

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4 "Im Walde I"
der Gemeinde Bahrenborstel, Landkreis Diepholz

1.0 Allgemeines

1.1 Raumstruktur

Die Gemeinde Bahrenborstel liegt etwa 14 km südlich der Stadt Sulingen und rd. 3 km südwestlich der Gemeinde Kirchdorf an der Landesstraße 349 (Kirchdorf - Ströhen) und der Kreisstraße 36 (Kuppendorf - Heerde - Bahrenborstel). Der nächste Bahnhof der Bundesbahnstrecke Bünde - Bassum liegt in Varrel.

In den öffentlichen Nahverkehr ist die Gemeinde Bahrenborstel durch die Busverbindungen Uchte - Kirchdorf - Sulingen einbezogen.

Seit dem 1. März 1974 gehört die Gemeinde Bahrenborstel der Samtgemeinde Kirchdorf mit dem Sitz in Kirchdorf an. Bahrenborstel ist eine Agrar- und Wohngemeinde mit 1.131 Einwohnern (Stand 30. 6. 1979). Das Gemeindegebiet hat einschließlich des Ortsteiles Holzhausen eine Flächen- ausdehnung von 31,27 qkm. Für das Jahr 1979 ergab sich in der Gemeinde Bahrenborstel eine durchschnittliche Belegungsdichte von 3,8 Personen je Wohneinheit (höchste Belegungsdichte im Landkreis Diepholz).

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

1.2 Ziele der Raumordnung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hannover (Stand 1976) ist Kirchdorf Neben- zentrum zum Mittelzentrum Sulingen. Beide Orte nehmen die Aufgaben der flächendeckenden Grundversorgung der Bevölkerung von Bahrenborstel in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht wahr.

Das Landesplanerische Rahmenprogramm für die Samtge- meinde Kirchdorf wurde am 3. 6. 1977 bekanntgegeben.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf ist mit Verfügung der Bezirksregierung Hannover am 18. Januar 1979 genehmigt worden.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus dem Flächennutzungsplan übernommen worden.

2.0 Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat in seiner Sitzung am 9. Mai 1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Im Walde I" einstimmig beschlossen. Der Bebauungsplan ist vom Landkreis Diepholz im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde erarbeitet worden.

Die Gemeinde Bahrenborstel hat die gemäß Bundesbaugesetz erforderlichen Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger durchgeführt und den Bebauungsplan am 4. Dezember 1980 als Satzung beschlossen. Da sich jedoch während des Genehmigungsverfahrens bei der Bezirksregierung Hannover herausgestellt hat, daß der Bebauungsplan in der vorgelegten Fassung nicht genehmigungsfähig ist, hat die Gemeinde den Antrag auf Genehmigung zurückgenommen und den Satzungsbeschluß aufgehoben.

Nach erfolgter 2. Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG hat der Gemeinderat den Bebauungsplan am 25. Februar 1982 erneut als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist dann mit Verfügung vom 20. September 1982 durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt worden. Die Genehmigung wurde mit der Maßgabe erteilt, in den Plan eine Festsetzung gemäß § 9 a Abs. 1 BBauG aufzunehmen, daß die Nutzungen in dem in der Wasserschutzzone III liegenden Teil des allgemeinen Wohngebietes erst zulässig sind, wenn die Errichtung der vollbiologischen Kompaktkläranlage einschließlich des zugehörigen Leitungsnetzes gesichert ist.

Dieser Maßgabe ist die Gemeinde nicht beigetreten, da die ursprünglich vorgesehene Abwasserbeseitigung über eine Kompaktkläranlage inzwischen aufgegeben worden ist. Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht bekanntgemacht und der Bebauungsplan ist deshalb auch nicht rechtsverbindlich geworden.

Inzwischen liegt das Abwasserbeseitigungskonzept der Samtgemeinde Kirchdorf vor. Aufgrund der hierin getroffenen Aussagen ist die Maßgabe bezüglich der Kompaktkläranlage überholt.

Die Gemeinde Bahrenborstel beantragt deshalb nach erneut gefaßtem Satzungsbeschluß die Genehmigung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der geänderten Aussagen zur Abwasserbeseitigung.

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 östlich verlaufende Gemeindestraße wird das Plangebiet erschlossen. Im Westen und Norden beginnt der Außenbereich. Im Osten und Süden befindet sich die bereits vorhandene Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 1.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 33/1 (Straße "Vor dem See") begrenzt, im Süden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 29/10, 29/9, 29/8 und 29/7.

Die Westgrenze ist identisch mit der Ostgrenze des neu vermessenen Flurstückes 29/11. (Die Grenze verläuft in 40 m Abstand parallel zur Grenze des Flurstückes 30.)

Die Nordgrenze verläuft in der Mitte des Flurstückes 32 der Flur 4 (Weg).

2.4 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet liegt in einem Kiefernwald. Im Bereich der bestehenden Waldflächen wird ein ca. 7.320 qm großes WA-Gebiet ausgewiesen. Für die hier beanspruchten Flächen werden von der Gemeinde Ersatzaufforstungen auf nachfolgend benannten Flächen vorgenommen:

1. Bahrenborstel Flur 10 Flurstück 41	2.500 qm
2. Bahrenborstel Flur 10 Flurstück 57	3.500 qm
3. Bahrenborstel Flur 4 Flurstück 29/11	<u>3.000 qm</u>
	9.000 qm

Diese Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde und können aufgeforstet werden.

3.0 Absichten der Planung

Mit diesem Plan beabsichtigt die Gemeinde, das südlich und östlich gelegene vorhandene Baugebiet abzurunden, um für den Eigenbedarf in angemessenem Umfang Bauplätze für Wohnhäuser zur Verfügung zu stellen.

4.0 Festsetzungen

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

Mit den Festsetzungen für dieses Baugebiet wird beabsichtigt, einen Übergang zwischen der vorhandenen Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 1 und den angrenzenden forstwirtschaftlich bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen.

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

Bei der Festsetzung der Geschoßflächenzahl mit einem Wert von 0,3 wird ebenfalls den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gefolgt. Für die Grundflächenzahl wird mit 0,3 der gleiche Wert wie für die Geschoßflächenzahl festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoß als Höchstwert begrenzt.

Diese Festsetzungen dienen im Zusammenhang mit der Festsetzung "offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig" dem Ziel der Gemeinde, hier wegen der Randlage dieses Gebietes eine aufgelockerte Wohnbebauung zu schaffen.

Dementsprechend werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen als Einzelflächen ausgewiesen. Diese Einzelflächen mit Seitenlängen zwischen 17,0 m und 23,0 m bieten einen ausreichenden Spielraum für die Bebauung und haben alle annähernd die gleiche Größe.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes werden überlagernd als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt, um damit eine Anpassung an das vorhandene Waldgebiet zu erreichen. Die Art der Bepflanzung wird durch textliche Festsetzung geregelt. Die vorgeschriebenen Baumarten passen sich dem vorhandenen Waldbestand an.

4.2 Textliche Festsetzungen

1. Garagen und Nebenanlagen

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen.

Diese Regelung soll der Freihaltung von größeren zusammenhängenden Flächen innerhalb der Baugrundstücke für das Anpflanzen von Bäumen dienen.

2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

In den mit Planzeichen "B" gekennzeichneten Flächen sind pro 1.000 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. 25 Kiefern (*Pinus silvestris*) und 10 Eichen anzupflanzen.
(siehe Abschnitt 4.1 letzter Absatz).

3. Flächen für die Forstwirtschaft

In der Fläche für die Forstwirtschaft, soweit sie nicht mit der Schutzfläche überlagert ist, sind Eichen anzupflanzen und die vorhandenen Kiefern (*Pinus silvestris*) zu pflegen. (siehe Abschnitt 4.5).

4. Von Bebauung freizuhaltenende Schutzfläche

Die forstwirtschaftliche Nutzung ist innerhalb der Schutzfläche so vorzunehmen, daß durch Baumartenwahl und Höhe der Bäume sichergestellt ist, daß keine Gefährdung durch Windbruch oder Brand für die Bebauung entstehen kann. (siehe Abschnitt 4.5).

4.3 Öffentliche Grünfläche

Südlich des WA-Gebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 20 m im Westen und 10 m im Osten festgesetzt. Die Fläche dient zur Abgrenzung gegen das südlich vorhandene Baugebiet sowie zur Auflockerung.

Innerhalb der Grünfläche wird ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von 480 qm ausgewiesen.

Nachweis:

Nettobauland	7.320 qm GFZ 0,3
Geschoßfläche	2.196 qm,
davon 2 % als Fläche für einen Kinderspielplatz = 43,9 qm (theoretischer Wert - Mindestgröße grundsätzlich lt. Nieders. Spielplatzgesetz 300 qm).	

Die Erschließung des Spielplatzes erfolgt über die öffentliche Grünfläche.

Mit Ausnahme des Spielplatzes wird die öffentliche Grünfläche als Parkanlage ausgewiesen.

Überlagernd hierzu wird dieser Bereich als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG festgesetzt. Die Fläche ist standortgerecht vorwiegend mit Eichen zu bepflanzen.

4.4 Verkehrsflächen

Haupterschließungsstraße ist ein rd. 10,0 m breiter Gemeindeweg, der von der L 349 abzweigt und östlich am Plangebiet entlang führt (Ausbauzustand zur Zeit 3,0 m Schwarzdecke).

Zur Erschließung der Wohngrundstücke zweigt die Planstraße A von diesem Gemeindeweg nach Westen ab und endet mit einem Wendehammer von 18 m Fahrbahndurchmesser.

Regelquerschnitt der Planstraße A:

Fußweg	1,50 m
Fahrbahn	5,50 m
Gosse	0,50 m
Gesamtbreite:	<u>7,50 m</u>

Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht vorgesehen, da die Planstraße A mit 5,50 m ausreichend breit bemessen ist.

Außerdem wird im Baugenehmigungsverfahren für jede Wohnung ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück gefordert.

Im Norden des Plangebietes verläuft ein Gemeindeweg mit einer Gesamtbreite von 9,90 m. Es handelt sich hierbei um einen einspurigen Sandweg, der nur zur Hälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 gelegen ist.

An der Einmündung des nördlichen Weges in den Gemeindeweg und an der Einmündung der Planstraße A in den Gemeindeweg werden Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 22 m in den Achsen der jeweiligen Straßen festgesetzt. Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung durch Bepflanzung oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten.

4.5 Fläche für die Forstwirtschaft

Um die vorhandenen Waldflächen, soweit sie nicht für die Bebauung benötigt werden, zu erhalten, wird der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Die innerhalb dieser Fläche für die Forstwirtschaft vorzunehmenden Maßnahmen sind durch textl. Festsetzung gesichert. Diese Festsetzung ist mit dem Staatl. Forstamt Erdmannshausen abgestimmt worden.

Innerhalb der Fläche für die Forstwirtschaft wird an der Grenze zum allgemeinen Wohngebiet eine 15 m breite Schutzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG festgesetzt, die dem Schutz der geplanten Wohnbebauung dient.

Innerhalb dieser von Bebauung freizuhaltender Schutzfläche ist die forstwirtschaftliche Nutzung so vorzunehmen, daß durch Baumartenwahl und Höhe der Bäume sichergestellt ist, daß keine Gefährdung durch Windbruch oder Brand für die Bebauung entstehen kann.

5.0 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Wasserschutzgebiet

Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Kirchdorf. Die Abgrenzung wird in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BBauG nachrichtlich übernommen. Die entsprechenden wasserrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

6.0 Städtebauliche Werte

6.1 Flächenverteilung

Nettobauland (WA I GRZ 0,3; GFZ 0,3)	7.320 qm
Verkehrsfläche	1.618 qm
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage	1.110 qm
Spielplatz	480 qm
Fläche für die Forstwirtschaft	4.912 qm
Gesamtfläche	<u>15.440 qm (15,4 ha).</u>

6.2 Siedlungsdichte

Im Plangebiet sind 8 Einfamilienhäuser geplant. Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 3,0 Personen/Wohneinheit können in dem Plangebiet rd. 24 Personen angesiedelt werden.

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 zu verlegende Wasserleitung erschlossen.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt einheitlich durch die Hannover-Braunschweigische-Stromversorgungs-AG (HASTRA). Durch die vorhandenen Anlagen der HASTRA ist die Elektrizitätsversorgung sichergestellt.

8.0 Entsorgungsanlagen

8.1 Oberflächenentwässerung

Eine zentrale Abführung des Oberflächenwassers ist aufgrund des sandigen Untergrundes nicht notwendig. Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Diepholz erfolgt die Oberflächenwasserentsorgung durch Verrieselung in den sandigen Untergrund.

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 Kläranlage Kirchdorf geleitet, die entsprechend erweitert werden soll.

Inzwischen liegt bereits ein Bauentwurf für den Schmutzwasserkanal in Bahrenborstel vor. Mit der Genehmigung wird in Kürze gerechnet.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Bebauungsplangebietes Nr. 4 "Im Walde I" wird durch den Anschluß an den geplanten Schmutzwasserkanal gesichert.

8.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird seit dem 1. 1. 1975 vom Landkreis Diepholz durchgeführt. Die zentrale Deponie liegt außerhalb des Gemeindegebietes.

9.0 Bodenordnende Maßnahmen

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

0 Kostenermittlung

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

Verkehrsflächen:

Planstraße A	863 qm x 60,-- DM =	51.780,-- DM
Kinderspielplatz	480 qm x 10,-- DM =	4.800,-- DM
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.110 qm x 8,-- DM =	<u>8.880,-- DM</u>
		65.460,-- DM =====

Von diesen Kosten muß die Gemeinde Bahrenborstel nach der Erschließungssatzung mindestens 10 % (6.546,-- DM) tragen. Für die Anlieger verbleiben 90 % (58.914,-- DM).

10.2 Kosten für Anlagen, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 127 - 129 BBauG 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 die Abwasserbeseitigung werden entsprechend den Tarifen der jeweiligen Versorgungsträger 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:

Landkreis Diepholz
Der Oberkreisdirektor
- Planungsamt -


2840 Diepholz 1, im September 1981
geändert März 1986

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

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat in seiner Sitzung am
.....09.05.1979..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4
beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG
am ...03.07.79..... ortsüblich bekanntgemacht.

Bahrenborstel, den 28.08.1986



i.V. (Behlen)


Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat in seiner Sitzung
am .21.12.1981..... 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 ..08.03.1982.... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom
.....30.03..... bis 29.04.1982..... gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG
öffentlich ausgelegt.

Bahrenborstel, den 28.08.1986

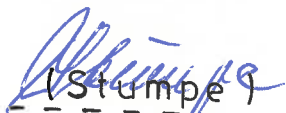


i.V. (Behlen)

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der
Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner
Sitzung am 23.06.1986..... als Satzung (§ 10 BBauG) sowie
die Begründung beschlossen.

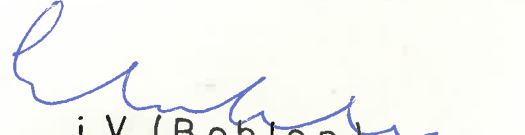
Bahrenborstel, den 28.08.1986



(Stumpe)

Bürgermeister





i.V. (Behlen)

Gemeindedirektor