

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 61 "Bismarckring IV"

mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

1.0 Allgemeines

Die Stadt Walsrode ist seit Jahren bestrebt, die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im südlichen Anschluß an das bebaute Stadtgebiet zu konzentrieren. Die Standortwahl ist im wesentlichen unter dem Gesichtspunkt einer organischen Siedlungsstruktur zu sehen.

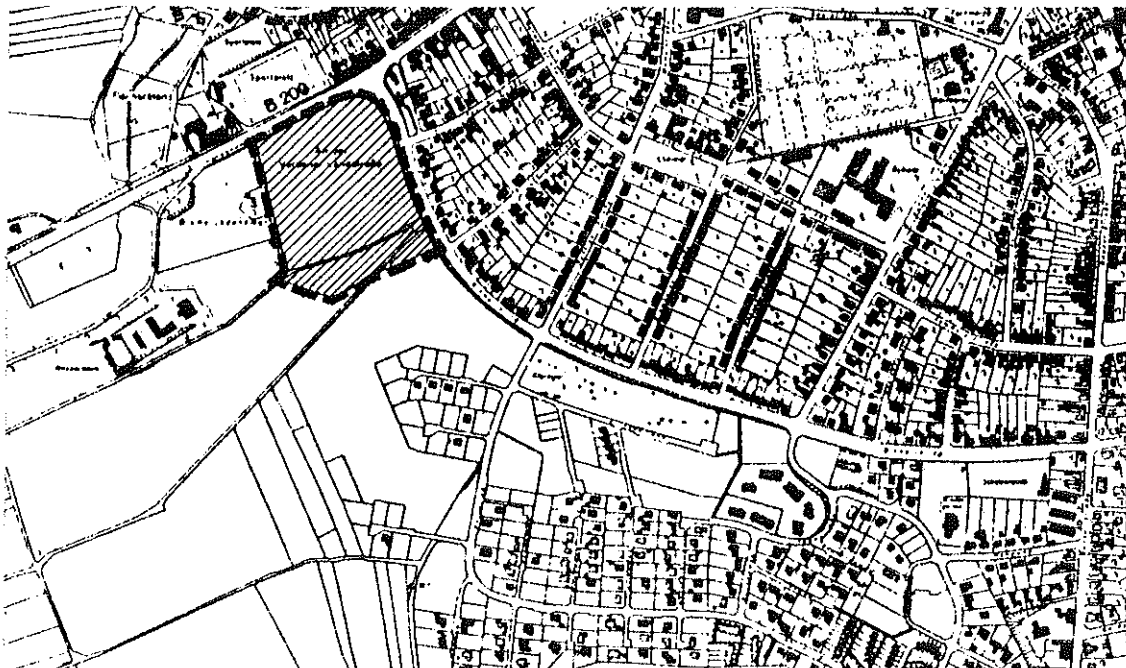
Der Bebauungsplan Nr. 61 "Bismarckring IV" ist der vierte und letzte Abschnitt im Neubaugebiet Bismarckring. Der erste Abschnitt, der Bebauungsplan Nr. 32 "Bismarckring I", wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung 1977 abgeschlossen. Der zweite Abschnitt folgte im Jahr 1980 mit dem Bebauungsplan Nr. 35 "Bismarckring II". Der Bebauungsplan Nr. 37 Bismarckring III", wurde im Jahre 1985 rechtsverbindlich.

Der aufgrund des dringenden Wohnbedarfs überaus zügige Verkauf und die rasche Bebauung der noch freien Grundstücke gab Anlaß, den Bebauungsplan Nr. 61 "Bismarckring IV" unter den das Aufstellungsverfahren verkürzenden Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch aufzustellen.

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem nachfolgenden verkleinerten Ausschnitt M. 1 : 10 000 aus der Deutschen Grundkarte M. 1 : 5 000 dargestellt und wird im wesentlichen wie folgt umgrenzt:

Durch die Straße "Bismarckring", die nordwestliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 37 "Bismarckring III", die Ostgrenze des Wegflurstückes 27/17 der Flur 15, Gemarkung Walsrode und der "Verdener Straße" (B209).



2. Grundlagen und Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) 1982 und der Entwurf des LROP 1992 weisen, wie das Regionale Raumordnungsprogramm 1990 des Landkreises Soltau-Fallingb., die Funktion eines Mittelzentrums zu. Mittelzentren sind nach diesen Programmen Schwerpunkte u. a. für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.

Insofern entspricht die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Andere Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auch bauplanungsrechtlich relevant sind, werden in den folgenden Kapiteln der Begründung behandelt.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der mit der Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 15.06.1979 genehmigte und mit der Bekanntmachung vom 13.05.1980 wirksam gewordene Flächennutzungsplan, stellt den Planbereich mit Ausnahme einer ca. 10 000 m² umfassenden Fläche an der Einmündung der Straße "Bismarckring" in die "Verdener Straße" (B209) als Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,5 dar. Die ca. 10 000 m² umfassende Fläche an der Einmündung des "Bismarckringes" in die "Verdener Straße", war im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Kennzeichnung "Verbrauchermarkt" dargestellt.

Durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde diese Fläche ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes, für die am 17.03.93 der Feststellungsbeschluss gefaßt wurde, wurde am 17.05.1993 mit Maßgaben genehmigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Bismarckring IV" erfolgt im Parallelverfahren gem. § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen im Geltungsbereich wurden bisher fast ausschließlich als Ackerland genutzt. Ausgenommen sind die Böschungen an der Straße "Bismarckring" und der "Verdener Straße" (B209) sowie die unbefestigten Wegeparzellen Flurstücke 123/11 und 122/12.

An den Wegeparzellen sind einzelne Eichen aufgelaufen, die ein Alter von ca. 10 bis 15 Jahren haben. Ihr Erhalt wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich gesichert.

Auf den Böschungen zur "Verdener Straße" (Höhe ca. 3,0 m) und zum "Bismarckring" (Höhe ca. 1,0 m) ist schutz- und erhaltungswerter Bewuchs vorhanden. Entlang der "Verdener Straße" besteht der Bewuchs aus Gehölzen (Eiche, Birke etc.), während entlang des "Bismarckringes" lediglich eine Krautschicht entstanden ist.

Diesen Bewuchs, insbesondere die Gehölze entlang der "Verdener Straße", gilt es, aufgrund ihrer Funktion für den Naturhaushalt und als Sicht- und Staubschutz, zu erhalten.

Die Böschung entlang der Verdener Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Erhalt der dort vorhandenen Gehölze ist allein schon aufgrund ihrer Funktion als Böschungssicherung gewährleistet.

Die aus Immissionsschutzgründen erforderliche Herrichtung von Lärmschutzwällen am "Bismarckring" und der "Verdener Straße", soll so erfolgen, daß der Bewuchs an den vorhandenen Böschungen nicht beeinträchtigt wird.

Das Gelände liegt an einem Osthang und weist im Bereich des Bismarckdenkmals mit ca. 58,0m ü. NN den höchsten Punkt auf. Von dort fällt das Gelände auf ca. 52,0m ü. NN im Bereich der Straße "Bismarckring" und auf ca. 54,0m ü. NN zur "Verdener Straße" (B209).

Aufgrund der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung kommt dem Planbereich für den Naturschutz lediglich eine allgemeine Bedeutung zu.

Bezüglich des Landschaftsbildes ist der Osthang demgegenüber von größerer Bedeutung. Durch eine einheitlich relativ niedrige Bebauung und eine Baumkulisse als Hintergrund der Bebauung, lassen sich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein vertretbares Maß reduzieren.

Um dem Bismarckdenkmal seiner Bedeutung entsprechend eine "gehobene Position" zu belassen, wird die in der Nähe des Denkmals vorgesehene Bebauung auf eine niedrige Höhe beschränkt.

5.0 Schallimmissionen und Schutzmaßnahmen

Die Schallimmissionen im Bereich des Bebauungsplanes wurden im Jahre 1983 im Auftrage der Stadt Walsrode vom TÜV Hannover e.V. gutachterlich untersucht.

Die Untersuchungen erstreckten sich auf die Emissionen des Verkehrs (Autobahn A 27, Bundesstraße 209 und der Straße "Bismarckring"), eines Übungsplatzes des örtl. Schäferhundevereins und einer Sportplatzanlage des Sportvereins SGW Germania.

Als Beurteilungsmaßstab des berechneten Immissionsschallpegels, wurden die im Beiblatt 1 zu DIN 18 005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau" (Ausgabe Mai 1987) angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung herangezogen.

5.1 Straßenverkehrslärm

Da sich seit dem Jahre 1983 sowohl das Verkehrsaufkommen als auch das Berechnungsverfahren geändert hat, wurde im Jahre 1992 eine Fortschreibung des "Schalltechnischen Gutachtens" auf der Grundlage aktueller Verkehrsmengen bzw. Prognosen und der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" - Ausgabe 1990 - (RLS90) ausgearbeitet.

Der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete tagsüber von 55 dB(A), wird demnach eingehalten bzw. unterschritten.

In der Nachtzeit dagegen wird der Orientierungswert von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet überschritten; allerdings nur in den straßenzugewandten Bereichen, um mehr als 3 dB(A).

Die Grundgeräuschsituation im Plangebiet wird von der BAB A27 bestimmt; nur im Nahbereich der B209 und des "Bismarckringes" tragen diese Straßen zu einer spürbaren Erhöhung des Pegels bei. Insofern ist durch eine Erhöhung der hier geplanten Schallschutzwälle von beispielsweise 3 m am "Bismarckring" auf z. B. 5 m Höhe auch nur im Nahbereich eine Minderung der Geräuschemissionen zu erreichen.

Nach Auffassung des Gutachters reichen bei den zu erwartenden Geräuschemissionen heute übliche Konstruktionen der Außenbauteile in der Regel aus, um in den Innenräumen nachts einen gesunden Schlaf zu gewährleisten.

Um dieses auch planungsrechtlich abzusichern, wurde vom Gutachter empfohlen, im Randbereich (bis ca. 25 m vom Straßenrand) ein resultierendes Schalldämm-Maß für Außenbauteile (DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989) von $R'_{w, res} \geq 35$ dB und in den übrigen Bereichen ein $R'_{w, res} \geq 30$ dB festzusetzen. Dieser Empfehlung ist die Stadt Walsrode gefolgt. Die Einhaltung dieser Grenzwerte dürfte praktisch nur beim Ausbau von Dachgeschossen eine Rolle spielen.

5.2 Hunde-Übungsplatz

Die im Rahmen des TÜV-Gutachtens gemessenen Emissionen vom Hunde-Übungsplatz bleiben unter der Grenze der unzumutbaren Lärmbelastigungen. Da der Platz zudem nur selten genutzt wird, sind nach Auffassung der Stadt Walsrode, in Übereinstimmung mit dem TÜV Hannover e.V., keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

5.3 Sportplatz

Messungen während eines Fußball-Punktspieles im Rahmen der Verbandsliga ergaben, daß der Tagesbeurteilungspegel den Orientierungswert unterschreitet, während, bedingt durch die hohe Aussteuerung und einseitige Ausrichtung der Lautsprecheranlage, der Spitzenpegel den Orientierungswert deutlich überschreitet. Da durch diesen Umstand auch schon bestehende Wohngebiete beeinträchtigt werden, hat die Stadt Walsrode den Betreiber der Sportplatzanlage vom Ergebnis der Schallpegelmessungen informiert und ihn zu einer Änderung der elektroakustischen Anlage aufgefordert.

Das Gutachten wurde vor dem Inkrafttreten der Sportanlagenlärm-schutzverordnung - 18. BImSchV - ausgearbeitet. Schallpegelmessungen wurden bei einem Verbandsligaspiel mit ca. 700 Zuschauern vorgenommen. Inzwischen, nach einem Abstieg in die Landesliga, erscheinen regelmäßig weniger Zuschauer zu den Spielen. Insofern erfaßten die Messungen ein inzwischen fast außergewöhnlich lautes Ereignis, bei dem trotzdem keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18 005 festgestellt wurde. Darüber hinaus fallen solche lauten Ereignisse auf dem Sportplatz auch kaum in die "Ruhezeiten" der 18. BImSchV. Deshalb wird auf eine Berechnung der Schallpegel auf der Grundlage der 18. BImSchV verzichtet.

6.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des gesamten Plangebietes erfolgt die Ausweisung des Baugebietes, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend, als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO.

Wie unter Ziffer 5.0 "Schallimmissionen und Schutzmaßnahmen" dargestellt, bewegt sich die Vorbelastung des Wohngebietes an der oberen Grenze des noch zumutbaren Maßes für ein Allgemeines Wohngebiet. Um entsprechend der städtebaulichen Konzeption trotzdem ein möglichst hochwertiges Wohnen zu erreichen, ist die Festsetzung im Rahmen des Zulässigkeitskataloges eines Allgemeinen Wohngebietes eingeschränkt worden. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig. Damit werden "sonstige nicht störende Gewerbetriebe", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden eine zusätzliche Belastung erzeugen, die aufgrund der Vorbelastung mit der angestrebten Wohnqualität nicht mehr vereinbar ist. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in den angrenzenden Bereichen der Stadt in ausreichendem Maße vorhanden bzw. sind dort ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten gegeben.

Vorgesehen ist vornehmlich der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern. Um auch die flächensparende Reihenhausbauweise zuzulassen, wurden, entsprechend des aus örtl. Erfahrungen resultierenden Bedarfes, auch dafür speziell zugeschnittene Flächen ausgewiesen.

Am Ortsrand und an den Straßen "Bismarckring und "Verdener Straße" ist aus Gründen der Ortsrandgestaltung bzw. des Schallschutzes nur eine 1-geschossige Bebauung vorgesehen, die im Zusammenhang mit der in den Gestalterischen Anforderungen festgelegten niedrigen Dachneigung ein Dachgeschoßausbau nur in begrenztem Umfang zuläßt. Demgegenüber erlauben die im mittleren Teil des Baugebietes vorgesehenen Festsetzungen einen großzügigen Ausbau der Dachgeschosse.

Die unterschiedlichen Regelungen für die Rand- bzw. Kernbereiche des Baugebietes wurden, auch hinsichtlich der sonstigen Kriterien für das Maß der baul. Nutzung weitgehend aus dem Bebauungsplan Nr. 37 "Bismarckring III" übernommen, wo sie sich bewährt haben.

Auf diese Weise soll ein harmonischer Gesamteindruck des Baugebietes "Bismarckring" gefördert werden. Um den Grundstückseigentümern einen weiten Spielraum für die Anordnung des Baukörpers zu gewährleisten, wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet und stattdessen die Baugrenzen so festgelegt, daß die überbaubare Grundstücksfläche eine Wahl in der Stellung der baulichen Anlage ermöglicht. Um einen Abstand von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von der öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen, wird durch textliche Festsetzung ein Mindestabstand von 1,50 m vorgeschrieben.

7.0 Gestalterische Anforderungen

Aus städtebaulichen Gründen wird, wie in den Bebauungsplangebieten "Bismarckring I", "Bismarckring II" und "Bismarckring III" aus den schon unter Punkt 6.0 genannten Gründen, auch in diesem Bauabschnitt eine örtliche Bauvorschrift über Gestalterische Anforderungen erlassen.

Um das Baugebiet besser in das Landschaftsbild einzubinden, wird in den Randbereichen zur freien Landschaft die Dachneigung eng begrenzt. Gleichzeitig verhindert die Begrenzung der Dachneigung, vor allem in den Wintermonaten mit tiefstehender Sonne, eine übermäßige Verschattung der dahinterliegenden Grundstücke. Aufgrund der guten Erfahrungen mit einer gleichartigen Festsetzung in den Bereichen der Bebauungspläne "Bismarckring II" und "Bismarckring III", wurde auf die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe zur Vermeidung von übermäßiger Verschattung verzichtet. Festgelegt wird die Dachneigung der Hauptdachflächen, die für die eingeschossigen Bereiche an der südwestlichen Grenze, der "Verdener Straße" und am "Bismarckring" eine Neigung von 0° - 35° und für den eingeschossigen mit zum Vollgeschoß ausbaufähigem Dachgeschoß eine Dachneigung von 30° - 50° haben soll.

Damit der städtebauliche Gesamteindruck des Baugebietes "Bismarckring IV" nicht durch eine Vielzahl von Antennenarten und -standorten beeinträchtigt wird, soll die Errichtung von außen sichtbarer Einzelantennen für Ton- und Fernsichtfunk verboten werden. Auch die Errichtung von Sprechfunkantennen an freistehenden Masten oder mit einer Höhe von mehr als 2,00 m über Dachfirst, wird ausgeschlossen.

Die Verlegung eines Breitbandkabels durch die Deutsche Bundespost wird gemeinsam mit den Tiefbauarbeiten für das Baugebiet erfolgen.

8.0 Verkehrliche Erschließung

Die im Planbereich vorgesehene Erschließung berücksichtigt die Erkenntnisse zur Konzeption von verkehrsberuhigten Wohngebieten.

Die Ringstraße ist in einer Breite von 6,05 m geplant, die im Bereich der Parkbuchten auf 3,0 m eingeschränkt wird. Diese Fahrbahnverengungen wurden angeordnet, um überhöhte Geschwindigkeiten zu verhindern. Im Bereich der Fahrbahnverengungen sollen die öffentlichen Parkplätze angelegt werden. Um übermäßige Grundstückstiefen zu vermeiden, war die Anlegung einer kurzen Stichstraße erforderlich. Um am Ende der Stichstraße auf eine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge zu verzichten, wurde am Beginn der Stichstraße ein Müllabfuhrplatz festgesetzt.

Damit bei der Herstellung von Grundstückszufahrten nicht unnötig Parkplätze verlorengehen, werden an und in der Nähe der Parkstreifen z. T. die Zufahrten vorgeschrieben bzw. Ein- und Ausfahrtverbote festgesetzt.

8.1 Sonstige Erschließung

Der Anschluß des Baugebietes an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt Walsrode, der Stadtwerke Walsrode GmbH und der Deutschen Bundespost ist sichergestellt.

Neben den üblichen Ver- und Versorgungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser, Elektrizität und Telekommunikation ist die Verlegung eines Breitbandkabels für Fernsehen und Rundfunk sowie einer Erdgasleitung vorgesehen. Die Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ermöglicht eine umweltfreundliche Beheizung der Wohnhäuser.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde für die Ableitung des Niederschlagswassers ein Vorentwurf ausgearbeitet, der vorsieht, den Abfluß mittels Regenrückhaltebecken auf 1 Liter pro Sekunde und Hektar zu begrenzen.

Für die Anlage des Regenrückhaltebeckens stehen zwei Standorte zur Verfügung. Bei einem städt. Grundstück, das für die Anlage optimal wäre, müßte allerdings eine Erlenanpflanzung aus dem Jahre 1986 beseitigt werden. Als Ausgleich für diesen Eingriff könnte das Regenrückhaltebecken in Teilbereichen als Feuchtbiotop ausgebildet werden und eine Aufwertung der vorh. Anpflanzung erfolgen. Für den zweiten Standort ist ein Ankauf der erforderlichen Grundstücksfläche noch durchzuführen. Hier sind erhebliche Bodenbewegungen mit der Folge einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und mit erheblichen Kosten durchzuführen. Eine abschließende Entscheidung über den Standort des Regenrückhaltebeckens erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung der Tiefbauarbeiten. Die Stadt Walsrode wird der Forderung nach Regenrückhaltung nachkommen und die für die Ableitung der Niederschlagswässer erforderlichen wasserbehördlichen Genehmigungen frühzeitig einholen.

Die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig bittet üblicherweise darum, Erschließungsmaßnahmen mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt 2 Hannover, Postfach 90 12, 3000 Hannover, anzuzeigen. Die Anzeige erfolgte parallel mit der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

9.0 Wasserschutzgebiet

Eine kleine Teilfläche einzelner Baugrundstücke sowie ein Teil der öffentlichen Grünfläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Grüenthal der Stadtwerke Walsrode, dessen Verordnung die Bezeichnung: "Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Walsrode der Stadtwerke Walsrode GmbH im Landkreis Soltau-Fallingb. vom 28.01.1983" (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3 für den Reg. Bez. Lüneburg vom 15.02.1983) trägt. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Vereinbarkeit der geplanten Bebauung mit dem Wasserschutzgebiet bereits behördenverbindlich festgestellt worden.

Für die nach § 4 der o. a. Verordnung beschränkt zulässigen und genehmigungspflichtigen Handlungen und Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsanlagen sowie für die ebenfalls genehmigungspflichtige Errichtung einer Wohnsiedlung erforderlich sind, wird die Stadt Walsrode eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde beantragen. In diesem Bereich ist lediglich das Versickern von Niederschlagswasser (konzentriertes Einleiten über Sickerungsschächte) voraussichtlich unzulässig.

Ansonsten wird erwartet, daß die Beschränkungen der Wasserschutzverordnung - wie schon im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Bismarckring III" - praktisch kaum Bedeutung für die künftigen Bewohner hat.

Angesichts der Tatsache, daß der Grundwasserstand im geplanten Baugebiet sehr tief - ca. 30 m unter der Erdoberfläche - liegt, der anstehende Boden in weiten Bereichen relativ wasserundurchlässig ist (Lehm), die geplante Bebauung mit Erdgas beheizt werden kann (keine Ölheizung mit Öltanks erforderlich) und eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist, ist eine Gefährdung des geschützten Grundwassers ausgeschlossen.

10.0 Städtebauliche Werte

10.1 Flächenaufteilung

Gesamtfläche	50.700 m ²
öffentliche Grünfläche (Randbepflanzung)	3.350 m ²
öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	450 m ²
Allgemeines Wohngebiet	43.400 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	3.500 m ²

Die öffentliche Grünfläche zur Randbepflanzung teilt sich in zwei Flächen auf; zum einen die Fläche gegenüber dem Bismarckdenkmal, zum anderen die straßenzugewandten Seiten der Lärmschutzwälle.

Im Rahmen der Ausführungsplanung für die öffentlichen Grünflächen soll im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde ein Bepflanzungsplan ausgearbeitet werden. Dabei soll auf den straßenzugewandten Seiten der Lärmschutzwälle eine Gehölzbepflanzung und auf der Grünfläche ostwärts des Bismarckringes eine Unterpflanzung der vorgesehenen Großbäume mit einer Hecke vorgesehen werden.

10.2 Städtebauliche Werte

Geplante Wohneinheiten ca. 65 Stück x 3 Einwohner = 195 Einw.

Die geplante Bevölkerungsdichte beträgt

Einwohner/ha = 45 Einw./ha Nettobauland

10.3 Spielplatzbedarf

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 37 "Bismarckring III", ist - in 100 m Entfernung zum Bebauungsplan Nr. 61 "Bismarckring IV" - ein ca. 4 000 m² großer Spielplatz hergerichtet worden, der größtmäßig auch zur Versorgung des geplanten Baugebietes ausreichen würde.

Der gem. § 2 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) vorgegebene Weg von 400 m bis zum nächstgelegenen Spielplatz kann für die im nördlichen Teil des Baugebietes gelegenen Grundstücke nicht eingehalten werden.

Deshalb wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bismarckring IV" ein Spielplatz mit einer Größe von 450 m² ausgewiesen. Die Größe des Spielplatzes wurde so bemessen, daß sie gem. § 3 Abs. 2 NSpPG mindestens 2 Prozent der zulässigen Geschoßfläche beträgt.

10.4 Kosten der Erschließung

Folgende Kosten für den Grunderwerb der Verkehrsflächen, Grünflächen sowie für die Herrichtung der Erschließungsanlagen sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu erwarten (Preisniveau Januar 1993)

01. Grunderwerb für die Verkehrsflächen	4.800 m ² x 17,00 DM	=	81.600,00 DM
02. Straßenbefestigung	4.800 m ² x 129,00 DM	=	619.200,00 DM
03. Straßenbegleitgrün	25 Bäume x 600,00 DM	=	15.000,00 DM
04. Schmutzwasserkanal	630 lfdm x 246,20 DM	=	155.106,00 DM
05. Regenwasserkanal	630 lfdm x 247,50 DM	=	155.925,00 DM
06. Regenwasserrückhaltung incl. Zuleitungen	pauschal	=	175.000,00 DM
07. Straßenbeleuchtung	20 Lampen x 2.620,00 DM	=	52.400,00 DM
08. Planungskosten (Tiefbau)		=	101.500,00 DM

09. Herrichtung der
öffentl. Grünfläche

Gründerwerb	2.050 m ² x	17,00 DM	=	34.850,00 DM
Bepflanzung	2.050 m ² x	12,00 DM	=	24.600,00 DM

10. Kinderspielplatz

Gründerwerb	450 m ² x	17,00 DM	=	7.650,00 DM
Ausstattung und Herrichtung	pauschal		=	50.000,00 DM
Bepflanzung		pauschal	=	5.400,00 DM

11. Lärmschutzwall

Gründerwerb	1.300 m ² x	17,00 DM	=	22.100,00 DM
Erdarbeiten	pauschal		=	31.000,00 DM
Bepflanzung	1.300 m ² x	12,00 DM	=	15.600,00 DM
				<u>1.546.931,00 DM</u>

15 % Mehrwertsteuer
ausschl. Gründerwerb 208.819,00 DM

Gesamtkosten ≈ 1.755.750,00 DM

Die Kosten für die Lärmschutzwälle an der B209 und der Straße "Bismarckring" werden gem. der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Walsrode auf die Erschließungskosten umgelegt.

Die Kosten für den evtl. erforderlichen Mehraufwand an den Außenbauteilen für Lärmschutzvorkehrungen sind von den Bauherren zu übernehmen.

11. Eingriffsregelung der §§ 9 a - c des Bundesnaturschutzgesetzes

In Kap. 4 ist der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft eingehend erfaßt.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung konnte sich im Bereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme von einzelnen Eichen am Rande der unbefestigten Wegeparzellen, keine standortgerechte Vegetation entwickeln. Obwohl die aufgelaufenen Eichen an den Wegeparzellen noch keinen standortprägenden Einfluß haben, soll ihr Erhalt durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Nach den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes sollen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, soweit sie vermeidbar sind, vermieden werden, unvermeidbare Eingriffe auf den Baugrundstücken selbst ausgeglichen und nicht ausgleichbare Eingriffe durch Ersatzmaßnahmen in dem betroffenen Raum kompensiert werden.

Als nachhaltige und erhebliche Eingriffe sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes zu erwarten:

- 1) Bodenversiegelung durch Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken (Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen etc.).
- 2) Bodenversiegelung für die öffentlichen Erschließungsanlagen.
- 3) Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Gebäude und die Lärmschutzwälle.

Folgende Faktoren mildern die Eingriffswirkung:

- a) Die Größe der Baugrundstücke erlaubt eine großzügige Gartenbepflanzung, die für den Naturhaushalt (Wasserrückhaltung auf Vegetationsflächen, Lebensraum für Fauna und Flora, Photosynthese) eine wesentlich höhere Wertigkeit entwickeln kann als der bisherige Acker.
- b) Die niedrige Bebauung im Zusammenspiel mit der vorhandenen Baumkulisse in Höhe des Bismarckdenkmals wirkt einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegen.
- c) Die begrüneten Lärmschutzwälle und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erhalten in Verbindung mit vorhanden Saumbiotopen Vernetzungsfunktion.
- d) Die innerhalb der öffentlichen Erschließungsanlagen geplanten Straßenbäume beeinflussen das Kleinklima und beleben den öffentlichen Raum.

Zusammenfassend kommt die Stadt Walsrode bei der Abwägung der naturschutzrechtlich relevanten Faktoren zu dem Ergebnis, daß sich die voraussichtlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt gesehen in etwa kompensieren. So werden die Eingriffe auf den Baugrundstücken durch die Hausgärten nahezu ausgeglichen. Sofern dieses bei den Reihenhaushausgrundstücken nicht in vollem Umfang erfolgt und auch die Baumpflanzungen an der öffentlichen Verkehrsfläche kein vollständiger Ausgleich sind, erfolgt hier die Kompensation durch die ausgewiesenen Grünflächen, die mit insgesamt ca. 3 800 m² größer sind als die öffentlichen Verkehrsfläche (3 500 m²).

12. Grunderwerb

Die Stadt Walsrode beabsichtigt, die für die öffentlichen Flächen (Verkehrs-, Grünflächen und Lärmschutzwall) erforderlichen Grundstücke zu erwerben. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden, ist vorgesehen, die Grundstücke gem. § 95 ff BBauG zu enteignen. Nahezu der gesamte Planbereich befindet sich im Eigentum des Landes Niedersachsen.

Das Land hat gegenüber der Stadt Walsrode die Bereitschaft bekundet, nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes die Flächen an Interessenten zu veräußern.

13. Finanzierung

Im Haushaltsjahr 1993 sind 180.000,- DM für Planungskosten und eine Verpflichtungsermächtigung über 1.020.000,- DM für den Kanal- und Straßenbau enthalten. Im Haushaltsplan 1994 sollen die noch erforderlichen Haushaltsmittel bereitgestellt werden. Die umlagefähigen Erschließungskosten werden gemäß der Erschließungsbeitragssatzung und der Entwässerungsabgabensatzung der Stadt Walsrode umgelegt.