

**Gemeinde  
Bahrenbostel**

Landkreis Diepholz



AUFGESTELLT  
DURCH DIE  
GEMEINDE  
BAHRENBORSTEL

Bearbeitet durch

Dipl. Ing.  
Stefan Winkenbach  
in der Bürogemeinschaft für  
Raum- und Umweltplanung  
**SCHWARZ + WINKENBACH**

Stand: 13.04.2021



**BEBAUUNGSPLAN**

**Nr. 1 „Bahrenborstel“  
5. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**

**ABSCHRIFT**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
1.	Planungsziele und Vorgaben	2
1.1.	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
1.2.	Anlass und Ziel der Planung	2
1.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
1.4	Rechtliche Grundlagen	4
2.	Planerische und rechtliche Vorgaben	5
2.1	Landes- und Regionalplanung	5
2.2	Planungsrechtliche Situation	5
2.2.1	Flächennutzungsplan	5
2.2.2	Bebauungsplan Nr. 1 (Ursprungsplan)	5
2.2.2	Bebauungsplan Nr. 1 (4. Änderung)	7
3.	Rahmenbedingungen und Abwägungsgrundlagen	8
3.1	Bau- Nutzungs- und Grünstruktur	8
3.2	Ver- und Entsorgung	9
3.3	Altlasten	9
3.4	Natur und Landschaft / Artenschutz	9
3.4.1	Schutzgebiete	9
3.4.2	Artenschutz	9
3.5	Erfordernissen des Klimaschutzes	10
3.6	Wasserschutzgebiete	10
3.7	Zusammenfassende Bewertung	11
4.	Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes	11
4.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	11
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	12
4.5	Öffentliche Verkehrsfläche	12
4.6	Flächenbilanz	12
5.	Auswirkungen der Planung	13
6.	Hinweise	13
7.	Verfahrensvermerke	14

## 1. Planungsziele und Vorgaben

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bahrenborstel“ liegt westlich der Straße „Kirchkiefern“ in der Gemeinde Bahrenborstel. Der 8.061 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 29/7 (Tannenweg Nr. 8), 29/8 (Tannenweg Nr. 6), 29/9 (Tannenweg Nr. 4), 29/10 (Tannenweg Nr. 2), 29/6 (Straßengrundstück Tannenweg), 29/2 (Tannenweg Nr. 5), 29/3 (Tannenweg Nr. 3), 29/4 und 29/5 (Tannenweg Nr. 1).

In der nachfolgenden Übersichtskarte ist die Lage der 5. Bebauungsplanänderung im zusammenhängenden Siedlungsbereich abgebildet.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 - 5. Änderung (ohne Maßstab)

### 1.2. Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Anwesens Tannenweg Haus-Nr. 6 (Flurstücksnummern 29/8) beabsichtigt zwischen dem Wohnhaus und der öffentlichen Verkehrsfläche das Bestandsgebäude baulich zu erweitern. Da der Anbau die hier festgesetzte Baugrenze

Gemeinde B  
setz ü  
„Ge  
r

nicht nur geringfügig überschreitet, wird zur Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die bisherige Baugrenze wurde mit der städtebaulichen Begründung einer einheitlichen Bauflucht festgesetzt. Diese Bauflucht ist vor dem Hintergrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes für den gesamten Straßenbereich entlang des Tannenweges anzupassen.

Insofern ist eine Neu Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen des gesamten Bereiches „Tannenweg“ erforderlich. Mit der Änderung werden dann auch die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1968 betrachtet. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Festsetzung eines „Kleinsiedlungsgebietes“ nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Ebenso ist die Festsetzung der Grundflächenzahl (nach der Baunutzungsverordnung von 1962 waren Nebenanlagen nicht zur Grundflächenzahl hinzuzurechnen) neu festzusetzen. Damit werden die Baumöglichkeiten des Gebietes nicht nur für das hier in Rede stehende Grundstück erweitert. Der ca. 0,8 ha große Geltungsbereich umfasst dann die gesamten Grundstücke des Tannenwegs. Im Sinne der Nachverdichtung wird die Planung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im einfachen Verfahren durchgeführt.

### **1.3      Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Plangebiet umfasst Grundstücke, die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Bahrenborstel liegen. Die Grundstücke sind alle bereits bebaut, befinden sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und schließen an weitere Wohnbebauung an. Mit der Änderung soll die Möglichkeit eröffnet werden, einzelne Grundstücke durch Anbauten zu verdichten. Mit der vorliegenden 5. Änderung sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung unter den dort vorgegebenen Voraussetzungen aufgestellt werden. Diese Voraussetzungen wurden wie folgt geprüft:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung einer Fläche im bebauten Siedlungszusammenhang.
- Die geplante Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche von 2.418 m<sup>2</sup> festgesetzt. Wobei der größte Teil bereits bebaut bzw. versiegelt ist.
- Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen.
- Bei der Planung sind aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie der Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG Satz 1 zu beachten.
- Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Ge-

setz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

- Mit der Planung werden die in § 13a (2) Nr. 3 BauGB dargestellten Ziele zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise berücksichtigt.
- Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren u. a. dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (u. a. Tiere, Pflanzen) bestehen. Gemäß einer Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, kommt die Gemeinde Bahrenborstel zu dem Ergebnis, dass mit der Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Wie in der Bestandserfassung festgestellt wurde, ist für das Plangebiet nicht erkennbar, dass durch die geänderte Nutzung Eingriffe in die Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen. Insofern sind mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine speziellen Umweltrisiken verbunden.

Der Bebauungsplan kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Demnach wird im Bebauungsplanverfahren von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Obgleich Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans erwartet werden, nicht ausgeglichen werden müssen, wurden bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials die potenziellen Eingriffe mit dem Ergebnis betrachtet, dass keine zusätzlichen Eingriffe in Naturlandschaft vorbereitet werden.

#### **1.4 Rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den unten stehend aufgeführten Rechtsgrundlagen (Stand 19.10.2020):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012; Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechts vom 17. Dezember 2010) letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis, §§ 80 und 161 geändert, § 182 angefügt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

Gemeinde  
setzt wur  
Zum P  
sor

## 2. Planerische und rechtliche Vorgaben

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Bestimmungen und Grundsätze der §§ 1 und 2 Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG), die Grundsätze und Ziele des Landes- Raumordnungsprogramms Niedersachsen (zuletzt 2017 geändert) und die Grundsätze und Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 für den Landkreis Diepholz (RROP) bilden hierfür die Grundlage.

Die Darstellungen des Raumordnungsprogramms legen keine besondere Nutzungszuordnung für den Geltungsbereich fest.

Für das Planverfahren sind daher die textlichen Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen. Zur Innenentwicklung können hier beispielhaft die Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung (<sup>1</sup>Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte sowie in nicht Zentralen Orten auf eine Nachverdichtung im Innenbereich gelenkt werden) sowie zum Boden-/ Flächenschutz (<sup>2</sup>Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung [...] genutzt werden.) genannt werden.

Im Hinblick auf den raumordnerischen Rahmen ist es insgesamt angemessen und sinnvoll, den Bebauungsplan in der vorgelegten Form zu ändern.

### 2.2 Planungsrechtliche Situation

#### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf stellt den Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dar. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen dieser Vorgabe. Insofern kann die Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 ist daher nicht erforderlich.

#### 2.2.2 Bebauungsplan Nr. 1 (Ursprungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde im Jahr 1968 mit dem Ziel aufgestellt, ein Kleinsiedlungsgebiet neben einem Mischgebiet im Norden der Gemeinde zu entwickeln. Als Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend ein „Kleinsiedlungsgebiet“ und an der Kirchdorfer Straße „Mischgebiet“ festgesetzt. Für die Kleinsiedlungsgebiete wurden ein GRZ (Grundflächenzahl) von 0,2 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,3 bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgelegt. Die Baugrenzen wurden so gefasst, dass für jedes Grundstück ein überbaubares „Fenster“ festge-

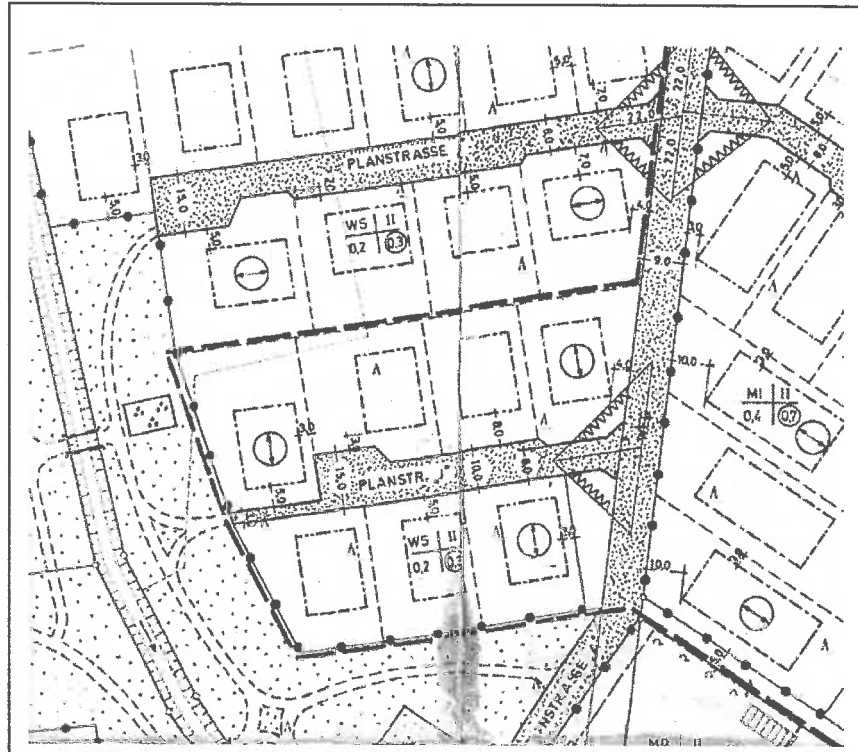
---

<sup>1</sup> RROP 2.1. 04

<sup>2</sup> RROP 3.1.1 04

setzt wurde. Zudem wurde die Firstrichtung für einzelne Baufelder vorgegeben. Zum Bebauungsplan wurden eine „Baugestaltungssatzung“ erstellt, in der insbesondere die Ausformung der Baukörper reglementiert wird. Teilweise müssen die hierin getroffenen Festlegungen als nicht mehr Zeitgemäß betrachtet werden. Der Planbereich ist erschlossen und vollständig bebaut.

In den nachfolgenden Abbildungen wird ein Ausschnitt des Originalplanes dargestellt.



Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 (Ohne Maßstab)

Maßgebend für die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind / waren die Inhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962.

Für den Plan relevant waren insbesondere folgende Inhalte der BauNVO '62:

### **§ 2 Kleinsiedlungsgebiete**

*(1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen*

*Nebenerwerbsstellen. (2) Zulässig sind*

- 1. Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,*
- 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.*

*(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden*

- 1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,*
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- 3. Tankstellen,*
- 4. nicht störende Gewerbebetriebe.*

### **§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

*(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.*

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

(5) In Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten können eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze ohne Anrechnung ihrer Grundflächen auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden. In den übrigen Baugebieten werden solche Anlagen auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Absatz 4 findet keine Anwendung.

### **§ 20 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche**

(1) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(2) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Werden im Dachraum oder in Kellergeschossen Aufenthaltsräume zugelassen, so sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

(3) Balkone sowie bauliche Anlagen und Gebäudeteile, deren Grundflächen nach § 19 Abs. 4 und 5 nicht angerechnet werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

### **§ 23 Überbaubare Grundstücksfläche**

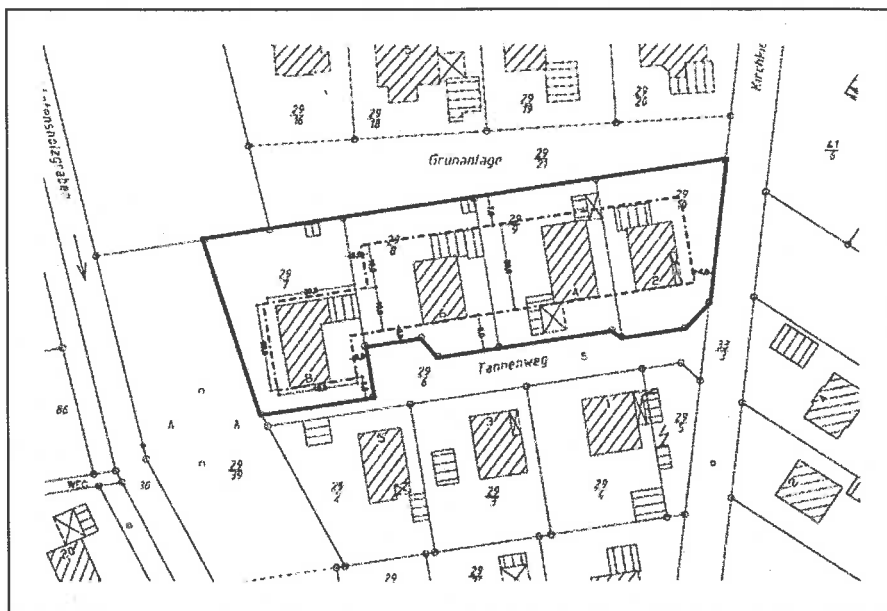
(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## **2.2.2 Bebauungsplan Nr. 1 (4. Änderung)**

Der Nordteil des Tannenweges war Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes. Städtebauliches Ziel der Gemeinde war dabei die bauliche Nutzung innerhalb des bestehenden Wohngebiets im Rahmen der festgesetzten GRZ / GFZ so flexibel wie möglich auszugestalten und den Bauherren mit der textlichen Änderung der festgesetzten Baugrenzen einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Nachfolgend sind die in der 4. Änderung modifizierten Baugrenzen unmaßstäblich dargestellt.



### 3. Rahmenbedingungen und Abwägungsgrundlagen

#### 3.1 Bau- Nutzungs- und Grünstruktur

Der Änderungsbereich ist bereits erschlossen und mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Vorgaben des Bebauungsplanes sind weitestgehend umgesetzt worden. Durch die Nordausrichtung der nördlichen Grundstücke zur Straße wurden die Garagen und Nebengebäude im nördlichen Bereich der Grundstücke errichtet, was zu tiefen Grundstückszufahrten führte. Die Garagen der nach Norden ausgerichteten Wohngebäude Haus Nr. 5 und Nr. 3 sind über den Tannenweg erreichbar. Die Erschließung des Wohngebäudes Haus Nr. 1 erfolgt über die Straße Kirchkiefern. Die Gebäude wurden Giebelständig zur Straße errichtet. Die Terrassen- und Gartenbereiche sind nach Westen (nördlicher Bereich des Tannenweges) bzw. nach Süden (südlicher Bereich des Tannenweges) ausgerichtet. Die ca. 900- 1200 m<sup>2</sup> großen Grundstücke sind durch Strauch und Heckenpflanzungen eingefasst.

Das Plangebiet ist über den Tannenweg erschlossen, der als Stichstraße ausgebaut ist und über die Straße „Kirchkiefern“ gut an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die klassifizierte „Kirchdorfer Straße“ erreicht man neben dem Ortskernbereich von Bahrenborstel auch Kirchdorf als Haupteinkaufsort der Samtgemeinde.

In der Umgebung des Tannenweges schließen weitere Wohnhäuser des gleichen Bautyps an. Aufgrund der umliegenden Nutzungen sind Nutzungs- bzw. Immissionskonflikte nicht erkennbar.

Der im Norden anschließende Wohnbereich an den „ Sandfichten“ wird von dem Wohnbereich „Tannenweg“ durch einen 10- 18 m breiten Grünbereich getrennt.

Dieser Grünbereich ist teilweise mit Gehölzen bewachsen und wird nach Westen bis zum Wietensholzgraben weitergeführt.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit technischer Infrastruktur ist im Änderungsbereich durch bestehende Anschlüsse an das vorhandene Wasser-, Gas- und Stromnetz sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz zum Klärwerk.

Das auf dem Privatgrundstück anfallende Regenwasser ist über grundstückseigene, dem Stand der Technik entsprechende Versickerungsanlagen in das Grundwasser einzuleiten. Versickerungsanlagen dürfen dabei nur in Bereichen eingebaut und betrieben werden, die frei sind von Grundwasser gefährdenden Stoffen.

### **3.3 Altlasten**

Das Plangebiet ist vollständig bebaut bzw. wird gärtnerisch genutzt. Insofern liegen der Gemeinde keine Informationen zu relevanten Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor.

### **3.4 Natur und Landschaft / Artenschutz**

Durch die bauliche Vorprägung der Umgebung sowie durch die geringe Bedeutung der örtlichen Biotoptypen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft erwartet. Da mit der Planung lediglich eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes erfolgt und die versiegelbare Fläche nicht vergrößert wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

#### **3.4.1 Schutzgebiete**

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. Natur- und Natura 2000, FFH oder EU-Vogelschutzgebiete von der hier anstehenden Planung nicht betroffen und im nahen Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

#### **3.4.2 Artenschutz**

Gemäß dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Diese Verbotstatbestände haben keine direkten Auswirkungen auf die Bauleitplanung, sondern richten sich vielmehr an die Bauherren oder Vorhabenträger. Im Bauleitplan ist jedoch vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten.

Da im vorliegenden Fall insbesondere die Baugrenzen einer innerörtlichen Fläche geändert werden, die als Privatgärten genutzt wurden, ist eine wesentliche Beein-

trächtigkeit geschützter Vogelarten nicht zu erwarten. Insofern erfolgte keine avifaunistische Erfassung. Vor dem Hintergrund, dass die im Plangebiet vorhandenen älteren Gebäude bestehen bleiben, wurde eine Erfassung der Fledermausfauna nicht durchgeführt. Da Fledermausquartiere jedoch in den vorhandenen älteren Gebäuden zu finden sein könnten, wird darauf hingewiesen, dass vor dem Abriss der Gebäude eine Quartiersuche durch einen Fachgutachter zu erfolgen hat. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme wird festgestellt, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einer Realisierung der Planung nicht entgegenstehen.

### **3.5 Erfordernissen des Klimaschutzes**

Gemäß dem Baugesetzbuch (§1 Abs. 5 BauGB) soll der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel auch in der Stadt- und Ortsentwicklung gefördert werden. Dabei soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Obgleich Festsetzungen im Bebauungsplan nach den Grundsätzen des Planungsrechtes nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen können, sind die klimaschützenden Belange in die Abwägung bei der Aufstellung und Änderungen von Bebauungsplänen einzustellen.

Vor diesem Hintergrund setzt die Gemeinde Bahrenborstel bei der Bauleitplanung den Schwerpunkt auf eine energetisch optimierte Siedlungskonzeption in Verbindung mit Empfehlungen an die Bauherren, energieeffiziente Bauweisen und technische Ausrüstungen von Gebäuden zu prüfen und ggf. umzusetzen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dabei einer Verwirklichung energieeffizienter Gebäude nicht entgegenstehen. Insbesondere große überbaubare Grundstücksflächen ermöglichen dem Bauherren – wenn auch auf freiwilliger Basis - maximale Möglichkeiten für die Umsetzung energieeffizienter Gebäudekonzepte. Eine Südausrichtung der Gebäude zum optimalen Einsatz von Solaranlagen wird damit möglich.

### **3.6 Wasserschutzgebiete**

Wie in der Planzeichnung dargestellt, befinden sich große Teile des Geltungsbereichs gemäß der aktuellen Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) des Wasserschutzgebietes Kirchdorf vom 12.06.2017 innerhalb der Wasserschutzzonen III-A und III-B.

Laut dem „Katalog der Schutzbestimmungen“ Ziffer 1.3.3, bestehen für das Versickern von Niederschlagswasser, welches von auf Wohngrundstücken befindlichen Dach-, Hof- oder Wegeflächen abfließt, keine besonderen Genehmigungserfordernisse auf der rechtlichen Grundlage dieser WSG-VO.

Im Hinblick auf die Frage, ob für das geforderte Versickern des auf den Wohngrundstücken anfallenden Niederschlagswassers eine Erlaubnispflicht nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht, ist die Regelung des § 86 (1) Nds. Wassergesetz (NWG) zu beachten:

Danach bedarf das Versickern von auf Wohngrundstücken anfallendem Niederschlagswassers keiner gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständi-

ge Untere Wasserbehörde des Landkreises, sofern das auf den Hofflächen anfallende Niederschlagswasser oberirdisch durch die belebte Oberbodenschicht (= Versickerung über (z.B. mit Rasen) begrünte Flächen oder max. 30 cm tiefe begrünte Mulden) versickert wird.

### **3.7 Zusammenfassende Bewertung**

Zusammenfassend sprechen vor allem folgende Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes:

- Durch die bauliche Nachverdichtung innerörtlicher Grundstücke kann der Erschließungsaufwand minimiert werden.
- Aufgrund der Lage und den örtlichen Gegebenheiten werden keine wesentlichen Konflikte mit den umliegenden Nutzungen gesehen.
- Wesentliche entgegenstehende Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen nicht.
- Aufgrund der bestehenden Anbindung an die verkehrliche und technische Infrastruktur kann der Erschließungsaufwand minimiert werden.

## **4. Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes**

### **4.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich umfasst eine 8.061 m<sup>2</sup> große Fläche, die bereits als Wohnbaufläche genutzt wird. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der in Kapitel 1.2 dargestellten städtebaulichen Ziele war eine größere Abgrenzung nicht erforderlich.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend der bestehenden baulichen Nutzung, wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes soll weiterhin hauptsächlich Wohnraum in ruhiger Lage ermöglicht werden. Die gemäß § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden daher ausgeschlossen. Die allgemeinen zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet werden hingegen nicht eingeschränkt, so dass auch eine Kindertagesstätte im Plangebiet umsetzbar ist. Die von Kindern in einer solchen Einrichtung auch beim Spielen im Freien verursachten Geräusche sind den Eigentümern benachbarter Wohnungen oder Wohngrundstücke in der Regel zumutbar.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Zahl der Vollgeschosse getroffen. Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 wird gegenüber der bisherigen Festsetzung ein baulicher Gestaltungsspielraum eröffnet. Bezüglich der

Grundflächenzahl ist anzumerken, dass Nebenanlagen und versiegelte Bereiche im ursprünglichen Bebauungsplan (Baunutzungsverordnung von 1962) nicht zu Grundfläche gezählt wurden. Insofern sind im Bestand hohe Versiegelungsanteile von 50-52 % der Grundstücke festzustellen. Um auch bei Um- und Neubauten den Bestand zu sichern, wird in der vorliegenden Änderung eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um 75 % ( $0,3 + 75 \% = 0,525$ ) durch Nebenanlagen durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und Garagen / Carports mit ihren Zufahrten, eingeräumt. Damit soll sowohl dem Gebäudebestand als auch einer verträglichen Bestandsergänzung entsprochen werden. Insbesondere aufgrund der Bestandssituation kann im vorliegenden Fall eine übermäßige Versiegelung wie sie noch aufgrund der alten Baunutzungsverordnung möglich war, vermieden werden, so dass der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gering gehalten werden kann.

#### 4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

##### Abweichende Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird einer der Umgebung angepassten Bebauung entsprochen. Zur besseren Einpassung in den baulichen Zusammenhang werden nur Baukörper mit einer maximalen Gebäudelänge von 26 m zugelassen. Die Gebäudelänge bezieht sich dabei lediglich auf das Hauptgebäude. Untergeordnete Nebenanlagen (Garagen) werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet.

##### Baugrenzen

Entsprechend der Nachfrage und zugunsten einer flexibleren Ausnutzung der Grundstücke werden die Baugrenzen und somit die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem Ursprungsplan geändert. Eine Bauflucht entlang des Tannenweges, wie sie bisher in einem Abstand von 8 m vorgesehen war, wird auf einen Abstand von 1,50 m reduziert. Zudem wird eine große zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche ohne Vorgaben zur Gebäudeausrichtung festgesetzt.

#### 4.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan wird der Tannenweg als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

#### 4.6 Flächenbilanz

<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>Größe</b>	<b>Angabe %</b>
Allgemeines Wohngebiet	7.165 m <sup>2</sup>	88,9 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	896 m <sup>2</sup>	11,1 %
Gesamtfläche	8.061 m <sup>2</sup>	100 %

## 5. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung sind insbesondere folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Die bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes werden im vorliegenden Änderungsbereich außer Kraft gesetzt und durch neue Festsetzungen ersetzt.
- Mit den neuen Baugrenzen können die Baukörper in Zukunft innerhalb des neuen Rahmens flexibel positioniert werden. Mit der Änderung der Baugrenzen auf den Grundstücken können die Gebäude bzw. eine Gebäudeerweiterungen nun näher zusammenrücken, so dass bestehende Sichtbeziehungen verändert werden könnten. Aufgrund des bestehenden Grünbereiches zwischen der Wohngebiet „Tannenweg“ und dem Wohngebiet „Sandfichten“ besteht jedoch ein so großer Abstand, dass diese Auswirkungen als nicht wesentlich gewertet werden. So wirken die bestehenden Gehölze des Grünbereiches bereits heute sichtverschattend. Aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke am Tannenweg und an dem Weg Sandfichten werden zudem keine wesentlichen Verschattungseffekte zu erwarten sein.
- Mit der Änderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung von Kleinsiedlungsgebiet auf allgemeines Wohngebiet wird der tatsächlichen Nutzung entsprochen.
- Mit der Änderung sind nun auch die aktuelle Baunutzungsverordnung (2017) sowie die aktuelle Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zu berücksichtigen. Die bisher geltenden Bestimmungen (insbesondere die Abstandsbestimmungen der NBauO sowie die Grundflächenzahl mit den möglichen Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO '62) werden durch die aktuelle Vorschrift ersetzt. Mit den nun getroffenen Festsetzungen soll einer dem Bestand entsprechende Bebauung entsprochen werden, sodass keine wesentlichen Konflikte mit der umliegenden Bebauung zu erwarten sind.
- Gegenüber der ursprünglichen Planfassung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Insofern konnte von einer Eingriffsbeurteilung abgesehen werden. Zusätzliche Fläche wird nicht in Anspruch genommen; zusätzlicher Boden wird nicht versiegelt. Ebenso war kein Erfordernis erkennbar, einen Umweltbericht zu erstellen.

## 6. Hinweise

### Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Artenschutz**

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen. Da das Vorkommen von Fledermausquartieren in älteren Gebäuden nicht auszuschließen ist, ist bei Abriss eine Quartiersuche durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Zudem sind im Falle von Gehölzentfernungen diese vorab auf mögliche Brutstandorte und Fledermausvorkommen zu kontrollieren, um sicherzustellen, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Werden bei der Kontrolle der Gehölze bzw. der abzureißenden Gebäude Fledermausquartiere, Fledermausvorkommen oder Vorkommen sonstiger geschützter Tierarten festgestellt, so ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich zu informieren um die weitere Vorgehensweise zu erörtern.

## **7. Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bahrenborstel“ gefasst.

Die Entwurfsbegründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bahrenborstel“ hat in der Zeit vom 05.03.2021 bis 06.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) mit dem Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Bahrenborstel hat die Begründung in seiner Sitzung am 15.06.2021 zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen.

Bahrenborstel , den 24.06.2021

gez. Stelloh

Gemeinde Bahrenborstel

Die Begründung zum Entwurf des o.g. Bauleitplanes wurde im Auftrag der Gemeinde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB durch Dipl. Ing. Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung SCHWARZ + WINKENBACH, Delmenhorst ausgearbeitet.

Delmenhorst, den 21.06.2021

gez. Stefan Winkenbach

