

BUCHHOLZ (ALLER)
SAMTGEMEINDE SCHWARMSTEDT
KREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL

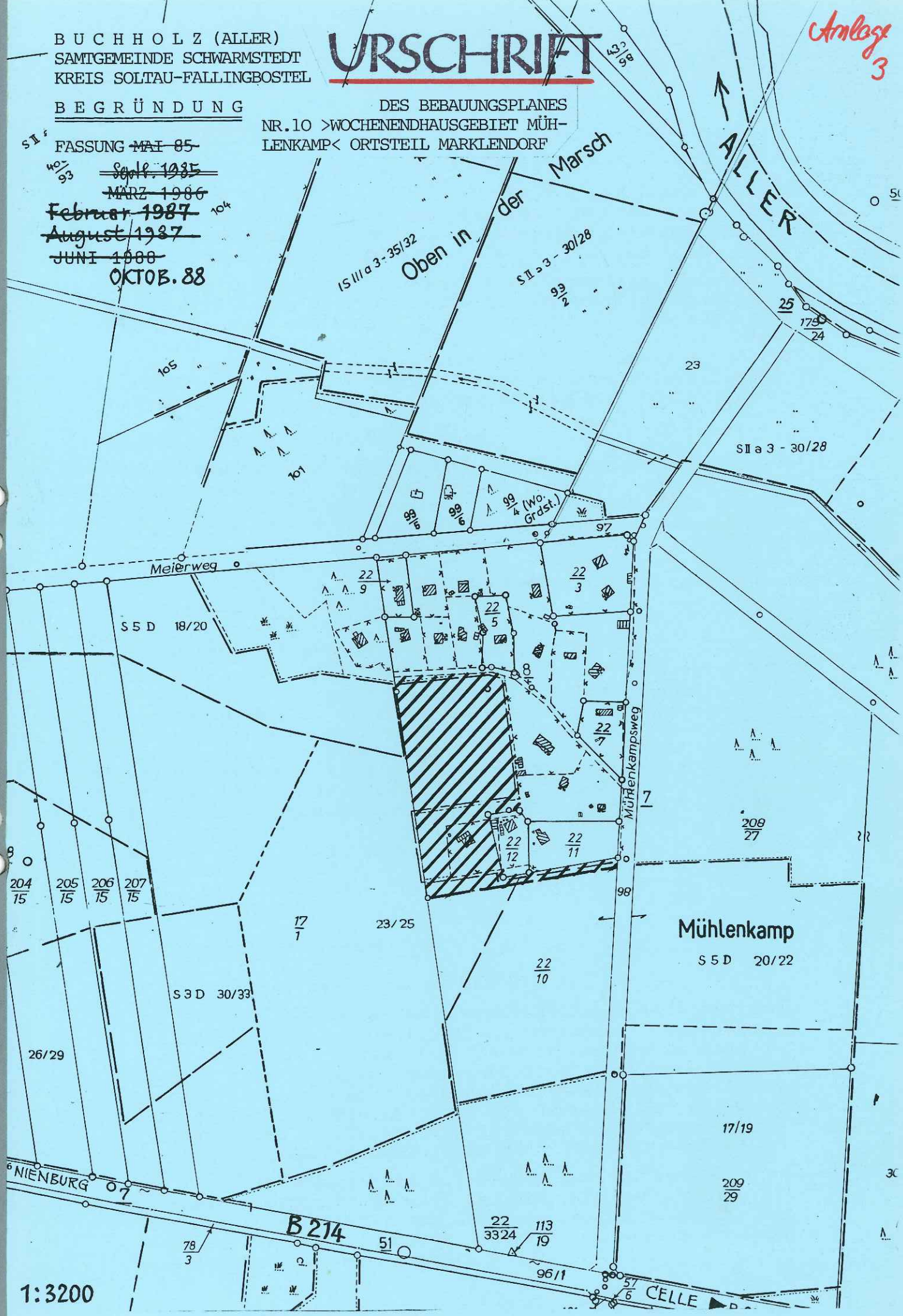
URSCHRIFT

Anlage
3

BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 10 >Wochenendhausgebiet Mühlenkamp< Ortsteil Marklendorf

SI^f FASSUNG ~~Mai 85~~
~~10/93 Sept. 1985~~
~~MARZ 1986~~
Februar 1987 104
~~August 1987~~
~~JUNI 1988~~
OKTOB. 88



1:3200

A - Allgemeine Begründung

1. Anlaß und Erfordernis der Planung

Aus Anlaß der Teilungsabsichten eines Eigentümers von potentielltem Wochenendgebiet hat die Gemeinde nach einer Voranfrage bei der Genehmigungsbehörde beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

Der verbindliche Bauleitplan ist erforderlich, damit diese Konkretisierung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) die nötige Abstimmung mit den privaten und öffentlichen Belangen durchlaufen kann. Das zu nutzende Gelände kann nicht als innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegend eingestuft werden, wo Vorhaben nach § 34 BBauG u.U. auch ohne Bebauungsplan zulässig sein können.

2. Allgemeines Ziel der Planung

Es sollen die Rechtsgrundlagen für Erschließung und anschließende Nutzung für Wochenendgrundstücke und -häuser geschaffen werden, nachdem die privaten und die öffentlichen Belange ermittelt und bei ggf. auftauchenden Gegensätzen ein ausgewogener Interessenausgleich erzielt wurden. Die Eigenart der in diesem Teilgebiet des Ortsteiles Marklendorf schon bestehenden Besiedlung sowie die landschaftliche Situation sollen erhalten und entwickelt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Samtgemeinde-Fl.N.Plan stellt für das Gelände wirksam eine bauliche Nutzung dar, und zwar „SO/W“ = Sondergebiet nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet. Als Nutzungsmaß wird dort eine maximale Grundfläche von 60 m² dargestellt. Die Abstimmung mit den übergeordneten Belangen von Raumordnung, Regionalplanung, Naturschutz und Landschaftspflege, Land-/Forstwirtschaft ist bereits beim Verfahren des Flächennutzungsplanes erfolgt und braucht hier nicht wiederholt zu werden.

Es wird kein Erholungsgebiet freizuhaltender Art in Anspruch genommen, keine Pflanzen- oder Tierbiotope werden beeinträchtigt, land- oder forstwirtschaftlich wertvolle Flächen werden nicht vermindert.

B - Merkmale des Entwurfes

1. Kartenunterlage, Lage im Ort

Der Entwurf FEB.87 ist auf vermessungstechnisch einwandfreier Kartenunterlage 1:1000 aufgetragen. Gegenüber dem anfänglichen vorläufigen Entwurf und der Fassung 9/85 ergaben sich im Genehmigungsverfahren Änderungen beim Geltungsbereich, die aber noch auf der Karte vom Juni 1985 untergebracht werden konnten. Der Gemeinde ist die Vielfältigung zu Zwecken der Bauleitplanung gestattet, WEITERE VERVIELFÄLTIGUNG JEDER ART IST NICHT ERLAUBT !

Ein Übersichtsausschnitt M.1:10.000 ist auf dem Plan angebracht, außerdem zeigt auch der Begründungs-Umschlag mit einem Flurkartenausschnitt die Lage des Plangebietes im Osten der Ortslage von Marklendorf sowie die umliegenden bebauten Wochenendhausgebiete.

2. Umfang des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan soll für das noch freie Gelände der im übrigen aufgeteilten und mit Wochenendhäusern bebauten Siedlung im Winkel der Straßen MEIERWEG und MÜHLENKAMPSWEG aufgestellt werden. Es ist an drei Seiten von eingezäunten Pacht- oder Eigentumsgrundstücken umgeben, an der Westseite grenzt offene Landschaft an, landwirtschaftlich genutzt. Nordgrenze ist der bestehende Weg in rd. 3,5 m Breite, der Anschluß an den östlichen Mühlenkampsweg hat und im Plangebiet einen zweiten erhält. Er nimmt dort den vorhandenen Feldweg auf. Ostgrenze ist die Einfriedung der dort vorhandenen bebauten Grundstücke, Südbegrenzung ist die Südseite des Feldweges - wie auch im Fl.N.Plan als Grenze des SO/W dargestellt - und im Westen schließlich ist die Flurstücksgrenze auch Plangrenze (22/10).

3. Topografie / Landschaft

Das Gelände liegt in leicht welliger (Dünen-) Oberflächenprägung auf durchschnittlich 29 m über NN. Siehe die skizzenhaft aus der TK 25 übertragenen Höhenlinien in der Planzeichnung. Es ist eine relativ freie Teilfläche des überwiegend mit Nadelholz unterschiedlicher Dichte und Alters bestandenen Waldgeländes zwischen Aller und B 214. Diese Flächen an der Grenze zum Landkreis Celle werden bereits längere Zeit hindurch für Wochenensiedlungen genutzt, die Eigenart ist dennoch durch weitgehende Erhaltung des Baumbestandes erhalten geblieben.

Zur Einbindung auch der jetzt zu besiedelnden Fläche gegen Westen und Südwesten sieht der Plan vor, einen 5 m breiten Randstreifen dicht mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dadurch soll neben der Einbindung in die benachbarten Waldränder ein Sicht- und Windschutz erreicht werden. Daß ein Bedürfnis dafür vorhanden ist, wird an der stellenweise schon vorgenommenen Abschirmung mit grünen Planen entlang der Einfriedung deutlich. Sie ist allerdings alles andere als landschaftsgerecht und tritt schon aus weiter Entfernung störend in Erscheinung, sodaß ihr Ersatz mittels Pflanzstreifen dringlich geboten ist.

Damit und durch die Fortsetzung aufgelockerter Besiedlung und erfahrungsgemäß bald heranwachsende Anpflanzungen auf freien Flächen werden die Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege (§ 6 Nds. NatSchG.) auch für diesen Teil der Gemarkung eingehalten.

4. Art der baulichen Nutzung / Nutzungsmaß / Bauweise

Wie schon weiter oben an mehreren Stellen erwähnt, wird entsprechend der wirksamen Vorbereitung im Fl.N.Plan ein Sondergebiet nach § 10 Baunutzungsverordnung festgesetzt, „das der Erholung dient“. Nähere Zweckbestimmung ist hier „WOCHENENDHAUSGEBIET“, zulässig werden Wochenendhäuser in offener, eingeschossiger Bauweise sein, mit höchstens je 60 m² großen Grund- und auch Geschoßflächen (letzteres zur Vermeidung zu großer Ausbauten mit der Wirkung, daß Dauernutzungen entgegen der Gesetzesabsicht angeregt werden) und weiteren 10 m² als Freisitze. Die Mindestgrundstücksflächen betragen 700 m² und je Grundstück ist nur ein Wochenendhaus gestattet. Textlich wird festgesetzt, daß ringsum 5 m Abstand

zu Nachbargrenzen und Verkehrsflächen einzuhalten sind. Dadurch ist individuelle Stellung der Bauten nach den Vorstellungen der Bauherren und unter Berücksichtigung von Geländeform und Bewuchs sichergestellt. Die offene Bauweise ist durch einschränkende Ergänzung „nur Einzelhäuser“ vervollständigt, was der Erhaltung und Fortsetzung einer aufgelockerten Siedlungsform zu dienen hat, ohne jedoch Härten mit sich zu bringen.

5. Verkehrliche Erschließung

Die neuen Grundstücke werden über einen privaten Weg mit 3,5 m Breite erschlossen, was den Abmessungen der bestehenden anderen Wege entspricht und sich als ausreichend erwiesen hat. Er wird als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Bundespost (Kabel) ausgewiesen. Der Weg soll ganz durch das freie Gelände hindurchgeführt werden, an der Ostseite von Flurstück 22/12 vorbei und an den südlichen Feldweg heran sowie über ihn zurück zum Mühlenkampsweg. Dadurch entsteht eine ringförmige Erschließung, mittels der die einwandfreie Erreichbarkeit des Geländes auch in Notfällen gesichert wird - entsprechend der Forderung des Landkreises -.

Flächen für ruhenden Verkehr sind entbehrlich, weil die Wochenendler ihre Fahrzeuge auf den Grundstücken unterbringen und auch Besucher dort Platz finden, daher nicht festgesetzt.

Die Einmündung ist mit 5 mal 5 Meter messenden Eckschragen vorgesehen, damit auch bei den geringen Wegebreiten die Kurven ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können.

Zur Freihaltung von verkehrlicher Übersicht an diesen beiden Einmündungsecken sind kleine Sichtdreiecke mit den Maßen 30 m in dem bestehenden - durchgehenden und deshalb ggf. etwas rascher befahrbaren - Weg sowie 10 m im neuen Stichweg festgesetzt. Sie ergeben auf den von ihnen erfaßten Grundstücksteilen die „von Bebauung und Bewuchs über 80 cm Höhe freizuhaltenden Flächen“. Textlich wird die Lage der Dreiecksseiten ausgewiesen, Einzelbäume innerhalb dieser Sichtflächen sind bei ausreichend hohem Kronenansatz zulässig. Die Ausweisung solcher Sichtflächen ist zwar bei der geringen Frequenz des Straßenverkehrs in Wochenendgebieten nicht vordringlich, sie hat jedoch die Aufgabe, ein zu dichtes Verwachsen und damit auch für sporadischen Kfz-betrieb Gefährlichwerden dieser Einmündungen zu verhindern.

6. Versorgung und Entsorgung

Stromversorgung erfolgt durch die HASTRA, eine Trafostion befindet sich unweit Planbereich Ecke Mühlen.weg / Meierweg.

Wasserversorgung hat durch Anschluß an das zentrale Netz zu erfolgen, dessen Erweiterung in dieses Gebiet nach Angaben des Versorg.verbandes für 1989 vorgesehen ist.

Für Löschwasser werden zwei Hydranten vorgesehen, mit einer Förderkapazität, die mit der Feuerwehr abgestimmt wird.

Abwasserentsorgung geschieht durch Anschluß an die zentrale Kläranlage der Samtgemeinde. Laut Rahmenplanung ist dieser für den Zeitraum 1990/91 vorgesehen.

Übergangsregelungen sowohl für Versorgung als auch Abwasserentsorgung werden von den zuständigen Trägern öffentlicher Belange nicht zugelassen, siehe deshalb die noch eingefügte Textfestsetzung Nr.6 .

Müllentsorgung geschieht durch Sammelbehälter an den Hauptwegen, zu denen die Abfälle gebracht werden müssen, Abfuhr durch den Landkreis.

7. Städtebauliche Werte

- | | |
|--|-----------|
| a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von | 1,0353 ha |
| b) Davon sind Wege (privat) | 0,0856 ha |
| c) Es bleibt ein Nettobauland von mithin | 0,9497 ha |
| d) Bei 700 m ² Mindestfläche und nach Abzug des rd. 1.000 m ² großen schon bebauten Teils können theoretisch 12 neue Grundstücke gebildet werden. Durch bereits getroffene Abmachungen zwischen Eigentümer und Interessenten werden es tatsächlich nur rd. 8 bis 9 werden. | |

C - Kosten der Plandurchführung / Finanzierung

Der Gemeinde entstehen keine Belastungen durch die Planung und ihre Verwirklichung. Bei Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen für die Erschließungswege hätte sie den satzungsmäßigen Gemeindeanteil zu tragen.

D - Bodenordnung / Infrastruktur-Sicherung / Sozialplan / Festsetzungen nach § 9(1)Nr.n 6-9 BBauG / Alsbald zu treffende Maßnahmen

Festsetzungen, Erläuterungen, Maßnahmen nach diesen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes sind hier nicht erforderlich und daher weder im Plan noch in der Begründung dargestellt.

E - Ergebnis des Beteiligungsverfahrens (Bürger) gemäß § 2a Abs.2 BBauG

Mit einem Vorentwurf sowie schriftlicher Darlegung und Aufzeigung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer einmonatigen öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Es sind dabei weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden.

F - Ergebnis des Beteiligungsverfahrens (Träger öffentlicher Belange) nach § 2 Abs.5 BBauG

Die Entwurfsfassung SEPT.85 erhielt auf Anregungen und Forderungen von Trägern öffentlicher Belange folgende Ergänzungen und Änderungen : Erschließung als Privatweg (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) und abgeschlossen mit Wendepplatz gemäß Empfehlung >RAS, Ziff.5.5.1< sowie mit etwas veränderten Sichtflächen an der Einmündung Planweg-Altweg ; Festsetzung auch der zulässigen Geschoßflächen auf maximal 60 m², damit nicht durch zusätzliche Ausbauten Anreize zum Dauerwohnen entgegen der Gesetzesabsicht gegeben werden (§ 10 BauNVO); Hinweis gemäß § 9(6) BBauG auf zu beachtende Fernmeldekabel der Bundespost ; Westlicher Bepflanzungsstreifen nunmehr zeichnerisch ausgewiesen anstelle rein textlicher Festsetzung ; Umzeichnung des Entwurfes auf neue Kartengrundlage.

G - Ergebnis der (ersten) öffentlichen Auslegung nach § 2a Absatz 6 BBauG - Januar / Februar 1986 -

Eintragung eines Gemeinschaftsbrunnens für die Wasserversor-

gung auf Anregung Landkreis, mit Schutzkreis von 50 m Radius. Beibehaltung der geplanten Abwasserbeseitigung durch wasser-dichte Sammelgruben mit regelmäßiger Entleerung (Abfuhr). Auch Beibehaltung des Wendeplatzes, weil er die Forderungen aus dem Beteiligungsverfahren erfüllte.

H - Genehmigungsverfahren

Die Genehmigungsbehörde hat dem als Satzung beschlossenen Plan im September 1986 dann aus drei Hauptgründen nicht wie beantragt zugestimmt und deshalb die Genehmigung versagt : erstens die Wasserversorgung ; zweitens die Abwasserbeseitigung ; drittens die verkehrliche Erschließung. Die beiden ersteren sollen künftig durch zentrale Anlagen gesichert und dadurch störungs-, belastungs- und einwandfrei erfolgen. Die Verkehrsanbindung dürfe nicht über derart langen Stichweg geschehen, der bei Notfällen gefahrenverschärfend sei.

In gemeinsamen Besprechungen ist danach eine Fortsetzung des Verfahrens ab öffentliche Auslegung und mit einer geringfügig erweiterten Gesamtfläche als Ausweg gefunden worden. Dabei erfährt vor allem die Verkehrserschließung durch Anlegung einer vom Mühlenkampsweg ringförmigen Verbindung über den vorhandenen Weg im Norden und Nordosten des Gebietes, den geplanten inneren Weg im neuen Gelände sowie weiter über den südlich bestehenden Feldweg eine auch in Notfällen ausreichende Funktion.

Die Ver- und Entsorgungsfragen werden so geregelt, daß erst die fertiggestellten Trinkwasser- und Kanalisationsleitungen abzuwarten sind, als Erfüllung der Forderung nach gesicherter Erschließung vor Erteilung von Teilungs-/Baugenehmigungen.

Der Bepflanzungstreifen wird von der Südwestecke des räumlichen Geltungsbereiches herumgezogen bis an den Wegeknicke, denn auch gegen Süden soll die landschaftsgerechte Einbindung wirksam werden.

An der neu einbezogenen Einmündung des auch hier 3,5 m breiten Weges in den Mühlenkampsweg werden Sichtflächen nicht festgesetzt, weil die Fahrspur in diesem ca. 11,70 Meter (2 1/2 Ruten) breiten Weg ausreichend weit weg von der bewachsenen Grundstücksecke verläuft.

I - Ergebnis der (erneuten) öff. Ausl. gem. § 3 (2) BauGB

Landkreis und Wasserwirtschaftsamt haben erneut darauf hingewiesen, daß die zeitliche Bindung von Bebauungsverwirklichung mit funktionsfähiger Wasserver- und Abwasser-Entsorgung nach wie vor gefordert wird. Bundespost weist wieder auf ihre Fernmeldekabel hin.

Planzeichnung und zugehörige Begründungsfassung sind daraufhin ergänzt worden (Textfests. Nr.6) und berichtigt sowie vervollständigt (Begr.text S.3 unten / S.5 Abschn.„I“) und den drei genannten Trägern öff. Belange sowie dem betroffenen Grundeigentümer zur Durchsicht und Äußerung zugeschickt worden.

Auf Grund der dabei noch angeregten Textergänzung (Landkreis) ist bei >Ver-/Entsorgung< auf die beabsichtigte Anlegung von Feuerlösch-Hydranten im Zuge der Wasserversorgungsleitung hingewiesen worden. Die Bedenken des Grundeigentümers wegen Textfestsetzung NR.6 konnten nicht berücksichtigt werden, weil gerade diese Verknüpfung Voraussetzung der Plangenehmigung ist.

H - Verfahrensvermerke

1. Entwürfe von Plan und Begründung wurden ausgearbeitet im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde B u c h h o l z (Aller) durch **DIPL. ING. K. WLOTZKA**
ARCHITEKT/ORTSPLANER
ARCH.-K. NDS. EL. NR. 50
TILLYSTRASSE 4 B
3000 HANNOVER 91


HANNOVER, den 25.06.1988



Für Endfassung (Beschluß zus. mit Satzungsbeschl.) ergänzt 22.10.88.

2. Der Rat der Gemeinde B u c h h o l z (Aller) hat in seiner Sitzung am 12. Aug. 1987 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ^{14./11.} 1987 ortsüblich bekanntgemacht. _{15.}
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 23. Nov. bis 23. Dez. 1987 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

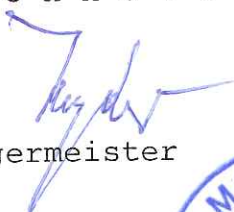
B u c h h o l z (Aller), den 29. Juni 1990



Gemeindedirektor

3. Der Rat der Gemeinde B u c h h o l z (Aller) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12. 1988 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

B u c h h o l z (Aller), den 29. Juni 1990



Bürgermeister



Gemeindedirektor

