

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Bei der Windmühle"
der Gemeinde Bahrenborstel, Landkreis Diepholz

Die Gemeinde Bahrenborstel liegt etwa 32 km südöstlich der Kreisstadt Diepholz an der Landesstraße 349 (Stolzenau - Kirchdorf - Wagenfeld - Ströhen) und der Kreisstraße 36 (Kuppendorf - Heerde - Bahrenborstel). Der nächstgelegene zentrale Ort ist Sulingen mit Bahnhof in ca. 12 km Entfernung.

In den öffentlichen Nahverkehr ist die Gemeinde Bahrenborstel durch die Busverbindung Uchte - Kirchdorf - Sulingen und zurück einbezogen.

Seit dem 01.03.1974 gehört die Gemeinde Bahrenborstel der Samtgemeinde Kirchdorf mit Sitz in Kirchdorf an. Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde sind:

Kirchdorf	einschl. der Ortsteile Kuppendorf Scharringhausen
Bahrenborstel	einschl. des Ortsteiles Holzhausen
Varrel	einschl. des Ortsteiles Dörrielohe
Barenburg	
Freistatt	
Wehrbleck	

Bahrenborstel ist eine Agrar- und Wohngemeinde mit 1.122 Einwohnern (Stand 31.12.1976). Das Gemeindegebiet hat einschließlich des Ortsteiles Holzhausen eine Flächenausdehnung von 31,27 qkm. Für das Jahr 1970 ergab sich in der ehemaligen Gemeinde Bahrenborstel eine durchschnittliche Belegungsdichte von 3,9 Personen je Wohneinheit.

Bahrenborstel gehört der Kirchengemeinde Kirchdorf mit Sitz in Kirchdorf an. Friedhof und Kapelle befinden sich in Bahrenborstel.

Folgende Betriebe sind im Ortsteil Bahrenborstel ansässig:

Fuhrbetrieb, Tischlerei, 2 Malerbetriebe, 2 Schlossereien, 2 Mühlen und 1 Zimmereibetrieb.

Die schulpflichtigen Kinder besuchen die Grundschule in Bahrenborstel, die der Grundschule mit Orientierungsstufe Kirchdorf angeschlossen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bei der Windmühle" vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes ist notwendig, da im Rahmen der Eigenentwicklung die Nachfrage nach Bauflächen sehr groß ist und keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Der Flächennutzungsplanentwurf weist für den infrage kommenden Bereich eine entsprechende Nutzung aus. Darüber hinaus hat die Bezirksregierung hinsichtlich dieser Ausweisung im ersten Genehmigungsverfahren des Flächennutzungsplanes keine Bedenken erhoben, Der neu überarbeitete Flächennutzungsplanentwurf wird in kürzester Zeit zur Genehmigung vorgelegt.

Alle weiterführenden Schulen wie Gymnasium, Realschule, Berufsschule und Landwirtschaftsschule befinden sich in den Städten Sulingen und Diepholz, desgleichen ärztliche Einrichtungen, Krankenhaus und Apotheken.

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

Planung und Durchführung von Maßnahmen in der Gemeinde Bahrenborstel vollziehen sich grundsätzlich im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung.

Eigenentwicklung läßt die Berücksichtigung der wachsenden Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, der Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft sowie der städtebaulichen Sanierung zu, schließt aber eine sich im wesentlichen durch Zuzug entwickelnde oder gezielte Bevölkerungs- und Gewerbeansiedlung aus.

Laut Regionalem Raumordnungsprogramm 1976 für den Regierungsbezirk Hannover sind für die Samtgemeinde Kirchdorf folgende Einwohner-Richtwerte gegeben:

bis 1985	=	7.900 Einwohner
bis 1990/2000	=	8.100 Einwohner

Entsprechend dieser Richtwerte hat die Samtgemeinde Kirchdorf im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. Für den Eigenentwicklungsbedarf der Gemeinde Bahrenborstel sind erforderliche Bauflächen im Bereich des Bebauungsplanes "Bei der Windmühle" dargestellt.

Lage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Bei der Windmühle" wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Trennlinie des Flurstückes 39 bzw. 44
- im Osten: durch die Mitte der Gemeinestraße, Flurstück 35
- im Süden: durch die gedachte Linie im Abstand von 55,00 m südlich der Gemeinestraße "C" (Flurstück 60)
- im Westen: durch die westliche Trennlinie des Flurstückes 63, westliche Straßenseite des Flurstückes 47 und westliche Trennlinie des Flurstücks 43

Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Am 25.04.1977 beschloß der Rat der Gemeinde Bahrenborstel, südlich des Ortsteiles Bahrenborstel einen Bebauungsplan gemäß § 30 Bundesbaugesetz aufzustellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind, bis auf geringfügige Abweichungen der räumlichen Grenzen, aus den Darstellungen des im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird von der Niedersächsischen Landesentwicklungsgesellschaft mbH (NILEG), Hannover, aufgestellt und wird gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 19.06.1978 bis 18.07.1978 in der Samtgemeinde Kirchdorf öffentlich ausliegen.

Das Landesplanerische Rahmenprogramm wurde für die Samtgemeinde Kirchdorf am 03.06.1977 bekanntgegeben.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in westliche Richtung erfolgte zur Sicherstellung der verkehrsgerechten Erschließung des Plangebietes. Durch die Einbeziehung der örtlichen bereits vorhandenen Straße "E" ist das Plangebiet ringförmig erschlossen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ist bereits überwiegend bebaut. Die Gebäude wurden vorrangig in den Jahren 1957 bis 1960 als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen errichtet. Danach fand keine Bautätigkeit mehr statt. Erst in den vergangenen drei Jahren etwa lebte das Interesse an einer weiteren Bebauung dieses Gebietes wieder auf. Bauanträge mußten jedoch wegen der Außenbereichslage des Gebietes und der unzureichenden Erschließung abgelehnt werden. Deshalb beschloß der Rat der Gemeinde Bahrenborstel die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die noch ca. acht freien Baugrundstücke sollen zur Deckung des steigenden Wohnraumbedarfs (z.Z. 3,9 Personen je Wohneinheit) der Gemeinde Bahrenborstel im Rahmen der Eigenentwicklung zur Verfügung stehen. Bauinteressenten sind überwiegend die aus der Landwirtschaft freiwerdenden Arbeitskräfte dieses Raumes, sowie auch die Nachkommen der im Plangebiet bereits ansässigen Bewohner.

Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt als Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit max. zweigeschossiger Bauweise, Grundflächenzahl 0,15; Geschoßflächenzahl 0,2 mit offener Bauweise in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung.

Die straßenmäßige Erschließung ist über die vorhandenen Gemeindestraßen "A", "B", "C" und "E" zur Gemeindestraße "D" gesichert, wobei die Straßen "C" und "E" verbreitert werden.

Die vorhandenen und geplanten Straßen lassen nach der "Rast-E" (Ausgabe 1971) folgenden Ausbau zu:

Gemeindestraße "A", 8,00 m vorhanden (Anliegerstraße)

Die Gemeindestraße "A" ist zum Teil mit einer 3,00 m breiten Klinkerdecke ausgebaut.

geplanter Ausbau

Grünstreifen	=	0,50 m
Fahrbahn	=	5,50 m
Park- oder Grünstreifen	=	<u>2,00 m</u>
		8,00 m
		=====

Gemeindestraße "B", 5,00 m vorhanden (befahrbarer Wohnweg)

Die Gemeindestraße "B" ist zum Teil mit einer 3,00 m breiten Schwarzdecke ausgebaut.

geplanter Ausbau

Grünstreifen	=	0,50 m
Fahrbahn	=	<u>4,50 m</u>
		5,00 m
		=====

An der Gemeindestraße "B" ist eine einseitige Bebauung ausgewiesen. Aufgrund des vorhandenen Gebäudes auf dem Flurstück 56 kann die Straße "B" nicht aufgehoben werden, da die Erschließung von der Straße "C" nicht gesichert ist. Die Gemeinde beabsichtigt daher die vorhandene Straße "B" als befahrbaren Wohnweg auszuweisen.

Gemeindestraße "C", 6,00 m vorhanden und 2,00 m geplant

Die Gemeindestraße "C" ist zum Teil mit einer 3,00 m breiten Klinkerdecke ausgebaut.

geplanter Ausbau

Grünstreifen	=	0,50 m
Fahrbahn	=	5,50 m
Park- oder Grünstreifen	=	<u>2,00 m</u>
		8,00 m
		=====

Gemeindestraße "D", 13,00 m vorhanden

Die Gemeindestraße "D" ist zum Teil mit einer 3,00 m breiten Schwarzdecke ausgebaut.

geplanter Ausbau

Grünstreifen	=	3,20 m
Fahrbahn	=	6,00 m
Grün- oder Parkstreifen	=	<u>3,80 m</u>
		13,00 m
		=====

Flächen für den ruhenden Verkehr sind in allen ausgewiesenen Straßen mit Ausnahme der Straße "B" im Bereich der Grün- oder Parkstreifen vorgesehen.

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

Gemäß dem Verfahren nach § 2 Abs. 5 BBauG wurde vom Straßenbauamt Nienburg eine Verbreiterung der Fahrbahn der Gemeindestraße im Einmündungsbereich der Landesstraße 349 auf mindestens 5,50 m Breite in einer Länge von mindestens 50,00 m gefordert.

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel beschloß am 05.04.1978, daß der Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 28.02.1978 hinsichtlich der Verbreiterung des Einmündungsbereiches der Gemeindeverbindungsstraße in die Landesstraße 349 nicht gefolgt wird, da durch das Plangebiet keine wesentliche Mehrbelastung des Verkehrs in diesem Bereich eintritt.

Der ausgewiesene Kinderspielplatz im westlichen Plangebiet mit einer Größe von 770 qm ist nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973 ausreichend bemessen. Im Bereich des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung werden keine hochaufragenden Gerüste, aufgeschütteten Sandberge oder ähnliches errichtet.

Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 34.450 qm

Flächen für den Gemeinbedarf:

Straßen

ca. 5.080 qm

Spielplatz

ca. 770 qm

Die Nettobaufläche beträgt

ca. 28.600 qm

Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt im Plangebiet bei 28.600 qm : 22 Wohneinheiten = 1.300 qm.

Besiedlungsdichte

Im Plangebiet sind:

16 Wohnhäuser vorhanden, davon

90 % mit I WE = 14 x I WE = 14 WE

10 % mit II WE = 2 x II WE = 4 WE

18 WE

6 Wohnhäuser geplant, davon

90 % mit I WE	=	5	x	I WE	=	5 WE	
10 % mit II WE	=	1	x	II WE	=	<u>2 WE</u>	
							insgesamt <u>7 WE</u>
							<u>25 WE</u>
							=====

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 3,00 Personen/Wohn-
einheit ist mit einer Belegung im Plangebiet von 25 WE x 3,00
Personen = 75 Personen zu rechnen.

Für die Erschließung des Plangebietes sind folgende Maßnahmen
vorgesehen:

- a) Verkehrsgerechter Ausbau der in der Planung ausgewiesenen Verkehrsflächen.
- b) Anschluß der Baugrundstücke an die im Straßenraum liegende bzw. zu erweiternde zentrale Wasserversorgungsleitung.
- c) Ableitung des Schmutzwassers über biologische Kleinkläranlagen mit Verrieselung auf den jeweiligen Grundstücken.

Die Verrieselung auf den verhältnismäßig großen Grundstücken - im Schnitt ca. 1.300 qm - ist nach Meinung des Wasserwirtschaftsamtes Sulingen und des Tiefbauamtes - Amt XXIII DH - des Landkreises Diepholz gewährleistet.

- d) Verrieselung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken.
- e) Versorgung mit elektrischer Energie aus dem vorhandenen bzw. zu erweiternden Leitungsnetz der Hannover-Braunschweigischen Stromversorgungs AG (HASTRA).
- f) Zentrale Beseitigung des Hausmülls durch die vorhandene Abfallbeseitigung des Landkreises Diepholz.

Erschließungskosten

Die Erschließungskosten (siehe Anlage I) belaufen sich für den Ausbau der Straßen und die Anlegung des Spielplatzes auf

rd. 167.400,-- DM

Von den Gesamterschließungskosten trägt die Gemeinde nach der Erschließungssatzung 40 %

rd. 66.960,-- DM

rd. 100.440,-- DM

Die Erschließungskosten in Höhe von rd. 100.440,-- DM werden durch Erschließungsbeiträge aufgebracht. Je Wohneinheit betragen die Kosten voraussichtlich 4.500,-- DM.

Die angeführten Straßenausbaumaßnahmen die zu einer ausreichenden Erschließung des Plangebietes führen, werden bis Ende 1979 Anfang 1980 durchgeführt.

Der Katalog der Maßnahmen ergibt sich aus der Anlage I zu dieser Begründung.

Die Finanzierung des auf die Gemeinde fallenden Anteils wird durch allgemeine Deckungsmittel vorgenommen.

Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Bei der Windmühle" wurde vom Landkreis Diepholz ausgearbeitet.

Diese Begründung hat gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom28.7.78.....bis.....30.8.78.....öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat die vorstehende Begründung in seiner Sitzung am31.8.78..... als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen.

.....Perling.....
Bürgermeister



.....[Signature].....
Gemeindedirektor

Gemeinde Bahrenborstel
Bebauungsplan Nr. 3 " Bei der Windmühle"

Anlage I

Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 34.450 qm
 Straßenflächen :

Gemeindestraße "A" = 1.220 qm
 Gemeindestraße "B" = 790 qm
 Gemeindestraße "C" = 1.440 qm
 Gemeindestraße "D" = 1.630 qm
5.080 qm

Öffentlicher Spielplatz
 Nettobaufläche

./ . ca. 5.080 qm
 ./ . ca. 770 qm
ca. 28.600 qm

Erschließungskosten

Straßen	Straße 30,-- DM/qm	
	qm	DM
Gemeindestraße "A"	1.220	36.600,--
Gemeindestraße "B"	790	23.700,--
Gemeindestraße "C"	1.440	43.200,--
Gemeindestraße "D"	1.630	48.900,--
		<u>152.400,--</u>

Straßenbaukosten ca. 152.400,--DM
 Ankauf des Spielplatzes ca. 5.000,--DM
 Anlegung des Spielplatzes ca. 10.000,--DM
ca. 167.400,--DM

Erschließungskosten insgesamt 167.400,--DM
 Von den Gesamterschließungskosten trägt die
 Gemeinde nach der Erschließungssatzung 40 % 66.960,-- DM
100.440,--DM

Die Erschließungskosten betragen voraussichtlich
 je Grundstück

100.440,-- DM / 22 Grundstücke = 4.565,45 DM