

B e g r ü n d u n g

=====

des Bebauungsplanes Nr. 40 "Hinter den Höfen"
im Ortsteil Börry der Gemeinde Emmerthal
Landkreis Hameln-Pyrmont, Regierungsbezirk Hannover

Der Bebauungsplan Nr. 40 "Hinter den Höfen" bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Daher hat der Rat der Gemeinde Emmerthal in seiner Sitzung am 11.08.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter den Höfen" beschlossen.

Lage des Plangebietes:

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Börry. Es schließt unmittelbar östlich an die Walterbergstraße an und reicht bis an die westliche Grenze der Straße "Am Sportplatz". Im Norden wird der Geltungsbereich begrenzt durch eine Linie mit einem Abstand von 35 m, gemessen von der gedachten östlichen Verlängerung der nördlichen Grenze der Walterbergstraße. Die südliche Geltungsbereichsgrenze verläuft in West-Ostrichtung südlich der Straße "Hinter den Höfen" mit Abständen zwischen ca. 25,50 m und ca. 50 m sowie dem südlichen Straßenteil "Am Sportplatz" mit Anschluß an die Straße "Oberbörry" (425).

Ursachen:

Durch die Neugliederung der Gemeinden hat die zuständige Gemeinde Emmerthal die Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch das landesplanerische Rahmenprogramm mitgeteilt bekommen und danach mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet begonnen.

Am 03. September 1984 wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmerthal durch die Bezirksregierung Hannover mit Verfügung - Az.: 309.4-21 101.2-52/11/84 - genehmigt.

Die Genehmigung wurde am 03. Oktober 1984 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 21 bekanntgemacht und der Flächennutzungsplan damit wirksam.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind mit den Planungszielen des Flächennutzungsplanes abgestimmt und entsprechen somit der für diesen Ortsteil für die Zukunft zugeordneten Entwicklungsaufgabe.

Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Hinter den Höfen" soll gleichzeitig der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Hintern Höfen" im Ortsteil Börry der Gemeinde Emmerthal, genehmigt durch die Bezirksregierung (ehemals Regierungspräsident) in Hannover mit Verfügung vom 12.03.1975 - Az. 214-1042/74 -, rechtsverbindlich seit 10.04.1975, aufgehoben werden, um die Entwicklungsvorgaben des Flächennutzungsplanentwurfes in Verbindung mit der städtebaulichen Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 40 vollziehen zu können.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In den letzten Jahrzehnten hat nur eine relativ geringe Bautätigkeit im Ortsteil Börry stattgefunden, die dazu führte, daß Ansätze einer stagnierenden Wirtschaftsentwicklung des Ortsteiles erkennbar wurden. Mit der Ausweisung des vorliegenden Baugebietes soll dieser Stagnation entgegengewirkt werden. Die Nachfrage nach Bauland ist geprägt vom Wohnen im ländlichen Bereich mit Siedlungscharakter. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Hinter den Höfen" sollen die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die im Planbereich liegenden Hof-, Gartenland- und landwirtschaftlich genutzten Flächen als Wohn- und Mischbaugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser festzusetzen.

Planungskonzeption

1. Nutzungsstruktur

Gemäß den zuvor erwähnten Zielen wird für das Plangebiet eine Bebauung mit standortangepaßter Nutzung und ausreichenden Grundstücksgrößen vorgesehen, die vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Das Planungskonzept weist neben den schon vorhandenen 5 Gebäudeeinheiten Flächen für geplante 39 Grundstücke zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und eine im nördlichen Bereich liegende Teilfläche, die im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, als landwirtschaftliche Fläche aus.

2. Erschließung

Als verkehrliche Zubringer des geplanten Baugebietes dient die Straße "Am Sportplatz", die von der Straße "Oberbörry" (L 425) abzweigt, sowie die Straßen "Hinter den Höfen" und die "Walterbergstraße".

Die Konzeption des Verkehrsnetzes geht von der Überlegung aus, auf den vorhandenen Grundstücken in sich funktionsfähige Bauabschnitte zu schaffen.

Ergänzend hierzu sollen die Wohnwege "1" und "2" einestails die Funktion der verkehrsberuhigten Fußwegverbindungen zwischen den einzelnen Gebietsteilen übernehmen und andererseits die verkehrliche Erschließung der anliegenden Grundstücke sichern.

Eine verkehrsberuhigende Mischnutzung der Verkehrsflächen durch Kraftfahrzeuge und Fußgänger unter Wahrung der gegenseitigen Rücksichtnahme soll durch den Ausbau mit farbig abgesetzten Verbundsteinpflaster optisch kennbar gemacht werden.

Die Planstraße "B" soll ebenfalls verkehrsberuhigt im vorgenannten Sinne für die Anlieger des anliegenden Wohnbereiches ausgebaut werden.

Sollten die geplanten verkehrsberuhigten Ausbaumaßnahmen der vorgenannten Verkehrswege zur störungsfreien Nutzung nicht ausreichen, sind ggf. verkehrsrechtliche Anordnungen in Abstimmung mit den zuständigen Stellen zu treffen.

Damit der derzeitige "ruhige" Verkehrsablauf der Straße "Hinter den Höfen" auch nach der Erweiterung des Baugebietes weitgehend erhalten werden kann, soll die Straßenachse im Bereich des Bebauungsplanes verschwenkt und der Fahrbahnquerschnitt gering gehalten werden.

Der direkte Anschluß der neu zu bildenden Wohngrundstücke an die öffentlichen Verkehrswege ist durch die Planung gesichert.

Die in den rückwärtigen (nördlichen) Grundstücksteilen der Flurstücke 60, 153/61, 152/61 und 62 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen stehen für eine Bebauung nach der geplanten Teilung der vorhandenen relativ großen Grundstücke als künftige Wohnbauflächen zur Verfügung. Die im rückwärtigen Raume neu zu bildenden Grundstücke können von dem Wohnweg "1" und der Planstraße "A" erschlossen werden. Lediglich ein in mitten des rückwärtigen Bereiches neu zu bildendes Grundstück kann nur durch eine private Zuwegung von der Straße "A" erschlossen werden. Ein erforderlicher Grundstücksstreifen für die Zuwegung des neu zu bildenden, innenliegenden Grundstückes muß zur Sicherung des Anschlusses an die öffentliche Verkehrsfläche im Zuge der bodenordnenden Maßnahmen mit erworben werden. Die Baugrenzen sind in diesem Bereich des Bebauungsplanes entsprechend ausgewiesen.

Bis zur Verwirklichung der zentralen Abwasserbeseitigung, die im Entwicklungsprogramm der Gemeinde Emmerthal vorgesehen ist, soll eine 'Siedlungskläranlage' (Kompaktanlage) erstellt werden.

3. Gestaltung

Durch das Baugebiet soll die Ortslage im Norden abgerundet werden. Eine Anpassung der Gebäude in Form und Größe an die ländlich strukturierte Umgebung wird mit den Festsetzungsmerkmalen (Geschossigkeit, Maße der baulichen Nutzung, Bauweise) zu erreichen sein. Daher wird auf eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung verzichtet.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die geplante städtebauliche Ordnung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976, in der Fassung vom 06.07.1979, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977.

1. Art der baulichen Nutzung

Die südlich des Plangebietes vorhandene Bebauung weist auf landwirtschaftliche Betriebsstruktur hin, die bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr als solche genutzt wird. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Flächen des Bebauungsplanes südlich der Straße "Hinter den Höfen" und im südöstlichen Bereich sind daher als Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO) mit der Maßgabe nach § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß aus Gründen der Verkehrsberuhigung dieses Siedlungsteiles gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässige Tankstellen nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ställe für Kleintierhaltung zugelassen, um im Grenzbereich zum südlich anschließenden Dorfgebiet einen gleitenden Übergang mit noch teilweiser ländlicher Nutzung zu ermöglichen.

Alle anderen Flächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) ausgewiesen.

In diesen Gebieten werden ausnahmsweise zulässige Anlagen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, um den Charakter des vorwiegenden Wohnens zu fundamentieren.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das an das geplante Baugebiet angrenzende Siedlungsbild ist von einer lose gegliederten 1 - 2geschossigen Bebauung geprägt. Als Fortsetzung dieses Ortsrandbildes werden im vorliegenden Plangebiet Flächen für eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesen, um den verstärkten Wünschen nach Einfamilienhausgrundstücken entsprechen zu können.

Die Grundflächenzahlen von 0,3 und Geschoßflächenzahlen von 0,4 ermöglichen eine dem Gebietscharakter angepasste Ausnutzung der vorgesehenen Grundstücksflächen mit ausreichender Wohnflächennutzung. Im nördlichen Bereich der verlängerten "Walterbergstraße"/ Wohnweg "2" wird ein erhöhtes bauliches Nutzungsmaß (GRZ = 0,4, GFZ = 0,5) ausgewiesen, um auch die Erstellung von Hausgruppen zu ermöglichen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise ausgewiesen. Dominierend sind Flächen für Einzel- und Doppelhäuser. Lediglich im Kernbereich sind Flächen für 7 Grundstücke mit Einzelhausbebauung ausgewiesen. Für die Flächen nördlich der "Walterbergstraße" und Wohnweg "2" wird keine Einschränkung der offenen Bauweise vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so groß bemessen, daß eine aufgelockerte Hausstellung ermöglicht wird.

Nicht bebaute Grundstücksteile im Bereich der sogenannten Vorgärten sind zur Verschönerung des Gesamtbildes landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die sonstigen Freiflächen können kleingärtnerisch genutzt werden.

4. Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Zur ordnungsgemäßen verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke sind im Anschluß an vorhandene Straßen neu zu bildende Verkehrsflächen erforderlich. Die vorhandene "Walterbergstraße" westlich und die Straße "Am Sportplatz" südlich des Baugebietes reichen bis an die Flächen des Bebauungsplanes heran und werden in das Bebauungsplangebiet hinein verlängert. Die Straße "Hinter den Höfen" verbindet auch derzeit schon den westlichen Teil der "Walterbergstraße" und die Straße "Am Sportplatz" und ist in dem Bereich des Baugebietes nur noch entsprechend dem geplanten Profil auszubauen. Sie soll im westlichen Teil in Fortsetzung des vorhandenen Profils bis zum Wohnweg "1" einen Querschnitt von 8,65 m (1,50 m Gehweg, 2,00 m Park-/Grünstreifen, 4,50 m Fahrbahn und 0,65 m Randstreifen) erhalten. Der östliche Teil dieser Straße erhält eine Gesamtbreite von 9,00 m (1,50 m Gehweg, 2,00 m Grün-/Parkstreifen, 5,00 m Fahrbahn und 0,50 m Randstreifen).

Die Verlängerung der "Walterbergstraße" reicht bis an eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 16 m, von der die Wohnwege "1" und "2" in südlicher und östlicher Richtung abzweigen. Der Querschnitt der "Walterbergstraße" setzt sich in der annähernden Breite des vorhandenen Teiles mit 5,00 m für die Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen von je 1,50 m Breite fort.

Die Planstraße "A" schließt mit ihrem südlichen Teil an die Zubringerstraße "Am Sportplatz" an und reicht bis an die nördliche Geltungsbereichsgrenze. Das nördliche Teilstück soll gelegentlichen landwirtschaftlichen Fahrverkehr zu den nördlich des Baugebietes liegenden Ackerflächen ermöglichen und sichern. Der Straßenquerschnitt weist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und beidseitigen Gehwegen mit je 1,50 m Breite aus. Lediglich im südlichen Straßenteil erhält der westliche Gehweg eine Breite von 2,25 m, um den hier zu erwartenden stärkeren Fußgängerverkehr sicher leiten zu können.

Der nordöstliche Gebietsteil wird durch die Stichstraße, Planstraße "B", erschlossen. Der Straßenquerschnitt mit 4,50 m Fahrbahnbreite und einem beidseitigen Randstreifen von 0,50 m entspricht dem erforderlichen Raumbedarf für Kfz-Begegnungsverkehr. Für den ruhenden Verkehr der Anlieger und Besucher sind neben den auf den Privatgrundstücken einzurichtenden Einstellplätzen 3 öffentliche Einstellplätze vorgesehen. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendeanlage mit einem Wendekreisradius von 8,00 m angeordnet.

Die Wohnwege "1" und "2" mit je einer Gesamtbreite von 5,50 m, davon 0,50 m Randstreifen, 3,50 m Fahrbahnbreite und einem 1,50 m breiten überfahrbaren Gehweg, übernehmen die Funktion der verkehrlichen Erschließung der anliegenden Grundstücke und die fußläufigen Verbindungen zwischen den einzelnen Baugebietsteilen.

Der Weg "1" ist als Fußweg ausgewiesen und dient einer Fußgängeranbindung an den im Ostbereich ausgewiesenen öffentlichen Kinderspielplatz. Weiterführend über eine Treppen-, wahlweise Rampenanlage, schafft er eine Verbindung zur Straße "Am Sportplatz" und dem nordöstlich des Baugebietes gelegenen Sportplatz. Die Breite des Weges "1" soll 3,00 m betragen.

Zur Verbesserung des gegenwärtig unzureichenden Verkehrsanschlusses der Straße "Am Sportplatz" an die Straße "Oberbörry" (L 425) soll der südliche Teil der Straße "Am Sportplatz" bis zum Anschluß der Planstraße "A" aufgeweitet werden. Die Fahrbahn soll eine Breite von 5,50 m, der westliche Gehweg 2,25 m und der östliche Gehweg 1,50 m Breite erhalten. Für die zu gegebener Zeit durchzuführen- den Maßnahmen ist ein Abbruch des westlich an das Wohngebäude Nr. 55 gebauten Nebengebäudes erforderlich, für das jedoch weiterhin Bestandsschutz besteht.

Für den ruhenden Verkehr sind in den öffentlichen Verkehrsräumen Parkflächen (Einstellplätze) an geeigneten Stellen in ausreichender Anzahl angeordnet, damit der Kfz-Verkehr der Anlieger nicht behindert und der Fußgängerverkehr nicht beeinträchtigt wird.

Die Anforderungen an die Anordnung und Anzahl von privaten Stellflächen und Garagen sind in den §§ 46 und 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt. Danach muß vor Garagen ein auf dem Baugrundstück liegender Stauraum von mindestens 5 m Länge angelegt werden.

Garagen und Stellplätze dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO erstellt werden.

5. Grünfläche - Spielplatz

Ein vorhandener und mit Spielgeräten ausgestatteter Kinderspielplatz nördlich der Straße "Hinter den Höfen" (Flurstücksnummer 60) wird in den östlichen Geltungsbereich verlagert. Seine gefahrlose Zuwegung ist mit dem Weg "1", der die Planstraße "A" mit der Straße "Am Sportplatz" verbindet, gesichert. Dieser Kinderspielplatz ist von der Größe und Lage so bemessen, daß sein Einzugsbereich weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus geht.

Öffentliche Grünflächen mit anderen Zweckbestimmungen werden nicht ausgewiesen, da aufgrund der Nutzungsfestsetzung eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes auf den Grundstücken zu erwarten ist.

6. Leitungsrecht

Vorsorglich wird ein 4 m breiter Streifen der Wohnbaufläche, der von der Wendeanlage am Ende der "Walterbergstraße" bis an die nördliche Geltungsbereichsgrenze reicht, mit Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger ausgewiesen, um die für eventuelle spätere Baugebietserweiterungen nach Norden erforderlichen Flächen für Entwässerungseinrichtungen zu sichern.

7. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung

Durch die im Plangebiet festgesetzte Nutzung sind störende Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete nicht zu erwarten.

Störungen aus den wenigen, südlich des Planbereiches liegenden und noch landwirtschaftlich genutzten Anwesen sind wegen der Entfernung und der Stellungen der baulichen Anlagen nicht zu erwarten.

Das westlich gelegene vorhandene Siedlungsgebiet dient vorwiegend dem ländlichen Wohnen und wird auch keine Beeinträchtigungen auf das geplante Baugebiet ausstrahlen.

Städtebauliche Werte

1. Flächenbilanz

Bruttobaufläche	4,43 ha = 100 %
davon	
Nettobauland (bereits bebaut rd. 0,44 ha)	3,56 ha = 80,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche (einschl. Parkflächen und Straßenbegleitgrün)	0,70 ha = 15,8 %
Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz	0,09 ha = 2,0 %
Flächen für Versorgungs- anlagen (Siedlungskläranlage)	0,01 ha = 0,2 %
Landwirtschaftliche Flächen (unbebaute Restfläche aus B-Plan Nr. 27)	0,07 ha = 1,6 %

2. Besiedlungsdichte

(Einwohner/ha Nettobauland
Ausnutzungsfaktor = 1,3 WE (Wohneinheiten)/Wohngebäude
Belegungsfaktor = 2,4 E (Einwohner)/WE)

Mischgebiet:

10 Wohngebäude x 1,3 WE = 13 WE
13 WE x 2,4 E/WE = 31 Einwohner

Allgemeines Wohngebiet:

35 Wohngebäude x 1,3 WE = 46 WE
46 WE x 2,4 E/WE = 110 Einwohner

45 Wohngebäude = 59 WE = 141 Einwohner
=====

Die Besiedlungsdichte beträgt somit

$$\frac{141 \text{ E}}{3,56 \text{ ha}} = \text{rd. } 40 \text{ E/ha Nettobauland}$$

3. Grundstücksgrößen (geplant)

von $\sim 650 \text{ m}^2$ bis $\sim 1\,100 \text{ m}^2 = \frac{31\,145 \text{ m}^2}{40} = \text{i.M.} \sim 780 \text{ m}^2$
=====

Ver- und Entsorgung

Die Elt-Versorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet.

Wegen fehlender zentraler Wasserversorgung des Ortsteiles Börry soll bis zum Ausbau eines gesamten Wasserversorgungsnetzes für die östlich der Weser gelegenen Ortsteile einer der beiden vorhandenen neuen Brunnen Börry in der Nähe des Wasserlaufes "Ilse" zwischen Börry und Latferde aktiviert werden und das Plangebiet mit Trinkwasser versorgen.

Das Plangebiet soll im Trennverfahren (Regenwasser und Schmutzwasser) entwässert werden. Da für die Ableitung des Schmutzwassers ebenfalls eine zentrale Einrichtung nicht vorhanden ist, soll bis zum Bau der örtlichen zentralen Entwässerungseinrichtung als vorläufige Maßnahme eine Siedlungskläranlage erstellt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser und das gereinigte Schmutzwasser werden in den verrohrten Vorfluter (Lausebeeke), der in der Straße "Am Sportplatz" verläuft, eingeleitet.

Bodenordnende Maßnahmen

Um den Bebauungsplan alsbald verwirklichen zu können, wird die Gemeinde Emmerthal die Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplatz) erwerben, soweit diese noch nicht im Gemeindeeigentum sind.

Wenn aufgrund der angestrebten privaten Vereinbarungen keine befriedigenden Lösungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes gefunden werden können, stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Bundesbaugesetzes dar.

Kosten, Finanzierung

Die voraussichtlichen Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanbereiches betragen:

im Sinne des BBauG (Grundstückserwerb, Straßenbau, Regenwasserkanal, öffentliche Grünfläche)	1 400 000,00 DM
im Sinne des NKAG (Kanalisation - ohne Anschlußkanäle und Hausanschlüsse)	645 000,00 DM
für die Wasserversorgung (ohne Hausanschlüsse)	70 000,00 DM

Die Erschließungsmaßnahmen im Sinne des Bundesbaugesetzes sind gemäß § 127 ff BBauG in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Emmerthal über die Erhebung des Erschließungsbeitrages beitragsfähig.

Gemäß § 129 Abs. 1 BBauG und der Satzung der Gemeinde Emmerthal über die Erhebung des Erschließungsbeitrages trägt die Gemeinde Emmerthal 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Kanalisations- und Wasserversorgungsanlagen werden Beiträge nach den Abgabensatzungen der Gemeinde Emmerthal erhoben.

Als bald zu treffende Maßnahmen und deren Kosten

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen als bald getroffen werden:

1. Grunderwerb öffentlicher Flächen
(Verkehrsflächen, Grünflächen, Versorgungsflächen)
2. Erstellung der Baustraßen und Einrichtung der
Grünfläche (Kinderspielplatz)
3. Kanalbaumaßnahmen einschließlich Siedlungskläranlage
4. Wasserversorgung

Die Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen betragen:

zu 1.	ca. 190 000,00 DM
zu 2.	ca. 650 000,00 DM
zu 3.	ca. 645 000,00 DM
zu 4.	ca. 70 000,00 DM

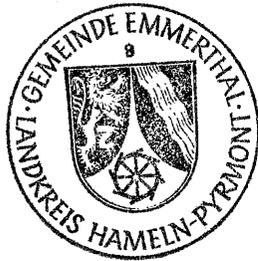
Die Mittel für die Maßnahmen nach 1 - 4 sind von der Gemeinde Emmerthal vorzuschießen, solange zu ihrer Deckung Vorauszahlungsleistungen auf den Erschließungs- und Kanalbeitrag nicht erhoben werden können. Sie sind daher im Haushalt der Gemeinde entsprechend der Verwirklichung des Bebauungsplanes bereitzustellen.

Von diesen Kosten der alsbaldigen Maßnahmen sind von der Gemeinde endgültig selbst zu tragen:

- von 1. u. 2. ca. 84 000,00 DM
- von 3. ca. 440 000,00 DM
- von 4. ca. 26 000,00 DM

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 40 "Hinter den Höfen" gemäß § 2a Abs. 6 BBauG offengelegen.

Emmerthal, den **29.09.1986**.....



(Delker)
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Emmerthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am 15.07.1986 beschlossen.

Emmerthal, den **29.09.1986**.....



Gemeindedirektor

Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 7 BBauG sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander gerecht abzuwägen.

Die standortmäßige Festlegung des Bebauungsplangebietes basiert auf der sinnvollen und zwingenden Erweiterung der vorhandenen Siedlung an der Straße Hinter den Höfen und der Walterbergstraße am Nordrand der Ortschaft Börry, die eine ähnliche Nutzungsfunktion aufweist, wie der Bebauungsplanbereich haben wird. Aufgrund der peripheren Lage wird auch möglichen Konfliktsituationen zwischen landwirtschaftlichen Betriebsstellen und dem Baugebiet weitgehend entgegengewirkt.

Die abgehenden landwirtschaftlichen Flächen und Grabeland haben Widerstände seitens der Eigentümer nicht erkennen lassen; es zeichnet sich sogar die Absicht einiger Grundstückseigentümer ab, hier Eigenheime erstellen zu wollen.

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurden von zwei Fachbehörden Bedenken und Anregungen und von drei weiteren Stellen Hinweise vorgetragen, die während des Aufstellungsverfahrens durch Fortschreibung und Erörterungsgespräche ausgeräumt werden konnten.

Infolge der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG und der öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG wurden von zwei Bürgern Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Diese Bedenken und Anregungen waren Inhalt der Abwägung mit folgendem Ergebnis:

- Die zu dem Bebauungsplan Nr. 40 "Hinter den Höfen" geltend gemachte Forderung des Landwirtes W. Schünemann, den südlich der Straße "Hinter den Höfen" gelegenen Grundstücksteil des Einwenders als Dorfgebiet (MD) auszuweisen, obwohl der Flächennutzungsplan hierfür Mischgebiet vorsieht, wurde im Zuge einer Ortsbesichtigung und Erörterung zurückgenommen und dafür die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ställen für Kleintierhaltung (§ 6 Abs. 3 BauNVO) in Abstimmung mit der Gemeinde vereinbart.

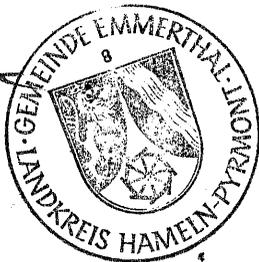
Durch die aufgrund der Vereinbarung mit dem Einwender W. Schünemann vorgenommene Ergänzung der textlichen Festsetzung wurde eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich. Anregungen und Bedenken sind nicht mehr geltend gemacht worden.

- Die Einwendungen der Eheleute Bodo und Marga Kuchenbecker fordern höhere Ausnutzungsziffern für eine künftige Bebauung ihrer noch nicht bebauten Grundstücksfläche. Das schon vorhandene eingeschossige Einfamilienhaus der Einwender bestimmt jedoch jetzt schon die Überleitung von der vorhandenen, westlich gelegenen zweigeschossigen Bebauung in das durch eine aufgelockerte, eingeschossige Bebauung angestrebte, städtebauliche Erscheinungsbild.

s der Abwägung zwischen der privaten, subjektiven Wunsch-
der Einwender und den angestrebten Zielen der Städtebau-
ung wurde die Forderung der Einwender zurückgewiesen, weil
hene Planungsziel höherrangig bewertet wird.

ten Gründen hat sich der Rat für die Zurückweisung der vor-
egung in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.1986 ent-

29.09.1986




(Delker)
Gemeindedirektor