

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6 "Munterburg II"
der Gemeinde Barenburg, Landkreis Diepholz

1.0 Allgemeines

1.1 Raumstruktur

Die Gemeinde Barenburg ist Mitgliedsgemeinde der
Samtgemeinde Kirchdorf. Sie liegt im Südosten des
Landkreises Diepholz an der B 61 Sulingen - Barenburg -
Kirchdorf - Uchte. Die Entfernung zur Kreisstadt Diepholz
beträgt ca. 31 km, zum Mittelzentrum Sulingen 7 bis 8 km.
Die Gemeinde Kirchdorf mit Sitz der Samtgemeindeverwaltung
ist etwa 4 km entfernt. In ca. 2 km Entfernung befindet
sich nordwestlich der Ortslage der Bahnhof Barenburg an
der Bundesbahnstrecke Bünde - Bassum.

Barenburg ist eine ländliche Agrar- und Wohngemeinde
mit einer Flächenausdehnung von 16,38 qkm und einer Ein-
wohnerzahl von 1.080 (Stand 31. 12. 1980).

Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist
durch die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte und Hand-
werksbetriebe gewährleistet.

1.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerische Grundlage für die Bauleitplanung ist
der mit Gesetz vom 1. Juli 1982 beschlossene Teil I des
Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen sowie der
Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1980 für
den Landkreis Diepholz unter Berücksichtigung des durch
Beschluß des Landesministeriums vom 25. 5. 1982 fest-
gestellten Teil II des Landesraumordnungsprogrammes.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Kirchdorf
wurde mit Verfügung vom 18. 1. 1979 durch die Bezirks-
regierung Hannover genehmigt. Die 1. Änderung des
Flächennutzungsplanes befindet sich zur Zeit im Ver-
fahren. Es wird davon ausgegangen, daß die Genehmigung
der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vor der
Genehmigung dieses Bebauungsplanes erfolgt.

ebauungsplan ist aus der im Entwurf vorliegenden
nderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

diesem Entwurf ist das Bebauungsplangebiet als all-
emeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschoß-
flächenzahl von 0,3 dargestellt.

0 Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1 Beschluß

~~Der Rat der Gemeinde Barenburg hat in seiner Sitzung am
23. 4. 1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6
"Munterburg II" beschlossen. Der Bebauungsplan ist vom
Landkreis Diepholz im Auftrage und im Einvernehmen mit
der Gemeinde erarbeitet worden.~~

2.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskernes der Gemeinde
Barenburg im Ortsteil Munterburg. Es schließt sich im Süd-
westen an das westlich der B 61 gelegene Gebiet des Bebau-
ungsplanes Nr. 5 "Munterburg" an.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Munter-
burg II" wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen
durch die Westgrenzen der Flurstücke 17/1 und 97.
- im Norden
durch die Nordgrenze des Flurstückes 17/1.
- im Osten
durch die Ostgrenzen der Flurstücke 17/1 und 97.
- im Süden
durch die Südgrenze des Flurstückes 97.

.....merige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet besteht im wesentlichen aus dem Flurstück 17/1 der Flur 7, das bisher als Weide genutzt wird. Mit einbezogen wird das Flurstück 97, bei dem es sich um einen Graben handelt, der örtlich jedoch nicht mehr von Bedeutung ist.

5 Absichten der Planung

Die Gemeinde Barenburg beabsichtigt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine begrenzte Erweiterung und zugleich Abrundung des vorhandenen Baugebietes im Ortsteil Munterburg, um damit dem örtlichen Bedarf an Bauland nachzukommen.

Bei dem Ortsteil Munterburg der Gemeinde Barenburg handelt es sich um einen gewachsenen Siedlungsbereich, dessen Bedeutung über den Rahmen einer Splittersiedlung weit hinausgeht. Neben einer zusammenhängenden Wohnbebauung sind hier mehrere landwirtschaftliche Betriebe sowie auch eine Gaststätte vorhanden. Außerdem befindet sich hier auch der Friedhof der Gemeinde mit Kapelle.

Die vorhandene Wohnbebauung ist durch den Bebauungsplan Nr. 5 "Munterburg" bereits planungsrechtlich abgesichert. Gegenüber der Größe des Baugebietes im Bebauungsplan Nr. 5 "Munterburg" mit 46 vorgesehenen Bauplätzen, die inzwischen zum größten Teil bebaut sind, ist der Bebauungsplan Nr. 6 "Munterburg II" mit 10 vorgesehenen Bauplätzen von untergeordneter Bedeutung. Die neu ausgewiesene Fläche ist daher in erster Linie als Abrundung der vorhandenen Bebauung anzusehen. Unter diesen Gesichtspunkten kann der Planung des neuen Baugebietes nicht das Argument der Ausweitung einer Splittersiedlung entgegengehalten werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist außerdem eine bessere Abschirmung des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft beabsichtigt, was durch die Ausweisung einer großzügig bemessenen Grünfläche erreicht wird, die mit der Fläche des Friedhofes einen zusammenhängenden Grünzug bildet.

Daneben spricht auch die wirtschaftlichere Ausnutzbarkeit der in Munterburg bereits vorhandenen Versorgungsanlagen für die geplante Wohngebietsausweisung.

Der Ortsteil Munterburg ist außerdem durch die B 61 mit einem vorhandenen Fuß- und Radweg gut an den Hauptort Barenburg angebunden. Der Zusammenhang zwischen Munterburg und Barenburg wird auch durch die durchgehende Straßenbeleuchtung unterstrichen.

Durch die Ausweisung des geplanten Baugebietes kann dem vorhandenen Baulandbedarf relativ kurzfristig nachgekommen werden, da die Fläche sich bereits im Besitz der Gemeinde befindet.

Der Rat der Gemeinde Barenburg hat seine ursprüngliche Absicht, den Bereich des verrohrten Grabens auf dem Flurstück 95 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, fallen gelassen und in seiner Sitzung am 30. 8. 1982 eine entsprechende Änderung des Geltungsbereiches beschlossen. Die Gemeinde beabsichtigt, auf dem Flurstück 95 einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg anzulegen, um dem Eigentümer des Flurstückes 6 eine Zufahrt zu seinem Grundstück zu sichern.

Bei einer Einbeziehung des Wirtschaftsweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wäre jedoch die Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Barenburg anzuwenden, wodurch der Eigentümer des Flurstückes 16/1 zur Zahlung von Erschließungskosten verpflichtet würde, was von der Gemeinde als ungerechtfertigt abgelehnt wird.

Nach der Herausnahme des Weges aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen keine umlagefähigen Kosten, da eine Straßenbeitragssatzung für die Gemeinde Barenburg zur Zeit nicht besteht.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Kosten für die Herstellung des Wirtschaftsweges selbst zu tragen.

3.0 Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung -----

Bei der Festsetzung der Nutzungsart wird den Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Munterburg" gefolgt, da es sich bei dem Plangebiet in erster Linie um eine Erweiterung bzw. Abrundung des vorhandenen Baugebietes handelt. Die Nutzungsart entspricht der in dem angrenzenden Gebiet vorhandenen Nutzung sowie dem Bedarf nach Bauplätzen für die Errichtung von Wohngebäuden in der Gemeinde Barenburg.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächenzahl (GRZ) wird ein Wert von 0,3 festgesetzt, womit ebenfalls den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5 gefolgt wird. Dieser Wert gewährleistet eine angemessene Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke.

Die im Bebauungsplan Nr. 5 ausgewiesene Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,6 erscheint aufgrund der ländlichen Struktur dieses Bereiches als relativ hoch. Für das Gebiet dieses Bebauungsplanes wird vielmehr die Festsetzung einer GFZ von 0,3 für ausreichend gehalten. Diese Festsetzung entspricht auch der Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Gleichzeitig wird mit dieser Ausweisung eine gewisse Abstufung zum Rand des Baugebietes erreicht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschos als Höchstwert begrenzt. Damit wird die Festsetzung von zwei Vollgeschossen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Munterburg" unterschritten, um damit eine gewisse Abstufung zum Rand des Baugebietes zu erreichen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der in der Gemeinde Barenburg vorhandenen Bebauung wird für den Bereich dieses Bebauungsplanes die offene Bauweise festgesetzt. Da jedoch eine verdichtete Bebauung zum Beispiel mit Reihenhäusern eindeutig dem ländlichen Charakter der Gemeinde widersprechen würde, wird die Festsetzung der offenen Bauweise auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt. Dies entspricht auch dem überwiegenden Bedarf nach Bauflächen für die Errichtung von freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Sie orientieren sich an den vorhandenen bzw. geplanten Straßen, den Nutzungsbeschränkungen (Sichtdreiecke) und den örtlichen Gegebenheiten.

Um eine möglichst vielseitige Gestaltungs- und Bebauungsmöglichkeit zu gewährleisten, werden die überbaubaren Flächen als Bauzeilen ausgewiesen. Die Bebauungstiefe von einheitlich 25 m läßt einen angemessenen Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke.

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Im Süden und Westen des Plangebietes wird eine großzügig bemessene öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche dient zur Abschirmung des Baugebietes gegen die freie Landschaft.

Der Bereich der Grünfläche umfaßt hauptsächlich den durch einen leichten Geländeversprung klar abgegrenzten tiefer gelegenen Teil des Plangebietes. Da die Fläche sehr feucht ist, wäre eine Nutzung als Baugebiet problematisch. Dagegen bietet sich eine Ausweisung als Grünfläche an, da hierdurch ein besserer Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft erreicht wird.

Es ist allerdings nicht beabsichtigt, hier eine Parkanlage in der Art städtischer Anlagen zu schaffen, da eine solche Maßnahme für die Gemeinde zu kostenaufwendig wäre und auch in einer ländlichen Gemeinde wie Barenburg kein Bedarf hierfür besteht.

Vielmehr soll durch das Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern eine weitgehend natürliche Vegetation entstehen, die nur geringen Pflegeaufwand erfordert.

Durch die Art der Bepflanzung und auch die Wahl von Laubgehölzen ist eine Brandgefahr durch die Bepflanzung für die geplante Bebauung weitestgehend ausgeschlossen.

Bei der Bepflanzung sind die Vorschriften des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

Durch die Anlage eines kleinen Tümpels, die aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes ohne weiteres möglich sein dürfte, soll eine weitere Bereicherung dieses Gebietes erfolgen und die Ansiedlung einer möglichst vielfältigen Flora und Fauna erreicht werden.

Die genaue Lage des Tümpels innerhalb der Grünfläche wird bei der Anlage der Grünfläche entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festgelegt.

Die Grünfläche soll durch einen Fußweg, der von dem geplanten Wirtschaftsweg (Flurstück 95) zu dem Weg am Friedhof führt, erschlossen werden.

Entsprechend der beabsichtigten Gestaltung der öffentlichen Grünfläche erfolgt die Festsetzung im Bebauungsplan als Parkanlage.

Kinderspielplatz

Die Anlage eines Kinderspielplatzes ist nicht erforderlich, da der im Bebauungsplan Nr. 5 "Munterburg" ausgewiesene Spielplatz mit einer Größe von 740 qm auch von den zukünftigen Bewohnern des neu ausgewiesenen Baugebietes mitbenutzt werden kann.

Die gemäß Nieders. Spielplatzgesetz höchstzulässige Wegentfernung von 400 m zum Spielplatz wird von allen Bereichen des Plangebietes unterschritten.

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes muß mindestens 2 % der Bruttogeschoßfläche oder 300 qm betragen.

Nachweis:

Bebauungsplan Nr. 5 "Munterburg"

Nettobauland	x	GFZ	=	Bruttogeschoßfläche
45.239 qm	x	0,6	=	27.143 qm

Bebauungsplan Nr. 6 "Munterburg II"

8.139 qm	x	0,3	=	2.442 qm
----------	---	-----	---	----------

Bruttogeschoßfläche	29.585 qm
	=====

2 % von 29.585 qm ergibt eine Mindestgröße von ca. 592 qm.

Die Fläche des Spielplatzes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 ist mit 740 qm für den Bereich beider Bebauungspläne ausreichend bemessen.

3.5 Verkehrsflächen

Der Ortsteil Munterburg ist über die Bundesstraße 61 gut erreichbar. Die Anbindung des Plangebietes an die B 61 erfolgt über die innerhalb des bestehenden Wohngebietes bereits vorhandenen Straßen.

Lediglich zur inneren Erschließung des Plangebietes wird die Planstraße "A" neu ausgewiesen. Die Planstraße "A" verläuft etwa in der Mitte des Plangebietes, um zumindest im östlichen Bereich eine beidseitige Bebauung zu ermöglichen. Sie endet mit einem Wendehammer von 18 m Durchmesser entsprechend RAST-E.

Regelquerschnitt der Planstraße "A":

Gehweg	1,50 m
Fahrbahn	4,50 m
Gehweg bzw. Grünstreifen	1,50 m

	7,50 m
	=====

Bebauungsdichte

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von ca. 10 Wohnhäusern, wobei davon auszugehen ist, daß es sich dabei zum größten Teil um Einfamilienhäuser handeln wird.

Daraus ergibt sich:

10 geplante Wohnhäuser,
davon 80 % mit 1 WE = 8 x 1 = 8 WE
20 % mit 2 WE = 2 x 2 = 4 WE
insgesamt 12 WE
=====

(WE = Wohneinheit)

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 3,0 Personen pro Wohneinheit ist mit einer Zahl von etwa 36 Bewohnern im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu rechnen.

5.0 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband "Sulinger Land".

Im Ortsteil Munterburg ist das Leitungsnetz bereits vorhanden. Die geplante Bebauung wird durch eine in der Planstraße "A" zu verlegende Wasserleitung neu erschlossen.

5.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-AG (HASTRA) und ist durch eine entsprechende Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes sichergestellt.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird von der ~~Gemeinde Buxtehude~~ ^{Samtgemeinde Kirchdorf} durch das eigene Klärwerk sichergestellt.

Das bestehende Baugebiet Munterburg ist bereits mit einer Abwasserkanalisation ausgestattet. Im Rahmen der erforderlichen Straßenbaumaßnahmen ist die Verlegung eines Abwasserkanals in der Planstraße "A" vorgesehen.

Oberflächenentwässerung

Der Oberflächenentwässerungsplan für die Samtgemeinde Kirchdorf wird zur Zeit durch den Landkreis Diepholz aufgestellt.

In der Planstraße "A" wird ein Regenwasserkanal verlegt. Für die Baugrundstücke sind Anschlüsse an den Regenwasserkanal vorgesehen. Den Grundstückseigentümern bleibt jedoch freigestellt, das anfallende Oberflächenwasser - soweit möglich - auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Oberflächenwasser kann in den vorhandenen Vorfluter des Wasser- und Bodenverbandes "Renzel" eingeleitet werden. Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen und privatrechtlichen Vereinbarungen werden rechtzeitig eingeholt.

5.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Baugebietes wird sichergestellt, wobei die entsprechenden Vorschriften eingehalten werden.

6.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da die Gemeinde Barenburg Eigentümerin der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Flächen ist.

Sollten sie dennoch notwendig werden, so bildet der Bebauungsplan hierfür sowie für evtl. erforderliche Enteignungsmaßnahmen die Grundlage.

Stenermittlung

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand im Sinne
der §§ 127 - 129 BBauG (überschlägliche
Ermittlung ohne Grunderwerb):

Verkehrsflächen

Planstraße "A"	1.354 qm x 90,- DM =	121.860,-- DM
Beleuchtung	145 lfdm x 60,- DM =	8.700,-- DM

Öffentliche
Grünflächen

Parkanlage	4.925 qm x 5,- DM =	<u>24.625,-- DM</u>
Gesamtkosten:		155.185,-- DM
		=====

Von diesen Kosten muß die Gemeinde mindestens 10 %
(15.518,-- DM) tragen; für die Anlieger verbleiben 90 %
(139.667,-- DM) = 17,16 DM pro qm Netto-Bauland.

7.2 Kosten für Anlagen, die nicht Erschließungsanlagen im
Sinne der §§ 127 - 129 BBauG sind, und die zusätzlich
auf die Anlieger umgelegt werden können:

Die Anschlußkosten und Versorgungsbeiträge für die
Wasser- und Stromversorgung sowie die Abwasserbeseitigung
werden entsprechend den Tarifen der jeweiligen Versor-
gungsträger festgesetzt.

Begründung

Gemeinde Barenburg wird zu gegebener Zeit dem Bau-
ortschritt und dem Bedarf entsprechend die finanziellen
Mittel im Haushalt gemäß der Haushaltssatzung der Gemeinde
Barenburg zur Verfügung stellen.

Die erforderlichen Mittel sind im Rahmen der mittel-
fristigen Finanzplanung verfügbar.

Bearbeiter:

Landkreis Diepholz
Der Oberkreisdirektor
- Planungsamt -

2840 Diepholz, ~~22. Sept. 1982/Eg~~
April 1983

Der Rat der Gemeinde Barenburg hat die vorstehende Begründung
als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG in seiner Sitzung
am 24.01.1983 beschlossen.

Barenburg, den 27.7.83

Gemeinde Barenburg
Der Gemeindedirektor

Alte
(Bürgermeister)



Dr. Brockmann
i. V. (Brockmann)