

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 59 "Klosterstraße " Kirchboitzen

1. Allgemeines

Um eine angemessene Eigenentwicklung der Ortschaft Kirchboitzen sicherzustellen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich gewesen. Zwar sind in der Ortschaft Kirchboitzen noch zahlreiche Baulücken vorhanden, aber, wie eine Befragung der Eigentümer dieser Grundstücke ergeben hat, stehen diese nicht zum Verkauf an. Die Eigentümer dieser Flächen wollen diese entweder für Familienmitglieder freihalten oder als Freiflächen bei den landwirtschaftlichen Betrieben belassen.

Die Ortschaft Kirchboitzen wurde am 30.04.1985 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen.

2. Aussagen der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen weist der Stadt Walsrode die Funktion eines Mittelzentrums zu. Mittelzentren sind Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Fallingb. 1990 weist der Stadt Walsrode darüber hinaus die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" zu.

Es ist nicht ersichtlich, daß der Planung Grundsätze oder Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

3. Standortwahl und Darstellung des Flächennutzungsplanes

Die vom Planungsbüro Prof. Bunse ausgearbeitete Dorferneuerungsplanung sieht entlang der Klosterstraße eine Neubebauung vor.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 "Klosterstraße Kirchboitzen" ist im ursprünglichen Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Mit Hilfe der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde diese Darstellung in ein Dorfgebiet umgewandelt. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 31.08.1989 wirksam geworden.

Die Darstellung der Neubaufäche nördlich der Klosterstraße wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung von der Bezirksregierung Lüneburg und dem Amt für Agrarstruktur aus Gründen der Landespflege, der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der Ortsrandgestaltung und wegen Behinderung der Blickbeziehung Kirche - freie Landschaft negativ beurteilt. Weil sich jedoch keine andere tatsächlich zur Bebauung bereitstehende Fläche fand, wurde nach gründlicher Abwägung, die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung von der Bezirksregierung geprüft wurde, an der Planung festgehalten.

Die Grundstückseigentümer des freien Bereiches nördlich der Schule waren auf Befragen nicht bereit, ihre Grundstücke für die Schaffung eines Neubaugebietes bereitzustellen. Auch in der Nähe landwirtschaftlicher Betriebe mit größerer Viehhaltung ist aufgrund des Immissionskonfliktes die Verwirklichung einer Baugebietsausweisung nicht möglich.

Weil mit der Ausweisung von Bauland auch keine weitere Zersiedlung eingeleitet werden sollte, verblieb als einzige Möglichkeit der Standort an der Klosterstraße, der der Abrundung der bebauten Ortslage dient und keinen Bau von zusätzlichen Erschließungsanlagen hervorruft, da die Klosterstraße bereits ausgebaut ist.

Nach Ansicht der Stadt Walsrode eignet sich der Standort Klosterstraße insbesondere deshalb, weil die Kirche typischerweise in der Ortsmitte liegt und die Kirche durch die geplante Neubebauung eine bessere Einbindung in das Ortsgefüge erhält.

Im übrigen ist zu erwähnen, daß der Eigentümer dieser Flächen zum Verkauf der Grundstücke an Bauinteressenten bereit ist.

4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Grundstück wurde bisher als Weideland genutzt. Nahe der Klosterstraße und dem östlichen angrenzenden Wirtschaftsweg stehen 4 alte ortsbildprägende Eichen und 1 Linde, die durch eine Festsetzung des Bebauungsplanes geschützt werden.

Wie bei einer Begehung des Gebietes festgestellt wurde, weist diese Fläche infolge regelmäßiger Bewirtschaftung (Mahd, Weidennutzung, Düngung etc.) keine Besonderheiten hinsichtlich der vorkommenden Flora und Fauna auf.

Angesichts dieser Nutzung und der südlich angrenzenden Straße bzw. Bebauung kann angenommen werden, daß die Fläche nicht im naturräumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, in denen geschützte (Rote Liste) Arten der Flora und Fauna vorkommen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung sowie über die überbaubare Grundstücksfläche wurden so gewählt, daß eine weitestmögliche Einbindung in die vorhandene Bebauung erreicht wird. So wurde z. B. die überbaubare Grundstücksfläche so großzügig bemessen, daß eine relativ freie Anordnung der Baukörper möglich ist, wie sie in der Ortschaft Kirchboitzen typischerweise vorkommt.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung der Klosterstraße ist wegen der Mischung von - meist kleineren - landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzung als typisches Dorfgebiet einzustufen. Aus diesem Grunde wäre die Beschränkung der zulässigen Art der Nutzung auf den Rahmen des in einem Allgemeinen Wohngebiet Möglichen nicht zu rechtfertigen. Den Bauwilligen wird damit auch ermöglicht, bei entsprechendem Wunsch, eine Tier- bzw. Kleintierhaltung zu betreiben.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes haben sich das Gewerbeaufsichtsamt Celle und die Landwirtschaftskammer Hannover als zuständige Fachbehörden ausführlich zu dem möglichen Immissionskonflikt zwischen der geplanten Neubebauung und den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben in der Umgebung geäußert.

Diese Stellungnahmen haben den Rat der Stadt Walsrode zu dem Ergebnis kommen lassen, daß - wenn auch Störungen, wie z. B. als störend empfundene Geruchs- immissionen bei ungünstigen Witterungsverhältnissen von einem nördlich gelegenen Schweinemastbetrieb nicht gänzlich ausgeschlossen werden können - keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Darauf haben die Landwirtschaftskammer Hannover und das Gewerbeaufsichtsamt Celle in ihren Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu diesem Bebauungsplan nochmals hingewiesen.

Nach Mitteilung der Landwirtschaftskammer Hannover wird sich die Betriebsweise eines südöstlich gelegenen Betriebes in Zukunft voraussichtlich nicht wesentlich ändern. Ein südlich der Klosterstraße gelegener landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb kann wegen beengter Grundstücksverhältnisse nicht

nennenswert erweitern. Weil der Planbereich als Dorfgebiet ausgewiesen werden soll und darüber hinaus in der Nähe liegende landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung wegen vorhandener nahe gelegener Wohnbebauung in ihren Emissionen begrenzt werden, erwartet die Stadt Walsrode auch zukünftig für dieses Gebiet keine unzumutbaren Belästigungen durch landwirtschaftliche Betriebe.

Deshalb geht der Rat der Stadt Walsrode davon aus, daß keine ernsthaften Immissionskonflikte, begründete Nachbarbeschwerden und keine Behinderungen der Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe befürchtet werden müssen. Auch die am 27.01.1990 in Kraft getretene Änderung der Baunutzungsverordnung unterstützt und berechtigt diese Auffassung, weil sie das Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen rechtlich absichert.

Bereits im Aufstellungsverfahren der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde deutlich, daß im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gestalterische Vorschriften und eine Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen sowie die Festlegung einer ortstypischen Randbepflanzung notwendig sind, um eine behutsame Ortsrandgestaltung zu erhalten und die Blickbeziehung freie Landschaft - Kirche nicht ganz aufzugeben.

Deshalb wurden im Bebauungsplan Regelungen aufgenommen, die neben Bestimmungen für die Gestaltung der Baukörper auch für Einfriedungen und insbesondere die Bepflanzung der Grundstücke Festlegungen enthalten.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind so gewählt, daß einerseits ein Einfügen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Bebauung erreicht wird, andererseits aber auch ein möglichst breiter Rahmen für die Gestaltung der Neubebauung verbleibt.

Um den künftigen Bauherrn durch Vorschriften über die Außenwandgestaltung von Neben- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden nicht unnötig kostspielige Konstruktionen aufzuerlegen, wurden für diese Gebäudearten nicht so strenge Anforderungen wie für die Hauptgebäude gestellt.

Aufgrund von Anregungen des Landkreises Soltau-Fallingb.ostel, der Bezirksregierung Lüneburg und des Amtes für Agrarstruktur, die diese im Rahmen ihrer

Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht haben, wurden die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften überarbeitet und ergänzt. Die Überarbeitung und Ergänzung betraf im wesentlichen eine Reduzierung der Trauf- und Firsthöhen, die festgesetzten Bepflanzungen sowie die Beschränkung auf die Errichtung von Einzelhäusern. Den Anregungen wurde weitgehend gefolgt, weil sie den städtebaulichen und gestalterischen Vorstellungen der Stadt Walsrode entsprachen. Nicht gefolgt wurde der Anregung der Bezirksregierung Lüneburg und des Landkreises Soltau-Fallingb., die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf 1 zu begrenzen, weil die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen ausreicht, um die Größe der Baukörper zu regeln. Eine Reduzierung der Vollgeschosse würde der Einrichtung von ortstypischen Gebäuden mit ausreichender Tiefe und steilen Dächern entgegenstehen, da nach § 2 Abs. 4 NBauO ein Dachgeschoß bereits dann ein Vollgeschoß ist, wenn es über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine Höhe von 2,20 m und mehr hat.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die dem öffentlichen Verkehr gewidmete "Klosterstraße", die in einer Breite von 3,5 m mit einer Schwarzdecke befestigt ist. Im Bedarfsfall, bei Begegnungsverkehr, kann der nördlich und südlich vorhandene Grünstreifen überfahren werden.

Die Stadt Walsrode geht davon aus, daß sich durch die geplante Neubebauung nur eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergeben wird und deshalb die vorhandene verkehrliche Erschließung ausreicht.

Die vorhandenen Grünstreifen beidseits der befestigten Fahrbahn erlauben, falls nötig, auch die Anlegung eines Fußweges.

Das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser versickert in den unbefestigten Seitenräumen.

Die Versorgung des Bereiches mit Elt, Wasser und Telekommunikation ist durch die vorhandenen Leitungsnetze der Hastra, des Wasserversorgungsverbandes Landkreis Fallingb. und der Deutschen Bundespost sichergestellt.

Die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig bat in ihrer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB darum, Erschließungsmaßnahmen mindestens neun Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt 2 Hannover, Postfach 9012, 3000 Hannover, anzuzeigen.

Die Müllentsorgung wird von dem Landkreis Soltau-Fallingb. wahrgenommen.

Die zentrale Schmutzwasserentsorgung für die Ortschaft Kirchboitzen ist z. Z. im Bau. Dabei ist bereits ein Schmutzwasserkanal in der Klosterstraße verlegt worden. Das in Kirchboitzen anfallende Schmutzwasser wird dann über eine Druckrohrleitung zur Kläranlage Walsrode gepumpt und dort mechanisch und biologisch gereinigt.

Die Schmutzwasserkanalisation in der Klosterstraße ist seit September 1990 betriebsbereit.

Die Regenwasserbeseitigung im Planbereich ist auf den Baugrundstücken durch Versickerung sicherzustellen.

Die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Walsrode vom 20.03.1986 läßt die Möglichkeit einer örtlichen Versickerung zu, die insbesondere aus wasserwirtschaftlicher Sicht (Grundwasserneubildung, Entlastung der Vorfluter) die beste Lösung darstellt. Voraussetzung ist eine Freistellung der Stadt Walsrode von der Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser durch den Landkreis Soltau-Fallingb. als untere Wasserbehörde.

7. Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von 6 750 m². Davon sind 5 450 m² als Dorfgebiet und 1 300 m² als private Grünfläche ausgewiesen.

Auf die Ermittlung weiterer städtebaulicher Werte, insbesondere Einwohner/Hektar, wurde wegen der geringen Größe des Gebietes verzichtet.

8. Kosten der Erschließung

Da infolge der Bebauungsplanaufstellung keine Anpassung bzw. Erweiterung der Erschließungsanlagen erforderlich wird, kommen auf die Stadt Walsrode keine Kosten zu.

9. Schlußbemerkungen

Bei der Ausarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanaufstellung von den betroffenen Trägern öffentlicher Belange bzw. Bürgern vorgebrachten Stellungnahmen und Äußerungen weitgehend berücksichtigt.

Die Stadt Walsrode geht deshalb davon aus, alle relevanten öffentlichen und privaten Belange in die Planung eingestellt zu haben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde von dem Eigentümer des Grundstücks und einem Kaufinteressenten angeregt, die Tiefe des Baugebietes (einschl. Grünstreifen) von ursprünglich 55 m auf 45 m, unter Beibehaltung der überbaubaren Grundstücksfläche, zu reduzieren.

Der Rat der Stadt Walsrode hat im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB entschieden, diese Anregung zu berücksichtigen.

Auch bei der reduzierten Tiefe verbleibt die Möglichkeit, ausreichend große Grundstücke abzuteilen.

Weil diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wurde vom Rat der Stadt Walsrode beschlossen, eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchzuführen. Dabei sind weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden.