

# GEMEINDE BAHRENBORSTEL

SAMTGEMEINDE KIRCHDORF  
REG. BEZ. HANNOVER

KREIS DIEPHOLZ

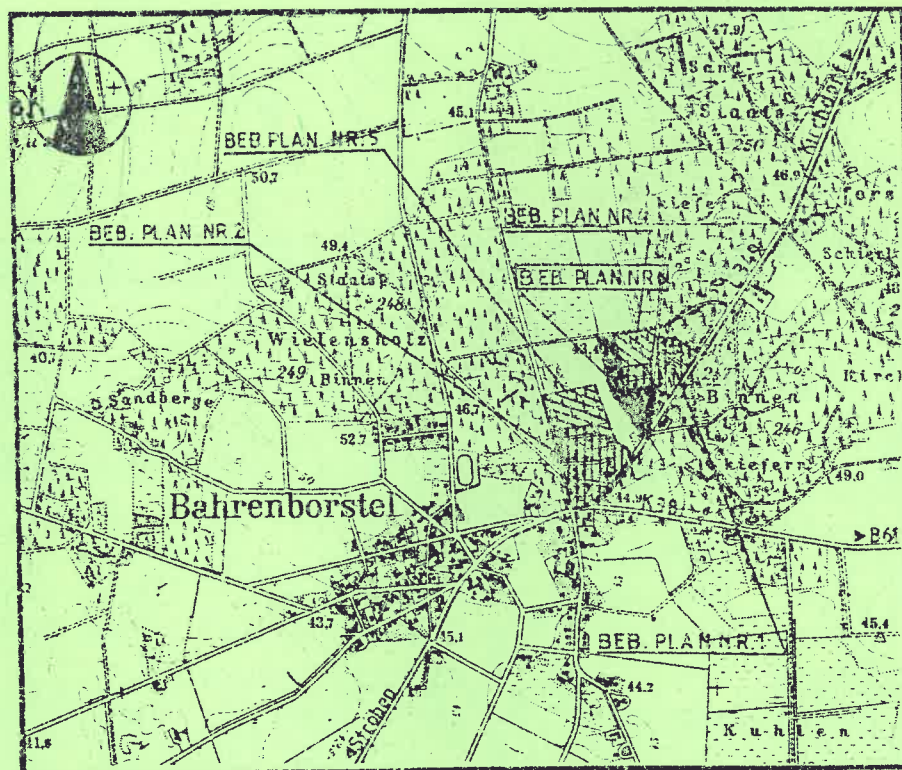
## BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „AM GROSSEN GRABEN“

STAND MÄRZ 1988 / AUGUST 1989

### ENTWURF BEGRÜNDUNG

Entsprechend den Auflagen  
der Verfügung des LK Diepholz  
v. 03.07.1989 geänderte Begründung

ÜBERSICHTSKIZZE M. 1: 25 000



PLANUNGSBÜRO F. L. HAHM-VBI  
INGENIEUR-ZENTRUM-OSNABRÜCK  
BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG



PROJ. NR. 85008



BAULEITPLANUNG

- Samtgemeinde Kirchdorf -

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6

" Am großen Graben "

DER GEMEINDE BAHRENBORSTEL,  
LANDKREIS DIEPHOLZ

Planverfasser:

Planungsbüro F.L. Hahm VBI  
Ingenieur - Zentrum - Osnabrück

Bearbeitung:

Christian Bollwein  
Sigrun Müller  
Monika Feinhals

---



<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
Begründung		
1.	Allgemeines	
1.1	Raumstruktur	1
1.2	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	4
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.	Aufstellung des Bebauungsplanes	
2.1	Verfahrensablauf	8
2.2	Lage des Plangebietes	8
2.3	Geltungsbereich	10
2.4	Bisherige Nutzung	10
2.5	Ausgleichsmaßnahmen	10
3.	Absicht der Planung	12
4.	Festsetzung	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise überbaubare Grundstücksfläche	13
4.2	Textliche Festsetzung	15
4.3	Kinderspielplatz	16
4.4	Randgrünstreifen	18
4.5	Verkehrsflächen	18
4.6	Flächen für den ruhenden Verkehr	20
4.7	Sichtdreieck	20
5.	Nachrichtliche Übernahmen	
5.1	Wasserschutzgebiet	20
6.	Städtebauliche Werte	
6.1	Flächenverteilung	20
6.2	Siedlungsdichte	21
7.	Versorgungsanlagen	
7.1	Wasserversorgung	21
7.2	Stromversorgung	21
7.3	Gasversorgung	21



	Seite	
8.	Entsorgungsanlagen	
8.1	Oberflächenentwässerung	22
8.2	Abwasserbeseitigung	22
8.3	Abfallbeseitigung	23
9.	Bodenordnende Maßnahmen	23
10.	Kostenermittlung	
10.1	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand im Sinne der §§ 127 - 129 BauGB (überschlägige Ermittlung ohne Grunderwerb)	23
10.2	Kosten für Anlagen, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 127 - 129 BauGB sind	24
11.	Finanzierung	
	Verfahrensvermerke	25



---

<u>Abbildungen und Tabellen</u>	Seite
Entfernungen zu den wichtigsten umliegenden Orten	2
Lage der Gemeinde in Niedersachsen	3
Lage der Gemeinde in der Samtgemeinde Kirchdorf	3
Flächennutzungsplan von 1979	6
Flächennutzungsplan von 1988	7
Geltungsbereich	9
Flächenvergleich	11
Städtebaulicher Entwurf	17
Regelquerschnitt der Gemeindestraße "Vor dem See"	19
Regelquerschnitt der Planstraße "A"	19

---



## B E G R Ü N D U N G

---

zum Bebauungsplan Nr. 6 "Am großen Graben"  
der Gemeinde Bahrenborstel, Landkreis Diepholz

### 1.0 ALLGEMEINES

#### 1.1 Raumstruktur

---

Die Gemeinde Bahrenborstel ist eine von 6 Mitgliedsge-  
meinden der Samtgemeinde Kirchdorf, die im Zuge der  
Verwaltungs- und Gebietsreform vom 01.03.1973 entstanden  
ist.

Die Gemeinde Bahrenborstel gliedert sich in die ehemals  
selbständigen Gemeinden Bahrenborstel und Holzhausen.

Bahrenborstel liegt an der Landstraße L 349 (Kirchdorf -  
Ströhen) und an der Kreisstraße 36 (Kuppendorf - Heerde  
- Bahrenborstel). Der nächste Bahnhof liegt in Sulingen  
an der Bundesbahnstrecke Bünde - Bassum.

In den öffentlichen Nahverkehr ist die Gemeinde  
Bahrenborstel durch die Busverbindung Uchte - Kirchdorf -  
Sulingen einbezogen. Bahrenborstel ist eine Agrar- und  
Wohngemeinde, mit ausgedehnten Waldflächen zum Wandern  
und zur Naherholung, die im Südosten des Landkreises  
Diepholz liegt. Die südliche Gemeindegrenze bildet  
gleichzeitig die Grenze zum Landkreis Nienburg.

Die Zahl der Einwohner der Gemeinde Bahrenborstel am  
31.12.1986 betrug insgesamt 1.107, die Flächenausdehnung  
beträgt 3.127 ha.

Mit der Bevölkerungsdichte von 36 Einwohner/km<sup>2</sup> gehört  
die Gemeinde Bahrenborstel zu den extrem dünn besiedelten  
Gebieten der Bundesrepublik; mit einer durchschnittlichen  
Belegungsdichte von 3,6 Personen (Stand 1982) je Woh-  
nungseinheit; weist sie die höchste Belegungsdichte des  
Landkreises Diepholz mit Ausnahme der Gemeinde Freistatt  
auf.

(Die Wohnungsbelegungsziffer der Gemeinde Freistatt ist  
mit den übrigen Mitgliedsgemeinden nicht vergleichbar, da  
durch die Ansiedlung der Diakonischen Heime Freistatt und  
ihrer natürlich hohen Belegungsziffer der Wert verfälscht  
wird).



Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Gebrauchs wird durch die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte gedeckt.

## TABELLE (1)

Entfernung zu den wichtigsten umliegenden Orten

Kirchdorf - Gemeindeverwaltung	5 km
Sulingen	15 km
Diepholz	41 km
Minden	38 km
Nienburg	36 km
Hannover	81 km
Brèmen	64 km
Hamburg	175 km

Lage der Gemeinde  
in Niedersachsen

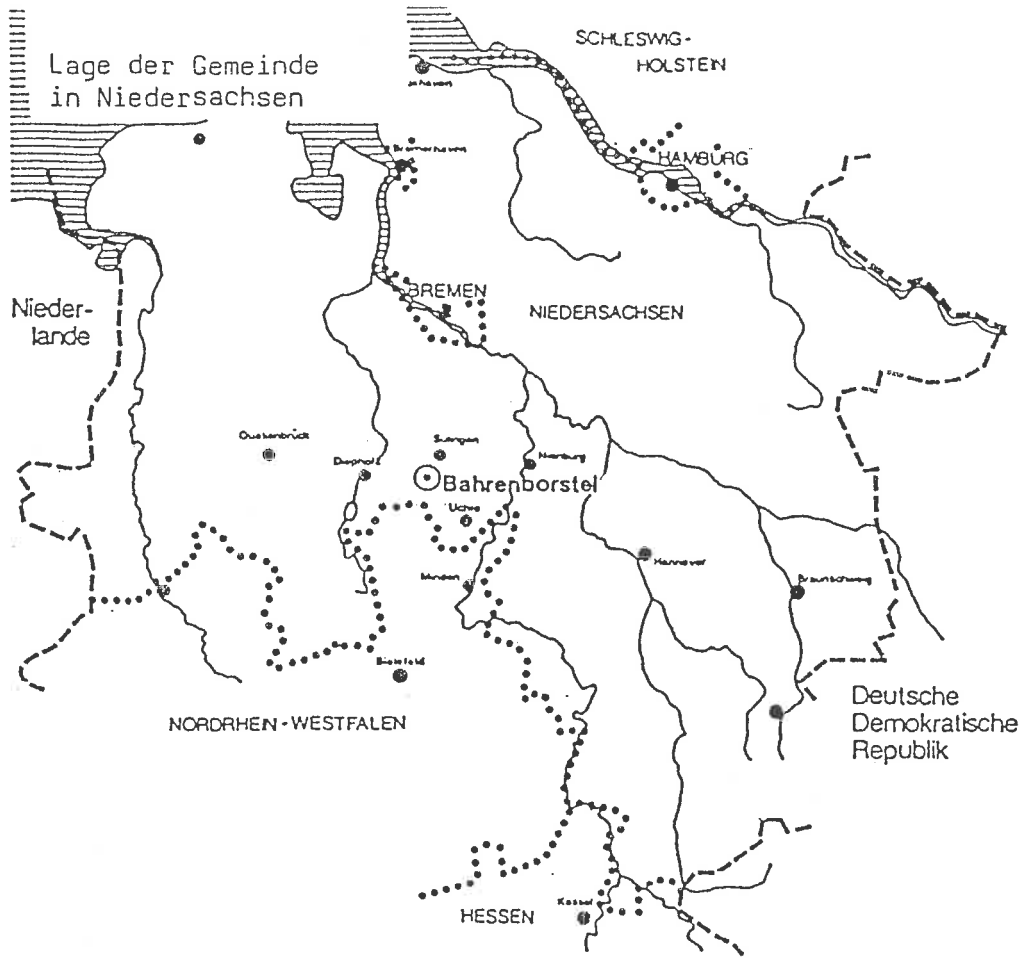


Abbildung 1

Lage der Gemeinde  
in der Samtgemeinde  
Kirchdorf



Abbildung 2



## 1.2 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

---

Raumordnerische Grundlage für die Bauleitplanung ist der mit Gesetz vom 01. Juli 1982 beschlossene Teil I des Landes-Raumordnungsprogramms 1980 für den Landkreis Diepholz unter Berücksichtigung des durch den Beschluß des Landesministeriums vom 25. Mai 1982 festgestellten Teil II des Landes-Raumordnungsprogramms.

Hiernach ist Kirchdorf Nebenzentrum zum Mittelzentrum Sulingen. Beide Orte nehmen die Aufgaben der flächen-deckenden Grundversorgung der Bevölkerung von Bahrenborstel in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht wahr.

## 1.3 Flächennutzungsplan

---

Der Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Kirchdorf wurde mit Verfügung vom 18.01.1979 durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung vom 18.11.1983 durch die Bezirksregierung Hannover ebenfalls genehmigt. Der genehmigte Teil dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes berührte den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht, so daß die Festsetzungen des am 18.01.1979 genehmigten Flächennutzungsplanes für das Plangebiet fortbestehen. Hier sind für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für die Forstwirtschaft sowie Dorfgebiet (GFZ 0,5) dargestellt.

Der Teil 5 der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betraf, wurde von der Genehmigung am 29.12.1987 ausgenommen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (am 29.12.1988 genehmigt) weist für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (GFZ 0,3) sowie Wald aus.

## 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

---

Der Bebauungsplan ist aus der (am 29.12.1988 genehmigten) 3.Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.



Die Fläche für Wald wird auch im Bebauungsplan als Wald ausgewiesen, der ein Gehwegsystem aufnehmen soll. Die im Flächennutzungsplan (08.01.1979) als Dorfgebiet ausgewiesenen Flurstücke 28, 33/2 und 46/4 werden gemäß der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so daß auch hier von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gesprochen werden kann.

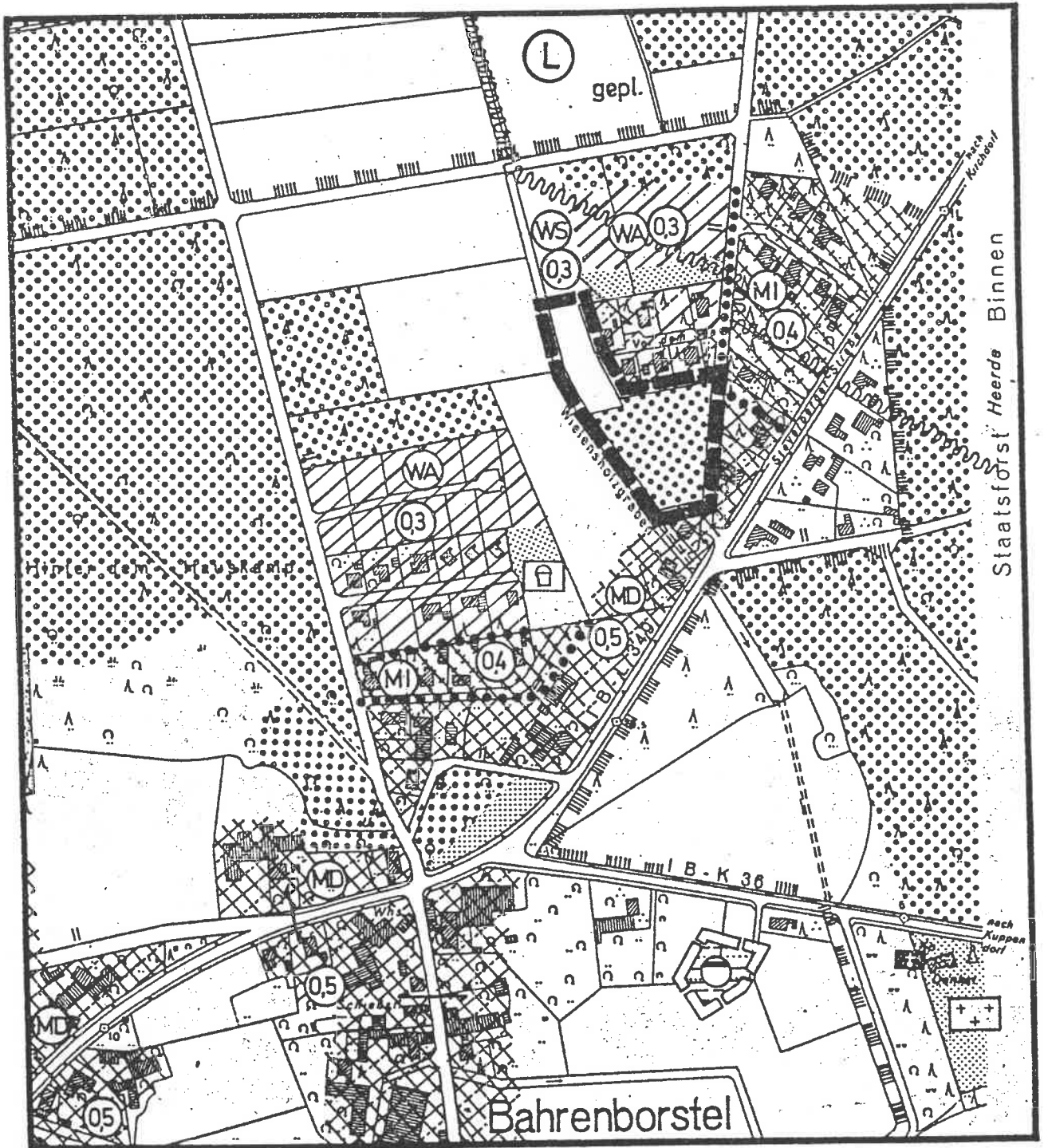
# SAMTGEMEINDE KIRCHDORF

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Abbildung 3

DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VON 1979

- — — — — ÄNDERUNGSBEREICH 1. ÄNDERUNG (in dieser Darstellung enthalten und genehmigt)  
— — — — — ÄNDERUNGSBEREICH 2. ÄNDERUNG (in dieser Darstellung nicht enthalten)



### MITGLIEDSGEMEINDE BAHRENBORSTEL

PLANZEICHENERKLÄRUNG AM ANHANG  
DES ERLÄUTERUNGSBERICHTES

MASSTAB 1:5000

PLANUNGSBÜRO F. L. HAHM-VBI

## TEIL 5

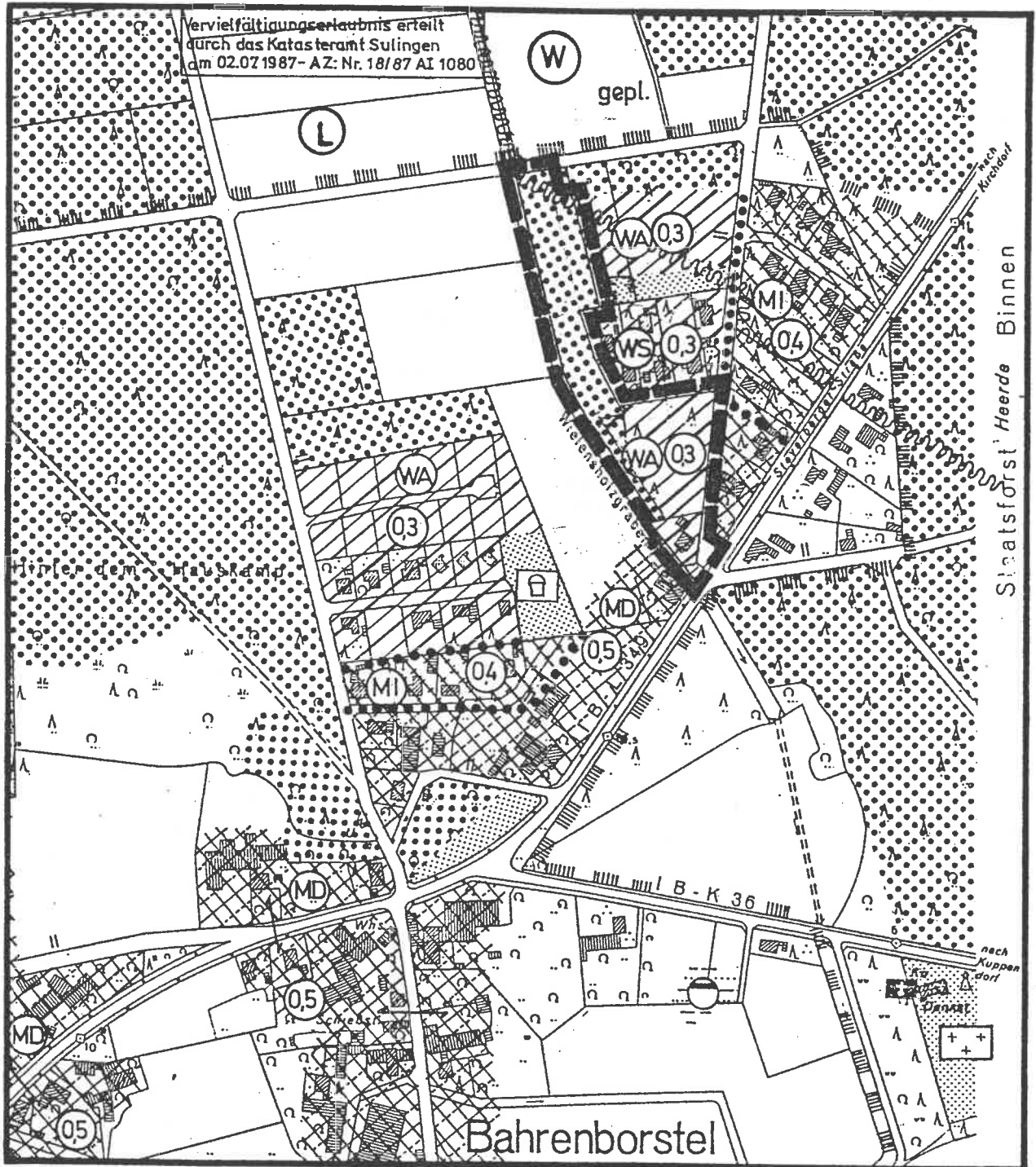
Quelle Flächennutzungsplan  
3. Änderung

# SAMTGEMEINDE KIRCHDORF FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Abbildung 4

## 3. ÄNDERUNG

(am 29.12.1988 genehmigt)



## MITGLIEDSGEMEINDE BAHRENBORSTEL

PLANZEICHENERKLÄRUNG AM ANHANG  
DES ERLÄUTERUNGSBERICHTES

MASSTAB 1:5000

PLANUNGSBÜRO F. L. HAHM-VBI

# TEIL 2

Quelle Flächennutzungsplan  
3. Änderung



## 2.0 Aufstellung des Bebauungsplanes

### 2.1 Verfahrensablauf

-----

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat in seiner Sitzung am 02.12.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am großen Graben" beschlossen.

Der Bebauungsplan ist von der Samtgemeinde Kirchdorf im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bahrenborstel erarbeitet worden.

In seiner Sitzung am 02.12.1986 hat der Rat der Gemeinde Bahrenborstel den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6 "Am großen Graben" gebilligt und das Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 5 BBauG (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) eingeleitet.

In seiner Sitzung am 28.04.1987 hat der Gemeinderat die Abwägung zu den im vorgenannten Verfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken vorgenommen und die öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Am 17.12.1987 beschloß der Rat den Bebauungsplan Nr. 6 als Satzung.

Aufgrund der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 10.03.1988 der Satzungsbeschluß vom Rat aufgehoben und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

Gemäß Gemeinderatsbeschluß wurde von der Unterrichtung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen, da durch die 3.Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundzüge der Planung nur unwesentlich berührt wurden.

### 2.2 Lage des Plangebietes

-----

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortskernes Bahrenborstel und westlich der Straße "Vor dem See", die von der L 349 abzweigt. Über diese nord-östlich verlaufende Gemeindestraße wird das Plangebiet erschlossen. Im Westen und Nordwesten beginnt der Außenbereich.

Der Osten wird begrenzt durch die bereits vorhandene Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie den Bebauungsplan Nr. 4 "Im Walde".

Das Plangebiet ist ca. 1.49 ha groß und weist eine leichte (0,4 %-ige) Neigung nach Nordwesten auf.





### 2.3 Geltungsbereich

-----

Das Plangebiet liegt in der Flur 4 der Gemarkung Bahrenborstel und umfaßt folgende Flurstücke: 29/13, 33/3 teilweise, 28, 33/2, 46/4 und 46/3.

Im Osten wird das Gebiet durch die östliche Grenze des Flurstücks 29/13 und die südliche Grenze der Flurstücke 29/2, 29/3, 29/4, 29/5 sowie durch die Ostgrenze der Flurstücke 33/3 und 46/3 (Straße "Vor dem See") begrenzt.

Die Südgrenze bildet die südliche Grenze des Flurstücks 33/2.

Die Westgrenze ist identisch mit der Ostgrenze des Flurstücks 30 (Wielensholzgraben) und mit der Ostgrenze des Flurstücks 27 (verrohrter Teil des Grabens).

Im Norden wird das Plangebiet durch die südliche Grenze des Flurstücks 32 (Weg) begrenzt.

### 2.4 Bisherige Nutzung

-----

Das Plangebiet beinhaltet neben einem bereits bebauten Grundstück (Flurstücke 28, 33/2 und 46/4) und einem Teil der Gemeindestraße "Vor dem See" ein ca. 6.850 m<sup>2</sup> großes Waldgebiet und ein ebenso großes landwirtschaftlich genutztes Gebiet.

Der vorhandene Baumbestand auf dieser Parzelle ist im wesentlichen Nutzholz, hochstämmige Kiefer mit Laubholz im Unter- und Mittelstand.

Am westlichen Rand des Wäldchens entlang des Wielensholzgrabens treten Eiche und Birke vermehrt auf.

### 2.5 Ausgleichsmaßnahmen

-----

Hinsichtlich des geplanten Eingriffes in den erwähnten Waldbestand, sind sowohl vom staatlichen Forstamt Nienburg (Schreiben vom 23.03.1987), als auch von der Landwirtschaftskammer Hannover (Schreiben vom 10.04.1987) Bedenken geäußert worden, wonach, laut Landeswaldgesetz § 14 Abs. 2, Umwandlungen intakter und ökologisch wertvoller Waldgebiete in Ortschaften mit wesentlich unter dem Landesdurchschnitt liegenden Waldbestand, zu versagen sind. Es ist hier außerdem auf die Windschutzfunktion für die angrenzenden Bereiche hingewiesen worden.



Bezugnehmend auf diese eingegangenen Bedenken, ist zu erwähnen, daß das Nds. Landeswaldgesetz auch in extrem waldarmen Bereichen eine Umwandlung zuläßt, sofern für den Eingriff ein Ausgleich geschaffen wird.

Im übrigen ist aufgrund der Einwände und Bedenken der Geltungsbereich des Bebauungsplanes analog zur genehmigten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, nach Norden vergrößert worden.

Dadurch können in unmittelbarer Nachbarschaft Ersatzflächen für die Aufforstung gestellt werden.

TABELLE (2)  
Flächenvergleich

	Fläche in m <sup>2</sup>
Bestehender Wald	6.900
Geplante Wohnbaufläche	6.800
davon bestehendes Dorfgebiet	1.200
Geplanter Wald insgesamt	8.100
davon Waldbestand	1.300
davon Neuanpflanzung	6.800

Quelle: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Ausgleichsmaßnahmen sind:

1. Bestandserhaltung eines mindestens 8 Meter breiten Streifens des Waldbestandes entlang des Wielensholzgrabens mit einer dreiecksförmigen Aufweitung ab dem geplanten Fußweg zur Planstraße bis zur Südgrenze des Flurstücks 29/13. Wie aus Tabelle (2) hervorgeht, ist diese Fläche 1.300 m<sup>2</sup> groß (siehe textliche Festsetzungen Punkt 3 c).
2. Bestandserhaltung im Bereich der geplanten Wohnbaufläche. In den mit Planzeichen "B" gekennzeichneten Flächen sollen pro 1.000 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 25 Kiefern (*Pinussilvestris*) und 10 Eichen erhalten oder/bzw. angepflanzt werden. (siehe textliche Festsetzungen Punkt 3a).
3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für das Flurstück 29/13.  
Hier sind standortgerechte Gehölzarten in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Binnen anzupflanzen. (s. textliche Festsetzungen Punkt 3b).



Wie aus Tabelle (2) hervorgeht, ist die vorgesehene Ersatzfläche (8.100 m<sup>2</sup>) ohne die Bestandserhaltung im Bereich der geplanten Wohnbaufläche größer als der vorhandene Waldbestand (6.900 m<sup>2</sup>).

Zwar bleibt das Wäldchen in seiner derzeitigen Form nicht erhalten, so wird doch in unmittelbarer Nachbarschaft ein Ersatz von ähnlicher ökologischer Bedeutung geschaffen. Auch hier kann man von einem "ökologischen Trittbrett" in den Ort hinein sprechen.

Durch die Verlängerung des Geltungsbereiches nach Norden und der damit einhergehenden Vergrößerung der Waldfläche wird auch der direkte Anschluß an die im Norden, im geplanten Landschaftsschutzgebiet liegenden, größeren zusammenhängenden Waldgebiete entwickelt. Dadurch werden alle geplanten und schon bestehenden Wohngebiete westlich der Straße "Vor dem See" von Wald umschlossen und so der Übergang von bebauten Flächen in die freie Landschaft sinnvoll geregelt. Hierdurch wird im nördlichen Teil die Windschutzfunktion des Waldes für die angrenzenden Bereiche überhaupt erst erreicht. Im südlichen Teil kann man durch die Erhaltungsgebote davon ausgehen, daß die Windschutzfunktion erhalten bleibt.

### 3.0 Absichten der Planung

Diese Planung ist die logische Weiterentwicklung einer in Teilbereichen schon verwirklichteten Bauleitplanung aus den 60-er Jahren. Sie stellt die sinnvolle Arrondierung des gesamten Planungsbereiches dar, ohne die die schon verwirklichteten Teilbereiche nur Stückwerk sind.

Die Gemeinde beabsichtigt für den Eigenbedarf in angemessenem Umfang Bauplätze für Wohnhäuser zur Verfügung zu stellen. Es sollen hier 6 neue Bauplätze entstehen. Die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 28 soll aus dem Außenbereich heraus, dem neuen Wohngebiet zugeordnet werden.



#### 4.0 Festsetzungen

##### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

-----

Mit den Festsetzungen dieses Baugebietes wird beabsichtigt, einen Übergang der vorhandenen Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 1, des Dorfgebietes nördlich der L 399 und den westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht dem vorhandenen Bedarf an Bauplätzen für Wohnhäuser in der Gemeinde Bahrenborstel.

Der vom Niedersächsischen Landvolk e.V. mit Schreiben vom 13.04.1987 geäußerten Bitte, nach Ausweisung dieses Bereiches als WS (Kleinsiedlung) - Gebiet kann seitens der Gemeinde Bahrenborstel nicht nachgekommen werden. Sowohl vom Planungswillen der Gemeinde, als auch von der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Bebauung, soll hier die vorhandene allgemeine Wohnbebauung abgerundet werden.

Bei der Festsetzung der Geschößflächenzahl mit einem Wert von 0,3 wird ebenfalls den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gefolgt. Für die Grundflächenzahl wird mit 0,3 der gleiche Wert wie bei der Geschößflächenzahl festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschöß als Höchstwert begrenzt. Diese Festsetzungen gelten auch - in Anbetracht des Ausbauzustandes - für das bereits bebaute Grundstück im Süden des Plangebietes (Ausbauzustand hier - 1 Vollgeschöß).

Im Zusammenhang mit der Festsetzung "offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig" dienen diese Festsetzungen dem Ziel der Gemeinde, hier wegen der Randlage dieses Gebietes und wegen der umgebenden Baugebiete, sowohl eine aufgelockerte, als auch eine optimal angepaßte Wohnbebauung zu schaffen.

Die Ausweisung 0,3 GRZ/ 0,3 GFZ ermöglicht bei einer zu erwartenden Parzellengröße von ca. 900 m<sup>2</sup> (1x) bzw. ca. 800 m<sup>2</sup> (4x) bzw. 1.500 m<sup>2</sup> (1x) für die neuen Wohngrundstücke eine maximale BGF\* von 270 m<sup>2</sup> (1x) bzw. 240 m<sup>2</sup> (4x) bzw. 450 m<sup>2</sup> (1x). Für das bereits bebaute Grundstück (Flurstücke 28, 33/2 und 46/4 ca. 1.550 m<sup>2</sup>) ergibt sich eine maximale BGF\* von ebenfalls 450 m<sup>2</sup>. (\* BGF = bebaubare Grundstücksfläche).



Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen als Einzelflächen ausgewiesen. Für das Flurstück 28 werden Baugrenzen ebenfalls so ausgewiesen, daß eine Einzelfläche entsteht. Die Größe ergibt sich aus den schon vorhandenen Gebäuden und aus dem Zuschnitt der Grenzen. Durch die unterschiedlichen Größen und die unterschiedlichen Abstände untereinander besteht die Möglichkeit, je nach Wünschen der Bauwilligen, verschieden große Grundstücke zu schaffen. Es besteht aber auch die Möglichkeit etwa gleichgroße Grundstücke zu schaffen. Die Größen der überbaubaren Flächen sind in etwa gleich groß und bieten einen ausreichenden Spielraum für die Bebauung, bzw. für eine Erweiterung der Bebauung (Grundstück im südlichen Planbereich).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes werden, bis auf den südlichen Planbereich (Flurstücke 28, 33/2, 46/4) überlagernd als Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen festgesetzt, um damit eine Anpassung an den "Waldcharakter" des gesamten Wohngebietes nördlich der L 349 zu erreichen.

Das bereits bebaute Grundstück im Süden des Planungsgebietes wird deshalb von dieser Festsetzung ausgeschlossen, weil hier zum einen in die bereits vorhandene Nutzung nicht in unzumutbarem Ausmaß durch die nachträgliche Einbeziehung in einem Bebauungsplan eingegriffen werden soll. Zum anderen soll die Bebauung auf diesem Grundstück optisch der Bebauung entlang der L 349 und nicht der, der sich nördlich anschließenden geplanten Bebauung, zugeordnet werden.

Dieses ist auch deshalb sinnvoll, da sich östlich von diesem Grundstück die Einmündung der Gemeindestraße "Vor dem See" in die L 349 anschließt und hier ein "Sichtdreieck" festgesetzt werden muß.

Auf eventuell entstehenden landwirtschaftlichen Immissionen durch die westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche, sollten Bauherren im Plangebiet, gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hannover, vom 21.04.1987, bei Abschluß der Kaufverträge, hingewiesen werden.

Die Art der Bepflanzung wird durch textliche Festsetzung geregelt.



#### 4.2 Textliche Fesetzungen

---

##### 1. Art der baulichen Nutzung

---

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 6 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Diese Regelung soll den Charakter einer "Waldsiedlung" unterstützen.

##### 2. Garagen und Nebenanlagen

---

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen.

Diese Regelung soll die Freihaltung von größeren zusammenhängenden Flächen innerhalb der Baugrundstücke für die Bepflanzung oder der Erhaltung von Bäumen dienen.

##### 3. Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

---

a)

In dem mit Planzeichen "B" gekennzeichneten Flächen sind pro 1.000 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens 25 Kiefern (*Pinus silvestris*) und 10 Eichen zu erhalten oder/bzw. anzupflanzen.

Entsprechend dem Baufortschritt kann somit der Baumbestand reduziert werden und durch Neuanpflanzung im erforderlichen Umfang auf den festgesetzten Umfang gebracht werden.

b)

Die Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung sind mit standortgerechten Gehölzarten in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Binnen aufzuforsten.

Dies soll den größtmöglichen ökologischen, sowie forstwirtschaftlichen Ausgleich gewährleisten.

c)

Entlang des Wielensholzgrabens hat sich ein schmaler Streifen Mischvegetation als Randgrün entwickelt. Diesem Streifen ist mit seiner Vegetation Bestandsschutz zu gewährleisten. Die Vegetation ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB auf einer Breite von mindestens 8 Metern zu erhalten bzw. zu ergänzen.



#### 4. Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

-----

Die Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, sind bei Überlagerung mit Flächen gemäß Punkt 3 textliche Festsetzungen, von den dort getroffenen Festsetzungen ausgenommen.

Diese Festsetzung garantiert zum einen den Bestandsschutz des Randgrünstreifens, als auch die Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes über einen "sicheren" Gehweg.

#### 5. Sichtdreiecke

-----

Die Sichtdreiecke (nach § 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB) sind 0,8 m über den Fahrbahnkanten von jeglicher Sichtbehinderung frei zu halten.

Die Festsetzung soll erreichen, daß Knotenpunkte ausreichend gut einsehbar und überschaubar gestaltet werden.

#### 4.3 Kinderspielplatz

-----

Der im Bebauungsplan Nr. 4 ausgewiesene Kinderspielplatz mit einer Fläche von 480 m<sup>2</sup> deckt auch den Spielplatzflächenbedarf des Bebauungsplanes Nr. 6 mit ab.

##### Nachweis:

Nettobauland Bebauungsplan Nr. 4  
= 7.329 m<sup>2</sup> GFZ 0,3  
Geschoßfläche 2.196 m<sup>2</sup>

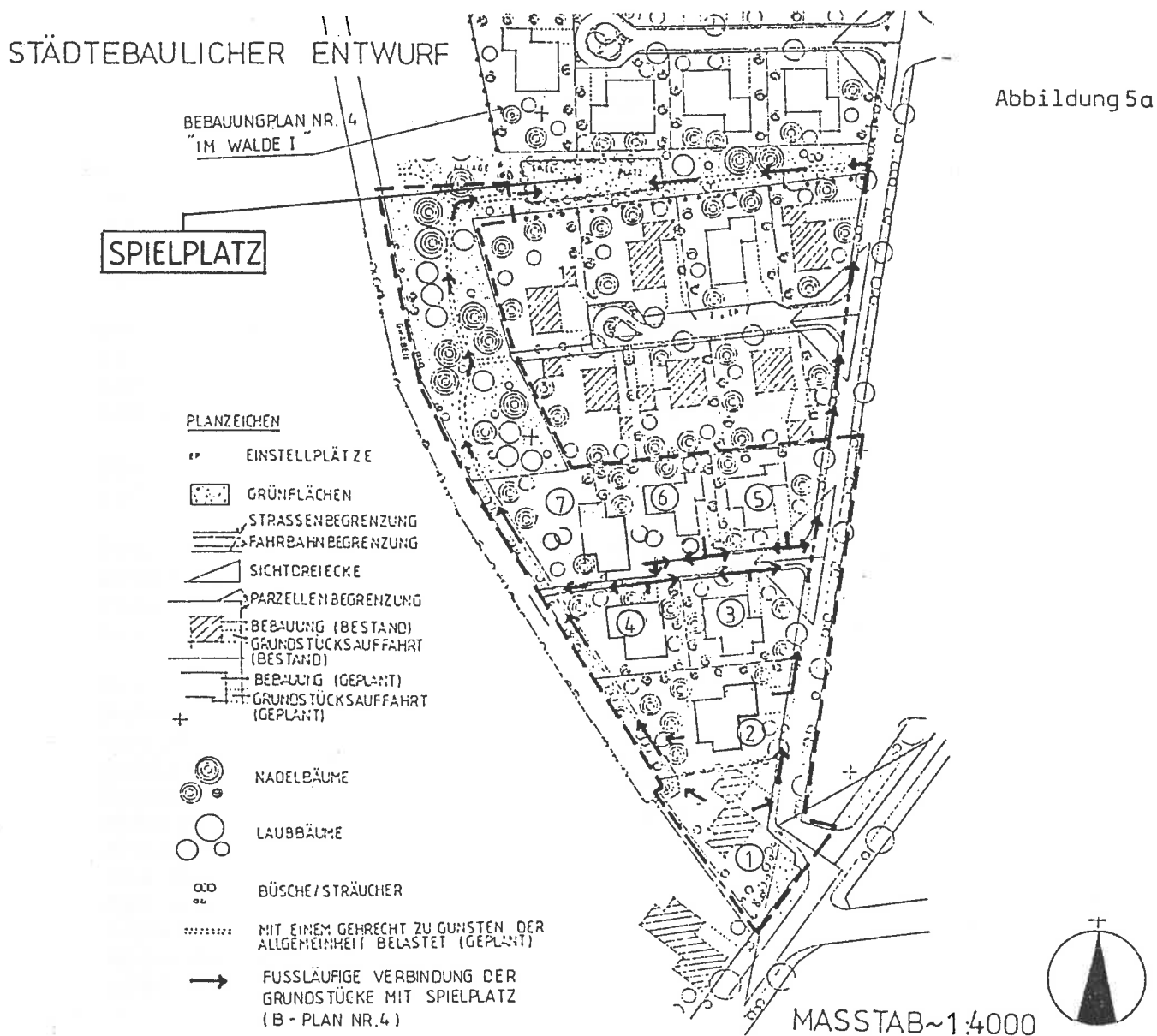
Nettobauland Bebauungsplan Nr. 6  
= 6.800 m<sup>2</sup> GFZ 0,3  
Geschoßfläche 2.040 m<sup>2</sup>

Geschoßflächen: 4.236 m<sup>2</sup>, davon 2% als Fläche für einen Kinderspielplatz = 84,72 m<sup>2</sup> (theoretischer Wert - Mindestgröße für einen Spielplatz lt. Nieders. Spielplatzgesetz - 300 m<sup>2</sup>)

Die Abbildung 5a (Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet) weist u.a. die fußläufige Verbindung der geplanten Grundstücke mit dem im Bebauungsplan Nr. 4 "Im Walde 1" ausgewiesenen Kinderspielplatz auf, der den Flächenbedarf auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am großen Graben" deckt.



Die Karte (Abbildung 5a) wurde aufgrund der Anregung des Landkreises Diepholz im Schreiben vom 21.04.1987 mit unten stehender Tabelle ausgearbeitet.



Entfernungen von den Grundstücken zum Spielplatz

Grundstück	über Randgrünstreifen und Parkanlage	über Grünstreifen der Straße "Vor dem See" (max. zweifacher Überquerung von Anliegerstraßen)
1	ca. 230 m	ca. 270 m
2	ca. 210 m	ca. 240 m
3	ca. 220 m	ca. 220 m
4	ca. 190 m	ca. 250 m
5	ca. 240 m	ca. 210 m
6	ca. 210 m	ca. 240 m
7	ca. 170 m	ca. 260 m

Die vom Niedersächsischen Spielplatzgesetz aufgezeigte Höchstwegelänge zu Kinderspielplätzen von 400 m, wird von allen Grundstücken des Plangebietes deutlich unterschritten.



#### 4.4 Randgrünstreifen

-----

Im Bereich des Baugebietes, das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, ist der in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes angeregte Schutzstreifen entlang des Wielensholzgrabens als mindestens 8 Meter breiter Randgrünstreifen ausgewiesen, der einen Abgrenzungseffekt des Wohngebietes zu den westlich davon gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellt. Die Fläche ist mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB belegt (siehe Abschnitt 4.2 Nr. 3c).

Vom Landkreis Diepholz ist mit Schreiben vom 21.04.1987 in Zusammenhang mit diesen Festsetzungen darauf hingewiesen worden, daß ständig eine reibungslose Unterhaltung des Wielensholzgrabens gesichert sein muß.

Hierzu ist zu sagen, daß die Unterhaltung des Gewässers jederzeit von der westlichen Seite her gesichert ist.

Ferner nimmt der Randgrünstreifen einen Gehweg von 2 m Breite parallel zur östlichen Grenze des Randgrünstreifens auf, der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

Der Gehweg soll es ermöglichen den Wald als Naherholungsgebiet zu nutzen, sowie den Kinderspielplatz von den Wohngebieten aus, auch für Kinder, sicher zu erschließen. Die Festsetzungen von Belastungen im genannten Ausmaß, überlagernd mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet", wird als nicht bedenklich im Sinne des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 6 BauGB) angesehen, da sich das geplante Wohnbaugebiet im Besitz der Gemeinde befindet und sich Interessenten über das Ausmaß der Belastung anhand des Bebauungsplanes informieren können und somit entscheiden können, ob sie diese Flächen mit erwerben oder nicht.

#### 4.5 Verkehrsflächen

-----

Haupterschließungsstraße ist ein rund 10,0 m breiter Gemeindeweg (Straße "Vor dem See"), der von der L 349 abzweigt und östlich am Plangebiet entlang führt. Diese Straße dient auch zur Erschließung der beiden südlich geplanten bzw. bestehenden Bauflächen.

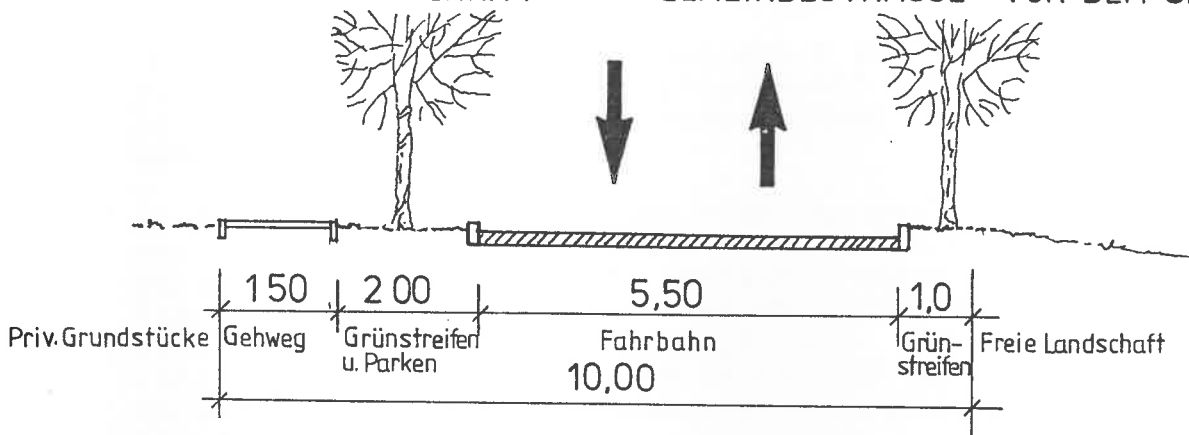


Regelquerschnitt für Sammelstraßen in Wohngebieten

Gehweg	1,50 m
Grünstreifen (einschl. Parkbuchten)	2,00 m
Fahrbahn (einschl. Rinne)	5,50 m
Grünstreifen	1,00 m.

REGELQUERSCHNITT DER GEMEINDESTRASSE "VOR DEM SEE"

Abbildung 6



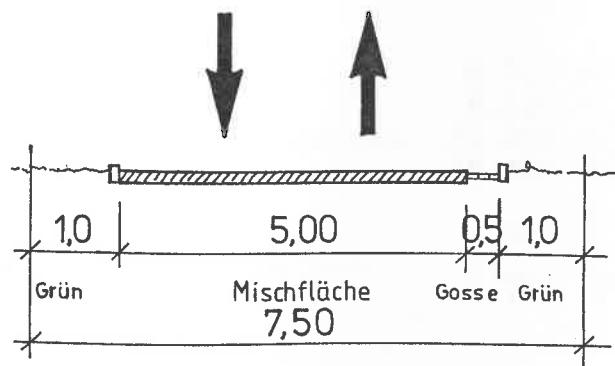
Zur Erschließung der restlichen Wohngrundstücke zweigt die Planstraße A von diesem Gemeindeweg nach Westen ab.

Regelquerschnitt der Planstraße A  
Anliegerstraße für Wohngebiete (Ausweisung als Mischfläche/Verkehrsberuhigter Bereich)

Grünstreifen	1,00 m
Mischfläche	5,00 m
Gosse	0,50 m
Grünstreifen	1,00 m
Gesamtbreite	7,50 m

REGELQUERSCHNITT DER PLANSTRASSE "A"

Abbildung 7





#### 4.6 Flächen für den ruhenden Verkehr

-----

Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht ausgewiesen. Das Parken erfolgt auf den Grundstücken bzw. auf der Straße "Vor dem See" (s. Abb. 6).

#### 4.7 Sichtdreiecke

-----

An der Einmündung der Planstraße A in den Gemeindeweg "Vor dem See" werden Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 22 m in den Achsen der angesprochenen Straßen festgesetzt.

An der Einmündung der Straße "Vor dem See" in die L 349 wird, da die L 349 in diesem Bereich innerhalb der Ortschaft (hinter Ortsschild) verläuft, angenommen, daß hier die Verkehrsgeschwindigkeit bei 50 km/h liegt. In diesem Fall beträgt das Sichtdreieck 22/52 m. Auf Anregung des Straßenbauamtes Nienburg vom 14.04.1987 werden in diesem Bereich nunmehr beide Sichtdreiecke zeichnerisch festgesetzt. *§24(6) NSLRG findet Anwendung*

#### 5.0 Nachrichtliche Übernahmen

##### 5.1 Wasserschutzgebiet

-----

Der Vollständigkeit halber ist die Begrenzung des Wasserschutzgebietes (Zone III) für das Wasserwerk Kirchdorf, das nördlich des Plangebietes verläuft, auf der Planzeichnung kenntlich gemacht. Vorschriften bleiben für das Plangebiet unberührt, da das Schutzgebiet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überschneidet.

#### 6.0 Städtebauliche Werte

##### 6.1 Flächenverteilung

-----

Nettobauland		
(WA I GRZ 0,3; GFZ 0,3)	6.800 m <sup>2</sup>	40,8 %
Wald insgesamt	8.100 m <sup>2</sup>	48,7 %
davon Bestandsschutzstreifen	(1.300 m <sup>2</sup> )	
davon Neupflanzung	(6.800 m <sup>2</sup> )	
Verkehrsflächen		
Planstraße A	400 m <sup>2</sup>	
Gemeindestraße Vor dem See	1.353 m <sup>2</sup>	10,5 %
Gesamtfläche	16.653 m <sup>2</sup>	100 %



## 6.2 Siedlungsdichte

-----

Im Plangebiet sind 6 Einfamilienhäuser geplant; ein Einfamilienhaus hat bereits Bestand. Bei einer Belegungsdichte von 3,0 Personen/Wohneinheit können im Plangebiet rund 21 Personen siedeln.

## 7.0 Versorgungsanlagen

### 7.1 Wasserversorgung

-----

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserversorgungsverband Sulinger Land betrieben. Die geplante Bebauung wird durch eine, in der Planstraße A (vorzugsweise im Grünstreifen in einer Tiefe von 0,8 - 1,8 m - bei Reparaturen muß die Straße nicht gesperrt werden!) zu verlegende Wasserleitung erschlossen.

Der Wasserversorgungsverband "Sulinger Land" weist in diesem Zusammenhang mit Schreiben vom 13.04.1987 darauf hin, daß Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen so eingerichtet werden müssen, daß die Versorgungsleitungen des Verbandes freigehalten werden.

### 7.2 Stromversorgung

-----

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt einheitlich durch die Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-AG (HASTRA). Durch die vorhandenen Anlagen der HASTRA ist die Elektrizitätsversorgung sichergestellt ( Verlegung der Stromleitung ebenfalls im Grünstreifen - siehe oben!).

### 7.3 Gasversorgung

-----

Der Anschluß des Plangebietes an das Gasversorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE) kann in Kürze erfolgen (Verlegung der Gasleitung ebenfalls im Grünstreifen - siehe oben!).



## 8.0 Entsorgungsanlagen

### 8.1 Oberflächenentwässerung

-----

Das anfallende Oberflächenwasser wird entweder durch den Wiehenholzgraben abgeführt oder auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse (sandiger Untergrund) in diesem Bereich ohne weiteres möglich. Der Bau einer zentralen Regenwasserentsorgungsanlage ist nicht beabsichtigt.

Entsprechend dem Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Sulingen im Schreiben vom 10.04.1987 wird hier eine Aussage über die Oberflächenentwässerung der Planstraße A in der Weise gemacht, daß aufgrund der Bodenstruktur die Versickerung des Oberflächenwassers im Seitenraum entsprechend den Vorschriften des Nds. Wassergesetzes erfolgen soll.

### 8.2 Abwasserbeseitigung

-----

Das Abwasserbeseitigungskonzept für die Samtgemeinde Kirchdorf sieht den Anschluß der Ortslage Bahrenborstel an die zentrale Abwasserbeseitigung bis 1993 vor. Die Ortslage Bahrenborstel wird dem Entsorgungsraum Kirchdorf zugeordnet. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Abwassertransportleitung zur vorhandenen und zu erweiternden Kläranlage Kirchdorf geleitet.

Inzwischen liegt bereits ein baufertiger Entwurf für den Schmutzwasserkanal in Bahrenborstel vor. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Bebauungsgebietes Nr. 6 "Am Großen Graben" wird durch Anschluß an den geplanten Schmutzwasserkanal gesichert. Bis dahin sollten die Abwasser übergangsweise über Dreikammer-Ausfaulgruben nach DIN 4261 abgeführt werden.

Im Schreiben vom 10.04.1987 meldet das Wasserwirtschaftsamt Bedenken, hinsichtlich der erforderlichen Abwasserentsorgung an. Das Wasserwirtschaftsamt ist der Ansicht, daß es durch die übergangsweise Beseitigung der Abwasser durch Dreikammer-Ausfaulgruben nach DIN 4261 zu Verunreinigungen der Gewässer und zur Belastung des Grundwassers kommen kann. Ferner wird angemerkt, daß den Bauherren durch die Zwischenlösung zusätzliche Kosten entstehen.

Die Gemeinde Bahrenborstel ist jedoch nach wie vor der Ansicht, daß die vorgesehene Zwischenlösung den z.Zt. geltenden Regeln der Technik entspricht, so daß die Entsorgung über Dreikammer-Ausfaulgruben nach DIN 4261 beibehalten werden soll.



Zudem ist damit zu rechnen, daß bis zum vorgegebenen Zeitpunkt des Anschlusses an den geplanten Schmutzwasserkanal nur ein konkretes Bauvorhaben durchgeführt wird. Bedingt durch den dadurch geringen Abwasseranfall, sind Beeinträchtigungen der Umwelt bis zur zentralen Entsorgung nicht zu erwarten.

Zu den Kosten ist zu sagen, daß der Bauherr sich der entstehenden Kosten bewußt ist und auch Bereitschaft zeigt, entsprechende Investitionen vorzunehmen, zumal die Kammergruben auch zu anderen Zwecken genutzt werden können. (z.B. Regenwassertank, Kartoffel- und Möhrenmieten etc.).

### 8.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird seit dem 01.01.1975 vom Landkreis Diepholz durchgeführt. Die zentrale Deponie liegt außerhalb des Gemeindegebietes.

### 9.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da sich die Flächen des Plangebietes fast ausschließlich im Gemeindebesitz befinden. Sollten sie dennoch notwendig werden, so bildet der Bebauungsplan dafür, sowie für evtl. Enteignungsmaßnahmen die Grundlage.

### 10.0 Kostenermittlung

10.1 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand im Sinne der §§ 127 - 129 BauGB (überschlägige Ermittlung ohne Grunderwerb):

Verkehrsflächen:		
Planstraße A	400 m <sup>2</sup> x100,00 DM =	40.000,-- DM
evtl. (Ausbau der Gemeinde-		
straße "Vor dem See" nach		
Regelquerschnitt (1.353 m <sup>2</sup> x	100,00 DM =	135.300,--DM)
Anpflanzen von Bäumen und		
Sträuchern	6.800 m <sup>2</sup> x 8,00 DM =	54.400,-- DM
Befestigung der geplanten		
Gehwege	240 m x 20,00 DM =	4.800,-- DM
		99.200,-- DM
		(234.500,-- DM)



Von diesen Kosten muß die Gemeinde Bahrenborstel nach der Erschließungssatzung mindestens 10 % = 9.920,00 DM (23.450,-- DM) tragen. Für die Anlieger verbleiben 90 % = 89.280,-- DM (211.050,-- DM).

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

---

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

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

11.0 Finanzierung

Die Gemeinde Bahrenborstel bzw. die Samtgemeinde Kirchdorf werden zu gegebener Zeit dem Baufortschritt und dem Bedarf entsprechend die finanziellen Mittel im Haushalt gemäß der Haushaltssatzung der Gemeinde Bahrenborstel bzw. der Samtgemeinde Kirchdorf zur Verfügung stellen.

Bearbeiter:

2939 Kirchdorf,

Samtgemeinde Kirchdorf  
Der Samtgemeindedirektor  
- Bauamt -



Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.12.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am großen Graben" beschlossen.<sup>4)</sup> Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

....., den .....

Der Entwurf der ~~...~~ Änderung <sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro F.L. Hahm VBI, Mindener Straße 205, 4500 Osnabrück.

Osnabrück, den 10.08.1989 ..... *v. Gallendorf*

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.03.88 dem Entwurf der ~~...~~ Änderung <sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der ~~...~~ Änderung <sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.05.88 bis 09.06.88 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt <sup>5)</sup>.

....., den .....

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der ... Änderung <sup>3)</sup> des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen <sup>6)</sup>. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

~~....., den .....~~

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.07.1988 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

... *Kirchdorf* ....., den 05.04.1989.

*gez. Albers*  
Bürgermeister

*(U.S.)*

*gez. Tiemann*  
Gemeindedirektor



~~Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (AZ: ..... ) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben 3) - gemäß § 11 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB genehmigt / teilweise genehmigt 3). Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom ..... gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen.~~

~~....., den .....~~

~~.....  
Genehmigungsbehörde~~

(Siegel)

~~Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (AZ: ..... ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben 3) in seiner Sitzung am ..... beigetreten 6). Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben 3) vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~....., den .....~~

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 18.10.1989 im Amtsblatt f.d. Reg. Bez. d. Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.10.1989 rechtsverbindlich geworden.

Luchdorf, den 01.12.1989

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht 3) geltend gemacht worden.

U. d. d. d. f. ....., den 05.02.2001

- 1) Entsprechend dem letzten Stand einsetzen
- 2) Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
- 3) Nicht zutreffendes streichen
- 4) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wird
- 5) Bei mehrfacher Auslegung nur Zeiten der letzten Auslegung
- 6) Nur falls erforderlich