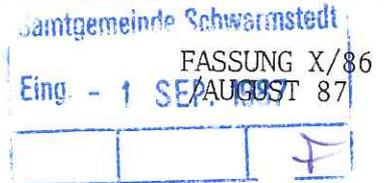


B E G R Ü N D U N G
DES BEBAUUNGSPLANES NR.9 „HORSTFELD“



I - Allgemeines Ziel der Planung
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat das allgemeine Ziel, für den örtlichen Bedarf an Baugrundstücken mit Nutzung durch Einfamilienhäuser die rechtlichen Grundlagen zu schaffen. Er ist zur Konkretisierung der vorbereitenden Darstellungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde erforderlich. Dort wird im Umfange der jetzt zu WA erklärten Teilfläche ein solches Baugebiet mit der durchschnittlichen GFZ von 0,3 dargestellt. Der Fl.N.Plan ist wirksam. Das Gelände bildet dort die nordöstliche Begrenzung der Siedlungsflächen, abgeschirmt durch Flächen mit Wald und durch die Grünfläche des Friedhofes gegen die östlich vorbeiführende Bundesautobahn.

II - Derzeitige Nutzung
Natur und Landschaft / Topografie

Das Gesamtgelände ist zur Zeit forstwirtschaftlich genutzt. Die westlichen 2 Drittel sollen jetzt Baugebiet werden, entsprechend der Vorbereitung im Fl.N.Plan mit dort vorgenommener Gesamtabwägung und Berücksichtigung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung, Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz und Landschaftspflege. An der Nordseite beginnen die Wiesen der Allerniederung, das Plangebiet liegt auf durchschnittlich rd. 28 m über NN und ist von leichten Dünen durchzogen. Bewuchs ist überwiegend Nadelwald mit Laubbaum-Rändern. Im Süden schließen Äcker an, im Südwesten dicht eingewachsene Siedlungsflächen, ebenso westlich.

Entsprechend den Aussagen des Flächennutzungsplanes und den Darstellungen der Waldfunktionenkarte Nds. soll der östliche Waldbestand zum Zwecke des Immissionsschutzes (vor allem Lärmschutz) zur Autobahn hin erhalten werden. Hier im Bebauungsplan wird neben der Ausweisung des östlichen Drittels Planbereich auch im WA selbst ein breiter nördlicher Streifen als zu erhalten festgesetzt. Zusammen mit der Ausweisung der Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² zur Erzielung möglichst aufgelockerter Bebauung und sparsamer Ausweisung von Verkehrsflächen (auch Unterbindung von Grundstücksanschlüssen von Norden aus) tragen diese Festsetzungen zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 6 Nds. Naturschutzgesetz bei. Schließlich wird auch die ausgewiesene Geschoßzahl I für eine Unterordnung der Bausubstanz unter die Waldflächen sorgen.

III - Kartengrundlage

Der Plan ist auf der inzwischen hergestellten vermessungstechnisch einwandfreien Karte 1:1000 neu aufgetragen, wobei die Einzelheiten auf Grund des Ergebnisses vom Beteiligungsverfahren mit berücksichtigt wurden. Topografische Einzelheiten wie Baumbestand und Umgebungsdarstellungen (im Bebau-

ungs-Entwurf) sind nach Feldvergleich eingetragen.

IV - Merkmale des Entwurfes

1. Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Wie bereits kurz erwähnt wurde, sollen die westlichen zwei Drittel des Gesamtgebietes als Baugebiet WA gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. Da hier aber am äußersten Rand der Siedlungsflächen und mit Verkehrsanschluß durch ein Wohngebiet hindurch keine unnötige Unruhe entstehen darf, werden einige in § 4 Absatz 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig genannte Nutzungen **n i c h t** zugelassen : Nr.1 (Beherbergungsbetriebe), Nr.2 (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr.3 (Anl.f. Verwaltungen sowie sportliche Zwecke) und Nr.5 (Tankstellen). Hauptgrund dafür ist die damit zu erreichende Unterbindung von Verkehrsaufkommen (Kunden, Lieferanten, Beschäftigte bei derartigen Nutzungen).

Das östliche Drittel behält die Nutzung Forstwirtschaft, erhält aber die zusätzliche Funktion einer Schutzfläche zum Immissionsschutz. Die dazu nötige Vorkehrung wird in Textform ausgewiesen, nämlich die Auflage einer jeweils nur zur Hälfte (in Nord-Süd-Richtung getrennt) zulässigen Abholzung im Rahmen der Holzwirtschaft. Dadurch soll ein Lärm- und Staubschutz auch gewährleistet bleiben, wenn in den mehr oder weniger regelmäßigen Abständen der Schlagreife des Baumbestandes Kahlschlag mit anschließender Aufforstung eintritt und langsames Heranwachsen wenig Schutzwirkung hat. Für den Grundeigentümer wird ein Ausgleich geschaffen, indem auf Vorschlag der Forstbehörden der Landwirtschaftskammer ein aus Summen-Vorwert und derzeitigem Holzwert zusammengesetzter Betrag gezahlt wird. Damit kann die Gemeinde Zeitpunkt und Reihenfolge des Holzeinschlages bestimmen.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Nutzungsmaß setzt sich zusammen aus Geschoßzahl, Grund- und Geschoßflächenzahl. Sie werden wie folgt festgesetzt : I als Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), dabei sind Dachgeschoßausbauten nach der Bauordnung bis zu $\frac{2}{3}$ der Erdg.flächen zulässig ; 0,3 als Grundflächenzahl und 0,3 auch als Geschoßflächenzahl. Diese beiden Werte sind gleich hoch, damit auch Bauherren/-frauen mit dem Wunsch nach rein ebenerdigen Bauten in den Genuß der vollen $\frac{3}{10}$ -Überbaubarkeit ihrer Grundstücke kommen. Die Höhe der Ausnutzung stammt aus der vorbereitenden Angabe im Fl.N.Plan. Die Geschoßzahl und auch die Ausnutzungsziffern sollen der Randlage im Buchholzer Siedlungsgebiet Rechnung tragen und das zusätzliche kleine Baugebiet der Höhe und Dichte nach ohne Störung des Landschafts- und Ortsbildes entstehen lassen.

Als Bauweise ist die offene festgesetzt, auch das als Fortführung des Charakters der angrenzenden Bebauung. Zusätzlich wird bestimmt, daß erstens nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein sollen und daß zweitens je Wohngebäude nur zwei Wohnungen erlaubt sind. Wieder ist der Planungswille nach Einordnung in die ortsübliche Besiedlung dafür maßgebend gewesen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen zur Bestimmung dieser Teilflächen der späteren Baugrundstücke werden in der Regel hier mit 4,0 m vorderen Abständen zu den Verkehrsflächen ausgewiesen. Nur an den beiden Straßenbiegungen werden mit Rücksicht auf die Eckübersichten 5,0 m zu den Schrägen festgesetzt, ebenso am kurzen Stück des Lerchenweges. Auch vom nördlichen Bewuchs-Erhaltungstreifen werden 5,0 m ausgewiesen, gegen den östlichen Wald im Mittel rd. 9 m sowie nach Süden hin 10 m (für die Erhaltung einer Eiche im Südosten 17,0 Meter). Wegen der verhältnismäßig geringen Ausdehnung des Wäldchens ist kein besonderer Brandschutzstreifen festgesetzt. Auch südlich des Wendeplatzes ist zur Freihaltung der Plangebietssüdseite zugunsten von möglichst viel Eingrünung keine Baugrenze mehr herumgezogen. Trotzdem bleibt auf den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Platz für individuelle Bauvorstellungen der späteren Bauherren.

4. Verkehrliche Erschließung

Der vorhandene und ausgebaute Lerchenweg erhält von seinem geräumigen Wendeplatz aus eine Fortsetzung in Form einer 6,5 m breiten Stichstraße mit weiterem großem Wendeplatz. Dieser ist zur einwandfreien Befahrbarkeit vor allem durch die Fahrzeuge der Müllabfuhr im Verfahren gefordert worden und jetzt festgesetzt. In seiner Mitte und am Anschluß an den Weg sind zwei Parkplätze festgesetzt, damit der Wendekreis ständig von abgestellten Fahrzeugen freigehalten werden kann. Hier und an der Kurve weiter westlich sind anzupflanzende Straßenbäume ausgewiesen, damit ein gewisser Ausgleich für in Anspruch genommenen Wald und Anreiz zur Pflanzung auch auf den privaten Flächen gegeben ist.

Diese Verkehrsanbindung hat den Vorteil, daß der bislang nur unvollkommen befestigte Horstweg an der Nordseite nicht ausgebaut werden muß, daß dort der Baumstreifen nicht von Grundstückszufahrten unterbrochen wird und daß ein verhältnismäßig geschlossener kleiner Siedlungsabschluß entstehen wird. Das Aufkommen im Lerchenweg erfährt auf der anderen Seite durch die ca. acht neuen Einzelhäuser keine negativ merkbare Zusatzfrequenz.

Zwei Sichtdreiecke und die von ihnen auf Grundstücksflächen erfaßten freizuhaltenden Teilflächen dienen der verkehrlichen Übersicht. Wegen der Befahrbarkeit mit schwereren Fahrzeugen jetzt auch an der Biegung im Inneren des Planbereiches. Abmessungen und Lage werden textlich und in der Zeichnung bestimmt. Außer am Wendeplatz der Planstraße sind gesonderte Flächen für ruhende Kraftfahrzeuge in öffentlichen Flächen nicht ausgewiesen, Anlieger, Besucher und auch Lieferanten finden ausreichend Platz auf den großen Einzelparzellen.

Am Horstweg im Norden des Plangebietes ist mit Planzeichen festgesetzt, daß keine verkehrlichen Grundstücksanschlüsse zulässig sind. Das gilt für Fahrzeuge, Pforten für Fußgänger sind davon nicht betroffen.

Ein im Bürgerbeteiligungsverfahren angeregter Rad-/Fußweg entlang der Südgrenze Planbereich ist nicht beschlossen worden, weil über den Horstweg ausreichende West-Ost-Verbindung vorhanden ist. Ein örtlich bestehender Pfad verläuft nicht überwiegend über die jetzt im Planbereich liegenden drei Flurstücke, er braucht deshalb zur Erhaltung nicht auf diesen festgesetzt zu werden.

V - Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität ist durch die ohne weiteres möglichen Anschlüsse an diese Leitungsnetze gesichert.

Die Abwasserentsorgung hat bis zum Anschluß von Buchholz an die Kanalisation und die zentrale Klärung der Samtgemeinde in Einzelanlagen mit örtlicher Versickerung zu erfolgen. Dazu ist der Untergrund seiner Zusammensetzung und der Grundwasserhöhe nach geeignet. Eine entsprechende Untersuchung ist durch Fachfirma vorgenommen worden. Das Wasserwirtschaftsamt hat daraufhin diesen Anlage als Übergangslösung zugestimmt, wenn dafür Mehrkammergruben nach DIN 4261 mit Fassungsvermögen von $1,5 \text{ m}^3$ je Einwohner-Gleichwert verwendet werden. Nach der derzeitigen Planung ist mit Anschluß an zentrale Abführung und Klärung in etwa 3 bis 4 Jahren zu rechnen. Regenwasser ist örtlich zu versickern, es findet auf den Grundstücken und den unbefestigten Seitenflächen der Straßen und Wege Platz und aufnahmefähigen Boden zur leitungslosen Rückkehr in den natürlichen Wasserkreislauf. Müllbeseitigung geschieht durch Abfuhr über den Träger Landkreis, jetzt mit Befahrbarkeit der Planstraße bis zum Ende.

VI - Städtebauliche Werte

- | | |
|--|-----------|
| 1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von | 1,5901 ha |
| 2. Davon ist Waldfläche (östliches Drittel) | 0,5308 ha |
| 3. Es bleibt ein Bruttobaugebiet von | 1,0593 ha |
| 4. Davon ist Planstraße mit Wendepplatz genau | 0,1000 ha |
| 5. Damit ist das Nettobauland (Summe Grundstücke) groß und die zulässigen Grund- und Geschoßflächen (gleich groß angesetzt) betragen je $9.593 \times 0,3 = 2.878 \text{ m}^2$. | 0,9593 ha |

VII - Kosten der Plandurchführung / Finanzierung

- Die Anlegung der Verkehrsflächen mit der Fläche von 1.000 m^2 wird bei Ansatz von $100,-- \text{ DM/m}^2$ für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung Gesamtkosten von $100.000,-- \text{ DM}$ erfordern. Davon trägt 10 % mit $10.000,-- \text{ DM}$ die Gemeinde, während die übrigen 90 % = $90.000,-- \text{ DM}$ auf die Anlieger umgelegt und erhoben werden.
- Die Wasserleitung, Stromversorgung und die spätere Abwasserkanalisation werden von den Trägern angelegt und direkt mit den Anliegern / Verbrauchern / Nutzern abgerechnet.
- Die Gemeindeanteile und ggf. vor Erhebung von Anliegerbeiträgen vorzuschießenden Beträge werden rechtzeitig in die mehrjährigen Investitionsprogramme und die jährlichen Haushaltspläne aufgenommen und damit bezüglich Finanzierung gesichert.

VIII - Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich sein, weil die Erschließung im Einvernehmen mit den Grundeigentümern

geschieht. Auch zur Bildung bebaubarer Grundstücke brauchen derartige Maßnahmen nicht ergriffen zu werden. Private Abmachungen zum Beispiel zur Schaffung von 5 Parzellen auf der Nordseite der Planstraße anstelle der skizzierten Viererteilung (siehe Bebauungs-Entwurf) - die noch bei Beachtung der Mindestgrößen von je 1.000 m² möglich wären - können ohne die gemeindliche Mitwirkung getroffen werden.

Auch Festsetzungen oder Erläuterungen nach den §§ 9a (Sicherung der Infrastruktur) und 13a BBauG (Sozialplan) sind wegen Entbehrlichkeit weder im Plan noch in der Begründung nötig. Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr.n 6-9 BBauG sind nicht erfolgt, besondere Begründung dafür also nicht erforderlich.

IX - Ergebnis Beteilig.verf. nach § 2(5) BBauG

In diesem Verfahrensabschnitt sind Anregungen und Forderungen geäußert worden, denen weitgehend entsprochen worden ist. Der Gemeinderat hat der Änderung der Planstraße zugestimmt, die nun mit geräumigem Wendeplatz abschließt. Zwei Laubbäume (Eichen mit 21 bzw. 48 cm Stammdurchmesser in 1 m über Erdboden) sind als zu erhalten ausgewiesen und bei den Baugrenzen berücksichtigt. Sickerfähigkeit und Grundwasserhöhe sind untersucht. Auf die nötige Beachtung anderer Gesetze wird hingewiesen (Nds. Denkm.Sch.Gesetz wegen der möglichen archäol. Bodenfunde; Telegraphenwege-Gesetz wegen der störungsempfindlichen Postkabel). Für die Beschränkung der Waldnutzung im Osten durch die Erklärung zur Fläche mit Immissionsschutzvorkehrungen ist eine Entschädigungsregelung gefunden worden.

Über die im Plan erscheinenden Hinweise hinaus wird die Gemeinde / Samtgemeinde die rechtzeitigen Benachrichtigungen in Bezug auf Straßenbau (archäol. Voruntersuchungen / Kabelplanung der Bundespost) vornehmen.

X - Bebauungs-Entwurf

Als städtebaulicher Begleitplan mit Einzelheiten aus den Nachbarflächen und mit Planungelementen innerhalb - die nicht zu Festsetzungen nach § 9 BBauG werden können - ist auf der gleichen Kartengrundlage 1:1000 wie der Plan ein Bebauungs-Entwurf ausgearbeitet worden. Er ist Bestandteil der Begründung und zeigt mögliche neue Grundstücksgrenzen, mögliche Stellung neuer Häuser sowie Einzelheiten von Topografie und Bewuchs in den angrenzenden Geländeteilen.

XI - Ergebnis Auslegungsverfahren nach § 2a(6) BBauG

Zwei Stellungnahmen sind noch eingegangen : Straßenbauamt Verden (Aller) und Landkreis. Ersteres erhebt keine Bedenken, weil entlang der BAB bereits Flächen und Vorkehrungen zum Schutz des Ortes gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorgesehen und inzwischen weitgehend fertiggestellt wurden (Lärmschutzwälle).

Die vom Landkreis gegebenen Hinweise (Präambeltext; Text des Hinweises Nr.2 über Bodenfunde; Schreibfehler im Abschn.VI; Beteiligung des Straßenbauamtes Verden (Aller) wegen BAB) sind berücksichtigt worden. Letztere Beteiligung hat auch den Nachweis über die Geräusch-Immissions-Höhen aus Richtung BAB entbehrlich gemacht, denn die Vorkehrungen dort basieren auf den Fl.N.Plan-Darstellungen in den betroffenen Flächen.

XII - Verfahrensvermerke

1. AUSGEARBEITET im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Buchholz (Aller) durch

DIPL. ING. K. WLOTZKA
ARCHITEKT / ORTSPLANER
ARCH.-K. NDS. EL. NR. 50
TILLYSTRASSE 4 B
3000 HANNOVER 91
TEL. 0511 / 42 48 65

Hannover, den 5.10.1986
 (Beschlüsse v. 12.08.1987
 eingearbeitet 24.08.1987)

K. Wlotzka

2. ÖFFENTLICH AUSGELEGT auf Grund des Ratsbeschlusses vom 29.09.1986 zusammen mit dem Entwurf zum Bebauungsplan, gemäß § 2a Abs.6 BBauG, in der Zeit vom 12.12.1986 bis zum 14.01.1987 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 2.12.1986.

Schwarmstedt, den 12.8.1987

In Vertretung

[Handwritten signature]

Gemeindedirektor

3. Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.08.1987 nach Prüfung der noch eingetroffenen Stellungnahmen gemäß § 2(5) BBauG den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Buchholz(A.)/Schwarmstedt, den 12.8.1987

[Handwritten signature]
 1. stellv. Bürgermeister

In Vertretung

[Handwritten signature]

Gemeindedirektor

