

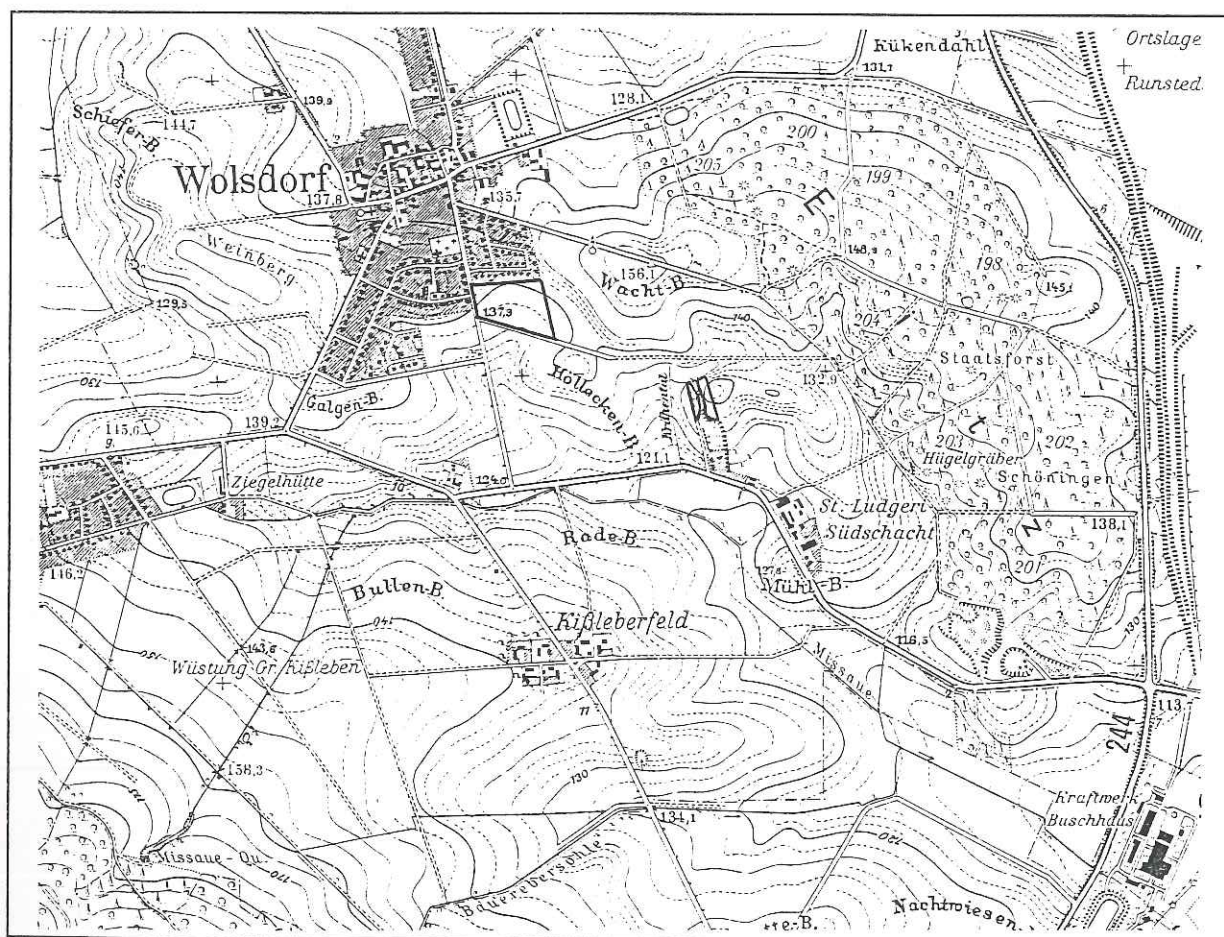


Gemeinde Wolsdorf

WOL - 7

Bebauungsplan „Am Hölleckenberg I“

Begründung



**Objekt- und
Landschaftsplanung**

Brokof & Voigts

38373 Frellstedt Lindenplatz 1

05355/98911 Fax 98912

1 ALLGEMEINES

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wolsdorf beabsichtigt, am südöstlichen Rand der Ortslage, Wohnbauflächen für die zukünftige Ortsentwicklung auszuweisen.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wolsdorf hat dazu in seiner Sitzung am 11.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hölleckenberg I“ beschlossen.

1.3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen das Flurstück 42/71 der Flur 4 mit einer Gesamtfläche von ca. 3,2 ha. Er schließt an den südlichen Ortsrand an und grenzt an die Grundstücke der Straße „Am Försterplan“.

Im Westen reicht der Geltungsbereich bis zum Mühlenweg, der zum Teil in das Plangebiet einbezogen ist.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an einen Feldweg, der in Richtung Osten auf den Eitz zuläuft.

Östlich des Plangebietes schließt ein weiteres, landwirtschaftlich genutztes Flurstück an.

1.4 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 wurde der Gemeinde Wolsdorf keine besondere raumordnerische Funktion zugewiesen.

Der Geltungsbereich wurde als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft dargestellt.

1.5 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dar.

1.6 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nur im Westen ist ein Teil des Mühlenweges in den Geltungsbereich einbezogen. Über diesen soll das zukünftige Baugebiet erschlossen werden.

Die landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich ist intensiv und in konventioneller Bewirtschaftungsweise. Wie auch auf den angrenzenden Ackerflächen werden Getreide und Hackfrüchte angebaut. Ackerunkrautfluren und Ackerraine sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Eine breitere Ruderalflur hingegen begleitet den Mühlenweg im Geltungsbereich und den Feldweg südlich des Plangebietes. Seltene Pflanzenarten sind hier jedoch aufgrund der häufigen Mahd nicht zu erwarten.

Die im Norden vorhandene Wohnbebauung besteht aus eingeschößigen Einzelhäusern mit Sattel- oder Walmdach. Die Grundstücke haben eine Größe von durchschnittlich 800 m² und sind mit heterogenen Gärten gestaltet. Scherrasen, Zier- und Nutzbeete wechseln sich ab. Der Anteil an Nadelgehölzen ist relativ hoch gegenüber standortheimischen Laubgehölzen und Obstgehölzen.

Auf der westlichen Seite des Mühlenweges befinden sich eingeschossige Doppel- und Einzelhäuser sowie ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus.

Der Ortsrand weist hier eine Vielgestaltigkeit an Dachformen und -farben auf.

1.7 Naturräumliche Grundlagen

Wolsdorf liegt innerhalb der Helmstedter Mulde, die sich zwischen Elm und Lappwald erstreckt und mit Lockersedimenten des Tertiär und der Eiszeiten aufgefüllt ist. Die Gemarkung wird von fruchtbaren Böden eingenommen, die intensiv zum Getreide- und Zuckerrübenanbau genutzt werden. Größere Waldgebiete sind am Eitz vorhanden - sie liegen deutlich von der Ortslage entfernt.

Im Plangebiet stehen tonige Gesteine des mittleren Keuper an, die zum Teil von einer Lößschicht überdeckt sind.

Zwischen dem Mühlenweg und dem geplanten Baugebiet befindet sich im südlichen Abschnitt ein offener Graben, der das Wasser der Regenwasserkanalisation nach Süden zur Missaue ableitet.

Grundwasser ist oberflächennah nicht zu erwarten; Schichtenwasser kann jedoch auftreten. Aufgrund der bindigen Substrate sind der Schutz des Grundwassers gut und die Versickerungsmöglichkeiten ungünstig.

1.8 Arten- und Lebensgemeinschaften

Die vorhandene Ackerfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wildkräuter sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

Am Mühlenweg und am südlich gelegenen Feldweg befinden sich seitlich ruderale Grasstreifen, die aufgrund der Pflege- und Nutzungsintensität jedoch nur ein geringes Artenspektrum aufweisen.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind ähnlich beschaffen und somit in gleicher Weise zu bewerten.

Auch die Wohngrundstücke, die im Norden an den Geltungsbereich anschließen sind aufgrund der Nutzungsart und -intensität von keiner besonderen Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften.

1.9 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist offen und ohne landschaftsästhetisch wertvolle Elemente. Der Ortsrand ist durch den Bewuchs der relativ großen Gärten gut eingegrünt. Dabei handelt es sich jedoch zum überwiegenden Teil um Nadelgehölze. Standortheimische Laubgehölze und hochstämmige Obstbäume sind in den Gärten nur untergeordnet vorhanden.

2 PLANUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten städtebaulichen Entwicklung wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO ausgewiesen.

WA

Damit sollen vor allem die Wohnnutzung, aber auch andere nicht störende Nutzungen die im Zusammenhang mit dem Wohnen stehen, zugelassen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Da eine lockere Bebauung am Ortsrand angestrebt wird, soll die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt werden. Dies entspricht i.d.R. auch den Wünschen der Bauwilligen. Da die Grundflächenzahl für Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen überschritten werden kann, bleibt bei den zu erwartenden Grundstücksgrößen ein ausreichender Spielraum für die baulichen Anlagen.

GRZ 0,3

Als Bauweise wird eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt, womit ebenfalls eine aufgelockerte Bebauung angestrebt wird, die sich gut an die vorhandene Einzelhausbebauung anfügt.

E, D

Entsprechend des benachbarten Bestandes und dem Wunsch nach einer aufgelockerten Bebauung am Ortsrand wird eine Eingeschoßigkeit festgesetzt.

I

Damit die Einzelhäuser nicht unverhältnismäßig hoch aus dem umgebenen Gelände herausragen und in ihrer Höhenlage zueinander passen, werden maximale Höhen für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, die Traufkante und den First festgesetzt.

Um Flachdächer zu vermeiden wird für den First zusätzlich eine Mindesthöhe festgesetzt.

OK 0,6 m

TH 4 m

FH 6 m / 8 m

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze wird im Abstand von 3 m von den öffentlichen Flächen festgesetzt.

In Nachbarschaft des offenen Grabens am Mühlenweg¹ wird die Baugrenze in 5 m Abstand von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Als Übernahme der Bestimmungen über Gewässerschonstreifen werden in diesem Bereich bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, ausgeschlossen. Die Fläche wird für die Unterhaltung des Gewässers nicht benötigt, da Pflegearbeiten vom Mühlenweg aus durchgeführt werden können.

2.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Mühlenweg. Dieser stellt eine wichtige Sammelstraße für verschiedene Wohngebiete in Wolsdorf dar. Aufgrund des geraden Straßenverlaufs wird hier häufig zügig gefahren, so daß verkehrsberuhigende Maßnahmen angestrebt werden. Der Kreuzungsbereich der neuen Erschließungsstraße mit dem Mühlenweg und dem Elmblick soll aus diesem Grund als Kreisverkehr ausgebildet werden.

Die Haupteerschließungsstraße des Gebietes wird mit einer Gesamtbreite von 7,5 m ausgewiesen, so daß sich eine Fahrbahn mit 5,5 m Breite, ein Fußweg mit 1,5 m Breite und ein 0,5 m breiter Grünstreifen einordnen läßt. Die Fahrbahn kann bei dieser Aufteilung gleichzeitig zum Parken genutzt werden.

Die kleineren Stichstraßen werden mit 5 m Breite festgesetzt. Sie sollten als Mischfläche ausgebildet werden. In der Mitte des Gebietes wird eine größere Verkehrsfläche ausgewiesen, um einen zentralen Platz mit Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. Der Verkehr soll hier als Kreisverkehr geführt werden. Durch die Gestaltung mit Pflaster, Bepflanzung und Möblierung der Fläche soll den Autofahrern jedoch die Gleichberechtigung der Fußgänger deutlich gemacht werden. Eine Widmung als Spielstraße sollte erwogen werden.

¹ Der Graben ist zur Zeit verrohrt. Für die Verrohrung besteht jedoch keine Genehmigung.

Die Straßenquerschnitte sind für Rettungsfahrzeuge ausreichend bemessen. Die Wendemöglichkeiten innerhalb der Hauptschließungsstraße ermöglichen das Wenden eines dreiaxigen Müllfahrzeugs ohne Zurücksetzen. Am Ende der kleinen Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten mit Zurücksetzen vorgesehen.

Zum südlich gelegenen Feldweg wird eine fußläufige Verbindung vorgesehen. Eine weitere Verbindung wird über den Spielplatz entstehen.

Elektrische Energie, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen und Gas sind im Mühlenweg vorhanden und können in den ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Löschwasser wird über das Trinkwassernetz bereitgestellt.

Die Entwässerung wird auf den Spielplatz zu geführt und von dort aus entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zum Mühlenweg. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche kann auch ein Regenrückhaltebecken eingeordnet werden.

Eine Versickerung der Niederschläge auf den Baugrundstücken sowie die Brauchwassernutzung sollen aus ökologischen Gründen gefördert werden. Dazu wird eine entsprechende Festsetzung getroffen, die jedoch nur einen Teil des anfallenden Regenwassers betrifft. Durch einen Regenwasserspeicher, der allein für die Gartenbewässerung genutzt wird, kann die Festsetzung erfüllt werden. Eine vollständige Versickerung bzw. Nutzung wird aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht festgesetzt.

Das Abwasser wird parallel zum Regenwasser in den öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet. Über die vorhandene Pumpstation südlich des Geltungsbereichs wird das Gebiet an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

2.5 Spielplätze

Der vorgesehene Spielplatz erfüllt die Anforderungen der §§ 2 und 3 NSpPG. Er wird z.T. mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt und dient gleichzeitig der Ortsrandeingrünung.

2.6 Naturschutz und Landschaftspflege (Grünordnung / Eingriffsregelung)

Durch den Bebauungsplan wird eine grundlegende Veränderung des Plangebietes vorbereitet. Die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche beseitigt die vorhandenen Arten und Lebensgemeinschaften und durch die Bebauung und Versiegelung werden wesentliche Bodenfunktionen ausgesetzt, die sich auch auf die Lufthygiene, das Klima und den Wasserhaushalt auswirken.

Da im Plangebiet nur intensiv genutzte Ackerfläche vorhanden ist und dementsprechend nur unempfindliche und häufige Arten zu erwarten sind, ist die Beeinträchtigung der Arten und Lebensgemeinschaften nur gering.

Die bisherige Wirtschaftsweise beeinträchtigt ebenfalls die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt, da die Stoffdynamik durch Saat, Düngung, Pestizideinsatz und Ernte der landwirtschaftlichen Produktion gesteuert wird. Natürliche, regulierende Prozesse werden gestört und Nährstoffe und Pestizide gelangen in tiefere Bodenschichten und das Grundwasser. Insofern sind die Beeinträchtigungen durch die Überbauung geringer als auf naturbelassenen Böden.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze soll eine linienhafte Anpflanzung entstehen, die der landschaftsgerechten Gestaltung des Ortsrandes dient. Die Anpflanzung soll auf öffentlichen Flächen angelegt werden und die ökologische Qualität einer Feldhecke (am Ortsrand) entwickeln. Ein hoher Anteil an Schlehen und Rosen soll ein dichtes Unterholz bilden. In weiten Abständen sollen einige Überhälter (z.B. Stieleiche, Spitzahorn, Linde) gepflanzt werden.

Weitere Anpflanzungen sollen am östlichen Rand des Gebietes auf privaten Grundstücken entstehen. Hier werden die privaten Bauherren zur Anlage einer Hecke verpflichtet, in der jedoch auch Obstgehölze gepflanzt werden können.

Mit diesen Anpflanzungen kann eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Ortsrandes erreicht werden.

Anpflanzungen auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist eine 2-reihige Hecke anzulegen, zu pflegen und ständig zu erhalten. Dabei sind ausschließlich einheimische Laubgehölze und bis höchstens zu 30 % regionaltypische Obstgehölze zu verwenden (siehe Pflanzlisten 1 bis 3). Die Gehölze sind in einem Abstand von nicht mehr als 1 m in der Reihe und mindestens 1,5 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Die Höhe der Pflanzen soll mindestens 100 cm betragen. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen, einschließlich nach Landesrecht genehmigungsfreier Bauten, nicht zulässig.

Zur Interpretation der in den Festsetzungen genannten Begriffe zur Gehölzauswahl sollten als Hinweis Pflanzlisten angefügt werden, die eindeutig zulässige Arten benennen.

Listen einheimischer Gehölze und regionaltypischer Obstsorten**Pflanzliste 1**

Als mittel- und großkronige, einheimische Bäume sind insbesondere zulässig:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Silberweide (*Salix alba*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

Pflanzliste 2

Als einheimische Sträucher sind weiterhin zulässig:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crateagus monogyna*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Pflanzliste 3

Als regionaltypische Obstgehölze sind zulässig:

Birne, Kirsche, Walnuß, Apfel, Pflaume, Johannisbeere, Stachelbeere, Himbeere, Brombeere.

Weitere Festsetzungen, die in die Gestaltung der Freiflächen eingreifen, werden nicht getroffen, da § 14 NBauO hier einen angemessenen Rahmen vorgibt, durch den der Naturhaushalt ebenfalls geschont werden soll. § 14 enthält Gebote zur Nichtverunstaltung, zum Begrünen nicht bebauter Flächen und zur durchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten.

Auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden ebenfalls Anpflanzungen vorgenommen. Dabei werden auch standortheimische Bäume 1. Ordnung verwendet, um eine intensive Durchgrünung zu erreichen. Die Gemeinde wird diese Anpflanzungen selbst durchführen.

Entsprechend § 1a BauGB ist in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Als Minimierungsmaßnahme ist die Begrenzung der Überbauung und Versiegelung durch die Beschränkung der GRZ auf 0,3 zu nennen. Die Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind als Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu werten. Weiterhin werden auch Funktionen des Naturhaushalts gefördert.

Innerhalb des Geltungsbereiches läßt sich jedoch kein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erreichen.

Zur Quantifizierung des verbleibenden Kompensationsbedarfs wird das „Osnabrücker Modell“ (Landkreis Osnabrück, Amt f. Naturschutz, Mai 1994) herangezogen.

Zur Ermittlung der Eingriffs- und Kompensationswerte werden die Flächengrößen der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen mit Wertfaktoren multipliziert. Die Wertfaktoren ergeben sich aus folgenden Parametern:

1. Vielfalt an biototypischen Arten
2. Vorkommen gefährdeter Arten
3. Biototypische Ausprägung
4. Vegetationsstruktur (Schichtung)
5. Vernetzungsfunktionen
6. besondere Standortbedingungen
7. Nutzungs / Pflegeintensität
8. Regenerationsfähigkeit
9. Alter
10. Größe
11. Seltenheit
12. Gefährdung
13. Bedeutung für das Landschaftsbild
14. Klimatische Bedeutung
15. Kulturhistorische Bedeutung

Den häufigsten Biotop- und Nutzungstypen sind Wertfaktorbereiche zugeordnet. Entsprechend der Ausprägung der konkreten Fläche wird der Wertfaktor festgelegt.

Bilanzierung nach dem "Osnabrücker Modell"				
Bestand	Fläche in ha	WE/ha	WE	
Acker	3,20	0,8	2,56	
Weg	0,08	0,1	0,008	
Summe			2,568	
Planung	Fläche in ha	WE/ha	WE	
versiegelte Fläche der Baugrundstücke	0,80	0	0	
teilversiegelte Fläche der Baugrundstücke	0,40	0,2	0,080	
private Hecke	0,04	1,5	0,060	
Hausgärten (0,55)	1,42	0,8	1,138	
Straßen, incl. Seitenstreifen	0,39	0,1	0,039	
öffentl. Hecke	0,14	1,5	0,210	
Spielplatz, RRB	0,09	1,2	0,108	
Summe	3,28		1,635	
Saldo			-0,9328	
Externe Kompensationsfläche:	Bestand	Planung	Aufwertung	Flächenbedarf
	WE	WE	WE	ha
Umwandlung von Acker in Feldgehölz, trocken-warme Gebüsche und Ruderalflur	1	2	1	0,933

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme soll westlich des Plangebietes, auf halber Strecke zum Eitz, ein Feldgehölz sowie eine Ruderalflur mit trocken-warmen Gebüschen entwickelt werden.

Es handelt sich um Flächen nördlich der ehem. Ziegelei am Südschacht. Innerhalb des reich strukturierten Geländes befinden sich eine Obstwiese, kleinere Ackerstücke sowie trockene Böschungen und Gehölze.

Die kleineren Ackerstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde und sind z.Zt. verpachtet.

Der Pächter hat Gras angesät, um Futter zu werben. Es handelt sich jedoch nicht um Grünland als Dauerkultur.

Das obere, östliche Ackerstück soll insgesamt bewaldet werden. Es soll ein Feldgehölz aus Eiche, Hainbuche und anderen Lichtbaumarten wie Wildobst entwickelt werden. Im Randbereich soll ein Saum mit Rosen, Schlehen und Weißdorn gepflanzt werden.

Der untere Bereich soll hingegen nur locker bepflanzt werden. Die offenen Flächen sollen sich zu Ruderalfluren mit reichem Blütenangebot über die ganze Vegetationsperiode entwickeln. Einzelne Bäume und Rosengebüsche sollen die Struktur- und Nahrungsvielfalt erhöhen. Lesesteinhaufen können als weitere Elemente für wärmeliebende Tierarten angelegt werden und den trocken-warmen Aspekt dieser Fläche punktuell verstärken.

Die geplanten Biotop sollen einen hohen Natürlichkeitsgrad erreichen und können dann wichtige Funktionen im Naturhaushalt übernehmen. Die ökologische Bedeutung dieser Nist- und Nahrungsbiotope reicht weit in die ackerbaulich genutzte Feldflur. Somit werden auch die durch die Bebauung verlorengehenden Funktionen kompensiert.

Die Berechnung nach dem Osnabrücker Modell zeigt, daß der Umfang der Ersatzmaßnahmen auch quantitativ eine angemessene Kompensation darstellt.

9.690 m ² Ausgleichsfläche - 9.330 m ² Kompensationsflächenbedarf

Da das Baugebiet abschnittsweise erschlossen werden soll, werden die Ersatzmaßnahmen ebenfalls in 2 Abschnitten realisiert. Dem 1. Bauabschnitt soll die Bewaldung der östlichen Fläche zugeordnet werden.

2.7 Immissionsschutz

Immissionsquellen, die die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet beeinträchtigen könnten, sind nicht vorhanden.

2.8 Kosten

2.8.1 Erschließung durch die Gemeinde

Bei der Erschließung des Baugebietes entstehen der Gemeinde Kosten durch:

1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen und Grünflächen ca. 150 TDM
2. die Erstellung der Verkehrsflächen, der Anlagen für die Abwasserbeseitigung und die Regenwasserableitung sowie die Beleuchtung. ca. 1.700 TDM

Im Rahmen der Kostenteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge trägt die Gemeinde 10 % der Erschließungskosten aus dem kommunalen Haushalt. ca. 185 TDM

2.8.2 Herstellung der Ersatzmaßnahmen

Weitere Kosten entstehen durch die Herstellung der Ersatzmaßnahmen. ca. 20 TDM

Ein Grunderwerb ist hier nicht erforderlich.

Die Kosten der Ersatzmaßnahmen trägt die Gemeinde

2.8.3 Weitere Erschließungsanlagen aus Gebührenhaushalten

Die Samtgemeinde Nordelm ist Träger der Trinkwasserversorgung und finanziert die diesbezügliche Erschließung aus dem entsprechenden Gebührenhaushalt.



- A Acker, intensiver Getreide- und Hackfruchtanbau
- OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet, eingeschößige Bebauung mit heterogenen Hausgärten
- OVS Asphaltstraße mit Fußweg und Grasstreifen
- OVW wasserdurchlässig befestigter Feldweg mit ruderalen Seitenstreifen
- FXM mäßig ausgebauter Graben (z.Zt. verrohrt)

