

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 "Hinter dem Freibad"  
der Gemeinde Barenburg, Landkreis Diepholz

1.0 Allgemeines

1.1 Raumstruktur  
-----

Die Gemeinde Barenburg ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Kirchdorf und liegt im Südosten des Landkreises Diepholz an der Bundesstraße 61. Die Entfernung nach Kirchdorf, dem Sitz der Samtgemeindeverwaltung, beträgt ca. 4 km und zum Mittelzentrum Sulingen ca. 8 km.

Barenburg ist eine ländliche Agrar- und Wohngemeinde mit einer Flächenausdehnung von 16,38 qkm und einer Einwohnerzahl von 1.143 (Stand 31.12.1985). Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in der Gemeinde gesichert.

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. Mai 1982 festgestellten Teil II des Landes-Raumordnungsprogrammes.

1.3 Flächennutzungsplan  
-----

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf ist mit Verfügung vom 18.01.1979 durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt worden. Die Genehmigung der 1. Änderung ist mit Verfügung vom 18.11.1983 durch die Bezirksregierung Hannover ebenfalls erteilt worden.

Die genehmigte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter dem Freibad" sind damit aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### 1.4 Planaufstellung

-----

Bereits im Jahre 1981 hat der Rat der Gemeinde Barenburg beschlossen, für den Bereich östlich der Auestraße und südlich des Furthweges einen Bebauungsplan aufzustellen. Daraufhin wurden vom Landkreis Diepholz als beauftragtem Planbearbeiter verschiedene Entwürfe vorgelegt und vom Gemeinderat beraten.

Da jedoch die Grundstücksverhandlungen noch nicht abgeschlossen werden konnten und deshalb auch die Festlegung des Geltungsbereiches nicht möglich war, wurde das Planverfahren von der Gemeinde zurückgestellt.

Die Gemeinde hat nunmehr das Planverfahren wieder aufgenommen und am 25.03.1986 die Bürgerbeteiligung durchgeführt. Der Beschluß über den der weiteren Planung zugrunde zu legenden Entwurf wurde vom Gemeinderat am 05.05.1986 gefaßt.

In seiner Sitzung am 27.11.1986 hat der Gemeinderat dann die Auslegung einer nochmals überarbeiteten Planfassung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Hinter dem Freibad" ist vom Landkreis Diepholz im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Barenburg erarbeitet worden.

Das Plangebiet überdeckt an der Einmündung der Auestraße in den Furthweg eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Freibad". Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgt gleichzeitig die Aufhebung der Festsetzungen für diese Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3.

#### 1.5 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

-----

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Barenburg östlich der Auestraße zwischen dem Furthweg und der Großen Aue und umfaßt das Flurstück 39/16 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 127 (Furthweg) der Flur 9 Gemarkung Barenburg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter dem Freibad" wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden

durch eine Parallele, die im Abstand von 9,0 m südlich der Nordgrenze des Flurstückes 127 (Furthweg) verläuft, durch die südliche Verlängerung der Ostgrenze des Flurstückes 194 bis zu dieser Parallele und durch die Nordgrenze des Flurstückes 127 (Furthweg).

- im Osten

durch die Ostgrenze des Flurstückes 39/16 und deren Verlängerung bis zur Nordgrenze des Flurstückes 127.

- im Süden  
durch die Südgrenze des Flurstückes 39/16.
- im Westen  
durch die Ostgrenze des Flurstückes 39/17 (Austraße)  
sowie deren Verlängerung bis zur o. g. Parallele.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 9 der Gemarkung Barenburg.

#### 1.6 Bisherige Nutzung des Plangebietes

Das Flurstück 39/16 dient zur Zeit noch als Ackerland, wurde aber von der Gemeinde Barenburg erworben und kann deshalb kurzfristig für eine bauliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

#### 1.7 Absichten der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde, Flächen für eine Wohnbebauung in direktem Anschluß an die zentrale Ortslage zur Verfügung zu stellen, um damit die künftige bauliche Entwicklung in der Gemeinde zu sichern. Aufgrund der relativ großen Nachfrage besteht ein dringender Bedarf nach weiteren Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Zur Zeit stehen in der Gemeinde Barenburg keine Bauplätze innerhalb von Wohngebieten mehr zur Verfügung.

Die große Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde Barenburg ist auch daran ablesbar, daß die 10 Bauplätze innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 6 "Munterburg II" bereits in relativ kurzer Zeit vollständig veräußert werden konnten und inzwischen auch bereits bebaut sind. Trotz dieser Bautätigkeit in den letzten Jahren sind immer noch Bauwillige vorhanden, die auf die Schaffung eines neuen Baugebietes in der Gemeinde Barenburg warten.

Aufgrund dieser Nachfrage ist die Gemeinde nunmehr an einer zügigen Abwicklung des Planaufstellungsverfahrens interessiert.

#### 2.0 Festsetzungen

##### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Bedarf und der Absicht der Gemeinde entsprechend, Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen, erfolgt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet.

Diese Ausweisung gibt der Wohnnutzung einen eindeutigen Vorrang, bietet jedoch durch die Zulässigkeit anderer nicht störender Nutzungen eine gewisse Nutzungsflexibilität, die in der Gemeinde Barenburg für angemessen gehalten wird. Die Festsetzung entspricht auch derjenigen des benachbarten Baugebietes Nr. 3 "Am Freibad", die ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet ausweist.

Nicht ganz unbeachtet bleiben kann bei der Planung des Wohngebietes die unmittelbare Nähe der vorhandenen Sportanlagen der Gemeinde Barenburg. Nutzungskonflikte werden jedoch durch dieses Nebeneinander nicht erwartet.

Diese Auffassung wird schon dadurch bestätigt, daß bereits bisher im Norden und Südwesten Wohngebiete an die Sportanlagen angrenzen, ohne daß es dabei zu Schwierigkeiten gekommen ist.

In bezug auf das geplante allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes können die Immissionen des Freibades vernachlässigt werden, da die Entfernung zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche des Plangebietes und dem Freibad ca. 100 m beträgt und das Freibad durch die vorhandenen Abpflanzungen zusätzlich abgeschirmt ist.

Von Bedeutung sind daher aus der Sicht des Immissions-schutzes in erster Linie die angrenzenden westlich der Auestraße gelegenen Sportflächen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, daß die Planung von Wohngebieten neben Sportanlagen unmöglich ist, weil dies den Planungsgrundsätzen der BauNVO widersprechen würde. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO geht davon aus, daß Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig sind bzw. zugelassen werden können. Es kommt daher bei der Beurteilung des Nebeneinanders von Sportanlagen und Wohngebieten immer auf die Betrachtung des konkreten Einzelfalles an. Dabei ist insbesondere zu differenzieren zwischen Sportanlagen in ländlichen Gemeinden wie Barenburg und beispielsweise Sportanlagen im städtischen Raum. Von Bedeutung ist dabei vor allem die unterschiedliche Nutzungsintensität.

Die Sportflächen westlich der Auestraße dienen dem Schul- und Vereinssport, wobei die südliche Fläche lediglich als Trainingsplatz genutzt wird. Der Schulsport ist von sehr geringer Bedeutung, da in Barenburg nur eine Grundschule mit 4 Klassen vorhanden ist. Das bedeutet, daß sich die sportlichen Aktivitäten auf wenige Stunden im Laufe des Vormittags beschränken.

Beim Vereinssport ist nur der Fußball von Bedeutung, wobei maximal zwei Herrenmannschaften und eine Jugendmannschaft zu berücksichtigen sind. Der Übungsbetrieb findet überwiegend in den frühen Abendstunden statt und beschränkt sich auf etwa 2 - 3 Tage in der Woche.

Aufgrund der Art und des Umfanges der Aktivitäten auf der Sportanlage sind Beeinträchtigungen für die geplanten Wohnnutzungen, die über das in einem allgemeinen Wohngebiet zumutbare Maß hinausgehen, nicht zu befürchten. Für diese Annahme spricht auch, daß die Sportanlagen durch die Auestraße von dem Wohngebiet getrennt sind und sich hierdurch ein Abstand von ca. 20 m vom Spielfeldrand bis zur überbaubaren Grundstücksfläche des Plangebietes ergibt.

Auch durch den Zu- und Abfahrtsverkehr sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Erschließung der Sportanlagen in erster Linie über das Schulgrundstück von der Schulstraße her erfolgt.

Aufgrund des relativ geringen Umfanges der auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Immissionen, hält die Gemeinde die Forderung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes nach Errichtung eines Lärmschutzwalles nicht für gerechtfertigt. Dies wird auch damit begründet, daß im Bereich der Sportanlagen keine Flächen für einen solchen Wall zur Verfügung stehen und die Inanspruchnahme der Flächen des allgemeinen Wohngebietes unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Flächenverbrauches nicht befürwortet wird. Außerdem hält die Gemeinde es nicht für vertretbar, daß Kosten für Lärmschutzmaßnahmen entstehen, solange deren Notwendigkeit nicht nachgewiesen werden kann.

Für eine Festsetzung, die vorschreibt, daß Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht in Richtung der Sportflächen angelegt werden dürfen, wird ebenfalls keine Notwendigkeit gesehen. Hier soll in die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht eingegriffen werden. Da jedoch die vorhandene Situation für alle Bauwilligen von vornherein erkennbar ist, können diese ihre Planungen ggf. hierauf abstimmen.

Auch aus grundsätzlichen Überlegungen wird das Nebeneinander von Sportanlagen und Wohnbebauung für sinnvoll gehalten. So ist es für die Belange des Schul- und Breiten-sports sowie auch der Jugendförderung als Vorteil anzusehen, daß sich die Sportanlagen in so zentraler Lage in der Gemeinde befinden. Dies darf andererseits aber nicht dazu führen, daß nunmehr Wohngebiete nicht mehr oder nur mit erheblichen Aufwendungen in Zentrumsnähe ausgewiesen werden können.

Unter Abwägung aller Gesichtspunkte hält die Gemeinde an der beabsichtigten Planung fest, auch wenn dabei in begrenztem Umfang Immissionen auf das Wohngebiet einwirken können. Diese Situation ist für die künftigen Bewohner des Baugebietes von vornherein erkennbar.

Die Gemeinde hat es darüber hinaus als Betreiberin der Sportanlagen jederzeit in der Hand, bei einer Verschärfung des Konfliktes, z. B. durch eine intensivere Nutzung der Sportanlagen, entsprechende Maßnahmen zur Wahrung angemessener Wohnbedingungen für die benachbarten Wohngebiete zu ergreifen.

Mit einer wesentlichen Erweiterung des Sportbetriebes ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand in absehbarer Zeit nicht zu rechnen.

Bei der Ausweisung des Wohngebietes ist daneben auch der Standort der vorhandenen Kläranlage östlich des Plangebietes zu beachten. Da die Kläranlage jedoch ca. 200 m entfernt ist und außerhalb der Hauptwindrichtung liegt, sind Störungen der Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen auftreten, die jedoch von den Bewohnern als ortsüblich hinzunehmen sind. Außerdem ist zu erwarten, daß durch die festgesetzte Pflanzfläche eine abschirmende Wirkung sowohl zu den landwirtschaftlichen Flächen als auch zu der Kläranlage eintritt.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

-----

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit  $Z = 1$  festgesetzt, um eine Abstufung der Bebauung zum Ortsrand zu erreichen. Damit wird eine dem Bedarf entsprechende Bebauung mit im wesentlichen freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht. Hierfür ist eine zulässige eingeschossige Bebauung mit der Möglichkeit zum Dachausbau voll ausreichend.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 bieten eine großzügige Entwicklungsmöglichkeit für die geplante Bebauung. Durch die Unterschreitung der Höchstwerte der BauNVO wird jedoch einer zu starken Verdichtung vorgebeugt, die für eine ländliche Gemeinde wie Barenburg untypisch wäre.

## 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

-----

Für das allgemeine Wohngebiet wird einheitlich die offene Bauweise festgesetzt, da dies die in der Gemeinde Barenburg allgemein übliche Bauform ist, die auch für das geplante Baugebiet für angemessen gehalten wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen richten sich nach dem Zuschnitt und der Lage der zur Verfügung stehenden Flächen, den Verkehrsflächen und den sonstigen Nutzungsbeschränkungen wie Sichtdreiecke und Abstandsflächen zum Deich der Großen Aue.

An den Stichstraßen wird ein Abstand der Bebauung von 3,0 m für ausreichend gehalten, während an den übrigen Verkehrsflächen und am Ostrand des Plangebietes ein Abstand von 5,0 m festgesetzt wird. Mit der 10,0 m breiten nicht überbaubaren Fläche am Südrand des Plangebietes soll ein angemessener Abstand der Bebauung zur Großen Aue eingehalten werden.

#### .4 Öffentliche Verkehrsflächen

-----

Haupterschließungsstraße für das Plangebiet ist die Auestraße, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Freibad" bereits planungsrechtlich abgesichert ist. Diese Straße ist mit einer ca. 5,0 m breiten Fahrbahn und beidseitigem Grünstreifen ausgebaut. Auf der Ostseite der Verkehrsfläche soll ein 1,75 m breiter einseitiger Fußweg ausgebaut werden, während in den Grünstreifen auf der Westseite die erforderlichen Parkplätze integriert werden können.

Der Furthweg dient neben der Erschließung des nördlichen Teiles des Plangebietes vor allem der Erschließung der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Er ist zur Zeit in 3,0 m Breite mit Verbundsteinpflaster befestigt. Die Parzellenbreite beträgt ca. 13,5 m.

Der Furthweg wird nunmehr in der vorhandenen Parzellenbreite als Verkehrsfläche ausgewiesen und läßt damit folgenden Ausbau zu:

Grünstreifen	3,75 m
Fahrbahn	6,00 m
Park- und Grünstreifen	2,00 m
Fußweg	<u>1,75 m</u>
	13,50 m

Bei Bedarf, insbesondere bei einer Erweiterung der Baufläche nach Nordosten, ist auch die Anlage von beidseitigen Fußwegen möglich.

Der vorgesehene Querschnitt berücksichtigt den landwirtschaftlichen Verkehr. Das Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen bleibt auch bei Überbreiten der Fahrzeuge möglich.

Der von der Landbauaußenstelle Sulingen und vom Nieders. Landvolk vorgeschlagene Bau eines Wirtschaftsweges entlang der Großen Aue ist deshalb nicht erforderlich und auch wegen der Inanspruchnahme von erheblichen Flächen sowie aus Kostengründen nicht vertretbar.

Auch aus städtebaulichen Gründen wird die Anlage des Wirtschaftsweges nicht für sinnvoll gehalten. Ein Teil der geplanten Baugrundstücke würde dann mit der vorderen Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße des Plangebietes und mit der rückwärtigen an den Wirtschaftsweg angrenzen und wäre damit von zwei Seiten erschlossen.

Von entscheidender Bedeutung sind jedoch die durch den landwirtschaftlichen Verkehr bedingten Immissionen, die dann zusätzlich von der rückwärtigen Seite auf die Baugrundstücke einwirken würden.

Da bei der Planung des Wirtschaftsweges mit den o. g. negativen Auswirkungen zu rechnen ist und auch die Absicht, den landwirtschaftlichen Verkehr aus dem Wohngebiet herauszuhalten, im wesentlichen nicht erreicht werden kann, wird hierauf verzichtet.

Die ausgewiesenen Stichstraßen dienen jeweils zur Erschließung von voraussichtlich drei Baugrundstücken. Aufgrund der sehr geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung wird eine Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 6,0 m und ein Wendehammer von 12,50 m Durchmesser für ausreichend gehalten. Der Ausbau soll in gesamter Breite planeben erfolgen, wobei die Trennung der Verkehrsarten nur durch Unterschiede in der Farbgebung bzw. in der Materialwahl markiert werden soll. Für den Fahrverkehr ist dabei ein 4,0 m breiter und für die Fußgänger ein 2,0 m breiter Streifen vorgesehen. Der Bereich für die Fußgänger kann jedoch zum Ausweichen befahren werden.

Da ein Befahren der Stichstraßen mit Müllfahrzeugen voraussichtlich nicht möglich sein wird, müssen die künftigen Bewohner ihre Abfallbehälter zur Auestraße bringen. Dies ist aufgrund der geringen Entfernung von etwa 40 m zumutbar.

Flächen für den ruhenden Verkehr können in ausreichendem Umfang im Bereich des Grünstreifens an der Auestraße geschaffen werden. Die Flächen sind durch die festgesetzte Verkehrsfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Freibad" bereits hinreichend gesichert. Eine gesonderte Ausweisung als Parkfläche wird nicht für erforderlich gehalten. Daneben ist am Furthweg ebenfalls ein Park- und Grünstreifen vorgesehen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden an den Einmündungen der Straßen Sichtdreiecke festgesetzt. Die Sichtfläche auf dem Flurstück 39/16 an der Einmündung der Auestraße in den Furthweg ist mit geringer Abweichung bereits im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzt worden. Dabei wurde allerdings über die Festsetzung als Sichtfläche hinaus keine Nutzung angegeben, was gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG jedoch erforderlich ist. Die entsprechende Fläche wird deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter dem Freibad" übernommen und als Teil des allgemeinen Wohngebietes eindeutig definiert. Die Größe dieses Sichtdreieckes wird mit einer jeweiligen Schenkellänge von 22,0 m in Achse der Straßen beibehalten.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung werden abweichend von dem o. g. Sichtdreieck für die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Stichstraßen Schenkellängen von 17,0 und 22,0 m für ausreichend gehalten.

2.5 Grünflächen  
-----

Öffentliche Grünflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht festgesetzt und auch nicht erforderlich, da auch ohne gesonderte Festsetzung mit einer angemessenen Durchgrünung durch die Anlage von privaten Hausgärten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu rechnen ist. Auch die festgesetzte Pflanzfläche trägt hierzu bei.

Die Festsetzung eines Kinderspielplatzes wird für das Plangebiet nicht für erforderlich gehalten, da die Kinder aus diesem Bereich den Spielplatz innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 3 "Am Freibad" mitbenutzen können.

Nachweis:

Bebauungsplan Nr. 3 "Am Freibad"		
WA	GFZ 0,5 (lt. Begründung)	24.560 qm
Bebauungsplan Nr. 7 "Hinter dem Freibad"		
WA	GFZ 0,4	10.007 qm
Nettobauland x GFZ = Geschoßfläche		
24.560 qm	x 0,5	= 12.280,00 qm
10.007 qm	x 0,4	= <u>4.002,80 qm</u>
		16.282,80 qm
		=====

Die nutzbare Fläche der erforderlichen Spielplätze muß mindestens 2 % der Bruttogeschoßfläche und mindestens 300 qm betragen.

2 % von 16.282,80 qm sind 325,66 qm. Der vorhandene Spielplatz des Bebauungsplanes Nr. 3 auf dem Flurstück 212/1 hat eine Größe von 1.169 qm und ist damit auch zum Nachweis für das Baugebiet Nr. 7 "Hinter dem Freibad" ausreichend.

Die vom Nieders. Spielplatzgesetz festgelegte höchstzulässige Wegentfernung von 400 m wird von allen Bereichen des Plangebietes unterschritten.

Damit sind die Anforderungen des Nieders. Spielplatzgesetzes für das Plangebiet erfüllt.

2.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
-----

Zur Eingrünung des Plangebietes gegen die freie Landschaft und zur Abschirmung gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie gegen die östlich gelegene Kläranlage wird an der Ostseite des allgemeinen Wohngebietes eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Gemeinde hält eine Breite der Pflanzfläche von 5,0 m für ausreichend. Eine größere Breite würde nach ihrer Meinung eine zu starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für die geplanten Baugrundstücke bedeuten und wird deshalb abgelehnt. Die textliche Festsetzung sieht eine flächendeckende Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vor, um dadurch eine angemessene Wirkung des Pflanzstreifens zu gewährleisten.

### 3.0 Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes "Große Aue". Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes wird gemäß § 9 Abs. 6 BBauG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das Wasserwirtschaftsamt Sulingen hat bereits mit seiner Stellungnahme vom 17.12.1981 zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erklärt, daß wasserwirtschaftliche Bedenken gegen das geplante Baugebiet nicht bestehen. Bauliche Anlagen bedürfen jedoch einer Genehmigung gemäß § 93 NWG durch die Wasserbehörde. Durch die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes in den Bebauungsplan ist die Situation für Bauwillige ohne weiteres erkennbar.

### 4.0 Städtebauliche Werte

#### 4.1 Flächenverteilung

WA I 0,3 0,4	10.007 qm	88,23 %
Straßenverkehrsflächen	<u>1.335 qm</u>	<u>11,77 %</u>
Gesamtfläche	<u>11.342 qm</u>	<u>100,00 %</u>
	=====	=====
	(1,13 ha)	

#### 4.2 Besiedlungsdichte

Innerhalb des Plangebietes können etwa 11 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 900 qm geschaffen werden. Dies entspricht dem Bedarf und der Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde Barenburg. Aufgrund bisheriger Erfahrungen kann davon ausgegangen werden, daß nicht mehr als 20 % der Wohngebäude mit einer zweiten Wohneinheit errichtet werden. Die Zahl der entstehenden Wohneinheiten kann deshalb mit ca. 13 angenommen werden.

Die Wohnungsbelegungsdichte lag mit Stand vom 31.12.1984 für die Gemeinde Barenburg bei 3,05 EW/WE. Geht man für das geplante Baugebiet von einer Wohnungsbelegungsdichte von rund 3,0 aus, ergibt sich daraus die Anzahl von etwa 40 künftigen Einwohnern.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband "Sulinger Land". Der Anschluß des Plangebietes ist durch eine Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes problemlos möglich.

Mit der Trinkwasserversorgung wird gleichzeitig auch die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Kirchdorf mit einer bewilligten Grundwasserentnahme von 1.150.000 cbm/a (Bewilligung vom 20.09.1973 - Az. 503.3-62011/1.01-009). Daneben betreibt der Wasserversorgungsverband "Sulinger Land" die Wasserwerke Sulingen und Schwaförden. Die Gesamtkapazität der erteilten Bewilligungen zur Entnahme von Grundwasser für den Wasserversorgungsverband beträgt 4.250.000 cbm/a.

Da die Kapazität des Wasserversorgungsverbandes noch bei weitem nicht ausgeschöpft ist, ist die Versorgung der zu erwartenden etwa 40 Einwohner innerhalb des Plangebietes mit Trinkwasser gewährleistet.

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.

Die nächstgelegene Transformatorenstation ist im Bereich des Spielplatzes des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Freibad" vorhanden.

5.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE), Delmenhorst, und kann durch die Erweiterung der vorhandenen Leitungen und Anlagen erfolgen.

5.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung soll für das Plangebiet auf zentraler Basis durch einen zu erstellenden Regenwasserkanal erfolgen. Daneben sollte jedoch, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Zuständig für die Oberflächenentwässerung ist die Samtgemeinde Kirchdorf, die die Planung der entsprechenden Baumaßnahmen rechtzeitig vornehmen wird. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden beantragt.

5.5 Abwasserbeseitigung  
-----

Grundlage für die Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Barenburg ist das vorliegende Abwasserbeseitigungskonzept der Samtgemeinde Kirchdorf.

In Barenburg ist bereits eine mechanisch-biologische Kläranlage mit einer Kapazität von 1.200 EGW östlich der Ortslage vorhanden. Der Anschluß des Plangebietes an das zentrale Abwassernetz ist vorgesehen.

Nach Aussage des Erläuterungsberichtes zum Abwasserbeseitigungskonzept ist die vorhandene Kläranlagenkapazität für die Gemeinde Barenburg ausreichend.

Damit ist eine schadlose Abwasserbeseitigung für das Plangebiet gewährleistet.

5.6 Abfallbeseitigung  
-----

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Diepholz durchgeführt. Die zentrale Deponie liegt außerhalb des Gemeindegebietes.

6.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Sollten sie dennoch notwendig werden, so bildet der Bebauungsplan dafür sowie für evtl. erforderliche Enteignungsmaßnahmen die Grundlage.

Für eine Anwendung des § 144 d BBauG (Ersatzlandbeschaffung) besteht kein Bedarf, da sich die entsprechende Fläche bereits im Eigentum der Gemeinde befindet.

7.0 Kostenermittlung

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

Verkehrsflächen	1.335 qm x 90,-- DM =	120.150,-- DM
Beleuchtung	140 lfdm x 60,-- DM =	<u>8.400,-- DM</u>
beitragsfähige Erschließungskosten:		128.550,-- DM =====

Von diesen Kosten muß die Gemeinde mindestens 10 % (12.855,-- DM) tragen. Für die Anlieger verbleiben 90 % (115.695,-- DM).

7.2 Kosten für Anlagen, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 127 - 129 BBauG sind:  
-----

Neben den beitragsfähigen Erschließungskosten können durch die Erstellung der Versorgungsanlagen weitere Kosten entstehen, die zusätzlich auf die Anlieger umgelegt werden können.

Die Anschlußkosten und Versorgungsbeiträge für die Wasser-, Gas- und Stromversorgung sowie die Abwasserbeseitigung werden entsprechend den Tarifen der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.

8.0 Finanzierung

Die Gemeinde Barenburg bzw. die Samtgemeinde Kirchdorf werden zu gegebener Zeit dem Baufortschritt und dem Bedarf entsprechend die finanziellen Mittel im Haushalt gemäß der Haushaltssatzung zur Verfügung stellen. Die erforderlichen Mittel sind im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung verfügbar.

Bearbeiter:

Landkreis Diepholz  
Der Oberkreisdirektor  
- Planungsamt -

2840 Diepholz, Juli 1986/Eg

geändert November 1986

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

~~Der Rat der Gemeinde Barenburg hat in seiner Sitzung  
am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7  
beschlossen.~~

~~Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG  
am ..... ortsüblich bekanntgemacht.~~

Barenburg, den -----

-----  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Barenburg hat in seiner Sitzung  
am ..27.11.1986.... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der  
Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß  
§ 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden  
am ..02.01.1987..... ortsüblich bekanntgemacht.

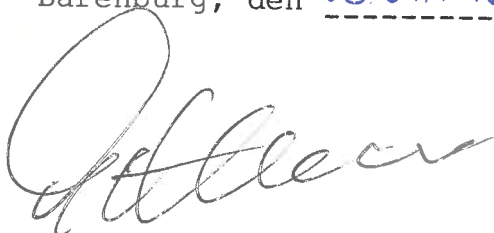
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben  
vom 15.01...... bis 16.02.1987..... gemäß § 2 a  
Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Barenburg, den 03.04.1987-----

  
-----  
(Tiemann)  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der  
Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner  
Sitzung am ..05.03.1987..... als Satzung (§ 10 BBauG) sowie  
die Begründung beschlossen.

Barenburg, den 03.04.1987-----





  
-----  
(Tiemann)  
Gemeindedirektor