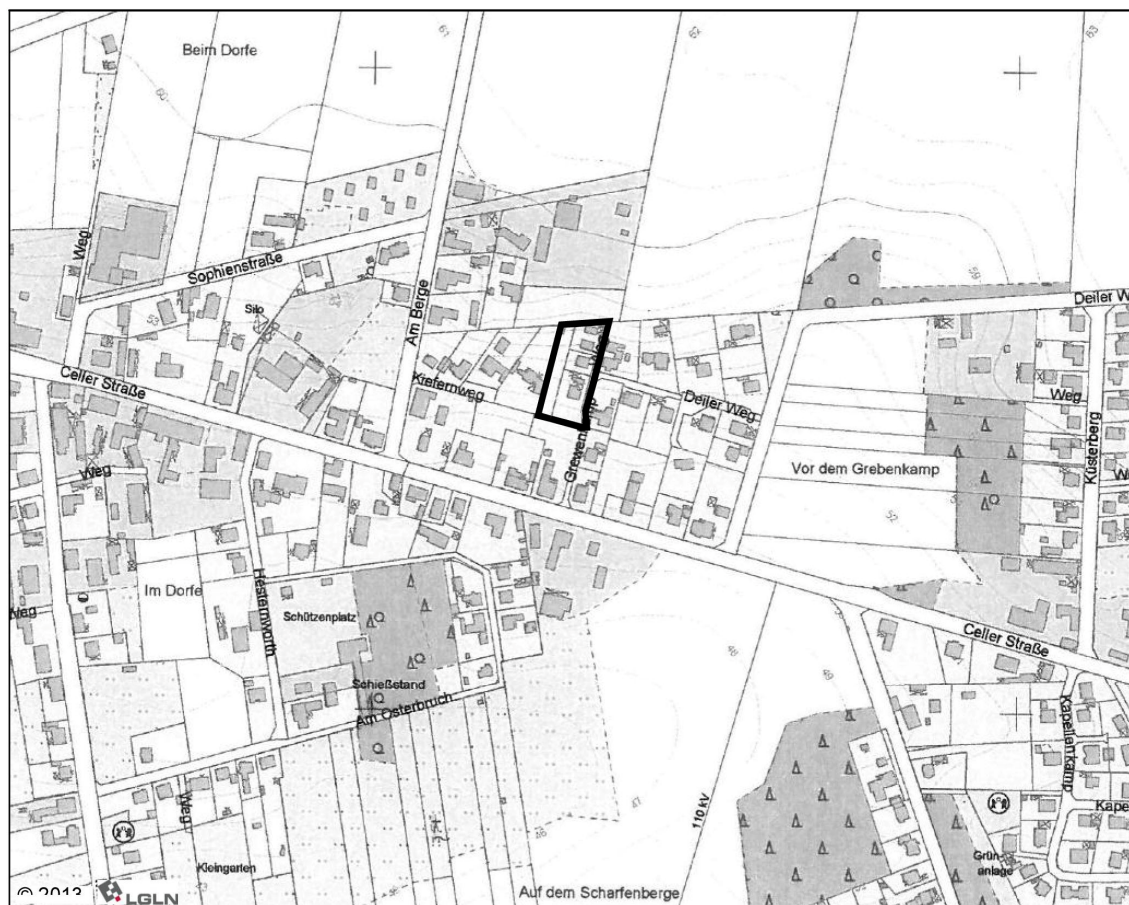
## 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Deiler Weg II“ liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Düşhorn, westlich angrenzend an die Straße Grewenkamp (siehe Übersichtsplan). Er erstreckt sich über die Flurstücke 122/9, 122/13, 122/32, 122/33, 122/40, 122/41 und 122/43 (teilweise, Straße) der Flur 3 der Gemarkung Düşhorn.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,28 ha.

**Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich**



ohne Maßstab

### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 gelegenen Flächen sind mit drei Wohnhäusern, Garagen und Nebenanlagen bebaut. Die Freiflächen werden, abgesehen von der Zufahrt auf dem Flurstück 122/40, als Haus- bzw. Ziergarten genutzt. In den

Geltungsbereich mit einbezogen ist auch der Teilbereich der Straße Grewenkamp, der der Erschließung des Baugebietes dient.

Das Plangebiet ist westlich, südlich und östlich von weiteren Wohngrundstücken umgeben. Nördlich grenzt eine sehr große Gartenfläche an, nördlich davon sowie nordöstlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### *Landes-Raumordnungsprogramm*

Die Stadt Walsrode ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden.

Die Stadt Walsrode ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ortschaft Düşhorn besitzt dagegen keine zentralörtliche Funktion. Siedlungsmaßnahmen in diesen Orten vollziehen sich in der Regel im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung. Düşhorn ist die größte der 22 außerhalb von Walsrode gelegenen Ortschaften und hat 2.111 Einwohner (Stand vom 31.12.2012). Entsprechend sind im Ort Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule, Kindergarten und Versorgungseinrichtungen vorhanden.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Deiler Weg II“, durch den die Entwicklung der bestehenden Wohnnutzung geregelt werden soll, ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 vereinbar.

#### *Regionales Raumordnungsprogramm*

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Fallingb. 2000 ist Walsrode ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt, die Ortschaft Düşhorn erfüllt keine zentralörtliche Funktion. Der Ort ist aber als Standort mit der besonderen Entwick-

lungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen. In diesen Orten soll dem zunehmenden Bedürfnis aller Bevölkerungsgruppen nach Erholung, aktiver Freizeitgestaltung und Sport durch ein vielfältiges Angebot entsprochen werden. Düşhorn ist umgeben von Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft und für Erholung, ein regional bedeutsamer Radwanderweg führt durch den Ort.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 im Randbereich eines Vorsorgegebietes für Trinkwassergewinnung. Negative Auswirkungen auf die Trinkwasserqualität sind durch die Wohnnutzung grundsätzlich nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Deiler Weg II“ ist auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2000 vereinbar.

## **2.2 Flächennutzungsplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Deiler Weg II“ ein Mischgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,3 dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In dem Bebauungsplan Nr. 45 „Deiler Weg“, durch den der überwiegende Teil des Plangebietes bereits rechtsverbindlich ist, wird ein allgemeines Wohngebiet und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese rechtsverbindliche Planung soll durch den Bebauungsplan Nr. 106 „Deiler Weg II“ weitergeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der vorgesehenen Neuaufstellung angepasst.

## **2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Deiler Weg II“ überdeckt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 45 „Deiler Weg“. Betroffen sind die Flurstücke 122/9, 122/32, 122/33, 122/40, 122/41 und 122/43 (teilweise, Straße).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106 „Deiler Weg II“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Deiler Weg“, die durch den Bebauungsplan 106 „Deiler Weg II“ überdeckt werden, aufgehoben.

## **2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Deiler Weg II“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Ortschaft Düşhorn.

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Deiler Weg“ und hat damit den Status gem. § 30 BauGB, das Flurstück 122/13 liegt im Geltungsbereich der 1985 rechtsverbindlich gewordenen Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB („Innenbereichssatzung“). Das Plangebiet wird bereits durch Wohngebäude mit Hausgärten genutzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Deiler Weg II“ dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung.

- b) Die im Plangebiet zulässige Grundfläche beträgt rd. 700 qm und liegt damit weit unter 20.000 qm.
- c) Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

## 2.5 Bergbauberechtigung „Erlaubnisfeld Ahrensheide“

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich der Bergbauberechtigung (Konzession) „Erlaubnisfeld Ahrensheide“ der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld ist das Unternehmen außerdem verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zur näheren Erläuterung des Begriffes „Erlaubnisfeld“ wird auf die Ausführungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) verwiesen:

„Die Suche nach volkswirtschaftlich bedeutenden Bodenschätzen wie z.B. Kohlenwasserstoffe, Stein- und Braunkohle oder Kali- und Steinsalze und deren Gewinnung unterliegen in der Bundesrepublik Deutschland den Vorschriften des Bundesberggesetzes (BBergG). Unterschieden werden dabei „bergfreie“ und „grundeigene“ Bodenschätze. Grundeigene Bodenschätze stehen im Eigentum des Grundeigentümers. Auf bergfreie Bodenschätze erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück nicht.

Wer bergfreie Bodenschätze aufsuchen will (Aufsuchung = Suche nach oder Feststellung der Ausdehnung von Bodenschätzen), benötigt dazu eine Erlaubnis gemäß § 7 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Für die Länder Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen und den Festlandsockel der Nordsee ist dies das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Die Erlaubnis gewährt

das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes (Erlaubnisfeld) Bodenschätze aufzusuchen. Das Erlaubnisfeld ist über Tage flächenmäßig begrenzt und erstreckt sich bis in die „ewige Teufe“, also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt.“ (NIBIS Kartenserver, Erläuterungen zum Thema Erlaubnisfeld)

Nach Mitteilung der ExxonMobil Production Deutschland GmbH, die die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) wahrnimmt, berechtigt die Erlaubnis lediglich zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Es berechtigt noch nicht zur Durchführung konkreter Maßnahmen, d.h. um z.B. eine Bohrung abteufen zu können, bedarf es eines gesonderten Zulassungsverfahrens. Im Rahmen dieses Verfahrens werden auch entgegenstehende öffentliche Belange, wie in jedem anderen Genehmigungsverfahren, geprüft. Nach der derzeitigen gesetzlichen Lage sei es daher nahezu ausgeschlossen, Grundstücke mit Wohnbebauung für Bohrungen und deren Nebenanlagen oder die Errichtung von Betriebsgebäuden in Anspruch zu nehmen.

Auf die Ausübung der Bergbaurechte kann nach Mitteilung der ExxonMobil Production Deutschland GmbH auch nicht lokal auf den Bebauungsplan begrenzt verzichtet werden, da sich die jeweilige Bergbauberechtigung einheitlich auf ein klar umgrenztes Gebiet oberhalb und unterhalb der Erdoberfläche erstreckt.

Auch wenn sich eine Inanspruchnahme der Baugrundstücke nicht ergibt, kann es aber vorkommen, dass Bohrungen in der Nähe des Baugebietes durchgeführt werden.

### **3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Wie oben bereits erwähnt, besteht für den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits der Bebauungsplan Nr. 45 „Deiler Weg“, der im Jahre 1993 rechtsverbindlich geworden ist. Dieser Bebauungsplan setzt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Deiler Weg II“ gelegenen Flurstücke 122/9, 122/32, 122/33, 122/40 und 122/41 ein allgemeines Wohngebiet fest, die Grundflächenzahl beträgt 0,25, die Geschossflächenzahl 0,4. Zulässig ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss in offener Bauweise, wobei durch einen Zusatz geregelt ist, dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 Satz 2 NBauO (alte Fassung!) ausgebaut werden darf. Die erforderliche Dachneigung beträgt 42° bis 50°, die maximale Traufhöhe 4,0 m über Fahrbahn. Die überbaubare Grundstücksfläche hat eine Breite von 14,00 m und wurde in einem Abstand von 3 m parallel zur Fahrbahn der Straße Grewenkamp festgesetzt.

Durch textliche Festsetzungen ist geregelt, dass Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO einen Abstand von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche muss mindestens 1 großkroniger Laubbaum angepflanzt werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2

---

BauNVO genannten Anlagen nur um 25 % überschritten werden, wobei eine Überschreitung um bis zu 50 % ist zulässig ist, wenn die Anlagen so ausgeführt werden, dass sie nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben.

Durch Gestaltungsvorschriften werden die Dachform, die Dachneigung und die Materialien und Farben der Hauptdachflächen sowie die Gestaltung von Dachaufbauten vorgeschrieben, die zulässige Höhe und Gestaltung von Einfriedungen geregelt, die Materialien und Farben der Außenwände vorgegeben und die Unzulässigkeit von hochwachsenden Nadelbäumen erklärt.

Im Ergebnis eines von einer Grundstückseigentümerin gestellten Bauantrages wurde festgestellt, dass für die bauliche Nutzung des westlich der Straße Grewenkamp gelegenen Grundstücks wegen der vorhandenen Überbauung und Versiegelung, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Deiler Weg“ bestanden, auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine bzw. nur noch geringe und damit auch nicht zeitgemäße Entwicklungschancen bestehen. Nach Prüfung des Umfeldes betrifft dieses nicht nur das Grundstück der Antragstellerin. Eine Überprüfung der zulässigen Grundflächen hat ergeben, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem relativ dicht bebauten / versiegelten Bereich westlich der Straße Grewenkamp eine sinnvolle Erweiterung der kleinen Wohnhäuser nicht mehr zulassen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 in Verbindung mit der relativ geringen zulässigen Überschreitung um maximal 25 % ist durch die vorhandene Bebauung und die private Zufahrt auf dem Flurstück 122/40, die für die Erschließung der beidseitig gelegenen Grundstücke erforderlich ist, fast gänzlich ausgeschöpft.

Die Prüfung eines Befreiungsantrages gem. § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans konnte auf Grund der hohen Abweichungen nicht mehr als städtebaulich vertretbar eingeschätzt werden. Im Ergebnis von Gesprächen zwischen der Stadt Walsrode und der Antragstellerin kann aber in dem direkt angrenzenden Bereich von der Antragstellerin eine gärtnerisch genutzte Fläche für eine Innenverdichtung zu Verfügung gestellt werden. Diese Fläche liegt im Geltungsbereich der gem. § 34 BauGB aufgestellten Abgrenzungssatzung aus dem Jahre 1985 und damit planungsrechtlich gesehen im Innenbereich.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Deiler Weg II“ ist somit, die in dem Bereich nordwestlich der Straße Grewenkamp vorhandenen Wohnhäuser auf zeitgemäße durchschnittliche Wohnungsgrößen zu erweitern bzw. dem derzeitigen Wohnbedarf gerecht zu werden, falls ein Abriss und Neubau erforderlich wird. Bei den im Plangebiet gelegenen Wohnhäusern handelt es sich um einen relativ dicht nebeneinander stehenden Altbaubestand (aus den Jahren Ende 1950 / Anfang 1960), der eine für diese Gebäude typische geringe Größe mit einer Aufteilung in kleine Wohnräume aufweist. Die Wohnhäuser werden auf Dauer den gestiegenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nicht mehr gerecht werden. Daher ist abzusehen, dass Erweiterungen bei allen Gebäuden erforderlich werden, um diesen historisch gewachsenen Bestand zu sichern und weiterhin für die Wohnnutzung attraktiv zu halten bzw. wenn Ersatzbauten erforderlich werden, diese auch zeitgemäß errichten zu können. Auf der Grundlage der

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 ist dies in dem betreffenden Bereich allerdings nicht möglich.

Die Stadt Walsrode ist bestrebt, den Altbaubestand in den historisch gewachsenen Orten zu erhalten. Um die gewachsene bauliche Struktur westlich der Straße Grewenkamp zu sichern, sollen unter Wahrung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 45 „Deiler Weg“ Möglichkeiten für eine bauliche Umgestaltung und Ergänzung des Gebäudebestandes neben ggf. Neubauten geschaffen werden. Hierfür soll das Baugebiet um das Flurstück 122/33 ergänzt werden. Im Sinne einer geordneten Innenverdichtung sollen die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig in Richtung Westen ausgedehnt werden, sodass ausreichender Raum für Erweiterungsmaßnahmen geschaffen wird. Das Flurstück 122/13 soll allerdings nicht in die bauliche Nutzung mit einbezogen, sondern wie bisher ausschließlich als Garten- oder Freifläche genutzt werden.

Die Gebäude Grewenkamp 1 bis 5 weisen aus ihrer historischen Entwicklung heraus Putzfassaden auf, die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplan Nr. 45 lassen jedoch nur rotes Verblendmauerwerk, Fachwerk mit Ausfachung aus rotem Verblendmauerwerk oder senkrechte Holzverkleidung (Deckelschalung) mit dunkelbraunem Anstrich zu. Um dieser abweichenden Gebäudegestaltung Rechnung zu tragen und eine einheitliche Gestaltung des Gebäudebestandes und der möglichen Anbauten zu erleichtern, sollen hier zukünftig auch Putzfassaden zugelassen werden.

Für die Einbeziehung des Flurstücks 122/13 in das Baugebiet und die Anpassung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes erforderlich. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auch der Teil der Straße Grewenkamp mit einbezogen, der der Erschließung der Baugrundstücke dient, um den Bebauungsplan Nr. 106 „Deiler Weg II“ als qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Ziel der Stadt Walsrode ist es, durch den Bebauungsplan Nr. 106 „Deiler Weg II“ die bauliche Entwicklung in dem Bereich westlich der Straße Grewenkamp neu zu regeln und eine Anpassung des Altbaubestandes an die geänderten Wohnbedürfnisse zu ermöglichen. Um auch weiterhin eine möglichst einheitliche bauliche Entwicklung des Baugebietes „Deiler Weg“ zu erreichen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Deiler Weg“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften weitestgehend in den Bebauungsplan Nr. 106 übernommen.

### **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Deiler Weg II“ als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das bisher geltende Maß der baulichen Nutzung wird übernommen, um eine Anpassung an das angrenzende Baugebiet zu erreichen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,25, die Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen nur um 25 % überschritten werden. Eine Überschreitung um bis zu 50 % ist zulässig, wenn die Anlagen so ausgeführt werden, dass sie nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben. So wird auch zukünftig gewährleistet, dass auf den Grundstücken ausreichende Freiflächen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zur Verfügung stehen und der Gehölz- und Grünflächenbestand gesichert wird.

Zulässig ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss, wobei durch die Festsetzung [a](#) geregelt ist, dass das Dachgeschoss auch als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 7 Satz 2 NBauO (Fassung 2012) ausgebaut werden darf. Damit wird eine flächensparende Bebauung ermöglicht.

Auf die Übernahme der im Bebauungsplan Nr. 45 festgesetzten Traufhöhe wird verzichtet, weil insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes das Gelände relativ stark ansteigt, sodass eine Höhenbegrenzung bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße keinen Sinn macht. Dadurch, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist, sowie durch die Vorschrift von geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 42° bis 50° ist die Gestaltung der Gebäude ausreichend bzw. in ähnlicher Weise vorgegeben, sodass eine Begrenzung der Traufhöhe nicht erforderlich ist.

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, sodass ausreichende Abstände der Gebäude untereinander bzw. zu den Grundstücksgrenzen entstehen und eine kleinteilige Bebauung gefördert wird.

### **3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt und werden gegenüber den bislang geltenden Festsetzungen in Richtung Westen bis an die östliche Grenze des Flurstücks 122/13 ausgedehnt. So sind ausreichende Möglichkeiten für die Errichtung und Erweiterung der Gebäude und die Gestaltung der Grundstücke gewährleistet.

### **3.2.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, damit der schmale Straßenraum nicht durch direkt angrenzende Gebäude optisch noch weiter eingeengt wird.

### **3.2.4 Verkehrsfläche**

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche der Straße Grenkamp ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **3.3 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich die Gebäude in das bestehende Ortsbild und die gewachsene Struktur des alten Dorfes einfügen. Das Bebauungsplangebiet liegt an einem weit einsehbaren Hang, sodass es in den Ort hineinwirkt. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Deiler Weg“ wurden örtliche Bauvorschriften erlassen, die auf das Einfügen der Neubebauung ausgerichtet sind, zugleich aber einen möglichst breiten Rahmen für die Gestaltung der Neubauten belassen.

Die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 45 „Deiler Weg“ werden im Wesentlichen übernommen, sodass das gesamte große Baugebiet um die Straßen Grenkamp und Deiler Weg auch weiterhin eine Einheit bildet.

#### **1. Dächer**

Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 42° und 50° betragen. Als Dachform für die Hauptdachflächen sind gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind Pfannen in den Farben rot oder rotbraun vorgeschrieben. Mit diesen Vorschriften soll eine Angleichung der Dächer an die ortsüblichen Dachformen, -farben und -materialien erreicht werden, um den ländlichen Charakter des Ortes zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, weil sich diese baulichen Anlagen nur untergeordnet auf das Ortsbild auswirken. Wintergärten sollen auch insgesamt aus Glas hergestellt werden dürfen. Für Garagen und Nebenanlagen würde sich die Forderung von geneigten Dächern und eine Eindeckung mit Pfannen unangemessen auf den Materialbedarf und die Kosten auswirken.

Als Dachaufbauten sind Schlepperker, Spitzgauben, Frontspieße und Dachflächenfenster zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Durch die Einschränkung der Gestaltung von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass eine gewisse Einheitlichkeit entsteht und sich die Dachaufbauten in ihrem Erscheinungsbild den Hauptdachflächen unterordnen.

#### **2. Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, damit der schmale Straßenraum optisch nicht noch weiter eingengt

wird und die Grundstücke vom Straßenraum aus einsehbar bzw. erlebbar bleiben. Zulässig sind lebende Hecken, Staketenzäune (senkrechte Latten) und Mauern aus roten Ziegeln sowie Bruchsteinen, um die vorhandene dörfliche Struktur zu bewahren und eine gewisse Einheitlichkeit zu erreichen.

### **3. Außenwände**

Außenwände müssen mit rotem Verblendmauerwerk, mit Putz, als Fachwerk mit Ausfachung aus rotem Verblendmauerwerk oder mit senkrechter Holzverkleidung (Deckelschalung) – naturbelassen oder mit dunkelbraunem Anstrich – hergestellt werden. Auch durch diese örtliche Bauvorschrift soll eine Anpassung der baulichen Anlagen an das bestehende Ortsbild erreicht werden. Ausgenommen sind Wintergärten, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, weil sie sich im Gegensatz zu den Hauptgebäuden nur untergeordnet auf das Ortsbild auswirken. Wintergärten sollen auch insgesamt aus Glas hergestellt werden dürfen.

## **3.4 Belange von Natur und Landschaft**

### **Bestand und Bewertung**

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke werden zu Wohnzwecken genutzt. Neben den drei Wohnhäusern bestehen einige Nebengebäude, Garagen und Carports. Die nördlichen Grundstücksflächen werden durch eine gemeinsame, befestigte Zufahrt erschlossen. Die Freiflächen sind als Ziergärten angelegt und weisen Baum- und Strauchbestand auf.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung handelt es sich im Plangebiet zum Teil um Böden, die Werte und Funktionen aufgrund von Versiegelung und Überbauung vollständig bzw. weitestgehend verloren haben. Nur im Bereich der Gartenflächen sind die Funktionen des Bodens als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht eingeschränkt. Es ist jedoch auch hier von anthropogen überprägtem Boden auszugehen. Um Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung handelt es sich nicht.

Hinsichtlich der Klimafunktionen des Plangebiets ist aufgrund von Bebauung und Versiegelung sowie durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand kleinklimatisch von bereits leichten Beeinträchtigungen auszugehen. Dazu gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und Aufwärmung. Jedoch wirken sich die gärtnerisch genutzten Flächen und die nördlich angrenzenden großen Garten- und landwirtschaftlichen Nutzflächen positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.

Das Ortsbild im überplanten Bereich ist geprägt durch Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und Satteldächern. Der in den Gärten vorhandene Baumbestand durchgrünt das Baugebiet.

---

### **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Aus der möglichen Versiegelung und Überbauung ergeben sich geringfügige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und Wasser. Durch die Einbeziehung des Flurstücks 122/13 in das Baugebiet erhöht sich die Fläche, die zukünftig befestigt oder überbaut werden darf, lediglich um rd. 230 qm. Ein Teil dieser Flächen wird jedoch bereits durch bestehende Gebäude und befestigte Grundstücksflächen ausgenutzt. Damit liegen die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die genannten Schutzgüter unter der Erheblichkeitsschwelle.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, weil der überwiegende Teil des Plangebietes weiterhin als Garten genutzt wird. Wesentliche Veränderungen für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich aufgrund der geringfügig erhöhten Versiegelung nicht.

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Deiler Weg II“ kein Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt. Gemäß § 13 a BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB besagt, dass ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 700 qm, liegt also weit unter 20.000 qm. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Unabhängig davon ist den Umweltbelangen Genüge getan, weil das in das Baugebiet einbezogene Flurstück 122/13 (Gemarkung Düshorn, Flur 3) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche liegt und als Garten- bzw. Freifläche erhalten bleibt. Bauliche Erweiterungen sind, außer Nebenanlagen, nur in dem bereits beeinträchtigten Bereich der bestehenden Gebäude vorgesehen. Durch die im nachfolgenden Absatz aufgeführte Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen bleibt zudem die Durchgrünung des Baugebietes gewahrt.

### **Textliche Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen**

Um eine Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen bzw. zu erhalten, muss je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum angepflanzt werden. Diese Festsetzung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 45 „Deiler Weg“ übernommen. Da im Plangebiet bereits viele Laubbäume vorhanden sind und ihr Bestand nicht gefährdet werden soll, können diese Bäume, wenn sie erhalten werden, auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Bei Abgang der erforderlichen Laubbäume sind diese durch gleichartige Laubbäume zu ersetzen, um die gewünschte Begrünung des Baugebietes zu erhalten.

### Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach §44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Hiervon ist bei der vorliegenden Bauleitplanung auszugehen, da Nutzung und Bestand weitestgehend beibehalten werden und nur geringfügig erweitert werden sollen. Das bedeutet, die vorhandenen Vegetationsstrukturen und baulichen Anlagen werden nicht grundlegend verändert und es ist von einem weitestgehenden Erhalt des vorhandenen Lebensraumpotentials für eventuell vorkommende planungsrelevante geschützte Arten auszugehen. Zudem ist aufgrund der geringfügigen Änderungen durch die Planung nicht

---

mit erheblichen Störungen zu rechnen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG verschlechtern wird.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

### **3.5 Immissionsschutz**

Immissionskonflikte zwischen der Wohnnutzung und der Nutzung der nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen haben sich bisher nicht ergeben und werden auch zukünftig nicht erwartet.

### **3.6 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Straße Grewenkamp. Die Straße ist für die Aufnahme des Verkehrs ausreichend ausgebaut.

Im Kurvenbereich der Straße Grewenkamp ist die Freihaltung eines ausreichenden Sichtfeldes mit den Schenkellängen 15 m / 15 m nachrichtlich übernommen worden. Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks sind von Bebauung und Buschwerk mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## **4. VER- UND ENTSORGUNG**

### **• Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Landkreis Fallingbostal.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Walsrode. Die Abwässer werden zur Kläranlage in Walsrode geleitet. Zuständig ist die Kommunale Service Böhmetal AöR (KSBT).

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird auf den Baugrundstücken versickert. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Deiler Weg“ wurde durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen, dass der Boden ausreichend versickerungsfähig ist.

### **• Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Avacon AG, die Gasversorgung durch die Stadtwerke Böhmetal.

---

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Heidekreis.

## **5. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**

Bei den Baumaßnahmen im Plangebiet können im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu erfolgen.

## **6. FLÄCHENÜBERSICHT**

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

| <b>Flächenbezeichnung</b>   | <b>ha</b>   |
|-----------------------------|-------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 0,26        |
| Straßenverkehrsfläche       | 0,02        |
| <b>Bruttobauland</b>        | <b>0,28</b> |

## **7. BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8. KOSTEN**

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Walsrode keine Kosten.

Walsrode, den 06.11.2013

L.S.

Gez. S. Lorenz  
(S. Lorenz)  
Bürgermeisterin