

Gemeinde Estorf  
Samtgemeinde Oldendorf

Begründung zur  
**1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 2  
„Auf den Blöcken“  
Ortsteil Gräpel  
der Gemeinde Estorf**

Fassung vom 25. Januar 1996

Bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Estorf

Diplom Ingenieure  
Cappel - Holzer - Reinecke  
Architekten & Stadtplaner  
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel 04144-1526 Fax 04144-1016

## 1. Situation und Aufgabenstellung

### 1.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Estorf zu Beginn der siebziger Jahre haben sich die planerischen Rahmenbedingungen stark verändert. Durch den in den letzten Jahren zutage getretenen Wohnraummangel ist auch im Ortsteil Gräpel die Nachfrage nach Baugrundstücken stark gestiegen, so daß auch hier Baugrundstücke knapp sind. Um die in dem Baugebiet vorhandenen Reserven verfügbar zu machen, sollen Änderungen an dem veralteten Bebauungsplan vorgenommen werden.

Diese Änderung berührt zwar in geringem Maße die Grundzüge der Planung, kann jedoch wegen des dringenden Wohnraumbedarfes dennoch entsprechend § 2 Abs. 7 des BauGB-MaßnahmenG im vereinfachten Verfahren erfolgen.

In der Sitzung vom 26.09.1995 hat der <sup>Verwaltungsausschuß</sup> Rat der Gemeinde Estorf die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Ortsteil Gräpel und den vorgelegten Planentwurf beschlossen.

Die Änderungen sind einerseits in einem Satzungstext niedergelegt und betreffen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 - Ortsteil Gräpel, wie er in einer Übersichtskarte im Maßstab 1 : 2000 dargestellt ist.

Andererseits wird in einem Teilbereich, der als Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 dargestellt ist, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Veränderung der Baugrenzen neu geregelt. Letzteres betrifft die Flurstücke 232/16 und 232/17. Die Fläche dieses Teilbereiches umfaßt ca. 1.200 qm.

## 2. Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft folgende Festsetzungen:

Die im Bebauungsplan ursprünglich festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 1.400 qm ist für den heute gebotenen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit dem Naturhaushaltsfaktor Boden und für die Verminderung der Wohnraumknappheit eher hinderlich. Durch Aufhebung dieser Festsetzung können innerhalb des B-Plangebietes kurzfristig und kostengünstig Baugrundstücke geschaffen werden, ohne daß neues Bauland erschlossen werden muß. Diese Festsetzung wird daher für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

In der ursprünglichen Planzeichnung des Bebauungsplanes war für den Bereich des Flurstückes 232/16 keine Baumöglichkeit vorgesehen. Diese Fläche bildete zusammen mit dem heutigen bebauten Flurstück 232/17 ein Grundstück, das annähernd der planerisch gewünschten Größe entsprach. Eine weitere Bebauung im südwestlichen Grundstücksbereich in direkter Angrenzung an den Friedhof war daher nicht vorgesehen. Inzwischen ist das Grundstück geteilt worden, und es ist ein aus heutiger Sicht ohne Bedenken bebaubares zweites Grundstück geschaffen worden. Daher werden für dieses Flurstück die Baugrenzen so geändert, daß dort eine Wohnbebauung ermöglicht wird.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 angewendet werden soll. Damit erübrigt sich bei der festgesetzten eingeschossigen Bauweise die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt, behalten ihre Gültigkeit und werden in die Planzeichnung übernommen.

Weitere Aussagen erübrigen sich somit für die Begründung der Bebauungsplanänderung.

### 3. Kostenschätzung

Für die Änderung des Bebauungsplanes entstehen lediglich Planungskosten.

### 4. Finanzierung

-entfällt-

Im Januar 1996

Estorf, den 1. März 1996



Cappel-Holzer-Reinecke  
Architekten & Stadtplaner,  
Himmelpforten  
Dipl.-Ing. P. Kranzhoff