

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 69 „Östlich der Bomlitzer Straße“ - mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Walsrode, Ortschaft Honerdingen

1. Allgemeines

Die anhaltenden Bevölkerungszuwächse aus Zuwanderungen, die den Einwohnerstand der Stadt Walsrode seit der Öffnung der innerdeutschen Grenze um rd. 5 % erhöhten (30.06.1989: 22.518 EW; 30.06.1995: 23.640 EW) und die aus dem Wandel der Wohnbedürfnisse resultierenden Nachfrage nach Baugrundstücken zieht weiteren Baulandbedarf nach sich. Obwohl sich kurzfristig eine geringe Bevölkerungsabnahme eingestellt hat, belegt die lange und noch wachsende Bewerberliste den großen Baulandbedarf.

Es ist schon jetzt absehbar, daß die im Bereich Meirehmer Berg mit dem Bebauungsplan Nr. 62 angestrebten Baugrundstücke, die voraussichtlich im Jahre 1997 erschlossen den Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden können, den Bedarf nur kurzfristig decken werden. Außerdem wollen nicht alle Bauwilligen in der Kernstadt Walsrode bauen, sondern ziehen ein Wohnhaus in einer der Walsroder Ortschaften vor.

Deshalb beabsichtigt die Stadt Walsrode, am nordöstlichen Ortsrand der Ortschaft Honerdingen ein weiteres Neubaugebiet auszuweisen. Die für öffentliche Verkehrsflächen und die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt Walsrode. Die noch vorhandenen Privateigentümer sind nach den bisher geführten Gesprächen bereit bzw. gewillt, die noch fehlenden Flächen selbst zu nutzen bzw. an die Stadt Walsrode zu veräußern. Insofern ist eine zügige Mobilisierung des Baulandes zu erwarten.

Die Ausweisung von weiteren Flächen für den Wohnungsbau ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, daß das Landesraumordnungsprogramm inzwischen die Ausweisung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, von der Deckung des Wohnbedarfs der dort voraussichtlich arbeitenden Bevölkerung abhängig macht und eine funktional sinnvolle Zuordnung verlangt.

Die Lage des geplanten Allgemeinen Wohngebietes liegt günstig zum Gewerbegebiet Quintusstraße, bei dem durch Ansiedlung weiterer Betriebe und der Erweiterung vorhandener ein zusätzlicher Wohnraumbedarf entsteht. Darüber hinaus entsteht ein zusätzlicher Wohnraumbedarf durch die massive Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten in den benachbarten Grundzentren Bomlitz und Fallingbostel, die sich aufgrund der Sogwirkung eines vorhandenen Industriebetriebes bzw. besonderer Standortvorteile ergeben haben. Den hier Arbeitenden wird durch die Planung ermöglicht, die bessere Infrastruktur und die in vielen Bereichen größere Angebotsvielfalt des Mittelzentrums Walsrode zu nutzen, ohne lange Wege zur Arbeit bzw. dem Zentrum Walsrode in Kauf nehmen zu müssen. Die Stadt Walsrode rechnet mit dieser Entwicklung, obwohl auch die benachbarten Grundzentren eine progressive Baulandausweisung betreiben.

In der Diskussion über die zukünftige Stadtentwicklung ist die Planung eines größeren Gewerbegebietes im östlichen Anschluß an den Planbereich. Mögliche Konflikte sollen durch geeignete Maßnahmen (u. a. Abstand, Abstufung, Nutzungsbeschränkungen, -gliederungen) innerhalb des Gewerbegebietes gelöst werden. Es ist das Ziel der Planung, die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einzuhalten. Sollten die Orientierungswerte in Teilbereichen überschritten werden - wie beim Übergang zwischen verschiedenen Baugebietsarten manchmal unvermeidlich - so werden diese nur toleriert, wenn die Überschreitung geringfügig ist und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Die Belange der Denkmalpflege werden durch die Planung kaum berührt. Weder im Geltungsbereich noch in unmittelbarer Umgebung liegen Baudenkmale. Die südl. der B 209 gelegenen Baudenkmale sind durch die B 209 und den Eichenhain weitgehend vom geplanten Neubaugebiet abgetrennt.

2. Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1995 weist ebenso wie das Regionale Raumordnungsprogramm 1990 des Landkreises Soltau-Fallingbostel der Stadt Walsrode die Funktion eines Mittelzentrums zu. Mittelzentren sind nach diesen Programmen u. a. „Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“. Insofern entspricht die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Das RROP 1990 enthält für den Änderungsbereich keine konkreten Darstellungen. Die Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur werden durch eine dem Bedarf angepaßte abschnittsweise Erschließung und der Vermeidung von nicht wirtschaftlich zu bearbeitenden Restflächen im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Betriebe sind weder durch die Inanspruchnahme der Flächen noch durch die Lage des geplanten Baugebietes zu erwarten.

3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

-Ökologische Bestandsaufnahme -

3.1 Lage:

Das Plangebiet befindet sich am Rand einer nach Südwesten abfallenden Geestkuppe mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung. Es schließt an eine vorhandene Einfamilienhausbebauung mit sehr großen Grundstücksflächen an ($> 1.000 \text{ m}^2$), deren bisher unbebauten Teile in die geplanten Wohnbauflächen mit einbezogen werden sollen.

Es befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop oder Schutzgebiet auf oder in unmittelbarer Nähe der Fläche.

3.2 Ausstattung/Schutzgüter:

3.2.1 Boden:

Der Untergrund besteht aus mächtigen Sandschichten mit guter Durchlässigkeit die bereichsweise in Tiefen zwischen $\approx 1,30$ bis max. $2,60 \text{ m}$ stark schluffig ausgebildet sind. Die Flächen werden im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland bewirtschaftet mit den bekannten Auswirkungen intensiver Monokulturen. Die gärtnerische Nutzung in den „hinteren“ Gartenteilen ist eher extensiv, einzelne Teilflächen (ehemaliges Grabeland, Spargelanbaufläche) liegen brach.

3.2.2 Wasser:

Der Grundwasserstand ist tief, ($> 5,0 \text{ m}$ unter Terrain) Staunässebereiche können nahezu ausgeschlossen werden. Fließgewässer oder offene Gräben im unmittelbaren Bereich des Planungsgebietes sind nicht vorhanden bzw. betroffen.

3.2.3 Luft/Lärm:

Geruchsemissionen treten vereinzelt auf, bedingt durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung. Zur Lärmeinwirkung s. Aussagen in Ziffer 1 u. 4.

3.2.4 Klima:

Die Klimatischen Funktionen (Kaltluftentstehung, Luftaustausch) sind in diesem Bereich bisher ungestört.

3.2.5 Flora:

Im Bereich der Ackerflächen ist die Vielfalt der tatsächlich vorkommenden Pflanzenarten sehr begrenzt, während die wenigen Wegränder und Brachflächen entsprechend den jeweiligen Sukzessionsstufen artenreichere Krautvegetation aufweisen. In den ins Plangebiet einbezogenen Gartenteilen, die aufgrund der starken Längsausdehnung der betroffenen Grundstücke wenig bis gar nicht genutzt werden, sind Obstwiesen sowie Baum- und Strauchanpflanzungen zu finden.

Der Gehölzstreifen am südlichen Rand des Plangebietes fängt das hier stark abfallende Gelände zur B 209 hin ab und besteht aus:

- Eichen, Ahorn und Birken in der Baumschicht,
- Holunder, Hasel, Ahorn, Buche in der lückigen Strauchsicht,
- vorwiegend in den Randbereichen der Krautschicht:
Brennnessel, Giersch, Springkraut, Klettenlabkraut;
zentraler auch Efeu, Braunwurz und Rainkohl.

3.2.6 Fauna:

Die Ausbreitung wildlebender Tierarten (hier: Singvögel, Insekten, Spinnentiere, Kleinsäuger, evtl. Reptilien wie Zauneidechse, Blindschleiche und Amphibien wie Erdkröte) ist in Abhängigkeit zu sehen vom jeweiligen Ausstattungsgrad (naturnah - naturfern) und der Nutzungsintensität der Flächen im Plangebiet sowie ihrer Vernetzung untereinander.

Als eingeschränkt naturnahe Lebensräume sind hervorzuheben:

- die extensiv genutzten Gartenbereiche
- der Gehölzstreifen an der B 209
- Brachflächen
- Saumbiotope wie Wegraine.

3.2.7 Landschaftsbild:

Vielfalt: Der Abwechslungsreichtum ist relativ gering aufgrund der begrenzt auftretenden und z. T. einförmig wirkenden Randeffekte wie gradlinige Wegeführung und Flächenabgrenzungen, die stellenweise durch Fichtenabpflanzungen verstärkt, aber auch von lockerer Strauch- und Baumpflanzung unterbrochen werden. Wegen des Gefälles zur B 209 hin, tritt die dort vorhandene Gehölzbepflanzung optisch nur wenig in Erscheinung.

Eigenart: Prägend ist das leicht hängige Gelände sowie die freie Blickbeziehung in nördliche und östliche Richtung auf die landwirtschaftlichen Flächen mit eingestreuten Gehölzinseln und Hecken.

Schönheit: Einzelne Landschaftselemente und Randstrukturen bieten Blickfänge ohne grundlegend störende Beeinträchtigungen.

3.2 Ökologische Auswirkungen

Mit der Erschließung als Wohnbaugebiet sind besondere Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung zu erwarten. Vor allem wird der Wirkungsbereich Boden in seiner Leistungsfähigkeit gestört; bedingt auch Wasser und Flora/Fauna.

Veränderungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls absehbar durch die Zunahme von Gebäuden und Straßen in bisher un bebauter Landschaft.

3.3 Bewertung des Eingriffs

Durch die geplante Wohnbebauung erfolgt eine dauerhafte Änderung von Nutzung und Gestalt, die zu erheblichen Beeinträchtigungen einzelner Wirkungsbereiche führen kann. Damit liegt nach § 7 (1) NNatG ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, der durch entsprechende Vorgaben und Festsetzungen im Bebauungsplan zu minimieren und auszugleichen ist (Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 8 a Abs. 1 NatSchG: s. Ziffer 9).

4. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 13.05.1980 wirksam gewordene Flächennutzungsplan sieht im Planbereich schon $\approx 1,7$ ha für eine Wohnsiedlungsentwicklung vor. Weil das Neubaugebiet der erhöhten Nachfrage entsprechend auf 5,8 ha vergrößert werden soll, wird das Entwicklungsgebot i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB nicht eingehalten. Aus diesem Grunde wird mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird, der Flächennutzungsplan dem Bedarf angepaßt.

In ca. 75 m Entfernung nördlich des Planbereiches verläuft die Trasse der Nordumgehung Walsrode im Zuge der B 209. Angesichts der Einstufung im Verkehrswegeplan und der allgemeinen Finanzlage ist auf absehbare Zeit mit einer Verwirklichung der Nordumgehung nicht zu rechnen. Auch Trassenalternativen führen möglicherweise dazu, daß eine Umgehung der Innenstadt von Walsrode nicht zwangsläufig durch die Neubaugebietsplanung mit erhöhten Aufwendungen für den Lärmschutz verbunden ist.

Sofern die Nordumgehung in ferner Zukunft auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Trasse verwirklicht wird, ist vom Straßenbaulastträger im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens auf einen ausreichenden Lärmschutz zu achten.

Der Änderungsbereich wird von zwei 20 kV-Hochspannungsfreileitungen überspannt. Bei der geplanten Führung der öffentlichen Verkehrsflächen bietet es sich an, die in West-Ost-Richtung verlaufende Leitung zu verkabeln, um die vom sogenannten Elektromog möglicherweise ausgehenden gesundheitlichen Gefahren zu vermeiden. Dieses ist vom Versorgungsträger auch beabsichtigt. Ob die den Planbereich tangierende Leitung am nord-östlichen Rand verkabelt, umgelegt oder höhergelegt wird, muß von der Hastra vor dem Bau der Wohnhäuser geklärt werden. Die Stadt Walsrode hat die Hastra in diesem Zusammenhang aufgefordert, bei ihrer Entscheidung die vom sog. Elektromog ausgehenden Gefahren zu berücksichtigen.

Südlich des Planbereiches, an der Straße Eichenkamp, stellt der wirksame Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit der Kennzeichnung „Behindertenwerkstatt“ dar. In dieser Einrichtung wird eine Holzwerkstatt betrieben, deren Lärm ebenso wie der Verkehrslärm von der B 209 und der K 135 (Bomlitzer Straße) berücksichtigt werden muß, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Die Lärmimmissionen wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens vom TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. ermittelt (näheres dazu siehe Kapitel 5 „Geplante Festsetzungen“). Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält in den Teilen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden, die überlagernde Darstellung einer Fläche für Vorkehrungen gegen Lärm. Die vorhandenen Gehölzbestände an der B 209 und an der Straße „Eichenkamp“ sind in der Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche dargestellt.

5. Geplante Festsetzungen

Es ist das Ziel der Stadt Walsrode, hier ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, das die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht und in dem das freistehende Einfamilienhaus, evtl. mit Einliegerwohnung, der Nachfrage im ländlichen Raum entsprechend, errichtet werden kann.

In der Vergangenheit hat sich in anderen Neubaugebieten gezeigt, daß ohne strikte Festsetzungen auf für den gleichen Zweck vorgesehenen Grundstücken häufig Mehrfamilienhäuser mit Kleinwohnungen errichtet wurden, die sich durch ihre Baumasse, den größeren Stellplatz-/Garagenanlagen und den erhöhten Zu- und Abgangsverkehr nur schwer in Einfamilienhausgebiete einbinden lassen. Aus diesem Grund werden die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 600 m² und die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 pro Grundstück festgesetzt, davon ausgenommen ist ein Bereich im mittleren Teil des Baugebietes, in dem Hausgruppen zugelassen werden.

Um das Wohngebiet vor internen Störungen zu schützen, werden die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Die neuen Gebäude sollen sich hinsichtlich der Baumasse, der Formensprache, der Materialien und der Farben in die Bebauung der näheren Umgebung und die Gegebenheiten der Kulturlandschaft einfügen.

Aus diesem Grund wurden in den Bebauungsplan Regelungen über die Dachformen, First- und Traufhöhen und über die Farbe der Dacheindeckungen aufgenommen sowie Vorgaben zur Ortsrandbegrünung und Bestandserhaltung von Gehölzen gemacht.

Soweit es sich dabei um Regelungen handelt, die nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden können, wurden sie in die örtlichen Bauvorschriften auf der Rechtsgrundlage der §§ 56 u. 98 Nds. Bauordnung aufgenommen.

Bei der Auswahl und der Präzisierung der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften hat sich die Stadt Walsrode um einen Mittelweg zwischen individueller Freiheit einerseits und Reglementierung aus öffentlichem Interesse andererseits bemüht.

So beschränken sich die Regelungen bewußt auf unverzichtbare Festsetzungen (z. B. Lärmschutz) und auf wichtige städtebauliche „Eckwerte“. Dadurch wird den Planern und Bauherren ausreichender Spielraum für die eigene verantwortungsvolle Planung gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Geschoß- und Grundflächenzahl, der Anzahl der Geschosse und der Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung bestimmt.

Festgesetzt wird eine GRZ von 0,3 (zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis 0,45 gem. § 19 (4) BauNVO), eine GFZ von 0,4 bei II-geschossiger Bebauung, eine Trauf- bzw. Firsthöhe von 4,35 m bzw. 11,0 m und eine offene Bauweise, wobei letztere größtenteils auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wird, lediglich im mittleren Teil des Baugebietes werden auch Hausgruppen bis 50 m Länge als etwas dichtere Bauform zugelassen.

Mit den getroffenen Regelungen soll eine lockere Bebauung am Ortsrand entwickelt und die Versiegelung auf das Notwendigste begrenzt werden. Die festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten entsprechen der Marktnachfrage (insbesondere die Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses als Vollgeschoß) und schließen an die vorherrschende Bauform an.

Die überbaubaren Flächen (wie auch die Führung der Straßen) sind weitestgehend an das vorhandene Geländeniveau angepaßt. Die großzügig bemessenen überbaubaren Flächen und der Verzicht auf Baulinien und der Festlegung der Gebäudeerstellung lassen den Bauherren und Planern hinsichtlich der Gebäudeanordnung auf dem Grundstück viel Spielraum. Infolgedessen werden auch die Möglichkeiten der passiven und aktiven Sonnenenergienutzung verbessert.

Das TÜV Gutachten kommt zu der Feststellung, daß von den Heidewerkstätten nur eine unbedeutende Lärmbelastung des geplanten Wohngebietes ausgeht. Demgegenüber stellt der Verkehrslärm von der B 209 und der K 135 ein weitaus größeres Problem dar. Nach den Ermittlungen des TÜV Gutachtens werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei den der B 209 am nächsten gelegenen, geplanten Wohnhäusern ohne Wall tagsüber um 1,6 - 4,5 dB(A) und nachts um 4,3 - 7,3 dB(A) überschritten. Die Differenz innerhalb der Tag- und Nachtwerte beruht auf dem differierenden Abstand von der Lärmquelle und der Berechnung für das Erd- bzw. Obergeschoß. Wie die Berechnungen des TÜV ergeben haben, würde ein auf die städtebaulich vertretbare Höhe von 3,5 m dimensionierter Lärmschutzwall hinter dem Eichenhain, der aus Gründen des Naturschutzes und des Ortsbildes erhalten werden soll, lediglich für das EG eine spürbare Schallpegel-Reduzierung von 4,0 - 4,5 dB(A) mit sich bringen. Für das Obergeschoß der nächstgelegenen Häuser würden sich der Schallpegel nur um 0,2 - 0,3 dB(A) reduzieren und läge damit noch erhebl. über dem zulässigen Wert.

Deshalb hat sich die Stadt Walsrode im Rahmen der Abwägung dazu entschlossen, auf dem Wall zu verzichten und statt dessen gesunde Wohnverhältnisse mit den folgenden Mitteln zu sichern:

1. Vergrößerung des Abstandes der geplanten Wohnhäuser von der B 209 durch geringfügige Verlegung der Baugrenze
2. Eine textliche Festsetzung, wonach Schlafräume eine Lüftungsmöglichkeit über Fenster in der straßenabgewandten Gebäudefront haben müssen und
3. Eine Kennzeichnung der Flächen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB als „Flächen, bei deren Bebauung besondere baul. Vorkehrungen gegen Lärm erforderlich sind“.

Alternativlösungen wie z. B. eine Lärmschutzwand direkt an der B 209, einen noch höheren Lärmschutzwall hinter dem Eichenhain bzw. ein Verzicht auf die Bebauung des Bereiches, in denen die Orientierungswerte überschritten werden, wären mit gravierenden Nachteilen für eine organische Siedlungsentwicklung, für den Naturschutz, für das Orts- und Landschaftsbild bzw. hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verbunden. Aus diesen Gründen hält die Stadt Walsrode in Übereinstimmung mit dem TÜV-Gutachten die Überschreitung, die unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete liegt, für gerade noch vertretbar. Insbesondere weil durch die textl. Festsetzung über die Ausrichtung der Schlafräume ein gesunder Schlaf gesichert ist, sind gesundheitliche Gefahren ausgeschlossen und die Lärmbelastung gerade noch zumutbar.

Durch die Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB werden die Bauherren und Planer auf den erforderlichen baul. Lärmschutz aufmerksam gemacht. Im Rahmen der Abwägung hat dabei eine wesentliche Rolle gespielt, daß nur wenige Gebäude und von diesen nur die straßenzugewandten Fronten von der Überschreitung betroffen sind (s. Schallimmissionspläne als Anlage des TÜV-Gutachtens).

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 an der K 135 bewegen sich mit 3,5 - 7,4 dB(A) tags und 6,2 - 10,2 dB(A) nachts sogar geringfügig über den Überschreitungen an der B 209. Durch eine hier größer ausgelegte Zurücknahme der Baugrenze kann die Überschreitung in etwa auf das Niveau an der B 209 reduziert und damit unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchVO für Mischgebiete gebracht werden.

Obwohl hier die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes von einem Wall nicht so gravierend wie an der B 209 betroffen wären, hätte ein derart kurzer Wall mit der für die Einmündung der Planstraße erforderlichen Öffnung auch nur einen geringen Effekt. Deshalb soll hier das Problem aus den gleichen Gründen wie an der B 209 mit entsprechenden planungsrechtlichen Mitteln angegangen werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wurde - mit geringfügigen Modifizierungen - auf der Grundlage der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen geplant. Die Dimensionierung, Gestaltung und Linienführung berücksichtigt die Anforderungen für verkehrsberuhigte Bereiche.

Mit einem Gesamtquerschnitt von i. d. R. 7,5 m, die sich auf 5,0 m Fahrbahn und 2,5 m Versickerungsmulde mit Baumreihe aufteilen, wird den verkehrlichen Anforderungen des Baugebietes gerecht.

An den Straßen wurden auf der der Versickerungsmulde gegenüberliegende Seite öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung geplant. Bei Bedarf können ausnahmsweise auch im Bereich der Versickerungsmulde - zwischen den Bäumen - einzelne Parkplätze angelegt werden. So besteht für beide Fahrtrichtungen die Möglichkeit, am Fahrbahnrand zu parken.

Als verkehrsberuhigende Entwurfselemente für eine Tempo 30 Zone wurden ein geringer Querschnitt, Fahrbahnverengungen mit Bauminself, Fahrbahnverswenkungen und enge Kurvenradien gewählt.

Wie schon unter 1. Allgemeines erwähnt, beabsichtigt die Stadt Walsrode eine abschnittsweise Erschließung. Diese soll im Norden mit der Planstraße „A“ beginnen und nach der Planstraße „B“ mit der Planstraße „C“ im Süden abschließen.

Entlang der Fahrbahn wurden öffentliche Parkplätze den Richtlinien entsprechend ausgewiesen. Trotzdem wird die Stadt Walsrode in ihren Stellungnahmen zu den Bauanträgen auf eine bedarfsgerechte Anzahl von Einstellplätzen auf den Baugrundstücken achten.

Die Dimensionierung und Linienführung der Fahrbahnen und der Wendepunkte berücksichtigen die fahrdynamischen Anforderungen der Müll- und Rettungsfahrzeuge. Die Anbindungen an die K 135 und die Einmündung der Straße „Eichenkamp“ an die B 209 werden den Richtlinien entsprechend im Benehmen mit den Straßenbaulastträgern mit den erforderlichen Fahrbahnaufweitungen und Sichtdreiecken hergerichtet.

6.2. Sonstige Erschließung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Netze für Strom, Wasser, Telekommunikation, Breitbandkabelnetz etc. sowie die Schmutzwasserkanalisation sichergestellt.

Das auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll örtlich versickert werden. Durch Versickerungs- und Pflanzmulden neben den Fahrbahnen ist dieses bei der Straßenplanung berücksichtigt worden. Nach den aus Bodenuntersuchungen gewonnenen Erkenntnissen über die Bodenverhältnisse dürfte eine örtliche Versickerung problemlos möglich sein.

Der mittlere Durchlässigkeitsbeiwert liegt bei $K_f = 1 \cdot 10^{-4}$ m/s und der Grundwasserstand mehr als 5,0 m unter Oberkante des Geländes.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Soltau-Fallingb. B.

Für die Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Ausführungsplanung die Entnahmeeinrichtungen nach DVGW-W 405 berücksichtigt.

7. Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Das Niedersächsische Spielplatzgesetz verlangt in diesem Fall, einen Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren mit einer Größe von 2 % der zulässigen Geschoßfläche, mindestens jedoch 300 m² anzulegen.

Bei einer Gesamtgröße des Allgemeinen Wohngebietes von $\approx 4,21$ ha (s. Ziffer 8) ergibt sich unter Berücksichtigung der Geschoßflächenzahl von 0,4 folgender Bedarf:

$$4,39 \times 0,4 \times 0,02 = \underline{351 \text{ m}^2}$$

Da ein Spielplatz in dem schon besiedelten Teil östlich der Bomlitzer Straße fehlt, erfolgt die Ausweisung einer insgesamt ≈ 500 m² großen Spielplatzfläche. Nach einer groben Schätzung dürfte damit auch der Spielplatzbedarf für die vorhandene Bebauung mit abgedeckt werden.

Da ein Spielplatz in dem schon besiedelten Teil östlich der Bomlitzer Straße fehlt, erfolgt die Ausweisung einer insgesamt $\approx 500 \text{ m}^2$ großen Spielplatzfläche. Nach einer groben Schätzung dürfte damit auch der Spielplatzbedarf für die vorhandene Bebauung mit abgedeckt werden. Sofern Kinder aus dem Bereich westlich der Bomlitzer Straße diesen Spielplatz nutzen wollen, besteht die Möglichkeit, den Signalanlagen geregelten Übergang an der Einmündung der K 135 in die B 209 zu nutzen.

8. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 5,92 ha.

1. Allgemeines Wohngebiet	43.940 m ²
2. Verkehrsfläche mit Versickerungsmulde	8.640 m ²
3. Grünfläche „Spielplatz“	500 m ²
4. Grünfläche „Erhaltung der Bäume“	2.100 m ²
5. Grünfläche Ortsrandeingrünung	4.020 m ²

Nach dem Bebauungsvorschlag sollen ca. 66 Grundstücke gebildet werden. Unter der Annahme von 1,5 Wohnungen je Grundstück und 2,3 Einwohner je Wohnung ergibt sich folgende Einwohnerzahl:

$$66 \times 1,5 \times 2,3 = 228 \text{ EW}$$

Die Bevölkerungsdichte beträgt somit

$$228 \text{ EW} : 5,92 \text{ ha} \approx 39 \text{ EW/ha}$$

9. Eingriffsregelung des § 8 a bis c des Bundesnaturschutzgesetzes

9.1 Minimierung

Die unter Ziffer 5 genannten Festsetzungen sind geeignet, den Eingriff in Natur und Landschaft durch Vorgaben zur Ausnutzung und Gestaltung der Grundstücke zu minimieren, insbesondere sollen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt sowie des Landschaftsbildes reduziert werden. Ein flächiges Erhaltungsgebot wird für den Gehölzbestand an der B 209 festgesetzt, um

- den naturnahen Bodenzustand zu sichern,
- die vorhandene Vegetation (älterer Baumbestand, Waldrand, Krautschicht) zu schützen
- das Landschaftsbild zu erhalten und die Abgrenzung zwischen vorhandener bzw. geplanter Bebauung und Bundesstraße zu gewährleisten.

9.2 Ausgleich

Eine Ausgleichbarkeit der verbleibenden Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebietes zeitnah durch die Festsetzung folgender Maßnahmen gegeben:

9.2.1 Ortsrandbegrünung

Zur Einbindung der Gebäude und Herstellung von fließenden Übergängen zur freien Landschaft bzw. als langfristig wirksamer Sichtschutz zum ggf. möglichen Gewerbegebiet wird die Ausstattung und Gestaltung eines 8 m breiten Pflanzstreifens auf den privaten Grundstücken am Ost- und Nordrand des Plangebietes vorgegeben. Um eine abwechslungsreiche und vielfältige Abschirmung zu erreichen, ist eine Kombination von Baum- und Straucharten vorgesehen. Es ist geplant, die Bepflanzungen von der Stadt Walsrode anzulegen und den künftigen Bauherren mit Erhaltungs- und Pflegeauflagen zu übergeben.

9.2.2 Biotopvernetzung/Begrünung der Erschließungsbereiche

Mit der Begrünung der Entwässerungsmulden lassen sich Saumbiotope herstellen, die über vorhandene Wege bzw. die geplante Fuß- und Radwegverbindung bis in die freie Landschaft geführt werden können. Großbäume an markanten Eckpunkten sowie mehrere Baumtore unterbrechen die langgezogene nordsüdlich verlaufende Erschließungsstraße und stellen gleichzeitig eine Bereicherung der Saumbiotope dar.

Mit der Festsetzung von ausgleichenden Bepflanzungsvorgaben soll zum einen die ökologische Aufwertung bestimmter Flächen erreicht werden, zum anderen wird mit Hilfe natürlicher, auch kleinräumig wirksamer Strukturelemente, ein Beitrag zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und damit zur Attraktivität des geplanten Wohngebietes geleistet.

10. Kosten und Finanzierung

Die für den Grunderwerb der öffentlichen Flächen, die Herrichtung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen entstehenden Kosten werden entsprechend den Satzungen der Stadt Walsrode auf die Anliegergrundstücke umgelegt.

Die Finanzierung der Maßnahmen, soweit sie die Stadt Walsrode betreffen, soll abschnittsweise erfolgen. Die erforderlichen Mittel sind im Haushaltsplan zu veranschlagen.

Kostenschätzung:

Grunderwerb der öffentlichen Verkehrsfläche 6640 m ² x 17,-- DM/m ²	112.880,00 DM
Straßenbau	839.500,00 DM
Regenwasserversickerung	117.700,00 DM
Schmutzwasserkanal	453.100,00 DM
Straßenbeleuchtung	120.750,00 DM
Verkehrszeichen	6.900,00 DM
Bepflanzung im Straßenseitenraum	80.500,00 DM
Grunderwerb des öffentl. Spielplatzes 500 m ² x 17,00 DM/m ²	8.500,00 DM
Ausstattung und Herrichtung Spielplatz	35.000,00 DM
Bepflanzung des Spielplatzes	5.000,00 DM
Bepflanzung des Siedlungsrandstreifens 4.020 m ² x 5,00 DM/m ²	<u>20.100,00 DM</u>
Gesamtkosten:	<u>1.799.930,00 DM</u>

Zur Zeit ist vorgesehen, die erforderlichen Haushaltsmittel für den 1. Erschließungsabschnitt im Haushaltsplan 1997 bereitzustellen.

11. Abwägung, Schlußbemerkung

Nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erscheint die Planung unter Berücksichtigung der vorgebrachten und der sich aufdrängenden betroffenen Belange mit dem Gebot einer gerechten Abwägung der öffentlichen und private Belange vereinbar.