

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Helle" für das Gebiet südlich der L 113  
der Gemeinde Großenwörden, Landkreis Stade

### Allgemeine Begründung und Begründung für die Auswahl des Bebauungsplangebietes

Der Rat der Gemeinde Großenwörden hat beschlossen, für die Flurstücke 102/3 und 103/1 (teilweise) der Flur 8 einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist gefaßt worden, obwohl ein gültiger Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten noch nicht vorliegt. Die Samtgemeinde ist seit längerer Zeit bemüht, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Während des Aufstellungsverfahrens sind jedoch besondere Schwierigkeiten aufgetreten, die u.a. auch mit der kommunalen Neugliederung zusammenhängen. Weder die Samtgemeinde Himmelpforten noch die Gemeinde Großenwörden haben die verzögerte Plan-aufstellung zu vertreten. Die Samtgemeinde hat das Verfahren mit der gebotenen Zügigkeit betrieben.

Für die Gemeinde Großenwörden sind aber zwingende Gründe gegeben, die die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan auch ohne einen gültigen Flächennutzungsplan rechtfertigen. Schon seit längerer Zeit sind in Großenwörden keine bebaubaren Grundstücke mehr vorhanden. Es sind aber im Ort mehrere Interessenten, die einen Bauplatz suchen. Um eine Abwanderung dieser Bewohner zu verhindern, müssen dringend Bauplätze geschaffen werden. Ohne einen Bebauungsplan ist die Bautätigkeit in der Gemeinde praktisch "lahmgelegt", was sich auch nachteilig auf den wirtschaftlichen Bereich auswirkt.

Um einen unvermeidbaren Schaden von der Gemeinde abzuwenden, soll von der nach § 8 Abs. 3 BBauG (durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht geänderte Fassung) gegebenen Möglichkeit des sogenannten Parallelverfahrens Gebrauch gemacht werden. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes, der bereits mehrfach mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt ist. Nach dem derzeitigen Stand der Planung sind keine Gründe erkennbar, die einer späteren Genehmigung entgegenstehen.

Mit der geplanten Ausweisung der Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 3 kann der Bedarf an Bauplätzen für die nächsten Jahre gedeckt werden. Damit soll lediglich eine Eigenentwicklung ermöglicht werden. Ein Zuzug Bauwilliger aus anderen Gemeinden ist damit nicht beabsichtigt.

Das vorliegende Bebauungsgebiet stellt mit einer Größe von ca. 1,5 ha ein noch unbebautes landwirtschaftlich genutztes Gelände dar, welches im nördlichen Niederungsgebiet der Oste liegt.

Die Bebauung dieser Fläche als Fortführung des vorhandenen WA-Gebietes im genehmigten B-Plan Nr. 1 ist insofern zweckmäßig, als hierdurch eine zusammenhängende Bebauung erreicht wird. Hinsichtlich einer späteren Bebauung der noch freien, südlich des Bebauungsplanes liegenden Flächen soll ein kompaktes in sich abgerundetes Dorfgebilde zwischen der L 113 und dem Ostedeich entstehen, wodurch der hiesigen Streusiedlungsstruktur Einhalt geboten wird.

### Planungskonzeption

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Himmelpforten als ALLGEMEINES Wohngebiet (WA) gem. § 4 BAUNVO bezeichnet worden. Die vorhandene Bebauung, welche sich an das Plangebiet anschließt, erfordert die Ausweisung eines WA-Gebietes.

Basierend auf der Ausweisung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Himmelpforten und der umliegenden Nutzung des Gebietes wurde das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt.

Zahl der Vollgeschosse (Z)	1
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,3

Außer den Grund- u. Geschoßflächenzahlen wurde festgelegt, daß nur Einzelhausbebauung zugelassen wird. Hierdurch soll eine bauliche Verdichtung vermieden werden, bzw. die für dieses ländliche Gebiet typische Einfamilienhauswohnform erhalten bleiben.

### Kinderspielplätze

In dem Bebauungsplan Nr. 3 ist kein Kinderspielplatz ausgewiesen, da im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 1 "AM DUBBEN" ausreichende Spielplatzfläche vorhanden ist.

Die Entfernung zum Kinderspielplatz, welcher sich an der Westgrenze dieses B-Plangebietes befindet, beträgt bis zum äußersten Grundstück des B-Plangebietes Nr. 3 maximal 300 m.

### Berechnung:

Gemäß Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973, § 3 werden folgende Flächen verlangt:

Wohnfläche im genehmigten B-Plan Nr. 1	9.250 m <sup>2</sup>
Wohnfläche im ----- B-Plan Nr. 3 -----	11.920 m <sup>2</sup>
Summe	21.170 m <sup>2</sup>
21.170 x 0,3 Geschoßfläche	6.351 m <sup>2</sup>
6.351 x 2 v.H. der zul. Geschoßfläche	<u>127 m<sup>2</sup></u>

Die errechnete Fläche von 127 m<sup>2</sup> genügt jedoch nicht der vom Gesetz vorgeschriebenen Mindestspielplatzfläche von 300 m<sup>2</sup>. Der vorhandene Spielplatz weist jedoch eine Spielfläche von 400 m<sup>2</sup> auf.

### Verkehrerschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von der Straße "Am Dubben" durch eine ca. 150 m lange Stichstraße erschlossen, welche an ihrem Ende eine Wendekehre erhalten soll. Die Fahrbahnbreite ist mit 5,50 m geplant. Auf einer Teilstrecke der Erschließungsstraße wird einseitig eine Parkspur angelegt. Zwischen der Fahrbahn und den angrenzenden Grundstücken bleibt ein Sicherheitsstreifen.

Zusätzlich ist eine Stichstraße geplant, über die zwei Grundstücke im nordwestlichen Plangebiet erschlossen werden. Um eine spätere Ausdehnung des Baugebietes zu ermöglichen, ist in südlicher Richtung eine Straßenverbindung geschaffen worden.

#### Versorgungseinrichtungen

Das gesamte Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über eine Schmutzwasser-Sammelleitung einer vollbiologischen Kleinkläranlage zugeführt. Das geklärte Wasser wird anschließend von dem verrohrten Verbandsgewässer aufgenommen und abgeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser des Plangebietes wird über eine Regenwasser-Sammelleitung in einen offenen Vorfluter mit einer Rückstaumöglichkeit geleitet. Aus diesem Graben wird das Wasser langsam dem verrohrten Verbandsgewässer zugeführt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Himmelpforten. Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsanlagen des Überlandwerks Nord-Hannover AG. Für die Müllabfuhr ist der Landkreis Stade zuständig. Es besteht Anschlußzwang.

#### Ordnung des Bodens

Die bisher unbebaute Fläche des Bebauungsplangebietes wird die Gemeinde erwerben.

#### Städtebauliche Werte

Bruttowohnbaugebiet : Gesamtfläche des Bebauungsplanes ca. 15.400 m<sup>2</sup>  
Nettobauwand : Fläche der zu bebauenden Grundstücke  
ca. 12.700 m<sup>2</sup>  
Verkehrsflächen : Flächen der Straßen, Gehsteige und öffentl.  
Parkflächen ca. 2.700 m<sup>2</sup>

#### Flächenvergleich

Nettobauwand : ca. 12.700 m<sup>2</sup> = 82,5 %  
Verkehrsflächen : ca. 2.700 m<sup>2</sup> = 17,5 %  
-----  
Bruttobauwand : ca. 15.400 m<sup>2</sup> = 100 %

#### Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Die Erschließungskosten einschl. Kläranlage betragen ca. 180.000,-- DM. Von den anfallenden Erschließungskosten trägt die Gemeinde 1/10 der Gesamtkosten.

Die Erschließungskosten betragen ca. 14,20 DM/qm Netto-Bauwand.

Großenwörden, den 08. Oktober 1980

Gemeinde Großenwörden

Der Gemeindedirektor

Doerksen

