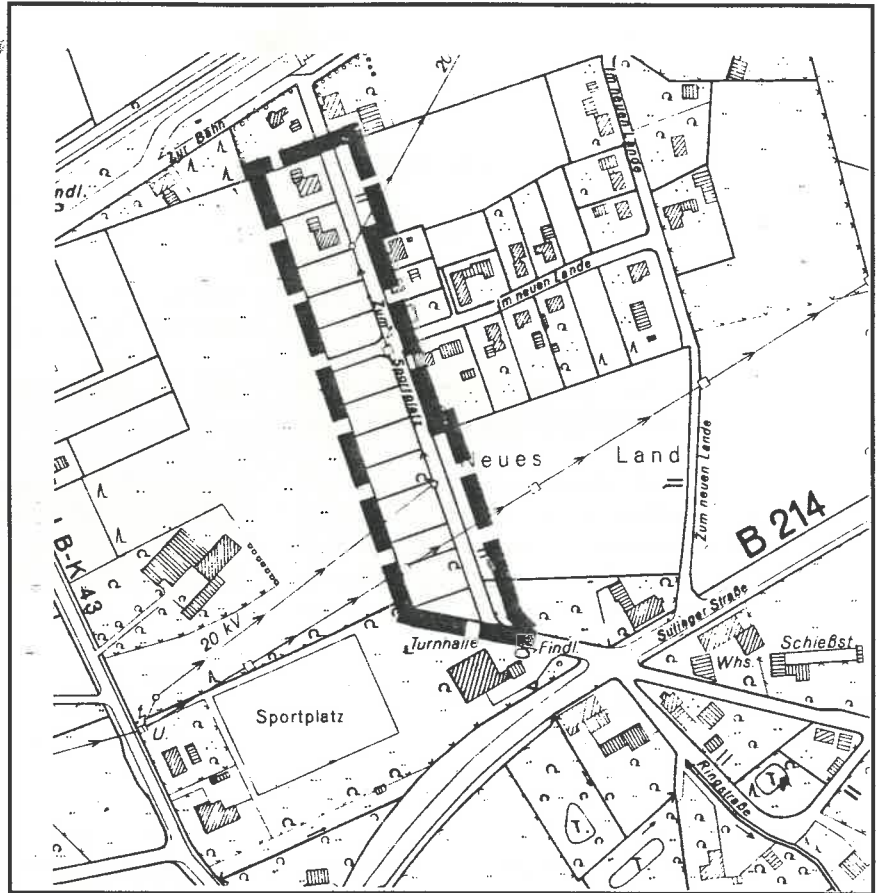


GEMEINDE WEHRBLECK

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS DIEPHOLZ

B-PLAN NR. 3

"OSTERMOOR" 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG



ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5.000

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUSGEARBEITET VON DER:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R

OLBERSSTR.2 3000 HANNOVER 81 TEL. 0511/83 58 60

DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND	ÄNDERUNG
28.06.1990	SR	UP		

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 04.09.91 IM AMTSBLATT f.d. Reg. Bez. Hannover BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM 04.09.1991 IN KRAFT.

WEHRBLECK, DEN 31.10.91

L.S.) _____
(GEMEINDEDIREKTOR)

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WEHRBLECK, DEN _____

(L.S.) _____
(GEMEINDEDIREKTOR)

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.3 "OSTERMOOR" 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG DER GEMEINDE WEHRBLECK

1.0 VORBEMERKUNG

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat in seiner Sitzung am 18.07.89 die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.3 "Ostermoor" beschlossen.

Die Träger Öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 11.07.90 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 09.05.90 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 22.05.90 hat der Rat dem Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung einschließlich Entwurfsbegründung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit von 27.07.90 bis 27.08.90. Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken erfolgte in der Ratssitzung am

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde in der Sitzung am 25.09.90 gefaßt.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und der Teilaufhebung wurde das Planungsamt des Landkreises Diepholz beauftragt. Die Planungsarbeiten bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden vom Landkreis ausgeführt. (Entwurf des Bebauungsplanes, Entwurfsbegründung).

Die weitere Bearbeitung der Planunterlagen erfolgte nach Beauftragung im Mai 1990 durch die P&R Planungsgemeinschaft - Hannover.

Wehrbleck, den 25.1.1991

Der Gemeindedirektor

Im Auftrage

(Dahn)

2.0 PLANGEBIET

2.1 LAGE DES GEBIETES

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesstraße 214 und grenzt unmittelbar westlich an die Gemeindestraße "Zum Sportplatz".

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Teilaufhebung ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Ostermoor".

Die Teilaufhebung umfaßt Teilflächen der Flurstücke 39/14 und 74/4 der Flur 5 der Gemeinde Wehrbleck. Alle Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, die nicht Bestandteil der Teilaufhebung sind, sind Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

2.2 BISHERIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Teile der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Die Bauplätze innerhalb des Plangebietes sind bereits vermessen. Bisher wurden aber erst zwei Grundstücke bebaut.

3.0 ERFORDERNIS DES ÄNDERUNGS- UND TEILAUFBEBUNGSVERFAHRENS

Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde eine Anpassung der Bauleitplanung an die veränderten Planungsvorgaben für diesen Bereich. So soll unmittelbar westlich der Straße "Zum Sportplatz" und nördlich der Turnhalle der vorhandene Sportplatz um ein Spielfeld erweitert werden. Dieser Planungsabsicht stehen jedoch die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes und einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage des Bebauungsplanes entgegen. Für diesen Bereich erfolgt deshalb die Teilaufhebung des Bebauungsplanes.

Daneben erfolgt auch die Herausnahme der Festsetzung der nördlichen 20-kV-Freileitung einschließlich Schutzstreifen, da die HASTRA beabsichtigt, diese Leitung zu verkabeln.

Gleichzeitig werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer neuen Rechtsgrundlage der 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung angepaßt, die am 27.01.1990 inkraftgetreten ist.

4.0 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WEHRBLECK

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.

Die wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche vor, aus der die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entwickelt wurde.

5.0 ZIELE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Nutzungsart wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung ergeben sich bezüglich der zulässigen Nutzungen nur unwesentliche Veränderungen.

Das Maß der baulichen Nutzung war im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch die Zahl der Vollgeschosse $Z = 1$, die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 und die Geschosßflächenzahl (GFZ) 0,3 bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in der 1. Änderung unverändert übernommen. Die GRZ wird mit einem Wert von 0,25 leicht angehoben, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern.

Damit wird auch der 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung Rechnung getragen, wonach sich die Berechnung der GRZ geändert hat. So sind nunmehr auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der GRZ mitzuberechnen. Dafür darf die GRZ durch diese Anlagen zwar um 50% überschritten werden, dennoch kann es bei kleineren Grundstücken dazu kommen, daß die ursprüngliche GRZ - insbesondere bei längeren Garagenzufahrten - nicht ausreicht. Die nunmehr vorgesehene GRZ von 0,25 läßt einen

angemessenen Entwicklungsrahmen zu, ohne einer zu starken Verdichtung Vorschub zu leisten, die in diesem ländlich geprägten Bereich nicht erwünscht wäre.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung einer GFZ wird nach der 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung nicht mehr für erforderlich gehalten. Durch die Festsetzung der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt. Der Umfang eines möglichen Dachgeschoßausbaues ergibt sich daraus, daß kein zweites Vollgeschosß entstehen darf.

5.2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die Festsetzung der offenen Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Durch die Herausnahme der 20-kV-Freileitung mit Schutzstreifen und die beabsichtigte Teilaufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich eine Verschiebung der überbaubaren Flächen. Die Bebauungstiefe von 26,0 m wird weiterhin beibehalten. Der Abstand der Baugrenze von der Straße "Zum Sportplatz" wird nunmehr einheitlich auf 5,0 m festgesetzt.

5.3 VERKEHRSFLÄCHEN

Für die Verkehrsflächen ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderungen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße "Zum Sportplatz".

5.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

5.4.1 PARKANLAGE

Die ursprünglich vorgesehene öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes entfällt durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes. Die Fläche soll nunmehr der Erweiterung der vorhandenen Sportflächen dienen. Einer verbindlichen Bauleitplanung bedarf es zur Verwirklichung der Sportanlage jedoch nicht.

Die Grünfläche gegenüber der Straße "Im neuen Lande" wird beibehalten.

5.4.2 KINDERSPIELPLATZ

Wie bereits in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgeführt, wäre nach dem Nieders. Spielplatzgesetz eine Mindestgröße von 300 qm für ein Plangebiet erforderlich. Der Spielplatz wurde jedoch mit 820 qm größer gewählt, um einen vernünftigen Zugschnitt des Platzes und damit bessere Spielmöglichkeiten zu schaffen.

Durch die Verlegung des Spielplatzes und die Aufhebung einer der beiden Freileitungen ergibt sich eine bessere Nutzbarkeit des Spielplatzes. Während der Spielplatz ursprünglich in vollem Umfang durch die Schutzbereiche der Freileitungen überlagert war, ist jetzt nur noch eine Teilfläche durch den Schutzbereich der Freileitung betroffen.

Die Anlage eines Spielplatzes im Bereich der Freileitung ist mit der HASTRA Sulingen als Leitungsträger abgestimmt. Die Anordnung der Spielfläche erfolgt außerhalb des Schutzbereiches, um etwaige Gefährdungen spielender Kinder auf ein Mindestmaß herabzusetzen. Sollte eine Entwicklung zu beobachten sein, die eine Gefährdung durch bestimmte Spiele hervorruft, kann eine öffentlich-rechtliches bzw. privat-rechtliches Verbot für einzelne Spiele ausgesprochen werden (z.B. Drachensteigen). Wegen der geringen Abmessungen des Spielplatzes ist von vornherein eine Beschränkung auf bestimmte Spiele gegeben.

Der geplante Spielplatz schließt sich unmittelbar an die vorhandenen bzw. geplanten Sportanlagen der Gemeinde Wehrbleck an. Dadurch wird ein guter Übergang zu dem geplanten Wohngebiet geschaffen.

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

Der Spielplatz kann auch von den Kindern aus den in der Nähe des Plangebietes vorhandenen Wohngebäuden mitbenutzt werden.

5.5 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Zur Eingrünung des Baugebietes gegen die freie Landschaft erfolgt an der Westseite des Plangebietes die Festsetzung einer 3,0 m breiten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Fläche ist Teil des allgemeinen Wohngebietes.

Die ausgewiesene Fläche ist flächendeckend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1 FLÄCHENVERTEILUNG

Die Flächen innerhalb des Gebietes gliedern sich wie folgt:

	GRZ	QM	%
Nettobauland			
WA I	0,25	10584 qm	77,85 %
Öffentl. Grünfl.			
Parkanlagen		376 qm	2,77 %
Spielplatz		820 qm	6,03 %
Verkehrsflächen		1815 qm	13,35 %
Gesamtfläche			
		13595 qm	100 %
		= ca.	1,36 ha
Teilaufhebung:			820 qm

6.2 BESIEDLUNGSDICHTE

Innerhalb des Plangebietes sind bereits 2 Einfamilienhäuser errichtet worden. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von etwa 8 weiteren freistehenden Wohngebäuden. Es ist zu erwarten, daß in diesem Bereich überwiegend Einfamilienhäuser errichtet werden und höchstens 20 % der Wohngebäude eine zweite Wohnung, z.B. als Einliegerwohnung haben werden.

Daraus ergibt sich eine Anzahl von ca. 10 neuen Wohneinheiten. Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von 3,0 Personen pro Wohneinheit sind damit ca. 30 Einwohner für das geplante Wohngebiet zu erwarten.

7.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

7.1 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-AG (HASTRA) sichergestellt.

Durch das Plangebiet verlaufen zur Zeit noch zwei 20-kV-Freileitungen. Die südliche der beiden Leitungen wird im Bebauungsplan als oberirdische Versorgungsleitung gemäß § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB festgesetzt. Der erforderliche Schutzstreifen von jeweils 8,0 m beiderseits der Leitungsachse wird als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB festgesetzt.

Nach Auskunft der HASTRA Sulingen vom 22.02.1990 soll die nördliche Leitung verkabelt werden. Das Erdkabel soll außerhalb des Plangebietes bzw. innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen verlegt werden. Eine Festsetzung dieser Leitung ist deshalb nicht mehr erforderlich.

Der Standort der vorhandenen Transformatorstation soll auch künftig beibehalten werden. Die Festsetzung wird deshalb unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Samtgemeinde Kirchdorf entsprechend dem Abwasserrahmenkonzept. Die Verlegung des Abwasserkanals ist im Bereich des Plangebietes noch für das Jahr 1990 vorgesehen. Die schadloße Abwasserentsorgung auf zentraler Basis ist damit sichergestellt.

7.3 SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Bezüglich der Wasser- und Gasversorgung sowie der Oberflächenentwässerung und der Abfallbeseitigung ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderungen gegenüber den Aussagen in der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist damit sichergestellt.

8.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine weitergehenden Erschließungskosten als für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu erwarten. Die Straße "Zum Sportplatz" ist ausgebaut. Die Kosten, die alsbald entstehen werden, beschränken sich daher lediglich auf die Anlegung des Kinderspielplatzes. Die Kosten für den Spielplatz sind von der Gemeinde zu tragen.

Daneben 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.

Die finanziellen Mittel für den von der Gemeinde zu tragenden Anteil an den Erschließungskosten werden im Haushalt der Gemeinde Wehrbleck gemäß der Haushaltssatzung rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

9.0

Im Zusammenhang mit den Erläuterungen zum Erfordernis der Änderungs- und des Teilaufhebungsverfahrens wurde bereits darauf eingegangen, daß im Süden angrenzend an den Planungsraum ein Spielfeld neu angelegt werden soll. Hierdurch verändern sich die bisher für diesen Bereich geltenden Rahmenbedingungen, da hierdurch die Entfernung der Wohnbebauung zum nächstgelegenen Spielfeld der Sportanlage nicht mehr ca. 100 m, sondern nur noch einen Abstand von ca. 30 m aufweist.

Entsprechend diesen Veränderungen verändert sich auch die Belastungssituation für die im Norden am Kinderspielplatz innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehenen Wohngebiete.

Zur Beurteilung der neuen Situation ist jedoch der vorgesehene Betriebszustand im Kleinspielfeld mit in die Abwägung einzubeziehen. Die Kleinspielfläche wird erforderlich, da für die Jugend F (5-7 jährige) z. Zt. keine Spiel- und Übungsmöglichkeit gegeben ist. Die Fläche wird zweimal wöchentlich benötigt. Alle Veranstaltungen finden am Nachmittag statt. Der Ausbau mit Flutlicht ist nicht vorgesehen.

Die Größe des Spielfeldes läßt einen geordneten Spielbetrieb anderer Altersgruppen nicht oder nur unzureichend zu. Die sonst vorhandenen Sportmöglichkeiten reichen jedoch aus, um den bisherigen sonst noch bestehenden Anforderungen zu genügen, so daß eine Besspielerung der Anlage durch andere Altersgruppen nicht erforderlich wird.

Bei der Beurteilung muß weiterhin eingestellt werden, daß unmittelbar nördlich der vorhandene Kinderspielplatz angrenzt. Die Nutzung des Kinderspielplatzes und des Kleinspielfeldes ähneln sich. Die Charakteristik des Kleinspielfeldes kann, übertragen auf Kinderspielplatzanlagen auch als Bolzplatz charakterisiert werden.

Zur Beseitigung der hieraus eventuell entstehenden Konflikte kann, da die Anlage des Kinderspielplatzes noch nicht vollzogen ist, durch entsprechende Bepflanzung einerseits ein Sichtschutz zur im Norden angrenzenden Wohnbebauung hergestellt werden, durch entsprechende Auswahl der Pflanzen kann außerdem auch, im geringen Umfang, eine Verminderung des Schallimmissionspegels bewirkt werden.

Zur Beurteilung der in diesem Fall anstehenden Belange sind durch den Umweltminister im Runderlaß vom 14.11.1988 Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche gegeben worden.

Hier wird beispielsweise für die Anlagenart eines Bolzplatzes von einem Abstand von 40 m zwischen dem Spielfeldrand des Bolzplatzes und der nächstgelegenen Bebauung ausgegangen. Diese Ausnahme beruht auf einer Nutzung des Bolzplatzes in einem sechsstündigen täglichen Spielbetrieb, von dem 2 Stunden in die Ruhezeit fallen.

Entsprechend den oben aufgeführten Angaben ist die Intensität der Nutzung für das vorgesehene Kleinspielfeld wesentlich geringer. Die Unterschreitung des beispielhaft angegebenen Wertes um ca. 10 m wird daher auch aufgrund der oben aufgeführten Angaben zu dem direkt angrenzenden Kinderspielplatz nicht für schädlich gehalten.



Gemeinde Wehrbleck
- Der Gemeindedirektor -

Im Auftrage

Dahm

