


**4. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 2
„Die Koppel“**
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Gemeinde Barenburg

URSCHRIFT

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung

Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02
Telefax 04221 / 444 49



Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Barenburg
Samtgemeinde Kirchdorf

Bearbeitung: **Schwarz + Winkenbach**
Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

Projektleiter: Dipl.-Ing. Stefan Winkenbach

Bearbeitungszeitraum: ab September 2010

Delmenhorst, 15. Februar 2011

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS	1
1. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	- 1 -
2. Planerische Vorgaben	- 2 -
3. Bestandsbeschreibung	- 2 -
4. Planinhalt	- 3 -
5. Auswirkungen der Planung	- 4 -
6. Hinweise	- 5 -
7. Rechtsgrundlagen	- 5 -
Verfassererklärung	- 6 -
Verfahren	- 6 -

1. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Plangebiet / Änderungsbereich

Der vorliegende Änderungsbereich liegt im bebauten Bereich der Gemeinde Barenburg zwischen der Auestraße und dem nördlich der Auestraße gelegenen Weg, der die Schulstraße mit der Straße „Im Flecken“ verbindet. Über diesen Weg sowie über die Auestraße wird das Plangebiet erschlossen. Die Auestraße erschließt auch das Baugebiet „Die Koppel“, für das in den 70er Jahren der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Barenburg aufgestellt wurde. Dieser Siedlungsbereich ist überwiegend bebaut. Lediglich vereinzelt bestehen Baulücken, die den Gartenflächen zugeschlagen wurden.

Der Geltungsbereich umfasst eine dieser Baulücken zwischen dem Anwesen „Schulstraße Hausnummer 8 und den Gebäuden „Im Flecken“ Hausnummern 10 und 12.

Mit der anstehenden Planung wird der Bebauungsplan Nr. 2 in einem Teilbereich geändert und um einen ca. 780 m² großen Bereich ergänzt. Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 79/3 (Gemarkung Barenburg) teilweise. Das Gebäude auf diesem Grundstück an der Straße „Im Flecken“ ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung.

In der nebenstehenden Übersichtskarte ist der Änderungsbereich (ohne Maßstab) abgebildet.



Die Umgebung wird überwiegend durch 1- 2-geschossige Wohngebäude geprägt.

Planungsziel

Im Plangebiet ist der Bau eines Wohngebäudes vorgesehen. Der bestehende Bebauungsplan und die hier festgesetzte überbaubare

Grundstücksfläche lassen eine Bebauung in der vorgesehenen Lage nicht zu. Zwar wäre der Bau des Gebäudes in der südlichen Grundstückshälfte möglich, jedoch soll hier auch eine Bebauung mit einem größeren, nach Süden ausgerichteten Gartenbereich ermöglicht werden. Der kleinere unbebaute Bereich im Norden des Grundstücks, der bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes lag, ist aufgrund der geringen Größe für eine Bebauung mit einem Wohnhaus nicht geeignet.

Um die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern und die vorgesehene Bebauung durch ein Wohngebäude zu ermöglichen, beabsichtigt die Gemeinde Barenburg nun den Bebauungsplan Nr. 2 „Die Koppel“ zu ändern und ergänzen. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sollen für den Änderungsbereich beibehalten und für den Ergänzungsbereich übernommen werden.

Vorprüfung entsprechend § 13a (1) BauGB

Das Plangebiet umfasst lediglich einen Bereich innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes sowie Innenbereichsflächen entsprechend § 34 BauGB. Mit der Änderung wird eine Maßnahme der Innenentwicklung angestrebt, welche die Voraussetzungen für eine verbesserte bauliche Nutzung eines bestehenden Wohngebiets schafft. Die vorliegende Änderung und Ergänzung erfüllt die Voraussetzung des § 13a

BauGB, sodass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden kann. Mit der vorliegenden Änderung und Ergänzung werden keine Vorhaben zulässig, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. UVPG) erforderlich wäre. Es wird lediglich eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche vorbereitet. Nach Prüfung kommt demzufolge die Gemeinde Barenburg zum Ergebnis, dass in diesem Verfahren von der Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht gem. §2a BauGB und von einer Eingriffsbeurteilung gem. §1a Abs. 3 BauGB abgesehen werden kann.

Die Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach §§13 und 13a BauGB.

2. Planerische Vorgaben

Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Planungsinhalte wurden im Grundsatz bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans beziehungsweise bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die nunmehr angestrebte Änderung hat keinen Einfluss auf die gesetzliche Anpassungspflicht, da sie diesbezüglich unwesentlich sind.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf wird das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets kann die Änderung somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 ist daher nicht erforderlich.

3. Bestandsbeschreibung

Die Baustruktur in der Umgebung zum Plangebiet ist zum einen durch die meist eingeschossige Einfamilienhausbebauung des Baugebiets „Die Koppel“ und zum anderen durch die älteren größeren Gebäude entlang der Ortsdurchfahrtsstraße geprägt. Der hier vorgesehene Änderungs- und Ergänzungsbereich befindet sich zwischen diesen beiden Strukturen. Auch wenn derzeit hier nur eine eingeschossige Bebauung vorgesehen ist, sollte die bisherige festgesetzte Zweigeschossigkeit im Änderungsbereich beibehalten und im Ergänzungsbereich übernommen werden.

Für den Änderungsbereich bestanden im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 „Die Koppel“ bisher folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet,
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,4 (BauNVO in der Fassung von 1968),
Geschossflächenzahl 0,7 (BauNVO in der Fassung von 1968)
- Zweigeschossige Bauweise
- Festlegung der Hauptfirstrichtung
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen

Textliche Festsetzungen wurden in den ursprünglichen Bebauungsplan nicht aufgenommen. Die Inhalte

der 1. bis 3. Änderung dieses Bebauungsplanes haben keinen Einfluss auf den hier in Rede stehenden Änderungsbereich.

Immissionsschutz

Die potenzielle störenden Nutzungen in der Umgebung wie Tennisplatz an der Schule oder auch die Gaststätte „Im Flecken“ Hausnummer 21 befinden sich in einer ausreichenden Entfernung zum Plangebiet, so dass wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung hierdurch nicht zu erwarten sind.

Die Ortsdurchfahrt (B61) befindet sich in einem Abstand von ca. 30 m westlich des Plangebiets. Durch die hohe Verkehrsbelastung (ca. 7.750 Kfz/24h bei einem LKW-Anteil von 19 %) auf dieser Straße müssen im Nahbereich zu dieser Straße hohe Lärm- und Schadstoffimmissionen erwartet werden. Eine, im Zuge der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführte, überschlägige schalltechnische Untersuchung¹ zeigte auf, dass ohne die Berücksichtigung von Gebäudeabschirmungen bzw. Reflexionen im Abstand von ca. 35 m zur Straßenmitte eine Lärmbelastung von ca. 59 dB(A) in der Tageszeit und ca. 49 dB(A) in der Nachtzeit zu erwarten sind. Diese Werte entsprechend den Grenzwerten der 16. BImSchVO für allgemeine Wohngebiete. Die beiden vorgelagerten Gebäude „Im Flecken“ 10 und 12 wirken zudem schallschützend, so dass eine übermäßige Lärmbeeinträchtigung nicht zu erwarten ist. Zudem wird auf die Planungen zur Ortsumgehungsstraße hingewiesen, wonach vorgesehen ist, ein Großteil des Durchgangsverkehrs auf eine Route östlich der Ortschaft zu verlagern. In der oben genannten Schalluntersuchung wurden für den Abstand von ca. 30m zur Planstraße im Planungsfall der Ortsumgehungsstraße ca. 49 dB(A) in der Tageszeit und ca. 44 dB(A) in der Nachtzeit prognostiziert. Auch vor diesem Hintergrund wurde in der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf weitere Untersuchungen verzichtet.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur ist im Änderungsbereich durch bestehende Anschlüsse an das vorhandene Infrastrukturnetz sichergestellt. Das Ver- und Entsorgungsnetz ist so ausgelegt, dass auch die hier vorgesehene zusätzliche Wohnbaufläche angeschlossen werden kann.

4. Planinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Die Koppel“ wird im Bereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 79/3 um eine ca. 780 m² große Fläche ergänzt. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden für den Ergänzungsbereich und auch für den Änderungsbereich übernommen. Somit wird entsprechen der geplanten und der umliegenden Nutzung hier „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO⁹⁰ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Bei einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise soll eine dem Ortskern von Barenburg angemessene Baudichte hier zulässig sein. Diese wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 ermöglicht.

Die bisher für den südlichen Bereich festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche soll nach Norden hin erweitert werden. Mit der Änderung der der Baugrenzen soll hierdurch das vorgesehene Bauvorhaben ermöglicht und eine flexible Ausnutzung des Grundstücks gewährleistet werden.

¹ Schallimmissionsuntersuchungen für die Ortsumgehungsstraße Barenburg, P. Gerlach, Bremen, 08/2006
Stand: 15.02.2011,

Städtebauliche Werte

	Geänderte/ Ergänzte Festsetzung	Größe
Bisherige planungsrechtliche Einordnung: - Innenbereich gem. §34 BauGB	Allgemeines Wohngebiet	780 m ²
Bisherige Festsetzung: - Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	1.786 m ²
Größe Geltungsbereich		2.566 m ²

5. Auswirkungen der Planung

Erweiterung der überbaubaren Fläche

Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Möglichkeit einer Bebauung in einem bisher unbebaubaren Bereich vorbereitet. Die Nachbarn, die bisher auf einen Hausgarten schauten, müssen jetzt mit einer zusätzlichen Bebauung rechnen. In gewissem Maße war eine Bebauung im Innenbereich oder durch Nebenanlagen im bestehenden Bebauungsplan bereits möglich. Eine wesentliche Veränderung der örtlichen Situation oder eine Beeinträchtigung der Nachbarn wird hierdurch nicht befürchtet.

Natur und Landschaft

Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird ein Bereich für eine bauliche Nutzung zugänglich, der sich bisher als Gartenbereich darstellt und durch Gehölze eingefasst wird. Es kommt zu einer Versiegelung des Bodens und zu einem Verlust von innerörtlichen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Bodenversiegelung bedeutet, dass der Boden stark verdichtet und durch Baumaterialien abgedeckt wird. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre werden hierdurch unterbunden. Aufgrund der bestehenden Gartenvegetation und dem hier zu erwartende Artenspektrum sind wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen nicht zu erwarten.

6. Erschließung

Straße

Die äußere verkehrliche Erschließung der ausgewiesenen Wohnbauflächen wird über die südlich des Gebietes verlaufende Gemeindestraße „Auestraße“, welche im Abschnitt 90 bei Station 3172 Anschluss ab die Bundesstraße 61 besitzt, sichergestellt.

Wasser

Das Plangebiet ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Weitere Hausanschlüsse können erstellt werden.

Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebiets kann unter normalen Netzbedingungen lt. DVGW Regelwerk W405 „Bereitstellungen von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ hergestellt werden.

Energie

Der Anschluss des Plangebiets bzw. die Versorgung mit elektrischer Energie ist jederzeit möglich.

In der öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich Erdgas- und Telekommunikationsleitungen. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden; außerdem ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen) zu beachten.

6. Hinweise

Bodenfunde

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Diepholz (Tel. 05441 976-4468 oder 05441 976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511 925-5342 oder 0511 925-50) zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis anzuzeigen.

Zutagetretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen).

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

7. Rechtsgrundlagen

Stand 28.10.2010

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Verfassererklärung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Barenburg wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 15. Februar 2011

Verfahren

Der Rat der Gemeinde Barenburg hat am 09.09.2010 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Die Koppel“ beschlossen. Der Entwurf hat vom 15.11.2010 bis 14.12.2010 öffentlich ausgelegen. Am 15.02.2011 hat der Rat der Gemeinde Barenburg die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Die Koppel“ als Satzung beschlossen.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Barenburg in seiner Sitzung am 15.02.2011 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Kirchdorf, 17.02.2011



