



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.6 „Alter Sportplatz“
der Gemeinde B u c h h o l z (A l l e r)
Mitglied der Samtgemeinde Schwarmstedt
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

I. Allgemeine Begründung / Ergebnis der vorgez. Bürgerbeteil./ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Ortsmitte von Buchholz (Aller) ist der ehemalige Sportplatz aufgegeben worden, im Südosten der Ortslage wird ein neues Sportzentrum angelegt. Zur Erschließung zwecks Bebauung dieser Fläche zwischen B 214, Haiweg, Finkenweg und Marschweg wird der vorliegende verbindliche Bauleitplan aufgestellt. Er wird zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung sowie Sicherung der verkehrlichen Anbindung auch auf die überwiegend bebauten Nachbarflächen zwischen den vier oben erwähnten Straßen ausgedehnt.

Bei der Darlegung und Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung anhand eines Vorentwurfes M.1:500 sind nur wenige Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Sie enthielten zum Teil einander widersprechende Anregungen. Berücksichtigt wird die der ursprünglichen Planungsabsicht entsprechende Anregung zur Durchführung der Straße Finkenweg bis zum Haiweg.

~~Der Entwurf des Flächennutzungsplans~~
TEXTKORREKTUR gemäß Auflage in der Genehmigungsverfügung
vom 24.4.1984 Az: 61.31-610/194 F-6 G /Sa :

„Es wird bei Absendung des Genehmigungsantrages festgestellt, daß der wirksame Flächennutzungsplan sich für dieses Plangebiet NR.6 nicht gegenüber dem Entwurf geändert hat und daß damit die Entwicklung gemäß § 8 Abs.2 BBauG gegeben ist.“
~~... zu bleiben werden.~~

II. Besondere Merkmale des Planes

Die zeichnerischen Festsetzungen und zugehörigen Texte werden auf vermessungstechnisch einwandfreier Karte M.1:1000 dargestellt. Mit Ausnahme des Grabens, der den Planbereich Richtung Aller durchquert, wird das Baugebiet als WA festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einem Vollgeschoß und den Ausnutzungszahlen 0,3 sowohl für GRZ als auch für GFZ ausgewiesen. Dadurch sollen auch Bauherren in den Genuß der vollen 3/10 ihrer Grundstücksflächen kommen, die ohne ausgebautes Dachgeschoß bauen wollen. Als Bauweise wird die offene festgesetzt, mit dem Zusatz, daß nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können. Diese aufgelockerte Art der Bebauung entspricht dem Charakter der bestehenden umliegenden Baugebiete nördlich der B 214.

Zur Erreichung relativ ungestörter Wohnlage werden außerdem alle Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungs- und Sportbauten, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, nur die nach Nr.6 (Kleintierställe) sind als allgemein zulässig erklärt.

Dem gleichen Zweck soll der kleine Streifen mit Pflanzbindungen an der vielbefahrenen B 214 innerhalb OD-Grenzen dienen, der mit 7 m Breite zwischen dem Graben und dem bebauten Eckgrundstück 73/8 festgesetzt wird, an der dort ohnehin mit Zu- und Ausfahrtsverbot versehenen Nordseite der Bundesstraße. Ein früher geplanter Aufschüttungsstreifen ist wegen Unwirksamkeit infolge zu geringer Länge (Empfehlung TÜV Hannover) dort wieder weggelassen.

1 Die Baugrenzen sind wegen der oft weit vorspringenden vorhan-
 2 denen Bauten durchgehend auf 4 m Abstand zu den Straßengrenzen
 3 gelegt worden. Ausnahmen davon sind die 20 m an der B 214 für
 4 unbebaute Flächen, die 6 m dort für die bebauten Grundstücke
 5 und die 2,5 m an der Ostseite Haiweg wegen der sehr wenig tiefen
 6 Baugrundstücke. ~~Für vorspringende Gebäudeteile sind außerdem~~
 7 ~~bestimmte Ausnahmen textlich festgesetzt, für Windfänge u.ä. Ge-~~
 8 ~~bäudeteile mit 2 m Tiefe und 5 m Breite, für Wohnhausseiten mit~~
 9 ~~1 m Tiefe und höchstens 13 m Breite, Sichtdreiecksflächen sind~~
 10 ~~dabei jedoch ausgenommen.~~

Die rückwärtigen Flächen der drei tiefen Grundstücke westlich des Marschweges sind nicht überbaubar, entsprechende Anträge sind auch während der Auslegungen nicht vorgebracht worden.

III. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von den bestehenden Straßen Haiweg und Marschweg (nicht im Geltungsbereich), dem durchgehend auf 7 m verbreiterten Finkenweg sowie der Planstraße mit gleichfalls 7 m Breite erschlossen. Letztere erhält einen großen Wendeplatz (Ø 18 m). Von der B 214 ist eine Grundstücksanbindung nicht für Kfz. zulässig, weil der Verkehrsfluß auf dieser schnurgerade durch den Ort verlaufenden Straße zu gefährlich ist. Außerdem liegt die OD-Grenze nur rd. 140 m westlich der Südwestecke Planbereich (nachrichtlich im Plan dargestellt). Die Sichtdreiecke zur Freihaltung der Eckübersichten an den einmündenden Straßen Haiweg und Marschweg sind auf Forderung des Straßenbauamtes mit 52/22 m Schenkellängen ausgewiesen. Die dadurch erfaßte Bausubstanz zweier Gebäude braucht deswegen nicht abgerissen zu werden, nur dürfen diese Bauten bei Abgang nicht innerhalb der Sichtflächen wieder errichtet werden. An den übrigen Einmündungen von Anliegerstraßen sind für die Regelung 'rechts-vor-links' und die angesetzten Geschwindigkeiten von 50/30 km/h die Dreiecke mit 33/15 m festgesetzt, nach der RAST-E, Bild 10 im Abschnitt 6.5.5.

An der Planstr. sind öff. Parkstreifen ausgewiesen, im Inneren des Wendeplatzes zur Freihaltung des Wendekreises ebenfalls. Die im Beb.-Entw. im Marschweg angedeuteten Parkstreifen liegen wie beide seitlichen Straßen außerhalb des räumlichen Gelt.bereiches. Damit zusätzlich zum Bewuchs der Haus- und Vorgärten der durch Baumbestand stark geprägte Charakter des Ortes andeutungsweise fortgesetzt wird, sind in der Planstr. drei anzupflanzende Straßenbäume festgesetzt worden.

Im Bebauungs-Entwurf ist im übrigen die Aufteilung der Planstraße mit nur einseitigem Gehweg (im Finkenweg genauso) und mit 18-m-Wendekreis skizziert.

IV. Versorgung und Entsorgung

Wasser- und Stromversorgung sind durch Anschluß an diese Leitungen und Netze gesichert. Abwasserkanalisation ist erst geplant, die beabsichtigte zentrale Behandlung auch hier im ländlichen Raum kann jedoch nicht in allen Mitgliedsgemeinden sofort verwirklicht werden, sondern nur nach und nach. Bis dahin muß die bisherige Praxis als Übergang auch für die Bebauung des alten Sportplatzes mit Einzelklärung und Versickerung ausreichen. Regenwasser wird dem Vorluter zugeführt und fließt Richtung Aller ab. Müllbeseitigung erfolgt durch den Träger Landkreis.

V. Grünflächen

Ein Spielplatz ist im Planbereich nicht ausgewiesen, da die nahen Wald- und Wiesenflächen Auslaufmöglichkeiten bieten, die entsprechende Ausnahme nach § 5 NdsSpplGes. wird beantragt werden.

VI. Städtebauliche Werte

- | | |
|--|-----------|
| 1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von | 2,5570 ha |
| 2. Davon ist Grabenfläche | 0,1524 ha |
| 3. Bleibt Bruttobaugebiet von | 2,4046 ha |
| 4. Straßen mit Wendeplatz und Parkstreifen zus.
(= 10 % vom Bruttobaugebiet) | 0,2470 ha |
| 5. Das Nettobauland ist mithin groß | 2,1576 ha |
| 6. Davon ist bereits bebaut eine Fläche von | 1,1418 ha |
| 7. Für neue Gebäude stehen damit zur Verfügung | 1,0158 ha |
| 8. Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen
21.576 x 0,3 = 6.473 qm. | |
| 9. Die Besiedlungsdichte beträgt bei Annahme der im Bebauungs-
Entwurf skizzierten 9 Grundstücke auf dem früheren Sportplatz,
9 bebauten und weiteren 3 unbebauten Grundstücken :
21 x 1,33 (Einliegerw. in jed. 3. Haus) x 2,5 (Pers. je WE),
geteilt durch 2,1 (ha Nettobaul.) = 32,3 Einw./ha Nettob. | |

VII. Kosten der Plandurchführung / Finanzierung

1. Straßen und Wege

Die festgesetzten 2.470 qm Verkehrsflächen erfordern für Erwerb (teilw. bereits in Gem.eig.), Freilegung und erstmalige Herstellung und Ansatz von 50,-- DM/qm Kosten von 123.500,-- DM, wovon die Gemeinde satzungsgemäß 10 % = 12.350,-- DM trägt.

2. Bepflanzungsfläche

Diese rd. 455 qm große Fläche wird für erstmalige Anpflanzung und bei etwa 100,-- DM/qm Gesamtkosten von 45.500,-- DM ergeben, wovon die Gemeinde wieder 10 % = 4.550,-- DM zu tragen hat.

Diese Kosten und die ggf. vor Erhebung vorzustreckenden 90 % werden rechtzeitig im Gemeindehaushalt abgesichert.

3. Leitungen

Im Finkenweg und der Planstraße werden bei einer Gesamtlänge von rd. 320 m Kosten für Wasserleitung und Kanal (später) anfallen :
Wasserleitung 320 x 35,-- = 11.200,-- DM ;
Kanalisation 320 x 100,-- = 32.000,-- DM.

Die Gemeinde trägt davon keine Anteile, denn Abwasserbeseitigung obliegt der Samtgemeinde und die Wasserleitungen werden zwischen Versorg.träger (Verb.d.Landkreises) und Verbrauchern direkt abgerechnet.

VIII. Bebauungs-Entwurf

Der Bebauungs-Entwurf auf der gleichen Kartenunterlage wie der Plan stellt einige Planungselemente dar, die nicht Festsetzungen nach § 9 BBauG werden : vorgeschlagene Grundstücksteilungen, geplante Straßenquerschnitte, Art der möglichen Bebauung und Bepflanzung.

IX. Bodenordnung

Die Gemeinde beabsichtigt, die festgesetzten Erschließungsflächen vor dem Ausbau in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen getroffen werden können, sollen die §§ des Bundesbaugesetzes über Umlegung, Grenzregelung und Enteignung angewendet werden.

X. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die fünf von Grundeigentümern und eine vom Straßenbauamt noch vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind nach ausführlicher Beratung beschlossen worden. Keine der Anregungen soll in die Ausweisungen aufgenommen werden - siehe dazu ausführliche Protokolle der Sitzung -. Die vom Straßenbauamt geforderte Vereinbarung über verkehrsgerechten Ausbau der Einmündungen Haiweg und Marschweg in die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße soll abgeschlossen werden, jedoch mit Antrag auf zeitliche Zurückstellung der Baumaßnahmen bis zum ohnehin geplanten Gesamtausbau der B 214, damit unnötige Kosten vermieden werden.

XI. Verfahrensvermerke

Die Begründung hat in der Fassung Dez.1979, die dem Ratsbeschl. vom 22.10.1979 entspricht, zusammen mit dem Entwurf des Planes Fassung 5.XII.79 gemäß § 2a Abs.6 BBauG in der Zeit vom 25.Jan. bis zum 25.Feb.1980 öffentlich ausgelegt.



BUCHHOLZ (Aller), den 15.2.1982

[Signature]
Bürgermeister Gemeindedirektor

Die Begründung ist in der Fassung Nov.1980 die dem Ratsbeschl. vom 3.11.1980 entspricht, in der Sitzung des Gemeinderates Buchholz beschlossen worden.

BUCHHOLZ (Aller), den 15.2.1982

[Signature]
Bürgermeister Gemeindedirektor

Die Begründung ist in der FASSUNG Nov.80/Dez.84 für die Auslegungswiederholung vom Rat der Gemeinde in der Sitzung am 10.Dez.1984 beschlossen worden. Sie hat zusammen mit dem Plan nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.2.1985 in der Zeit vom 4.3. bis zum 4.4.1985 gem. § 2a(6) BBauG öffentlich ausgelegt.

BUCHHOLZ (Aller), den 4.7.1985

[Signature]
Bürgermeister Gemeindedirektor

Hinweis : Der Bebauungsplan ist vor Einreichung mit dem Genehmigungsantrag im Februar 1982 mit der seit 1.1.1981 vorgeschriebenen Präambel und den neuen Verfahrensvermerken versehen worden.

HINWEIS für die erneute öff. Auslegung wegen der Korrekturen auf Grund der Genehmigungsverfügung vom 24.4.1984 (vom Rat der Gemeinde am 10.12.1984 durch Beitrittsbeschuß gebilligt) :

Absatz 3 im Abschnitt I auf Seite 1 mit neuem Text versehen ; Zeilen 7 bis 10 auf Seite 2 ganz gestrichen, Zeile 6 teilweise (Erläuterung zu der nicht mit genehmigten Textfestsetzung Nr.5).