

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 70 „Am Eilstorfer Wege“ - mit örtlicher Bauvorschrift - der Stadt Walsrode, Ortschaft Kirchboitzen

1. Allgemeines

Die Ortschaft Kirchboitzen ist mit 685 Einwohnern (Stand 31.12.1996) die viertgrößte Ortschaft im Bereich der Einheitsgemeinde Walsrode und verfügt über eine gute infrastrukturelle Ausstattung (Post, Bank, Grundschule, Kinderspielkreis, Bäcker und Lebensmitteleinzelhandel). Mit dieser Ausstattung erfüllt Kirchboitzen auch eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden. Es ist das Ziel der Stadt Walsrode, die Infrastruktur und die Nahversorgungsfunktion in und um Kirchboitzen zu sichern. Die Ausweisung von Bauland und in Folge die zu erwartende Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung unterstützen dieses Ziel. Die Planung verfolgt auch das Ziel, einer Überalterung der Bewohner und einer einseitigen Bevölkerungsstruktur in Kirchboitzen entgegenzuwirken. Auch aus diesem Grunde sollen weitere Bauflächen ausgewiesen werden, die den bauwilligen, meist jüngeren Bewohnern, die Möglichkeit geben, innerhalb der Ortschaft attraktive Baugrundstücke zu erwerben und zu bebauen.

Die Grundstücke, die die Stadt Walsrode mit dem am 30.03.1991 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 59 „Klosterstraße Kirchboitzen“ ausgewiesen hat, sind inzwischen ausnahmslos bebaut bzw. im Eigentum von Bauinteressenten. Eine zur Zeit im Aufstellungsverfahren befindliche Erweiterte Abrundungssatzung gem. § 4 Abs. 2 a BauGB-Maßnahmengesetz, die am nördlichen Ortsrand im wesentlichen eine Auffüllung von Baulücken zulassen soll, reicht voraussichtlich nur, den kurzfristigen Baulandbedarf zu decken.

In der Ortschaft Kirchboitzen wird seit 1986 die Dorferneuerung betrieben. Die im Dorferneuerungsplan vorgesehene Neubebauung an der Klosterstraße ist zwischenzeitlich verwirklicht. Um die Ziele der Dorferneuerung

- Stärkung des Ortes
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
- Förderung der landwirtschaftlichen Betriebe

weiterzuverfolgen, wird die Ausweisung von Wohnbauland von der Stadt Walsrode unter Berücksichtigung dieser Ziele verfolgt.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl IS. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.06.1996 BGBl IS. 1989).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17.05.1990 (BGBl IS. 926) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1993 (BGBl IS. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl IS. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl IS. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 IS. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl IS. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl IS. 466).

Niedersächsische Bauordnung vom 15.07.1995 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 14 vom 19.07.1995, S. 199)

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kirchboitzen. Die katastermäßige Bezeichnung des Geltungsbereiches lautet Gemarkung Kirchboitzen, Flur 7, Flurstück 14/9. Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von 14.395 m².

4. Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1994 weist ebenso wie das Regionale Raumordnungsprogramm 1990 des Landkreises Soltau-Fallingb. 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 Planbereich keine konkreten Darstellungen.

Südlich des Planbereiches schließt sich eine weiträumige Fläche mit „Besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft“ an. Sofern es zu einer späteren Siedlungserweiterung in südwestlicher Richtung kommen sollte, sind dafür gesonderte Bauleitplanverfahren erforderlich. In diesem Verfahren ist ggf. das in der Raumordnung und Landesplanung aufgrund relativ hoher natürlicher Ertragsqualität des Bodens festgelegte Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft in die Abwägung einzustellen.

Die Beeinträchtigung landwirtschaftlicher bzw. agrarstruktureller Belange beschränkt sich auf die Inanspruchnahme einer bisher als Acker genutzten Fläche.

Der Betrieb bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Hofstellen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, weil Hofstellen im direkten Umfeld nicht mehr anzutreffen sind.

Das RROP 1990 wird zwar durch ein neues RROP ersetzt, jedoch ist durch das neue RROP nicht zu erwarten, daß sich an den für diese Planung bedeutsamen Zielen und Grundsätzen wesentliche Änderungen ergeben werden.

5. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der am 15.06.1979 mit Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg genehmigte und mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 13.05.1980 wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt den Planbereich entsprechend seiner bisherigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Nördlich und östlich des Bebauungsplanbereiches stellt der Flächennutzungsplan Dorfgebiete dar. In diesen angrenzenden Bereichen wird lediglich noch eine hobbymäßige Landwirtschaft auf einem Grundstück (Pferdehaltung) betrieben.

Die bedeutsamen landwirtschaftlichen Betriebe, mit Entwicklungspotential bzw. mit nicht unerheblichen Emissionen aus der Viehhaltung liegen weiter östlich bzw. am östlichen Ortsrand und beeinträchtigen den Planbereich aufgrund des Abstandes und der günstigen Ausrichtung zur Hauptwindrichtung kaum noch. Zwar ist nicht auszuschließen, daß im Planbereich bei ungünstigen Wetterlagen Gerüche von diesen Betrieben wahrnehmbar sind, jedoch dürfte die Häufigkeit und die Intensität die Zumutbarkeitsschwelle eines Allgemeinen Wohngebietes deutlich unterschreiten.

Um das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu erfüllen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Dieses wird mit Hilfe der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebt.

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, den Planbereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschößflächenzahl von 0,35 darzustellen. Besondere Nutzungskonflikte zwischen der geplanten und der vorhandenen Nutzung im Umfeld des Planbereiches sind nicht zu erwarten.

6. Standortwahl

Bei der Standortwahl wurde eine Vielzahl von Belangen (u. a. Landschaftsbild, Siedlungsstruktur, Emissionen, Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Hofstellen, Naturhaushalt) berücksichtigt.

In die engere Wahl kamen schließlich drei Bereiche

1. Fläche nördlich der B 209 zwischen dem sogenannten Moorweg und der L 160
2. Fläche nördlich der Schule
3. Der ausgewählte Planbereich am südlichen Ortsrand

Eine massive Bebauung nördlich der B 209 schied im wesentlichen wegen der ungünstigen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur aus. Eine größere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich hätte die jetzt schon bestehende Trennwirkung der B 209 noch verstärkt; die Fläche wäre von den Kristallisationspunkten des Ortes: Bäcker, Kaufmann, Sparkasse, Kirche, Gaststätte und Kinderspielkreis abgeschnitten gewesen.

Die Fläche nördlich der Schule weist geradezu ideale Standortvorteile auf und wird deshalb auch vom Dorferneuerungsplan zur baulichen Entwicklung empfohlen.

Hier verhinderte jedoch die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer die Planung. Zwar ließe sich die Planung mit den Instrumenten der Enteignung und dem Baugebot langfristig auch verwirklichen, jedoch eine angesichts der akuten Nachfrage und auch im Interesse der Dorferneuerung liegende schnelle Mobilisierung des Baulandes nicht erreichen.

Weil die Fläche am südlichen Ortsrand fast gleichartige Standortvorteile wie die nördlich der Schule aufweist und hier eine schnelle Mobilisierung möglich ist, wurde am Ende diese Fläche ausgewählt, die der Intention der Dorferneuerung entspricht.

7. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Fläche liegt in einem als Ebene in Erscheinung tretenden Bereich, der weiter südlich in das reizvolle Böhmetal und den Bereich der Ahrensheide abfällt. Es befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop oder Schutzgebiet auf oder in unmittelbarer Nähe der Fläche.

Die Fläche wird im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland bewirtschaftet und weist die für intensive Monokulturen typischen Merkmale auf. Lediglich in den Straßenseitenräumen der K 114 und der Gemeindestraße im nördlichen Anschluß ist eine ganzjährige Bedeckung mit einer artenarmen Flora zu finden. Entlang der K 114 ist eine lückige Allee aus Eichen mit 8 - 10 cm Stammdurchmesser vorhanden.

Außer dem Graben an der nördlich angrenzenden Gemeindestraße, der nur nach Niederschlägen Wasser führt, sind offene Gewässer nicht vorhanden.

Nach den Ergebnissen von Bodenuntersuchungen des Ingenieurbüros Schütte und Partner vom 17.04.97 zeigt sich zunächst eine Deckschicht von 40 cm Mutterboden, bei dem es sich um einen kiesigen, humosen, schwach schluffigen und steinigen Sand handelt. Darunter liegen eiszeitliche Bodenarten, die annähernd durchgehend bindig ausgebildet sind (Geschiebelehm).

Grundwasser ist in den 5 m tiefen Bohrungen nicht angetroffen worden. Es muß jedoch damit gerechnet werden, daß es in niederschlagsreichen Jahreszeiten zu oberflächennahen Stauwasserbildungen und lokal zur Ausbildung von Schichtenwasser innerhalb stärker sandig ausgebildeter Geschiebelehmschichten kommt.

Aufgrund des bindigen Bodens ist die Bedeutung der Fläche für den Wasserhaushalt (Versickerung/Grundwasserneubildung) vermutlich gering.

Lärmbeeinträchtigungen sind durch den Verkehr auf der K 114, sowie vom Betrieb des Sportplatzes und des Dorfgemeinschaftshauses zu erwarten. Sie stellen jedoch gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der geringen Nutzung bzw. des Abstandes nicht in Frage.

Als neueste Ergebnisse einer Verkehrszählung der K 114 liegen die DTV-Werte von 1990 vor. Danach beträgt der DTV nur 562 Fahrzeuge. Angesichts der geringen Belastung und nicht erkennbarer Veränderungen in der Verkehrsbedeutung wurde 1995 auf eine erneute Zählung verzichtet. Trotz der zwischenzeitlich eingetretenen allgemeinen Zunahme des Verkehrs wird die K 114 keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anlieger verursachen.

Geruchsemissionen treten bedingt durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung von Ackerflächen gelegentlich auf. Viehhaltung von landwirtschaftlichen Betrieben ist im direkt angrenzenden Dorfgebiet nicht von Bedeutung. Lediglich eine hobbymäßige Pferdehaltung wird im nördlich angrenzenden Siedlungsbereich noch betrieben.

Die klimatischen Funktionen (Kaltluftentstehung/Luftaustausch) sind in diesem Bereich bisher ungestört. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Topographie und der Anbindung an den Siedlungsbereich gering.

Die Planung stellt infolge der nicht nur unerheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt und auf das Landschaftsbild einen Eingriff i. S. der §§ 8 a-c des Bundesnaturschutzgesetzes dar, der zu kompensieren ist.

8. Geplante Festsetzungen

8.1 Art der Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um ein ruhiges und ungestörtes Wohnen zu sichern, werden Nutzungen mit nicht nur unerheblichem Besucherverkehr auch als Ausnahmen ausgeschlossen (s. textl. Festsetzung Nr. 4). Vom Ausschluß betroffen sind sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Geschoßzahl, Trauf- und Firsthöhe sowie der Dachneigung (Örtliche Bauvorschrift Ziffer 1 a) bestimmt.

Festgesetzt wird eine GRZ von 0,25 (zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis 0,375 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO), eine Geschoßflächenzahl von 0,35, eine Geschoßzahl von II, eine Traufhöhe von max. 3,80 m, eine Firsthöhe von max. 9,50 m und eine Dachneigung von 42° - 48°.

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 und fügen sich wegen der Anlehnung an die vorherrschende Bauform in das Ortsbild ein.

Die großzügig bemessenen überbaubaren Flächen geben einen großen Spielraum bei der Anordnung der Baukörper auf den Baugrundstücken und unterstützen damit das Ziel einer lockeren Bebauung. Gegenüber der vorhandenen Bebauung im nordöstlichen Anschluß hält die Baugrenze einen Abstand von 10 Metern ein, der im Vergleich zu den Abstandsvorschriften der Nds. Bauordnung eine komfortable nachbarschützende Wirkung erreicht.

Die für die verkehrliche Erschließung gewählte Spange zwischen der nördlich angrenzenden Gemeindestraße und der östlich gelegenen Kreisstraße 114 erlaubt eine beidseitige Erschließung von der Straße aus und verringert damit den Verkehrsflächenanteil. In Anlehnung an die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) wird eine befestigte Fahrbahn von 4,75 m mit einem begleitenden Grünstreifen mit Versickerungsmulde von 3,00 m festgesetzt.

Um im Bereich der K114 beim Einbiegeverkehr einen Rückstau auf die Fahrbahn der Kreisstraße zu vermeiden, wird die Fahrbahn der neu geplanten Erschließungsstraße im Einmündungsbereich auf 20 m Länge auf 5,50 m aufgeweitet. Auch die gewählten Radien erlauben einen problemlosen Zu- und Abbiegerverkehr.

Die bewusst mit im allgemeinen 4,75 m nur schmal ausgebaute Fahrbahn und der in der Mitte des Baugebietes geplante Fahrbahnversatz tragen zur Verkehrsberuhigung innerhalb des Neubaugebietes bei. Die bei der Straßenplanung gewählten Entwurfskriterien berücksichtigen die fahrdynamischen Anforderungen der Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge.

Entsprechend des zu erwartenden Bedarfs wurden an der Planstraße öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Im Zusammenhang mit dem, den speziellen Bedarf der Baugrundstücke angepaßten privaten Einstellplätzen sind damit auch die Belange des ruhenden Verkehrs berücksichtigt.

Im Bereich des neu entstehenden Siedlungsrandes wurde als Ausgleichsmaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Einbindung des Siedlungsbereiches in das Orts- und Landschaftsbild eine private Grünfläche mit Pflanzbindungen festgesetzt.

Die dafür ausgewählten standortgerechten Gehölze gewährleisten eine dem Orts- und Landschaftsbild sowie den naturräumlichen Gegebenheiten angepaßte Bepflanzung. Die Stadt Walsrode beabsichtigt, diese Bepflanzung vor der Veräußerung der Baugrundstücke anzulegen und mit einer Unterhaltungsverpflichtung an die künftigen Bauherren zu übergeben. Bei der Ausführungsplanung für die Bepflanzung sind die Abstandsvorschriften gem. § 50 des Nds. Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

9. Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Gesamtfläche von 14.395 m².

Diese teilt sich wie folgt auf:

- Allgemeines Wohngebiet	10.363 m ²
- Öffentliche Verkehrsfläche	1.325 m ²
- Straßenbegleitgrün mit Regenwasserrückhaltung	955 m ²
- Private Grünfläche	1.752 m ²

Nach dem Bebauungsvorschlag ist eine Bebauung des Gebietes mit 15 Wohngebäuden geplant. Unter der Annahme von 1,5 Wohnungen je Grundstück und 2,3 Bewohner je Wohnung ergibt sich eine voraussichtliche Einwohnerzahl von ≈ 52 Personen. Die Bevölkerungsdichte beläuft sich damit auf ≈ 39 Einwohner/ha Bruttobauland.

10. Kosten der Erschließung

Grunderwerb $2.280 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ DM/m}^2 =$	22.800,00 DM
Straßenbau	165.000,00 DM
Schmutzwasserkanalisation	142.000,00 DM
Regenwasserrückhaltung	73.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	30.000,00 DM
Bepflanzung	<u>20.000,00 DM</u>
Gesamtkosten:	<u>452.800,00 DM</u>

Die Kosten der Erschließung werden durch die Beiträge für den Straßen- und Kanalbau weitgehend refinanziert. Die Erschließungskosten werden voraussichtlich im Haushalt 1998 bereitgestellt werden.

11. Ausnahmegenehmigung nach dem Nds. Spielplatzgesetz

Nach den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes wäre für das Baugebiet ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6-12 Jahren in einer Größe von $10,363 \times 0,35 \times 0,02 = 72,54 \text{ m}^2$ erforderlich.

Weil das Nds. Spielplatzgesetz jedoch eine Mindestgröße von 300 m^2 vorschreibt, müsste, falls keine Ausnahmegenehmigung erteilt wird, diese Regelung erfüllt werden.

Angesichts der dörflichen Lage, der direkten Nähe des Sportplatzes, auf dem die Kinder ihren Bewegungsbedürfnis nachkommen können und attraktiven Spielmöglichkeiten in der freien Landschaft (Gehölze, Bachläufe) dürfte ein Spielplatz in der vom Nds. Spielplatzgesetz geforderten Mindest-Größe nur wenig Anreiz zum Kinderspiel vermitteln.

Aus den vorgenannten Gründen wird die Stadt Walsrode vor dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes eine Ausnahmegenehmigung gem. § 5 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz auf Verzicht zum Bau eines Kinderspielplatzes stellen. Die entsprechende Ausnahmegenehmigung, ist unter der Voraussetzung, daß die freie Zugänglichkeit des Sportplatzes zwischen der Stadt Walsrode und dem Sportverein Kirchboitzen vertraglich vereinbart wird, bereits in Aussicht gestellt worden. Die Verhandlungen zwischen der Stadt Walsrode und dem Eigentümer des Sportplatzes lassen einen positiven Abschluß erwarten.

12. Geplante Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll durch eine Spange zwischen der nördlich angrenzenden Gemeindestraße und der östlich angrenzenden K 114 erfolgen. Die geplante Einmündung in die K 114 liegt zur Zeit noch außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze; wird jedoch nach der Genehmigung der bereits beantragten Verlegung nach km 4,725 innerhalb der OD-Grenze liegen. Die Einmündung in die K 114 wird den Richtlinien (Musterblatt Nr. C 1.1/x - 86) entsprechend ausgestaltet; insbesondere wird im Bereich der Einmündung die Fahrbahn der geplanten Straße auf einer Länge von 20 m auf 5,50 m Breite aufgeweitet. Die bei der Straßenplanung gewählten Entwurfskriterien berücksichtigen die fahrdynamischen Anforderungen der Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge.

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

Nach den durchgeführten Bodenuntersuchungen des Ingenieurbüros Schütte steht fest, daß der bindige Boden eine örtliche Versickerung nicht zuläßt. Das Niederschlagswasser von der öffentlichen Verkehrsfläche und von den versiegelten Teilen der Baugrundstücke soll gesammelt und durch Rückhaltemaßnahmen in den Gräben im Straßenseitenraum dem Vorfluter zugeführt werden. Die Bemessung der Rückhalteanlagen erfolgt gemäß ATV-Arbeitsblatt 117. Für den Bau der Rückhalteanlagen wird die Stadt Walsrode eine Erlaubnis nach § 10 NWG einholen. Die Gräben im Straßenseitenraum sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Soltau-Fallingb. sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung wird den Richtlinien (DVGW - W 405 und W 313) entsprechend sichergestellt.

13. Eingriffsregelung gem. §§ 8 a - c des Bundesnaturschutzgesetzes

Nach § 1 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. März 1987 und sinngemäß hierzu § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Natur und Landschaft im unbesiedelten und besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Nutzbarkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt und
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nachhaltig gesichert sind.

Wie diese Ziele erreicht werden sollen, legt die Eingriffsregelung gem. §§ 8 a - c des Bundesnaturschutzgesetzes fest.

Die Eingriffsregelung verlangt, daß Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst vermieden, unvermeidbare Eingriffe weitgehend minimiert werden, verbleibende Beeinträchtigungen im Plangebiet auszugleichen sind und nicht ausgleichbare Eingriffe durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Infolge der Planung ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter „Boden“, „Landschaftsbild“ und „Wasserhaushalt“ zu erwarten.

Die Minimierung und der Ausgleich dieser Eingriffe, die durch die Versiegelung von Böden durch Bebauung und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entstehen, sollen durch Maßnahmen in dem Gebiet selbst erfolgen.

Als wesentlicher Vermeidungs- und Minimierungsfaktor ist die Standortwahl zu nennen, bei der bewußt eine Fläche ausgewählt wurde, die für den Naturhaushalt nur eine allgemeine Bedeutung hat und bei der die Bebauung gut in das Landschaftsbild eingefügt werden kann.

Als Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich zählen folgende Maßnahmen:

1. Geringe Versiegelung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrundstücke
2. Bepflanzung des neuen Ortsrandes zur Einbindung in die Kulturlandschaft
3. Hohe Freiraumqualität innerhalb des Baugebietes
4. Aufwertung durch Bepflanzungen

Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff innerhalb der Fläche kompensiert und auf die Ausweisung von separaten Flächen z. B. für Besondere Maßnahmen zur „Entwicklung von Natur und Landschaft“ verzichtet werden.

Der Verzicht auf die Darstellung von derartigen Flächen begünstigt auch den öffentlichen Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

14. Örtliche Bauvorschriften

Im letzten Jahrzehnt wurden mit erheblichen öffentlichen und privaten Mitteln im Rahmen der Dorferneuerung Kirchboitzen wesentliche Verbesserungen an der Gestaltung öffentlicher Räume und von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücken erzielt. Die Stadt Walsrode beabsichtigt daher, durch örtliche Bauvorschriften in dem kleinen Neubaugebiet rahmenartige Grundsätze festzulegen, die sowohl eine ortsgerechte Bauweise, als auch einen zusammenhängenden Charakter der Bebauung sichern sollen.

Die rahmenartigen Grundsätze wurden aus den für Kirchboitzen typischen Merkmalen der vorhandenen Bebauung abgeleitet und betreffen die Dachneigung, die Dachformen und -aufbauten, die Farben und Materialien von Außenbauteilen, die Fassadenöffnungen und die Einfriedungen.

Die Beschränkung der örtlichen Bauvorschriften auf rahmenartige Grundsätze läßt der zukünftigen Bebauung einen ausreichenden Spielraum zur Eigenständigkeit; sichert aber andererseits die gestalterische Qualität der Bebauung und soll somit auch zur Attraktivität beitragen.

15. Abwägung, Schlußbemerkung

Unter Berücksichtigung der sich aufdrängenden und der im Aufstellungsverfahren vorgebrachten betroffenen Belange ist die Planung mit dem Gebot einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar.