

Gemeinde Kirchdorf

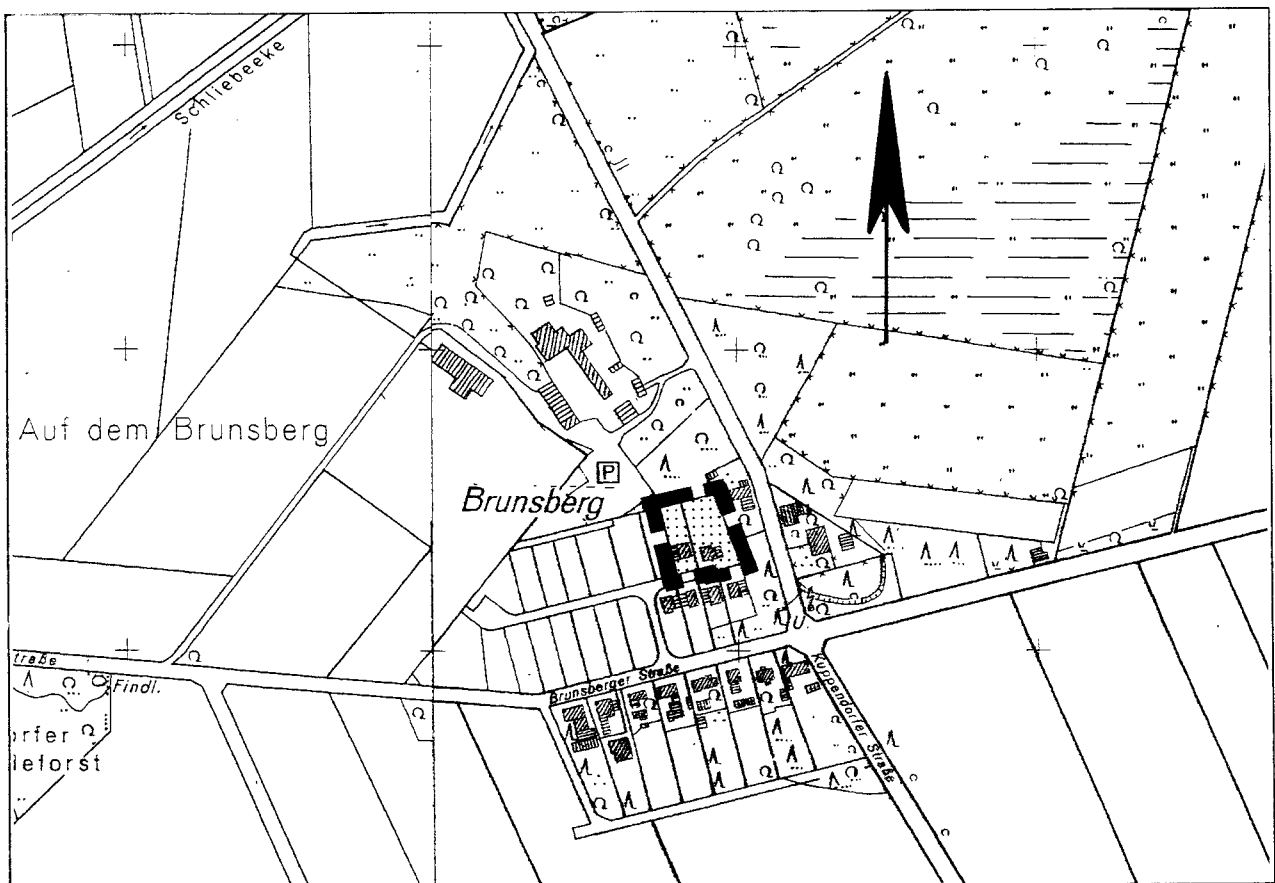
Samtgemeinde Kirchdorf
Landkreis Diepholz

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „BRUNSBURG II“

— 5. Änderung —

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Festsetzungen und Begründung



Lageplan (Hrsg.: Katasteramt Sulingen)

Maßstab 1 : 5.000

Hinweis: Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Brunsborg II“ und setzt diesen dort außer Kraft. Angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Brunsborg III“

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Brunsborg II“
wurde ausgearbeitet von

nienburger straße 6
28205 bremen

k. spiegelhauer

tel. 0421 443769

fax. 0421 4309429

email

spiegelh@uni-bremen.de

planungsgruppe

grün

freischaffender
landschafts-
architekt

Inhaltsverzeichnis

zur

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Brunsberg II“

Gemeinde Kirchdorf, Samtgemeinde Kirchdorf, Landkreis Diepholz

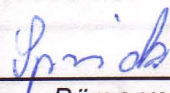
PRÄAMBEL	3
TEIL 1	5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
I. HINWEISE	3
II. GEÄNDERTE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	4
III. VERFAHRENSVERMERKE	6
TEIL 2	BEGRÜNDUNG
I. ALLGEMEINES	8
1. Ziel und Zweck der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 17 „Brunsberg II“	8
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	8
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
II. RAHMENBEDINGUNGEN	9
1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe, Eigen- tumsstruktur, Altlasten	9
2. Baulich genutzte Flächen	10
3. Planungsabsichten	10
III. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WESENTLICHER INHALT	12
1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücks- fläche	12
2. Verkehrsflächen	12
3. Immissionsschutz	13
4. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	13
5. Eingriffsbilanzierung, Grünordnung und Landschaftspflege	15
6. Städtebauliche Werte	15
IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
V. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG	16
1. Zeitraum für die Durchführung der Maßnahmen	16
2. Kosten für die durchzuführenden Maßnahmen	16
3. Finanzierung	17
4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17
VI. SOZIALPLAN	17
VII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	17
VIII. ANLAGEN	19

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Kirchdorf diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Brunsborg II“, bestehend aus den nachstehenden zeichnerischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Kirchdorf, den 12.12.2002




Bürgermeister

TEIL 1

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

I. HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Für diese 5. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 maßgeblich.

2. Planzeichenverordnung

Für diese 5. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 maßgebend.

3. Umfang der Änderungen

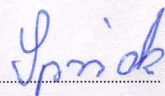
In dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes wird nur die eine geänderte, zeichnerische Festsetzung für den entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplanes dargestellt (Geltungsbereich s. folgendes Kapitel). Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 gelten unverändert fort.

III. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.08.2002 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Brunsborg II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 28.08.2002 bis 04.09.2002 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kirchdorf, den 09.01.2003


Bürgermeister

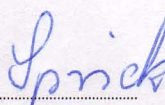
Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.08.2002 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 28.08.2002 bis 04.09.2002 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 09.09.2002 bis einschließlich 08.10.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

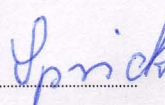
Kirchdorf, den 09.01.2003


Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2002 als Satzung (§ 9 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den 09.01.2003

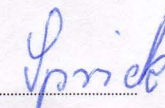

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2002 im Amtsblatt Nr. 26 des Regierungsbezirkes Hannover bekanntgemacht worden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 18.12.2002 rechtsverbindlich geworden.

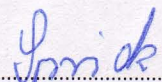
Kirchdorf, den 09.01.2003


Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

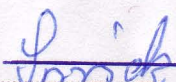
Kirchdorf, den _____.____.200__


Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Kirchdorf, den _____.____.200__


Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000

Gemarkung Kirchdorf, Flur 15 , Flurstücke 142/1, 143/1

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.02.1998, Nds. GVBl. S. 86).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.06.2002, Az.: A-1092/2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

VKB Syke/Sulingen, den 16. Jan. 2002

Katasteramt Sulingen A-1092/2002

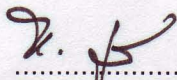



Unterschrift
(Wieting)
Verm. Oberrat

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Brunsberg II“ wurde aufgestellt durch

Planungsgruppe Grün,
K. Spiegelhauer, Nienburger Straße 6, 28205 Bremen,

Datum: 23.06.2002


(K. Spiegelhauer)

TEIL 2

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 17 „Brunsberg II“ - 5. Änderung

Gemeinde Kirchdorf, Samtgemeinde Kirchdorf, Landkreis Diepholz

I ALLGEMEINES

1. Ziel und Zweck der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Brunsberg II“

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr. 17 „Brunsberg II“ - 5. Änderung ist es, im Bereich Brunsberg die Entwicklung des entstandenen Angebotes für Freizeit- und Ferienaktivitäten im Zusammenhang mit Kleinsiedlungsnutzung aufgrund der angestrebten Umstrukturierungen entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu steuern.

Hauptzweck des Bebauungsplanes ist die bauleitplanerische Ausweisung einer Fläche für Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung und um die rechtlichen Grundlagen für die Durchsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sicherzustellen.

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat deshalb die Aufstellung der **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Brunsberg II“** in seiner Sitzung am 13.08.2002 beschlossen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Geltungsbereichsfläche befindet sich ca. 1 km südöstlich der Ortslage Kirchdorf; sie ist Bestandteil der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Brunsberg II“ grenzen folgende Nutzungen an:

nördlich - das Sondergebiet *Ferien*

östlich - ein Kleinsiedlungsgebiet

westlich - das Sondergebiet *Wochenendhäuser*

südlich - das im Rahmen der 4. Änderung festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet
Der genaue Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Brunsberg II“, 5. Änderung im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf** von 1979, Teilplan 2, im Maßstab 1 : 5.000, ist Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 17 „Brunsberg II“

Weiterhin ist die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes maßgeblich.

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes weist den Planbereich als Kleinsiedlungsgebiet aus. Diese Darstellung widerspricht nicht dem Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

II. RAHMENBEDINGUNGEN

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden im Rahmen von Bestandsaufnahmen (Orts- und Landschaftsbesichtigungen, Durchsicht vorhandenen Datenmaterials, städtebauliche Entwurfsplanungen, vorhandene und angrenzende Flächennutzungsplandarstellungen, Zeichnungen und Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 17 „Brunsberg II“ - mit seinen Änderungen 1 bis 4, etc.) untersucht und die räumlich-funktionalen und ökologischen Zusammenhänge berücksichtigt

Aus dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich 1 Änderung im Vergleich zu den bislang rechtskräftigen Festsetzungen gemäß ursprünglichem Bebauungsplan Nr. 17 „Brunsberg II“ die Umwandlung eines SO-Woch- in ein WS-Gebiet.

Aus dieser 5. Änderung gehen alle gültigen Festsetzungen - einschließlich der inhaltlich unverändert übernommenen - hervor. Begründungen für die vom Inhalt her unveränderten Festsetzungen gehen im Detail auch aus dem seinerzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Brunsberg II“ hervor.

1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe, Eigentumsstruktur, Altlasten

Das Gelände einschließlich Brunsberger Straße steigt von Osten (ca. 42,20 m NN) nach Westen (ca. 46 m NN) mit einem Gefälle von 2 % an.

Bei der Bodenbeschaffenheit interessiert vorrangig, ob sich der Boden für die vorgesehene Nutzung (Bebauung) eignet. Der Boden im gesamten als überbaubar festgesetzten Bereich besteht aus Fein- bis Mittelsanden mit einer geringmächtigen Oberbodenauflage.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,1860 ha. Im Planbereich befinden sich alle Flächen in privatem Eigentum.

Umweltgefährdende Altlasten sind der Gemeinde Kirchdorf im Plangebiet nicht bekannt.

2. Baulich genutzte Flächen

Im Planbereich wurde die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben; beide Flurstücke sind mit Wohngebäuden bebaut.

3. Planungsabsichten

Die Gemeinde Kirchdorf beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Brunsberg II“ - 5. Änderung - die Absichten der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes umzusetzen.

Die Absichten eines Investors für umfangreiche Investitionen im Freizeitbereich, in betreibliche Ferienwohnungen und in Wochenendhäuser - in Übereinstimmung mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gemäß Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms - haben die Samtgemeinde veranlaßt, im Bereich Brunsberg eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit dem Ziel der Attraktivitätssteigerung der Gemeinde durchzuführen. Dazu wurden 1994 die 14. Änderung, 1998 und 1999 die 37. und 44. Änderung und 2002 die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt und genehmigt.

In der 54. Änderung war es notwendig geworden, eine Teildarstellung dahingehend zu ändern, daß eine ehemals als Wochenendhausgebiet ausgewiesene Fläche in einem Teilbereich an städtebaulich sinnvoller Stelle als Erweiterung eines bestehenden Kleinsiedlungsgebietes dargestellt und die südlich und westliche angrenzende Nutzung abgerundet werden konnte. Dabei wurde berücksichtigt, daß infolge der grundsätzlich sensibleren Lage - abgesetzt von der zusammenhängend bebauten Ortslage - keine zusätzlichen Bauflächen dargestellt werden sollten.

Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Brunsberg II“ ist aufgrund der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig geworden. Dieser daraus resultierenden 5. Änderung des Bebauungsplanes liegt die Absicht zugrunde, die bauliche Nutzung der Flächen im Planbereich zu ändern, nachdem sich die vollständige Umsetzung eines Wochenendhausgebietes nicht realisieren läßt, während dem Bedarf für eine andere städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle Rechnung getragen werden kann.

Verschiedene Kriterien haben zu der Entscheidung geführt, an dieser Stelle ein Kleinsiedlungsgebiet einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten darzustellen, indem eine bestehende Nutzungsmöglichkeit umgewandelt wird. So gibt es innerhalb der Gemeinde weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, in deren Zusammenhang auch Anfragen für Wohnbaunutzungen mit intensiver Gartenbaunutzung und Hobbytierhaltung gestellt wurden. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17 Brunsberg II" wurde östlich, wenige Meter entfernt, an der *Kuppendorfer Straße* ein Kleinsiedlungsgebiet erhalten und festgesetzt. Unmittelbar südlich angrenzend wurde im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Brunsberg II“ der größte Teil des Wochenendhausgebietes neu als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Dahinter - auf der anderen Seite der *Bruns-*

berger Straße - besteht bereits ein größeres, gewachsenes und im Bebauungsplan Nr. 4 "Brunsberg" festgesetztes Kleinsiedlungsgebiet.

Die vorgesehene Lage ist somit als städtebaulich sinnvoll für eine gewünschte Erweiterung der bestehenden Kleinsiedlungsgebiete anzusehen. Der städtebauliche Übergang vom Kleinsiedlungsgebiet zum Wochenendhausgebiet wird damit von dem östlich an den Planungsbereich angrenzenden Kleinsiedlungsgebiet in westlicher Richtung verschoben.

Damit wird an eine Planung einschließlich Zielrichtung angeknüpft, welche bereits im Jahre 1973 - aus dem Flächennutzungsplan von 1967 entwickelt - im Bebauungsplan Nr. 4 "Brunsberg" auch nördlich der *Brunsberger Straße* das Gebiet des bisherigen Wochenendhausgebietes als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt hatte, "um aufbauende junge Familien dem Ort zu erhalten". Typisch für ein heutiges Kleinsiedlungsgebiet ist das Wohnen in Verbindung mit einer oftmals intensiven Gartenbaunutzung, wo auch eine Hobbytierhaltung möglich ist. In neueren Baugebieten wird diese Wohnform in der (Samt-)Gemeinde in Form von entsprechenden Baugebietsausweisungen kaum noch angeboten. In Anbetracht der bestehenden, angrenzenden Kleinsiedlungsnutzungen ist es aus Sicht der Gemeinde die städtebaulich sinnvollste Lösung, für die Darstellung eines Kleinsiedlungsgebietes diese Stelle zu wählen.

Aufgrund der geplanten Nutzungen im angrenzenden Sondergebiet *Sport* des Bebauungsplanes Nr. 28 "Brunsberg III" wurde dort davon ausgegangen, daß ein Wohnbedarf für mindestens 2 Betreiber/Inhaber sowie diverse Mitarbeiter (z.B. Hausmeister/Hallenwart, Pferdepfleger, Personal für Squash- / Badminton- / Tennisplätze etc.) - möglicherweise auch aus dem (angrenzenden) Feriengebiet heraus - entstehen wird, der nur außerhalb des Sondergebietes, wie z.B. innerhalb des Kleinsiedlungsgebietes, gedeckt werden kann.

Die genannten Gesichtspunkte zeigen, daß mit der Darstellung eines Kleinsiedlungsgebietes eine zusammenhängende Darstellung für den Bereich Brunsberg erreicht werden kann. Zusammengefaßt erachtet es die Gemeinde als städtebaulich konsequent und wünschenswert, durch eine Nutzungsveränderung das städtebauliche Planungskonzept zu ergänzen. Sie geht davon aus, daß mit der Darstellung im Rahmen dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes die städtebauliche Entwicklung sinnvoll abgerundet werden kann.

Durch die zeitgleiche Aufstellung (Beibehaltung) der "Örtlichen Bauvorschriften" und deren Integration in den Bebauungsplan wird eine an das Orts- und Landschaftsbild möglichst angepaßte Erscheinungsform angestrebt. Die „Örtlichen Bauvorschriften“ sind dem Bebauungsplan Nr. 17 "Brunsberg II" entnommen.

Für eine hinsichtlich der Ortslage erforderliche Grünordnung wird eine flächenhafte Begrünung mit Sträuchern und Bäumen entlang der östlichen und nördlichen Flurstücksgrenzen weiterhin festgesetzt. Eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich. Weitere Einzelheiten zur Grünordnung gehen aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 17 "Brunsberg II" hervor.

III. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WESENTLICHER INHALT

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die in Abschnitt **I.1.** und **II.3** dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich gewährleistet werden.

Nachfolgend wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt, welche städtebaulichen Ziele durch die Festsetzungen erreicht werden sollen und welche öffentlichen und privaten Belange dabei zu berücksichtigen sind. Im Grundsatz baut dieser Bebauungsplan auf dem Bebauungsplan Nr. 17 "Brunsberg II" auf.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte besondere Art der baulichen Nutzung geht aus der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes hervor und wird als Kleinsiedlungsgebiet (**WS**) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt auf das erforderliche Maß beschränkt. Wie im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Brunsberg II“ wird im **WS-Gebiet** eine Grundflächenzahl von 0,2 mit eingeschossigkeit und offener Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - festgesetzt.

Wie auch im benachbarten WS-Gebiet sind Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe nicht notwendig oder erwünscht und daher auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gekennzeichnet; diese verlaufen weiterhin im städtebaulich sinnvollen Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen bzw. Pflanzflächen. Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bleiben erhalten (s. Kap. *Grünordnung*).

2. Verkehrsflächen

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes werden im Süden von der außerhalb des Geltungsbereich befindlichen öffentlichen Verkehrsfläche "Heideweg" erschlossen; diese mündet in die „Brunsberger Straße“. Ein direkter Zugang von der „Brunsberger Straße“ ist nicht erwünscht und wird durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen.

3. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Durch die Umwandlung eines Teilbereiches des Sondergebietes - Wochenendhausgebiet - in ein Kleinsiedlungsgebiet wird der Immissionsschutzanspruch des Plangebietes gemäß den Orientierungswerten für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 *Schallschutz im Städtebau* nicht erhöht. Mögliche Schallemissionen aus dem Sondergebiet (Darstellung Erholung mit der Zweckbestimmung Sport) sind daher nicht höher zu bewerten als im nördlich angrenzenden und im Plangebiet vormals ausgewiesenen Wochenendhausgebiet. Weiterhin sind gemäß dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 28 "Brunsberg III" im Sondergebiet *Sport* nicht störende Nutzungen festgesetzt; aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 28 „Brunsberg III“ neu dargestellten Grünfläche *Reiten* südöstlich des Sondergebietes wird der Abstand zum Wochenendhaus- bzw. neu festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet im Vergleich zum bisher gültigen Zustand (Bebauungsplan Nr. 17 "Brunsberg II") zusätzlich. Durch die Grünfläche *Reiten* ergibt sich ein Mindestabstand von fast 55 m zwischen westlicher Baugrenze des Kleinsiedlungsgebietes und östlicher Baugrenze des Sondergebietes Sport.

Grundsätzlich betrachtet liegt das Plangebiet inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen, deren Bewirtschaftung mit speziellen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben verbunden ist, die auf das Plangebiet einwirken können.

Diese Immissionen sind ortsüblich und von Anwohnern, Besuchern und Erholungssuchenden hinzunehmen. Mit den genannten Immissionen ist insbesondere während der Bestellungsarbeiten im Frühjahr und im Spätsommer, sowie während der Ernte auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

Die von der vorgesehenen Pferdehaltung im zweiten Sondergebiet *Sport* des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 28 "Brunsberg III" ausgehenden Geruchsemissionen sind ein typisches Merkmal dieser Erholungsnutzung (Pferdesport). Sie gehen nicht über das bereits vorher aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mögliche Maß hinaus.

Zusammengefaßt ergeben sich durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Immissions-/Emissionssituation keine beachtenswerten Veränderungen im Vergleich zur ursprünglichen Fassung. Die Gemeinde Kirchdorf geht davon aus, daß sich die Belastungen für die Anlieger durch den Vollzug des Bebauungsplanes nicht wesentlich erhöhen und eine zumutbare Grenze nicht überschritten wird.

4. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

4.1 Wasserversorgung

Das Wasserwerk Kirchdorf befindet sich südwestlich der Ortslage Kirchdorf. Von hier aus wird u.a. Kirchdorf und damit der Planbereich mit Trink- und Brauchwasser zentral versorgt. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist durch das öf-

fentliche Netz im *Heideweg*, der *Brunsberger Straße* und der *Kuppendorfer Straße* gewährleistet.

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist der Wasserversorgungsverband "*Sulinger Land*". Die Belange des Brandschutzes innerhalb des Plangebietes sind im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz durch den Investor zu beachten und entsprechende Maßnahmen gemäß DVGW Regelwerk (Technische Regelung, Arbeitsblatt W 405) durchzuführen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gesichert.

4.2 Stromversorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die AVACON. Die elektrische Versorgung ist durch bereits im *Heideweg* verlegte und angeschlossene Leitungen sichergestellt.

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch weitere Planungen und Installationen der AVACON sichergestellt werden.

4.3 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die EWE Aktiengesellschaft, Betriebsabteilung Delmenhorst über bereits im *Heideweg* verlegte und angeschlossene Leitungen. Diese kann, in Absprache mit dem Grundstückseigentümer, bei Bedarf die notwendigen Versorgungsleitungen und Anschlüsse herstellen.

4.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung für den privaten Bereich ist Aufgabe des Grundstückseigentümers.

Das gesamte Oberflächenwasser, einschließlich des schwach belasteten Anteils ist gemäß § 1a Wasserhaushaltsgesetz bei entsprechenden bodenhydrologischen Bedingungen zu versickern. Der schwach belastete Anteil soll zur Vorreinigung über eine mindestens 30 cm dicke mit Gras bewachsene belebte Bodenzone möglichst flächenhaft versickern können. Aufgrund des sehr sandigen Bodenaufbaus wird es möglich sein, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Planbereiches und z.T. unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 "Brunsberg II" zu versickern (vgl. Einleitungsantrag "Brunsberg" gem. § 10 NWG: *Ingenieurbüro für Vermessung und Umweltplanung*, Bochum, 17.02.2000).

4.5 Schmutzwasserbeseitigung

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Kirchdorf. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage in Kirchdorf zugeleitet.

Der Planbereich kann ist über eine Pumpstation nördlich des Hauses *Kuppendorfer Straße* Nr. 4 und über bereits im *Heideweg* verlegte und angeschlossene Leitungen angeschlossen.

4.6 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Diepholz. Die Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

5. Eingriffsbilanzierung, Grünordnung und Landschaftspflege

Durch die Festsetzungen dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlich zu beachtenden Sachverhalte, aus denen sich eine weitere Eingriffsbilanzierung oder geänderte Grünordnung ergeben würde. Die Aussagen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan behalten für diesen Bereich weiter ihre Gültigkeit.

Flächen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bleiben innerhalb des WS-Gebietes weiterhin festgesetzt (vgl. 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, Anlage 2A). Ziele sind der Erhalt und die Erweiterung des teilweise vorhandenen, älteren Baum- und Strauchbestandes, um die ökologische Wertigkeit zu bewahren und zu erhöhen, die Herstellung eines Sichtschutzes sowie eine Landschafts- und Ortsbildverbesserung insgesamt. Als Maßnahme im Gesamtkontext des Baugebietes Erholungsgebiet Brunsberg ist diese von besonderer Bedeutung.

6. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine **Gesamtgröße von ca. 0,1860ha**.

Davon sind

- überbaubar ca. 0,0721 ha
- Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen u. Sträuchern ca. 0,0920 ha

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Städtebauliche und baugestalterische Absichten

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Gebiete Kirchdorfs und befindet sich aufgrund des Geländerelevs zusätzlich in exponierter Lage. Es ist daher von besonderer Wichtigkeit, eine landschaftliche Einbindung durch ein der ländlichen Umgebung gerecht werdendes Erscheinungsbild zu erhalten und zu entwickeln. Zum Teil kann dies durch die beschriebenen, festgesetzten Anpflanzungen geschehen. Den Absichten des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17 "Brunsberg II" soll durch Übernahme der diesbezüglichen Bauvorschriften entsprochen werden. Nachdem bereits im wesentlichen der Grundriß der ehemaligen Hofstelle erhalten wurde, hatte die Gemeinde es als notwendig erachtet, Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB für das Wochenendhausgebiet als Teil des Bebauungsplans Nr. 17 "Brunsberg II" zu erlassen; diese Bauvorschriften werden entsprechend beibehalten.

Damit werden grundsätzliche Vorgaben hinsichtlich Einfriedungen, Sockelhöhe, Dachneigung und Dachfarbe (§§ 2-5) gemacht, welche ausreichende gestalteri-

sche Freiheiten aufweisen. Zur Rechtssicherheit wird zudem auf den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit (§ 6) hingewiesen; auf den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften wird in § 1 hingewiesen.

§ 2 Einfriedungen

Entsprechend dem offenen Charakter von Kleinsiedlungsgebiet, angrenzendem Wochenendgebiet und Ferienhausgebiet sollen die Einfriedungen unauffällig und natürlich bleiben.

§ 3 Sockelhöhe der Gebäude

Unter Berücksichtigung der gegebenen Sockelhöhe der vorhandenen Baukörper im Planungsgebiet wird eine dementsprechende maximale Sockelhöhe von 70 cm in Bezug zur Erschließungsstraße vorgeschrieben. Weiterhin soll das durch die zugelassene Eingeschossigkeit bereits gesteuerte Erscheinungsbild nicht durch höhere Sockel verändert werden können.

§ 4 Dachneigung

Mit Ausnahme der Garagen und Nebenanlagen sowie Dachaufbauten haben alle vorhandenen Gebäude der näheren Umgebung Dächer mit Neigungen zwischen 36° und 60°. In gleicher Weise sollen sich neue oder umgestaltete Hauptgebäude einfügen. Es werden geneigte Dachformen in Form der ehemals vorherrschenden Dächer vorgegeben. Bei möglichen Neigungen zwischen 36° und 60° verbleiben dem Bauherren genügende Gestaltungsfreiheiten.

§ 5 Dachfarbe

Für die geneigten Dächer wird als Farbe rot bis rotbunt vorgegeben, weil dies der historisch gewachsenen, ehemaligen Hofstelle entspricht und sich diese Farbe am besten in die vorhandene Waldstruktur einfügt. Da sie darüber hinaus von außerhalb sichtbar ist, paßt sie sich so der Farbe der einzelnen Hofstellen der Umgebung an.

V. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG

1. Zeitraum für die Durchführung der Maßnahmen

Die Maßnahmen sind bereits im Rahmen der Festsetzungen als Wochenendhausgebiet durchgeführt worden.

2. Kosten für die durchzuführenden Maßnahmen

Kosten für Erschließungsanlagen inkl. Erwerb, Freilegung, erstmalige Herstellung inkl. Entwässerung und Beleuchtung entstehen der Gemeinde insoweit nicht, als die Maßnahmen gemäß Erschließungsvertrag von privater Hand durchgeführt werden.

Die bauleitplanerischen Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden durch den Maßnahmenträger (Investor) getragen.

3. Finanzierung

Die Finanzierung wird von der Gemeinde Kirchdorf im Rahmen der jeweiligen Haushaltspläne sichergestellt.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die bebauten Flächen im Planbereich befinden sich und verbleiben im Besitz von Privatpersonen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VI. SOZIALPLAN

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen überwiegend vorteilhafte Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen. Es braucht daher kein Sozialplan aufgestellt werden.

VII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

1. Hinweis BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke von 1990 (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) maßgeblich.

2. Hinweis GRÜNORDNUNGSPLAN

Einzelheiten bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten Planungen zur Grünordnung können sinngemäß dem zum Bebauungsplan Nr. 17 "Brunsberg II" gehörigen Grünordnungsplan entnommen werden.

3. Hinweis AUSSERKRAFTTRETEN

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 17 "Brunsberg II - 5. Änderung" treten die Festsetzungen derjenigen Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 "Brunsberg II" einschließlich seiner 4 Änderungen außer Kraft, die von dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 17 "Brunsberg II - 5. Änderung" überlagert werden.

4. Hinweis BODENFUNDE

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Baubeginn der Erdarbeiten sechs Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige hat an das Niedersächsische Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalspflege - zu erfolgen, damit eine archäologische Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. Die archäologische Denkmalspflege wird den Fortgang der Erdarbeiten nicht beeinträchtigen.

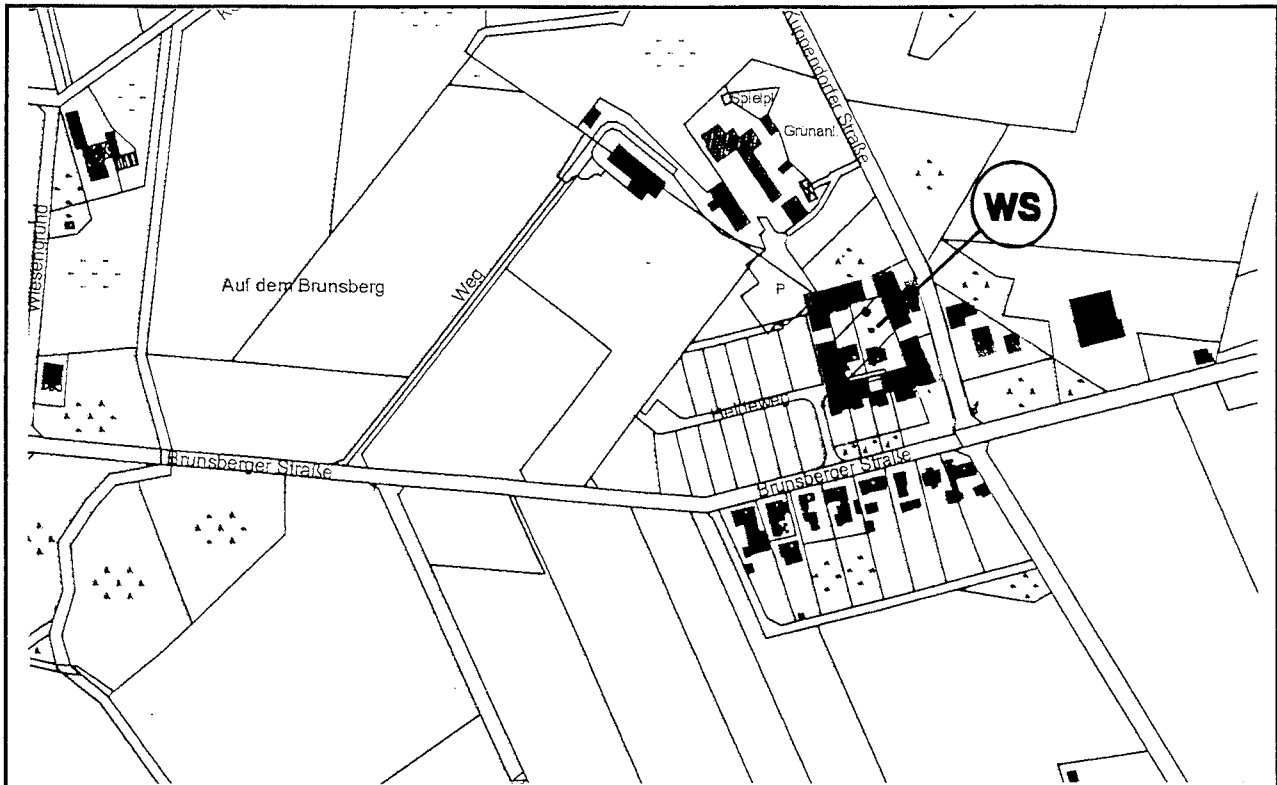
Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Sie kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35

NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4 wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

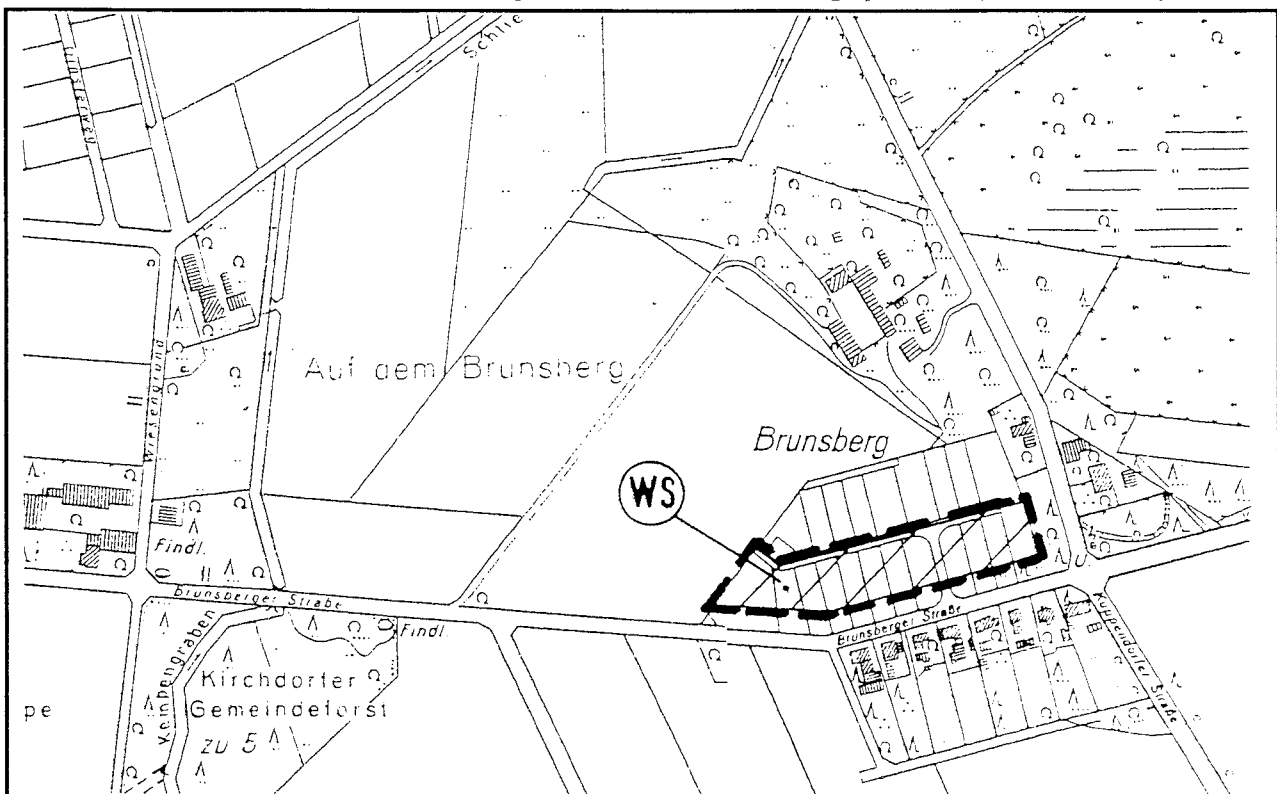
VIII. ANLAGEN

Anlage 1:

Darstellung 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)

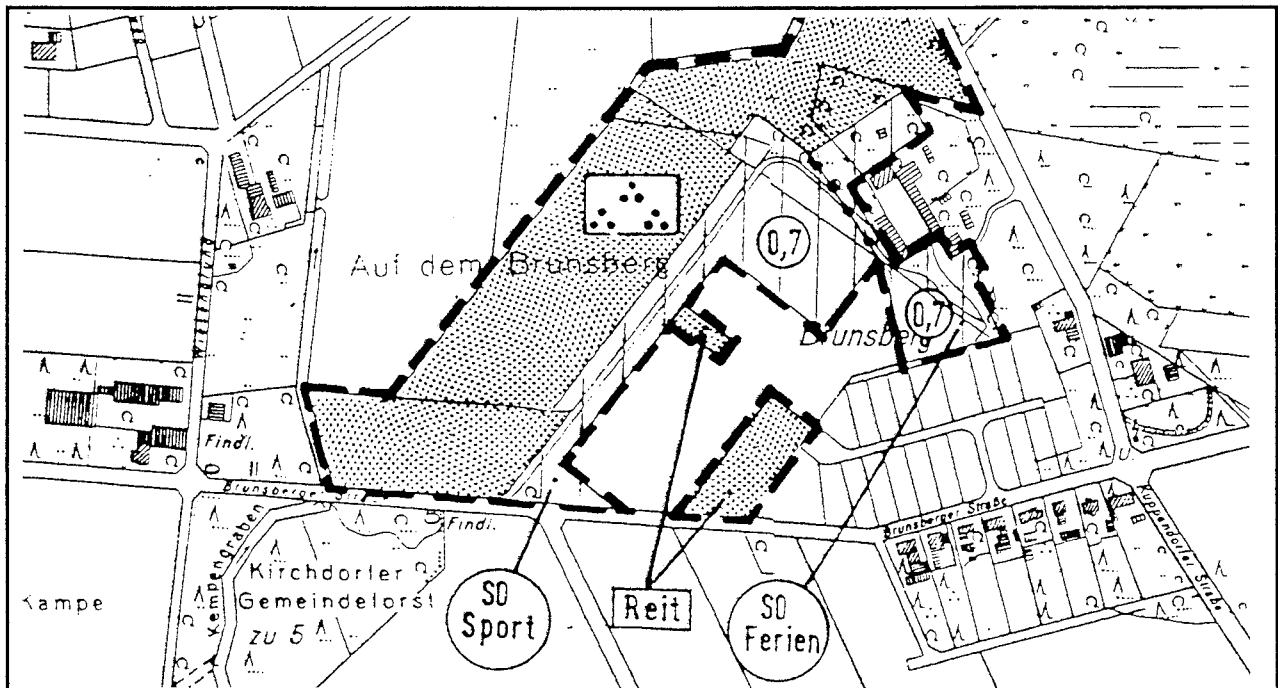


Benachbarte 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)

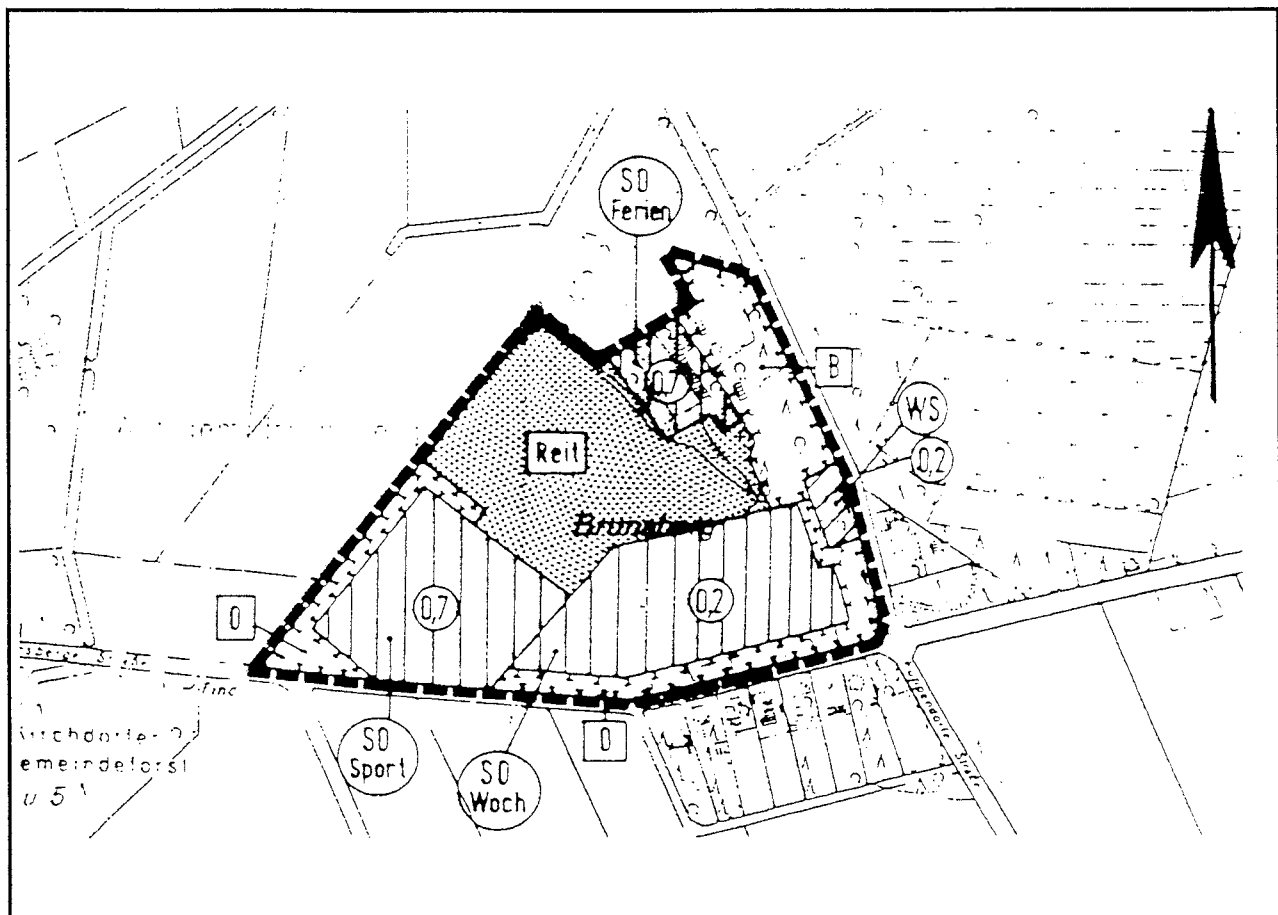


Anlage 2:

37. Änderung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)



14. Änderung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)



[illegible]