

Original

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5 "Im Walde II"
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.

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 Belegungs- dichte von 3,8 Personen je Wohneinheit (höchste Belegungs- dichte 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 Regierungs- bezirk Hannover (Stand 1976) ist Kirchdorf Nebenzentrum zum Mittelzentrum Sulingen. Beide Orte nehmen die Aufgaben der flächendeckenden Grundversorgung der Bevölkerung von Bahren- borstel in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hin- sicht wahr.

Das Landesplanerische Rahmenprogramm für die Samtgemeinde Kirchdorf wurde am 3. 6. 1977 bekanntgegeben.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf ist mit Verfügung der Bezirksregierung Hannover am 18. 1. 1979 genehmigt worden.

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. 5 "Im Walde II" 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 und der Bürger durchgeführt. Wegen der im Auslegungsverfahren erhobenen Forderung der Bezirksregierung Hannover nach Ausweisung eines Brandschutzstreifens wurde eine Planänderung und damit die 2. Auslegung erforderlich. Nach erfolgter 2. Auslegung ergaben sich bezüglich des Schutzstreifens im Zusammenhang mit der Genehmigungsvorlage des Bebauungsplanes Nr. 4 "Im Walde I" neue Erkenntnisse, die nunmehr eine erneute Überarbeitung und dadurch bedingt die 3. Auslegung erforderlich machen.

2.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortskernes Bahrenborstel in einem Waldstück. Das Plangebiet wird über die westlich verlaufende Gemeindestraße erschlossen. Im Westen und Norden beginnt der Außenbereich. Im Osten befindet sich die bereits vorhandene Bebauung entlang der Landesstraße nach Kirchdorf.

2.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Westen begrenzt durch die Westgrenze des Weges Flurstück 20/1 der Flur 3.

Im Norden durch die Nordgrenze des Flurstückes 12/16 der Flur 4, im Osten durch die Ostgrenze des Flurstückes 12/16 der Flur 4, im Süden durch die Nordgrenze des Planstraße C des Bebauungsplanes Nr. 2, (Flurstück 12/17 der Flur 4) durch die Ostgrenze des Flurstückes 12/15 und durch die Südgrenze des Flurstückes 12/16 der Flur 4.

Bisherige Nutzung

Das Plangebiet liegt in einem Waldstück. Für die hier beanspruchten Flächen werden von der Gemeinde Ersatzaufforstungen auf nachfolgend benannten Flächen vorgenommen:

1. Bahrenborstel Flur	1 Flurstück	23	3.500 qm
2. Bahrenborstel Flur	1 Flurstück	46	2.500 qm
3. Bahrenborstel Flur	10 Flurstück	13	5.600 qm
			<hr/>
			11.600 qm

Die WA-Fläche beträgt 11.185 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 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. 2 und den angrenzenden forstwirtschaftlich 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 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 für die Geschößflächenzahl festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschöß als Höchstwert begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen werden die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2 (Z = II GFZ 0,6) unterschritten, um einen aufgelockerten Übergang von der vorhandenen Bebauung zu den angrenzenden Waldflächen zu schaffen.

Die Festsetzung "offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig" unterstützt diese Zielsetzung.

Dementsprechend werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen als Einzelflächen ausgewiesen. Die Einzelflächen haben eine Größe von 20 m auf 20 m bzw. 20 m auf 18 m und 19 m auf 18 m. Durch die unterschiedliche Größe der überbaubaren Flächen und die unterschiedlichen Abstände untereinander besteht die Möglichkeit, entsprechend den Wünschen der Bauwilligen verschieden große Grundstücke zu schaffen. Die Größen der überbaubaren Flächen bieten einen ausreichenden Spielraum für die Bebauung.

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 überbaubare Grundstücksfläche mindestens 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 Kiefern (*Pinus silvestris*) und Eichen anzupflanzen. Die vorhandene Eichennaturverjüngung ist durch Aufasten zu pflegen.
(siehe Abschnitt 4.5).

4. Von Bebauung freizuhaltende 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).

Spielplatz

Der im Bebauungsplan Nr. 2 ausgewiesene Spielplatz mit einer Fläche von 1.260 qm deckt auch den Spielplatzflächenbedarf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit ab.

Nachweis:

Nettobauland Bebauungsplan Nr. 2
= 31.620 qm GFZ 0,6
Geschoßfläche 18.972 qm

Nettobauland Bebauungsplan Nr. 5
= 11.185 qm GFZ 0,3
Geschoßfläche 3.355 qm

Geschoßflächen 22.377 qm, davon 2 % als Fläche für einen Kinderspielplatz = 446 qm.

4.4 Verkehrsflächen

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

Regelquerschnitt:

Grünstreifen	2,50 m
Fahrbahn	5,50 m
Gosse	0,50 m
Fußweg	1,50 m
	<hr/>
Gesamtbreite	10,00 m

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

Regelquerschnitt:

Fußweg	1,50 m
Fahrbahn	5,00 m
Gosse	0,50 m
	<hr/>
Gesamtbreite	7,00 m

Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht vorgesehen, da die Planstraße A mit 5,00 m ausreichend breit bemessen ist.

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

Vom Wendehammer der Planstraße A führt in südlicher Richtung ein 2,00 m breiter Fußweg zur Planstraße C des Bebauungsplanes Nr. 2 als Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem bereits vorhandenen Kinderspielplatz des Bebauungsplanes Nr. 2.

An der Einmündung der Planstraße A in den Gemeindeweg werden Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 22 m in den Achsen der jeweiligen Straßen festgelegt. 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 und östliche Bereich des Bebauungsplangebietes als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Die innerhalb dieser Fläche für die Forstwirtschaft vorzunehmenden Maßnahmen sind durch textl. Festsetzung gesichert. Die textliche Festsetzung entspricht einer Anregung des Staatl. Forstamtes Erdmannshausen.

Innerhalb der Fläche für die Forstwirtschaft wird an der Grenze zum allgemeinen Wohngebiet eine 15 m breite, von Bebauung freizuhaltende 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 Städtebauliche Werte

Nettobauland (WA I, GRZ 0,3; GFZ 0,3)	11.185 qm
Verkehrsflächen	2.700 qm
Verbleibende Waldfläche einschließlich Schutzfläche	9.765 qm
Gesamtfläche	<u>23.650 qm (2,4 ha)</u> =====

Siedlungsdichte

Im Plangebiet sind 11 Einfamilienhäuser geplant. Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 3,0 Personen/Wohneinheit können in dem Plangebiet rd. 33 Personen angesiedelt werden.

6.0 Versorgungsanlagen

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserversorgungsverband Sulinger Land betrieben. Die geplante Bebauung wird durch eine in der Planstraße A zu verlegende Wasserleitung erschlossen.

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

7.0 Entsorgungsanlagen

7.1 Oberflächenentwässerung

Hauptvorfluter des Gebietes ist die Aue. In der Gemeinde Bahrenborstel besteht ein ausreichend großes Vorflutnetz. An dieses Vorflutnetz sind auch die bebauten Ortsteile angeschlossen. Infolge der lockeren Besiedlung bestehen keine Probleme bei der Abführung des Oberflächenwassers aus den bebauten Ortsteilen. Das Tagwasser von den Baugrundstücken kann in dem sandigen Boden versickern.

7.2 Abwasserbeseitigung

Der Planbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Der Anschluß der Gemeinde Bahrenborstel an die zentrale Abwasserentsorgung der Samtgemeinde Kirchdorf ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar.

Die anfallenden Abwässer sind daher über eine vollbiologische Gruppenkläranlage, die neu zu erstellen ist, abzuführen.

Bis zur Fertigstellung der Gruppenkläranlage sollten die Abwässer übergangsweise über Dreikammer-Ausfaulgruben nach DIN 4261 abgeführt werden.

Über die zu erstellende Gruppenkläranlage soll auch das sich ebenfalls in der Planung befindliche Bauungsplangebiet Nr. 4 "Im Walde I" entsorgt werden.

Abfallbeseitigung

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

8.0 Bodenordnende Maßnahmen

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

9.0 Kostenermittlung

Haupterschließungsstraße	1.180 qm		
bereits ausgebaut	<u>354 qm</u>		
verbleiben	826 qm	x 60,- DM =	49.560,-- DM
Planstraße A	1.340 qm	x 60,- DM =	80.400,-- DM
Fußweg	174 qm	x 60,- DM =	10.440,-- DM
Gesamtkosten der Verkehrsflächen:			<u>140.400,-- DM</u> =====

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand im Sinne der §§ 127 - 129 BBauG (überschlägliche Ermittlung ohne Grunderwerb) 140.400,-- DM.

Weiterer, nach dem Bundesbaugesetz nicht beitragsfähiger Erschließungsaufwand, den die Versorgungsträger aufzuwenden haben und der zusätzlich auf die Anlieger umgelegt werden kann (überschlägliche Ermittlung):

noch nicht vorhanden:

Wasserversorgung	279 lfdm	x 60,-- DM	16.740,-- DM
Stromversorgung	192 lfdm	x 70,-- DM	13.440,-- DM
Abwasserentsorgung beider Baugebiete			
Nr. 4 "Im Walde I"			
Nr. 5 "Im Walde II"		= 370.000,-- DM	
anteilig nach WE			214.000,-- DM

Zusammenstellung:

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand im Sinne der §§ 127 - 129 BBauG			140.400,-- DM
Wasserversorgung			16.740,-- DM
Stromversorgung			13.440,-- DM
Abwasserentsorgung			<u>214.000,-- DM</u>
			384.580,-- DM =====

Von den beitragsfähigen Erschließungskosten muß die Gemeinde nach der Erschließungssatzung mindestens 10 % (14.040,-- DM) tragen. Für die Anlieger verbleiben 90 % (126.360,-- DM).

Die Kosten der Ver- und Entsorgungsträger können entsprechend deren Tarife zusätzlich auf die Anlieger umgelegt werden.

10. Finanzierung

Die Gemeinde Bahrenborstel bzw. die Samtgemeinde Kirchdorf wird 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, 8. Oktober 1981/Eg

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 5 "Im Walde II" gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 30.03.82 bis einschließlich 29.04.82 nach vorheriger Bekanntmachung öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat die vorstehende Begründung in seiner Sitzung am 25.05.82 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz beschlossen.

2839 Bahrenborstel, den 13. 11. 1982

Perrine
Bürgermeister



[Signature]
Samtgemeindedirektor