

BEGRÜNDUNG  
 der 1. ÄNDERUNG des  
 B e b a u u n g s p l a n e s NR.6 „Alter Sportplatz“

URSCHRIFT

FASSUNG VOM : ~~5.4.88~~ 23.4.90 / 7.12.90



## I. Allgemeines Ziel der Änderungsplanung / Fl.N.Plan

Die erste Änderung des Buchholzer Bebauungsplanes für das Gelände des ehemaligen Sportplatzes und seine Umgebung hat das allgemeine Ziel, die aus dem Verfahren der Erstaufstellung herüberwirkenden Schwierigkeiten bei der Verwirklichung der Verkehrserschließung zu vermindern. Trotz der inzwischen erreichten Genehmigung und Eintritt der Rechtsverbindlichkeit konnte weiterhin keine Einigung über die festgesetzte Planstraße und ihren Anschluß an den nördlich gelegenen Finkenweg erzielt werden. Zur Vermeidung langdauernder rechtlicher Verfahren ist daher mit verändertem Konzept nach vorangegangenen Sondierungen diese 1. Ä n d e r u n g eingeleitet worden.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Schwarmstedt, Teilplan Nr.5 >BUCHHOLZ...< werden durch diese Änderungen nicht berührt, derartige Einzelheiten der Erschließung sind nicht dargestellt.

## II. Besonderer Zweck der Planung / Merkmale des Entwurfes

Nach Beratung mehrerer sich geringfügig voneinander unterscheidender Varianten der Verkehrserschließung ohne Benutzung des Finkenweges, in den zuständigen Gremien des Rates, ist Vorschlag >c< weiter ausgearbeitet worden und in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Darlegung-/Aufzeichnungstext vorgestellt worden. Ergebnis ist der hier erläuterte Entwurf für das Beteiligungsverfahren :

### 1.) Räumlicher Geltungsbereich / Kartenmaterial

Der Änderungsbereich setzt sich zusammen aus den Teilflächen vom Finkenweg, die nicht weiter Verkehrsflächen bleiben sollen, einschließlich der Streifen an seiner Südseite, in denen frühere Baugrenzen aufzuheben und neu festzusetzen sind, aus den Grundstücken zwischen „Weg“ und früherem Sportplatz, der ehemaligen Grünfläche, der Grabenparzelle (eigentümerloses Flurst. 211/4 zwischen Finkenw. und B 214) und den Flächen westlich davon bis an den Haiweg, die für Verkehrsanbindung gebraucht werden.

Die Ausweisungen sind zeichnerisch auf einer neu hergestellten Kartengrundlage M.1:1.000 ausgearbeitet, mit Übersichtsausschnitt M.1:10.000. Der Herausgeber Katasteramt Fallingb. hat der Gemeinde zu Zwecken der Bauleitplanung die Vervielfältigung gestattet.



## 2.) Art der baulichen Nutzung / Sonstige Nutzungen

Wie bisher bleibt es bei WA = allgemeinem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, auch die bislang ausgeschlossenen Ausnahmen sind beibehalten worden (Beherbergungsbetr., nicht stör.Gewerbebetr., Verwaltungs- und Sportanlagen, Gartenbaubetr., Tankstellen), während die als allgemein zulässig erklärte Ausnahme (Ställe f. Kleintierhaltung) ebenfalls wieder Bestandteil der Änderung werden.

Als Wasserlauf wird nur noch die Teilfläche des rd. 9,4 m breiten Flurstücks 211/4 festgesetzt, die der Topographie nach auch dem Graben dient (Böschungen erst westlich der aus der neuen Karte ersichtlichen Einfriedung, Rest gehörte schon zu Sportplatzzeiten zur Grünfläche und weiter nördlich zu den Gärten der angrenzenden Baugrundstücke).

## 3.) Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Gleiches gilt für die Ausweisungen in Bezug auf Nutzungsmaß und Bauweise. Es bleibt bei I = ein Vollgeschoß / Grundflächenzahl 0,3 und gleich hoher Geschoßflächenzahl; Die Bauweise ist wieder die offene mit dem Zusatz, daß nur Einzel- und Doppelhäuser erlaubt sind. Alle diese Festsetzungen werden mit der weiter gültigen Planungsabsicht begründet, den Charakter der Wohnsiedlung auch auf den neu zu bebauenden Teilflächen fortzusetzen. Nach Eintritt in die Geltungszeit der BauNVO 90 ist deren neuem § 9 durch Zulassung einer für Nebenanlagen im Sinne von Absatz 4 Nr1 auf 0,4 erhöhten GRZ Rechnung getragen worden.

## 4.) Natur und Landschaft

Das Gelände ist zwar bis zur Aufgabe der Sportnutzung Grünfläche gewesen, liegt aber inmitten der besiedelten Landschaft. Nur im Nordwesten grenzt es an noch stehengebliebenen natürlichen Waldrand. Der Wasserlauf ist ein nicht weiter ins Auge fallender und geringfügig eingeschnittener Graben, er nimmt weniger Breite ein als sein Flurstück. Er soll aber offen erhalten werden.

Die in der Nordwestecke der freien Fläche stehenden Baumgruppen und Einzelbäume, auch zwei weitere Exemplare an der nördlichen Grabenfortsetzung, sollen anders als im Altplan festgesetzt werden. Es sind Eichen und eine Solitär-Kiefer, die jetzt als zu erhalten festgesetzt und durch zurücktretende Baugrenzen berücksichtigt werden, auch durch Unzulässigkeit von Geländeänderung.

Auf dem geräumigen Wendeplatz der Planstraße sollen vier Einzel-

bäume neu angepflanzt werden, um auch im öffentlichen Bereich für eine Fortführung des Baumbestandes beizutragen, der den Orts-Charakter von Buchholz bisher so stark prägt. Zusammen mit dem erfahrungsgemäß rasch nach Bebauung heranwachsenden Gartengrün der Grundstücke wird eine gegenüber der durch Sportplatz notwendigerweise relativ kahlen Fläche bereicherte - besiedelte - Landschaft entstehen.

An der Bundesstraße wird der Pflanzstreifen beibehalten, der wegen nicht zulässiger Zu- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge auch verhältnismäßig lückenlos für eine zumindest optische Abschirmung sorgt. Textlich ist festgesetzt, daß er mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen ist, unter Verwendung auch im Winter etwas dichter bleibender Arten.

Den Anforderungen aus § 6 Nds. Naturschutzgesetz wird mit den erläuterten Einzelheiten im Rahmen der für Siedlungslandschaft möglichen Bedingungen Genüge getan.

#### 5.) Verkehrliche Erschließung

Hauptänderung gegenüber der bisherigen Lösung ist, daß der Finkenweg nicht mehr als durchgehende Anliegerstraße dienen wird. Von ihm bleibt nur ein Reststück im Anschluß an den Marschweg bestehen (Flurstück 76/3 plus zwei Eckschrägen, davon eine im Altplan und eine hier ausgewiesen - je 3,0 : 3,0 m -). Es erschließt das Haus Nr.10 und die zusammengehörenden beiden Flurstücke 76/8 und 76/9 westlich davon. Alle übrigen, zwar vermessen aber noch nie als Wege genutzten Flächen können den Baugrundstücken zugeschlagen werden.

Die Planstraße für das freie frühere Sportgelände erhält eine Verbindung zum Haiweg, die mit einem kurzen Stummel auch das Flurstück 76/14 anbindet. Mit Rücksicht auf einen der Bäume im Nordwesten wird das Straßenstück über den Graben hinweg 9,0 m breit, die anzulegende kleine Brücke wird aber schmaler gebaut und Seitenflächen werden nur für Böschungen genutzt. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme des Flurstückes 75/8 und die dort stehende Garage sind Flächentausche vorgesehen und ein Steg zur Überfahrt etwa in Höhe Fl.st. 76/18 - im Plan festgesetzt als Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten Anlieger Haus-Nr.2 .

Der Wendeplatz erhält Abmessungen, die den Müllfahrzeugen die problemlose Benutzung und Erreichung gestatten, damit ein gesonderter Müllbehälter-Sammelplatz Ecke Haiweg entbehrlich wird.

In der Mitte sollen zwei Pkw-Parkplätze zwischen Bäumen angelegt werden, zwei weitere können in den Ecken außerhalb des Wendekreises der Fahrbahn gepflanzt werden. Die Straße soll wohnwegartig ohne seitliche Hochborde befestigt werden und kommt deshalb mit 6,5 m Breite aus.

Entlang der Schwarmstedter Straße (B 214) ist kein verkehrlicher Grundstücksanschluß zulässig, damit der trotz Lage innerhalb der Ortsdurchfahrt gefährliche Verkehr nicht weitere Gefahrenpunkte bekommt.

Sichtfreihaltung an allen Einmündungen wird durch Festsetzungen nach § 9(1)Nr.10 BauGB gesichert, im Inneren des Baugebietes mit Dreiecken von 15,0 : 33,0 m und an der B 214 mit 22,0 : 52,0 m. Letzteres erfaßt nur mit einem kurzen Stück der Sichtlinie den Änderungsbereich. Textlich ist als Ausnahme bestimmt, daß Einzelbäume mit Kronenansatz höher als 3,0 m über Fahrbahn in den Sichtflächen stehen können. Sie behindern nicht die nötige Übersicht.

#### 6.) Städtebauliche Werte

Das Änderungsgebiet hat eine Gesamtfläche von	1,4114 ha
Davon ist Wasserlauf (Teil vom Fl.st. 211/4)	0,0896 ha
Es bleibt ein Bruttobaugebiet von	1,3218 ha
Davon sind Verkehrsflächen a) <del>Finkenweg</del> -(außerhalb)	
b) Fl.st. 75/9 = 23 m <sup>2</sup>	
c) Planstraße = <u>1.207 m<sup>2</sup></u> zus.:	0,1230 ha
Das Nettobauland ist mithin groß	1,1988 ha

### III. Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist durch Anschluß an diese Leitungsnetze gesichert. Die Entsorgung von Müll geschieht durch den Träger Landkreis, Befahrbarkeit der Planstraße ist gegeben. Oberflächenwasser ist örtlich zu versickern, wozu der Untergrund geeignet ist, oder den Vorflutern direkt zuzuleiten. Abwasserbeseitigung geschieht durch rechtzeitigen Anschluß an die aus anderem Anlaß rascher als früher vorgesehen erstellte Kanalisation, mit zentraler Behandlung im Klärwerk Schwarmstedt. Deshalb können die anfangs angekündigten Übergangslösungen in Form von Einzelanlagen entfallen.

### IV. Kosten der Plandurchführung / Finanzierung

Für die erschließenden Verkehrsflächen ergeben sich bei 1.230 m<sup>2</sup> und Ansatz von 100,-- DM/m<sup>2</sup> für Erwerb, Freilegung, erstmalige

Herstellung geschätzte Gesamtkosten von 123.000,-- DM, dazu kommen rd. 15.000,-- DM für den Steg über den Graben zum Haus Nr.2. Die Gemeindeanteile betragen satzungsgemäß 10 %, ergibt 12.300,-- u. 15.000,-- = 28.300,-- DM. Die Anliegeranteile werden beim Verkauf der in Gemeindееigentum stehenden Fläche den Erwerbern auferlegt. Finanzierungssicherg. in Haush.plänen. Die Ver- und Entsorgungerschließung einschließlich der Grundstücksanschlüsse wird von den verschiedenen zuständigen Trägern mit den Anliegern direkt abgerechnet.

#### V. Kennzeichnung einer Immissions-Situation

Unmittelbar nordöstlich des Planbereiches ist eine landwirtschaftliche Betriebsfläche und Wirtschaftsstätte, entstanden in den Jahren nach 1945 vor Gültigkeit des Bundesbaugesetzes. Sie gehört nach der fachlichen Einschätzung der Landw.k./Landbauaußenstelle zu einem in seiner Existenz zu schützenden Betrieb. Durch die in den Nachkriegsjahren ringsum entstandenen übrigen Bauten, die Wohnzwecken dienen, war bei der Aufstellung der Bauleitpläne keine Darstellung und Festsetzung von Dorfgebiet möglich. Um den Bestandsschutz jetzt bei Schließung der letzten in seiner Nachbarschaft bisher freien Fläche wenigstens gegenüber den künftigen Anwohnern zu berücksichtigen, ist nach intensiver Erörterung die hier nur noch mögliche Hilfskonstruktion der informierenden Kennzeichnung in Anlehnung an § 9(1)Nr.24 und (5)Nr.1 BauGB vorgenommen worden. „In Anlehnung“ deshalb, weil gegen derartige Emissionen in den angeführten Bestimmungen angeführten „Anlagen und Vorkehrungen“ hier nicht möglich sind. Die nach Vorschlag der Fachdienststelle mit  $R = 110$  m gezogene Begrenzung der Kennzeichnungsfläche mit Mittelpunkt in Stall-Mitte kann auch nicht verstanden werden als örtlich exakte und etwa später einklagbare Abgrenzung, an der mögliche Emissionen haltmachen. Es kommt vor allem darauf an, über die im ländlichen Raum auch einmal außerhalb förmlich festgesetzter Dorfgebiete möglichen Abweichungen von störungsfreier Umgebung zu informieren, auftretend durch den ordnungsgemäß entstandenen Hof mit Schweinestall und mit Anspruch auf Bestandsschutz. Daß deshalb nicht völlig von baulicher Nutzung bei Verwendung der ehemaligen Sportfläche abgesehen werden soll, ist u.a. damit begründet, daß auch von den übrigen, schon jahrelang an den anderen drei Seiten dieses Hofes wohnenden Anliegern Beschwerden nicht gekommen sind.

## VI. Bodenordnung

Förmliche bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, denn die Besprechungen über die Inanspruchnahme für Verkehrsflächen und über den Wegfall der früheren Finkenwegteile lassen eine einvernehmliche Verwirklichung der Erschließung zu.

## VII. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens

Anregungen und Bedenken mehrerer Träger öffentlicher Belange haben zur Ergänzung und Korrektur einiger Ausweisungen geführt :

Textzusatz bei den zu erhaltenden Bäumen, daß in ihrem Bereich Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig sind ;

Wegfall des Nadelholzanteils beim Bepflanzungsstreifen entlang der Südseite (B 214);

Zusatz „möglichst neun Monate“ in der nachrichtlichen Übernahme nach dem Telegraphenwege-Gesetz ; Nr.2 über B.Str.Ges. hinzugef.;

Fortfall der Aussagen zu Übergangslösungen bei Abwasserklärung, weil Anschluß an Kanalisation und Klärwerk schon eher erfolgt ;

Berücksichtigung der veränderten Bestimmung über Grundflächen-Ermittlung in § 19(4) BauNVO durch Erweiterung bis auf GRZ 0,4 ;

Aufnahme eines Immissions-Hinweises mit Hilfe einer Kennzeichnungsfläche (Sektor eines 110-m-Kreises um den Mittelpunkt eines benachbarten, Bestandsschutz genießenden Schweinestalles).

## VIII. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

In diesem Verfahrensabschnitt sind keine Forderungen, Hinweise, Bedenken oder Anregungen mehr geäußert worden, die zu veränderten Festsetzungen führten. Vom Landkreis ist darauf hingewiesen worden, daß die mit der Landbauaußenstelle abgestimmte Kennzeichnung der Immissions-Situation den Betrieb nicht davon entbindet, auf umliegende Wohnbebauung keine unzumutbaren Belastungen einwirken zu lassen.

## IX. Verfahrensvermerke

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**

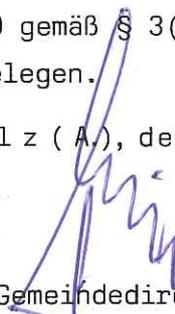
23.4.90 *K. Wlotzka*

Überarbeitet nach Auslegung durch Vervollständigung von Abschnitt VIII (Ergebnis öff. Auslegg.) und IX (Verfahrensvermerke), am 07.12.1990 :

*Wlotzka*

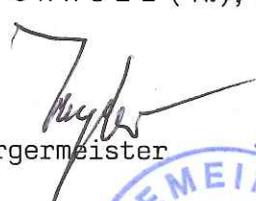
Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 10.09.1990 den Entwürfen des Planes und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentl. Auslegung wurden am 05.10.1990 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1.Änderung Beb.pl.NR.6 hat nebst Entwurfsbegründung in der Zeit vom 17.10. bis zum 19.11.1990 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

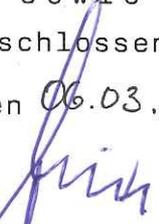
Buchholz (A.), den 06.03.1991

  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes NR.6 >Alter Sportplatz< in seiner Sitzung am 06.03.1991 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Buchholz (A.), den 06.03.1991

  
Bürgermeister

  
Gemeindedirektor

