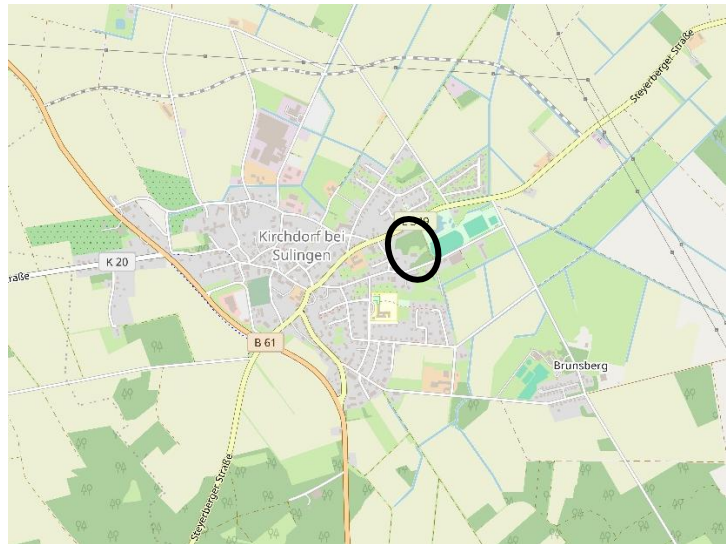




Gemeinde Kirchdorf

Landkreis Diepholz

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Ihloge“



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

im Verfahren nach §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Entwurf

Projektnummer: 224023

Datum: 30.03.2026

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich / Bestand	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
4.2	Hochwasserschutz / Starkregenereignisse	7
4.3	Flächennutzungsplan (F-Plan)	8
4.4	Bebauungsplan (B-Plan)	8
5	Immissionsschutz	9
5.1	Vorbelastung durch verkehrliche, gewerbliche u. sportliche Schallimmissionen	9
5.2	Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen	10
6	Bodennutzung / Innenentwicklung / Städtebauliches Ziel	11
7	Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Bauweise, Nicht-/Überbaubare Grundstücksflächen	12
7.4	Verkehrsflächen	12
7.5	Öffentliche und private Grünflächen, Erhaltung von Bäumen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
8	Städtebauliche Daten	13
9	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	13
10	Erschließung	14
10.1	Verkehrliche Erschließung	14
10.2	Technische Erschließung	14
11	Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz	16
12	Klimaschutz / Klimawandel	17
13	Abschließende Erläuterungen	17
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	18

blau = Änderung/Ergänzungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung gemäß §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB inkl. Artenschutzbeitrag, IPW Feb. 2026
 - Potenzialeinschätzung (Quartiere) - Kurzbericht Fledermäuse -, Reiner Kohlbrecher Landschaftsentwicklung Mrz. 2025
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung inkl. Versickerungsnachweis, IPW Mrz. 2026

HINWEIS

- Sofern die vorstehenden Anlagen / Gutachten der vorliegenden Ausfertigung der Begründung nicht beigelegt sind, können diese im Fachbereich Bauen und Entwicklung der Samtgemeindeverwaltung Kirchdorf, Rathausstraße 12, 27245 Kirchdorf während der Öffnungszeiten eingesehen oder dort angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 30.03.2026

Proj.-Nr.: 224023

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Auf der Ihloge“ ist 2010 in Kraft getreten. Mit ihm wurden im Osten von Kirchdorf, südlich der Steyerberger Straße, Mischgebiete, öffentliche Grünflächen „Parkanlage“ und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Gemeinde Kirchdorf beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung der bereits bestehenden Bauflächen (Mischgebiete) im Osten von Kirchdorf. Teile der betroffenen Flächen konnten bisher keiner Bebauung zugeführt werden. Zudem haben sich zwischenzeitlich teilweise die Eigentumsverhältnisse der als Grünflächen festgesetzten Grundstücke verändert. Für eine zeitgemäße Entwicklung der Flächen sollen die Festsetzungen -soweit erforderlich- entsprechend angepasst werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 35 werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes überprüft und ggf. aktualisiert. Damit soll eine städtebaulich sinnvolle und zukunftsorientierte Nutzung / Bebauung ermöglicht werden. Ebenso wird dadurch eine Nachverdichtung der bestehenden Bauflächen vorbereitet, wodurch zugleich dem Grundsatz gemäß § 1a (1) BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, entsprochen wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf sind die Flächen des B-Plan-Geltungsbereiches fast vollständig als Grünflächen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ ausgewiesen. Eine entsprechende Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 26.09.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Ihloge“ beschlossen. Für den Bebauungsplan ist ein zweistufiges Regelverfahren nach den Vorschriften der §§ 3 (1+2) und 4 (1+2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 19.08.2024 bis einschließlich 19.09.2024 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben und somit keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht. Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden -soweit möglich und aus städtebaulicher Sicht sinnvoll- bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt:

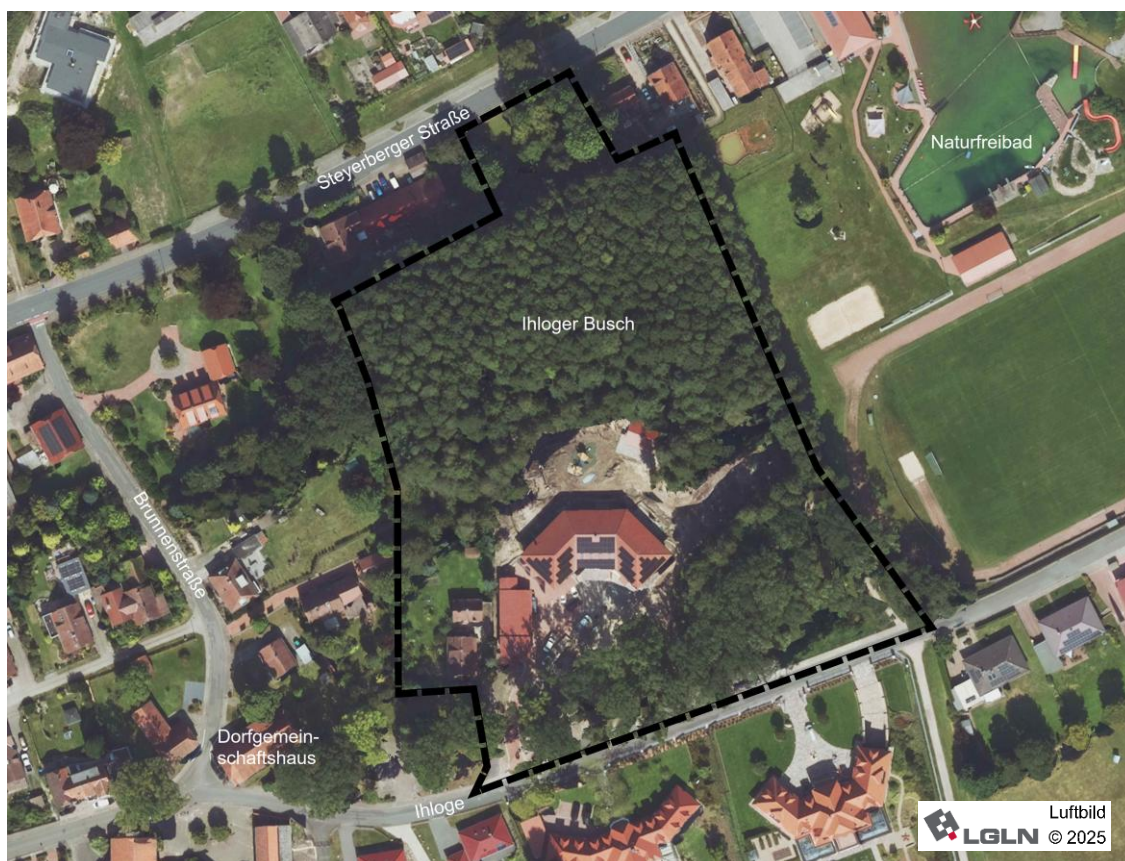
- Untersuchungen zu den Artgruppen der Fledermäuse und Brutvögel und Ausarbeitung eines Artenschutzbeitrags
- Ausarbeitung Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Festlegung von Kompensationsmaßnahmen
- Berücksichtigung angemessener Waldabstand
- Derzeit keine erfassten Altlasten bekannt
- Berücksichtigung wasserrechtliche Erlaubnis für nördliche Mischgebietsfläche (keine Änderung gegenüber bisherigen Festsetzungen)
- Ausarbeitung einer wasserwirtschaftlichen Vorplanung für südliche Mischgebietsfläche
- Berücksichtigung Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz

- Immissionsschutzrechtliche Belastungen ermitteln und berücksichtigen
- Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung eines Mischgebiets
- Ergänzung Rechtsbezug für Nebenanlagen
- Festsetzung eines weiteren Höhenmaßes
- Ausführlichere Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften in Begründung

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer von mindestens dreißig Tagen im Internet zu veröffentlichen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen. Demgemäß konnten im Zeitraum vom ____ bis einschließlich ____ Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden.

3 Geltungsbereich / Bestand

Der etwa 2,1 ha große Geltungsbereich befindet sich im östlichen Siedlungsbereich von Kirchdorf, zwischen dem Dorfgemeinschaftshaus an der Straße Ihloge und dem Naturfreibad an der Steyerberger Straße. Er umfasst mehrere Flurstücke der Flur 11 in der Gemarkung Kirchdorf, südlich der Steyerberger Straße. Neben den bereits bebauten Grundstücken liegen die Grünflächen an der Straße Ihloge, Brachflächen, ein unbebautes Grundstück an der Steyerberger Straße sowie der dazwischenliegende Ihloger Busch im Geltungsbereich. Der Ihloger Busch stellt sich als ein von einem Graben durchzogenes Wäldchen auf nassem Standort, erweitert um den Eichenbestand des Hofgehölzes der alten Hoflage Ihloge, dar.



Luftbild (Bildflug 2024) mit Geltungsbereich

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

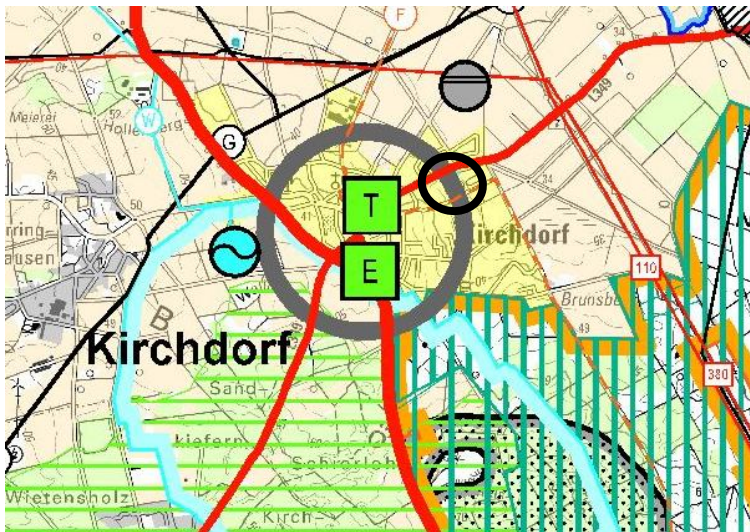
Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen (in der aktuell gültigen Fassung) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert sowie die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden (s. Pkt. 1.1 02 LROP). Nach den Darstellungen des LROP zählt die Samtgemeinde Kirchdorf zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Des Weiteren sollen sie mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen sowie an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus u. a. gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten (s. Pkt. 1.1 02 u. 07 LROP). Gemäß LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten werden. Zudem sollen naturbetonte Bereiche ausgespart und die Flächenansprüche sowie die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (s. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Diepholz (in der aktuell gültigen Fassung) sollen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Diepholz zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen u. a. die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Dabei sollen u. a. die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden (s. Pkt. 1.1 02 RROP). Der Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung soll verringert werden. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte gelenkt werden. Hierbei soll u. a. dem qualitativen und quantitativen Bedarf an Wohnraum sowie den ökologischen Auswirkungen auf den Freiraum Rechnung getragen werden (s. Pkt. 2.1 04 RROP). Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Siedlungsnahe Freiräume sollen erhalten und in ihren ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen gesichert und entwickelt werden (s. Pkt. 3.1.1 02 u. 03 RROP).

Gemäß zeichnerischer Darstellung des RROP ist das Plangebiet mit folgenden Darstellungen überlagert:



Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Diepholz

Zentrales Siedlungsgebiet u. Grundzentrum (s. Pkt. 2.1 04 u. 2.2 03 RROP)

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte gelenkt werden.

In Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung u. Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg, F = Radfahren (s. Pkt. 3.2.4

Die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft sollen in allen Teilräumen gesichert und weiterentwickelt werden. Die Straße Ihloge ist als Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“ festgelegt.

Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung (s. Pkt. 4.1.3

Die nördlich unmittelbar entlang des Plangebietes verlaufende Steyerberger Straße ist als Vorranggebiet Straße festgelegt. Als Straße von regionaler Bedeutung ist sie zu sichern.

Fazit

Ziel der 1. Änderung des B-Planes Nr. 35 ist die Neuordnung und Nachverdichtung/Erweiterung bereits bestehender Bauflächen im Siedlungsbereich von Kirchdorf. Damit werden Flächen beansprucht, die im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Kirchdorf liegen. Die Zielsetzung der Regionalplanung, die Siedlungsentwicklung vorrangig auf diese Gebiete zu lenken, wird damit erfüllt. Die Inanspruchnahme von unbeeinträchtigten Freiräumen wird vermieden. Die prägenden Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes werden auch zukünftig in die Planungen integriert und als innerörtliche Naherholungs-/Freiräume erhalten. Auf die öffentlichen Verkehrsflächen Steyerberger Straße und Ihloge und somit die Zielsetzungen der Regionalplanung hat die vorliegende Planung keinen unmittelbaren Einfluss. Die Straße Ihloge verläuft tlw. innerhalb des Geltungsbereiches und wird ihrer Widmung entsprechend weiterhin als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

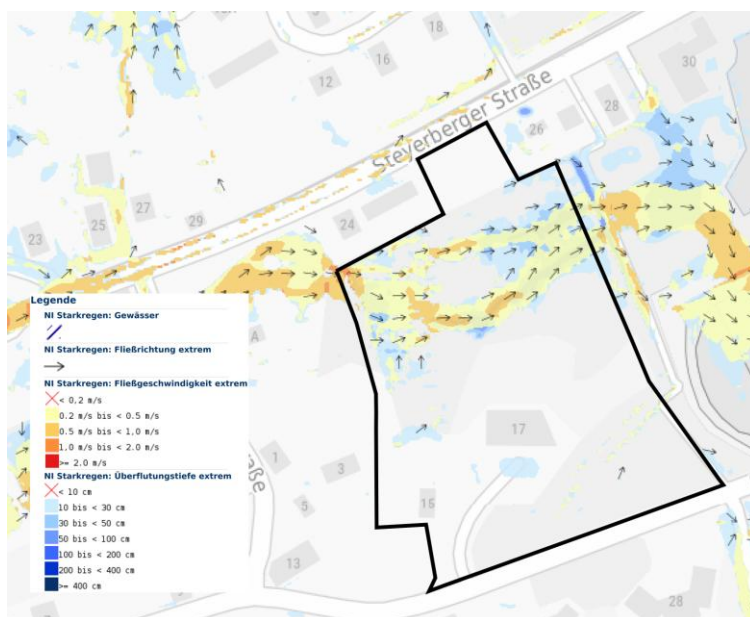
4.2 Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Der Bundesraumordnungsplan „Hochwasserschutz“ BRPH (in der aktuell gültigen Fassung) hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Gemäß § 1 (4) BauGB besteht die Verpflichtung, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Hochwasserkarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellen eine Übersicht zur Verfügung, wo sich Überschwemmungsgebiete befinden bzw. wie stark sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) und nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG).

Mit fortschreitendem Klimawandel ist eine Zunahme der Gefährdung durch Starkregenereignisse zu erwarten. Unter Starkregen wird allgemein eine große Regenmenge innerhalb sehr kurzer Zeit verstanden. Diese Regenmengen übersteigen oftmals die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z. B. Abwasserkanäle) und können bei ihrem Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten. Die „Hinweiskarte Starkregengefahren“ des BKG bietet dabei einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen. Die Karte enthält Daten über die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches (100-jährlich) regional differenziert nach DWD KOSTRA-Daten und ein extremes Niederschlagsereignis ($h_N = 100$ mm/h). Die Starkregenhinweiskarte gibt für den Bereich des Plangebietes folgendes an:

- Fließgeschwindigkeit extrem: im Bereich des Ihloger Buschs in West-Ost-Richtung 0,2 bis $< 1,0$ m/s möglich
- Überflutungstiefe extrem: im Bereich des Ihloger Buschs 10 bis < 100 cm möglich



Hinweiskarte Starkregengefahren mit Darstellung Plangebiet:

© BKG (2025) dl-de/by-2-0 Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/datenquellen_topplusopen.html

Innerhalb des Plangebiets sowie auf angrenzenden Flächen ist lediglich eine untergeordnete Verschärfung der Gefährdung durch Starkregenereignisse zu erwarten. Der Bereich des Ihloger Buschs wird weiterhin als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Nutzungsänderungen oder zusätzliche Versiegelungen sind dort nicht vorgesehen.

Das in den Mischgebieten anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandene Regenwasserkanalisation gesammelt und in das südöstlich des Plangebiets gelegene Regenrückhaltebecken abgeleitet. Damit wird eine geordnete Ableitung sichergestellt und eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke durch wild abfließendes Wasser vermieden.

Die Festsetzungen dienen der Vorsorge gegen Überflutungsschäden infolge von Starkregen und entsprechen den Anforderungen des Hochwasserschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB.

4.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf sind die Flächen des Geltungsbereiches als Mischgebiete und Grünflächen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Entwicklungen zu schaffen, ist eine Anpassung für den B-Plan-Geltungsbereich erforderlich. Im Rahmen der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dementsprechend die Darstellung von Grünflächen teilweise in Mischgebiete und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den geänderten Darstellungen. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

4.4 Bebauungsplan (B-Plan)

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Auf der Ihloge“ ist 2010 in Kraft getreten. In dem Ursprungsplan wurden für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO 1990. Bis auf Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (Kioske, Verkaufsstätten des Lebensmittelhandwerks, Supermärkte, Discounter, Getränkemärkte), Tankstellen und Vergnügungsstätten sind alle nach § 6 (2) BauNVO allgemein möglichen Nutzungen zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen / Carports und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

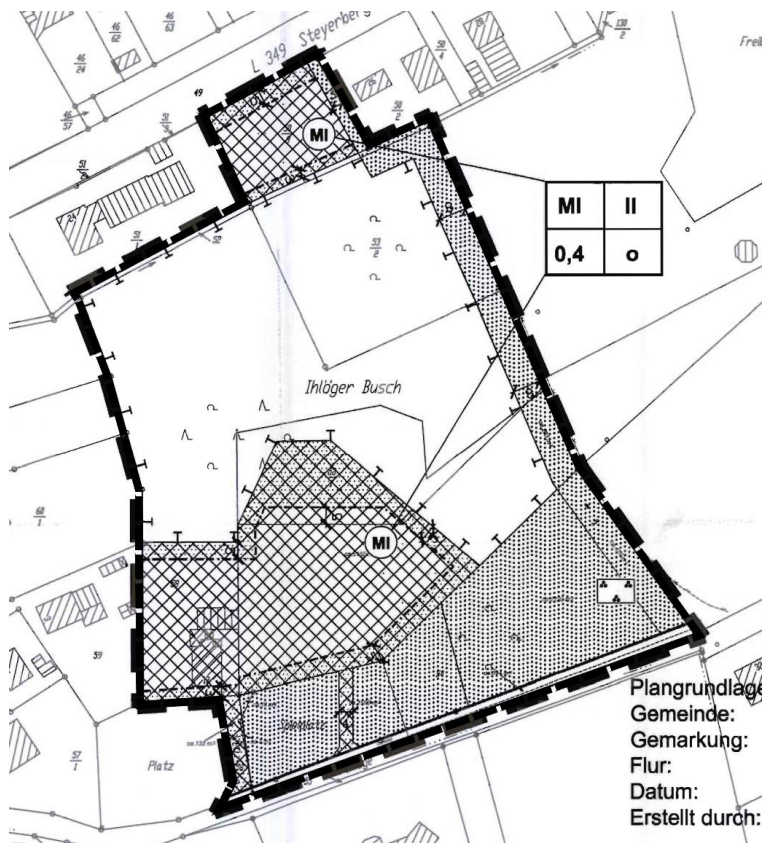
Baumerhalt

In allen Grünflächen sind die Eichenbestände mit einem Stammdurchmesser größer 20 cm dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch jeweils drei Neupflanzungen mit einem Stammumfang von 14 - 18 cm zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

Fassaden: rotes Klinkermauerwerk oder Sichtfachwerk mit Gefachen aus Klinkermauerwerk oder weißer Verputzfällung

Dächer: 25° bis 50° Neigung, rote Ziegel, keine glänzenden/glasierten Oberflächen



Auszug B-Plan Nr. 35

Hinweis

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 35 „Auf der Ihloge“ treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften des Ursprungsplanes außer Kraft.

5 Immissionsschutz

5.1 Vorbelastung durch verkehrliche, gewerbliche u. sportliche Schallimmissionen

Im näheren Umfeld sind keine Gewerbebetriebe vorhanden, die einen Einfluss auf das Plangebiet haben könnten.

Durch die vorliegende Planung wird keine grundsätzlich neue Nutzung ermöglicht. Es wird lediglich das südliche Mischgebiet entsprechend des konkreten Bedarfs erweitert. Die Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wald) werden grundsätzlich -mit geringfügigen Anpassungen- übernommen.

Bei der südlich angrenzenden Gemeindestraße Ihloge handelt es sich um eine reine Erschließungsstraße mit einer entsprechend geringen Frequenz.

Das nördliche, unmittelbar an die Steyerberger Straße angrenzende, MI ist Teil einer großen zusammenhängenden Fläche und stellt sich als sogenannte Baulücke dar. Die Festsetzungen werden unverändert übernommen. Derzeit bestehen für diesen Bereich keinerlei Bebauungsabsichten. Zum südlichen MI liegt die Steyerberger Straße etwa 100 m entfernt, abgeschirmt durch die vorhandene Waldfläche. Es wird insgesamt nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ausgegangen. Zumal es sich bei den neu geplanten baulichen Anlagen um Nebenanlagen handeln wird. Ein dauerhafter Wohnraum wird hierdurch nicht geschaffen. Vielmehr sind eine Garage für etwa 8-10 Fahrzeuge, ein Gartenhaus und ein Swimmingpool/Schwimmteich geplant. Eine weitere bauliche Entwicklung ist nicht geplant bzw. nicht möglich.

Somit rückt auch keine Wohnnutzung näher an die östlich vorhandenen Sportanlagen heran. Eine schalltechnische Untersuchung für eine, östlich unmittelbar an die Sportanlagen angrenzende, Wohngebietsplanung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der angesetzten Randbedingungen die vorgegebenen Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse zur Tageszeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und zur Nachtzeit an allen betrachteten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes unterschritten werden (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld Jul. 2022). Insofern geht die Gemeinde Kirchdorf davon aus, dass es auch innerhalb des vorliegenden Plangebietes nicht zu Überschreitungen der Werte kommt, da die Nutzung weiter entfernt liegt.

5.2 Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren. Sie führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen.

Im Ortskern von Kirchdorf sind keine tierhaltenden Betriebe vorhanden, die einen Einfluss auf das Plangebiet haben könnten. Westlich/Südwestlich des Plangebietes befinden sich zwar genehmigte Tierplätze, diese sind jedoch tatsächlich nicht belegt. Nach Kenntnis der Gemeinde wurde die Tierhaltung in den Betrieben bereits vor mehr als zehn Jahren aufgegeben. Die südöstlich des Plangebietes vorhandene Reitschule mit weniger als 10 Tieren, hat nach Einschätzung der Gemeinde Kirchdorf keinen wesentlich beeinträchtigenden Einfluss auf das Plangebiet. Zudem rückt das geplante Mischgebiet nicht näher als das bereits südlich vorhandene allgemeine Wohngebiet an die Reitschule heran. Insofern sind hier bereits WA-Werte einzuhalten.

6 Bodennutzung / Innenentwicklung / Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Entwicklung soll gemäß BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden. Die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung sind vorrangig zu prüfen und zu nutzen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit der vorliegenden Planung soll für bereits bestehende Bauflächen durch Erweiterung und Optimierung eine zeitgemäße Nachverdichtung ermöglicht werden. Es handelt sich zum einen um bereits bebaute bzw. gärtnerisch genutzte Grundstücksflächen und zum anderen um Grün-/Brachflächen mit Gehölzbestand im unmittelbaren Anschluss. Damit wird dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung vollumfänglich nachgekommen. Die Erweiterung der Bauflächen wird nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang ermöglicht. Neben der bereits vorhandenen Wohnnutzung sowie dem gemeldeten Gewerbebetrieb (Vertrieb, Produktion und Montage von Bauelementen) sind ausschließlich Nebenanlagen geplant. Der Versiegelungsgrad wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Gegenüber der Ursprungsplanung kommt es neben der Verringerung der Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugunsten von Mischgebiet zu geringfügigen Verschiebungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Der Gehölzbestand innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Ihloger Busch“ wird dabei aber nicht beeinträchtigt.

Insgesamt entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung den Vorgaben des BauGB im Hinblick auf eine vorrangige Innenentwicklung und sparsame Bodennutzung. Aus den Änderungen ggf. resultierende Ausgleichsforderungen werden im Rahmen des B-Planverfahrens kompensiert.

7 Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplanes werden für das Plangebiet auch zukünftig Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet sowie die Umgebung sind durch eine dementsprechende Nutzungsmischung geprägt. Weiterhin ausgeschlossen werden die gemäß § 4 (2) BauNVO möglichen Mischgebietsnutzungen wie Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (Kioske, Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks, Supermärkte, Discounter und Getränkemärkte), Tankstellen und Vergnügungsstätten, um auch zukünftig von diesen Nutzungen möglicherweise ausgehende Beeinträchtigungen im Plangebiet, in der Umgebung oder dem zentralen Versorgungsbereich von Kirchdorf zu vermeiden.

Neben der bereits vorhandenen Wohnnutzung sowie dem gemeldeten Gewerbebetrieb (Vertrieb, Produktion und Montage von Bauelementen) wird es sich bei den neu geplanten baulichen Anlagen um Nebenanlagen handeln. Ein zusätzlicher dauerhafter Wohnraum wird hierdurch nicht geschaffen. Vielmehr sind eine Garage für etwa 8-10 Fahrzeuge, ein Gartenhaus und ein Swimmingpool/Schwimmteich geplant. Eine weitere bauliche Entwicklung ist nicht geplant bzw. nicht möglich. Insgesamt wird damit auch zukünftig die Zweckbestimmung eines Mischgebietes gewahrt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen. Die Festsetzungen werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Für das Mischgebiet (MI) wird weiterhin eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit bleibt der mögliche Überbauungsgrad auch zukünftig unterhalb des Orientierungswerts für die Obergrenze im MI gemäß § 17 BauNVO (0,6). Wird eine Überschreitung der GRZ von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die Mischgebiete (MI) zu 60 % versiegelt werden. Insgesamt wird damit weiterhin eine relativ hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht, um eine effektive Nachverdichtung des Siedlungsbereiches von Kirchdorf zu erreichen. Damit können außerdem die erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen realisiert werden.

Für die Mischgebiete wird auch zukünftig eine mögliche, aber nicht zwingende zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Damit werden sich bauliche Anlagen weiterhin in die Umgebung einfügen.

7.3 Bauweise, Nicht-/Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Mischgebiete (MI) wird weiterhin eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Dementsprechend sind nur Gebäude mit einer begrenzten Länge (< 50 m) und mit Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig. Dabei sind die Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für die Mischgebiete werden insgesamt großzügige Baufenster festgesetzt, so dass das städtebauliche Planungsziel realisiert werden kann. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass ein ausreichender Abstand zu den benachbarten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingehalten wird. Dementsprechend sind auch zukünftig Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb des überbaubaren Bereichs ausgeschlossen.

7.4 Verkehrsflächen

Der Fuß- und Radweg entlang der südlich verlaufenden Straße Ihloge befindet sich teilweise innerhalb des Plangebietes. Dieser Bereich wird weiterhin als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7.5 Öffentliche und private Grünflächen, Erhaltung von Bäumen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da sich die Eigentumsverhältnisse verändert haben wird der Bereich zwischen der Straße Ihloge und dem Mischgebiet zukünftig als private Grünfläche festgesetzt. Damit wird weiterhin

der Erhalt des Altbaumbestands sichergestellt. Zusätzlich wird nördlich des Mischgebietes / des Bestandsgebäudes im Übergang zur Maßnahmenfläche eine weitere private Grünfläche festgesetzt.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird unverändert ein Randstreifen von überwiegend 8 m Breite als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Damit wird zum einen der prägende Baumbestand erhalten und zum anderen werden weiterhin Wegeführungen ermöglicht bzw. im Bestand gesichert.

Der für diesen Bereich prägende Altbaumbestand, insbesondere Eichen mit einem Stammdurchmesser > 20 cm, ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Um den Erhalt des bedeutsamen Biotopbestands „Ihloger Busch“ -Wäldchen auf nassem Standort- weiterhin planungsrechtlich zu sichern, wird in diesem Bereich unverändert eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Das bereits vorhandene Wohnhaus hält einen ausreichenden Abstand zum angrenzenden Wäldchen „Ihloger Busch“ ein. Bei den neu geplanten baulichen Anlagen wird es sich um Nebenanlagen (Garage für etwa 8-10 Fahrzeuge, Gartenhaus, Swimmingpool/Schwimmteich) handeln, die aufgrund ihrer Größe außerhalb des Baufensters nicht zulässig wären. Eine weitere bauliche Entwicklung ist nicht geplant bzw. nicht möglich. Ein zusätzlicher dauerhafter Wohnraum wird somit nicht geschaffen. Die Waldfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kirchdorf. Insofern liegt die Verkehrssicherung auch bei der Gemeinde. Eine regelmäßige Kontrolle des Gehölzbestands wird erfolgen.

8 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m ²]
• Nettobauland - Mischgebiet (MI), davon	8.323
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands)	4.994
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.329
• Straßenverkehrsfläche	356
• Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“	1.704
• Private Grünflächen	2.756
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8.017
Summe	21.156

9 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung wird für die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete (MI) im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Ihloge“ aufgestellt. Ziel der Vorschrift ist es, das historisch gewachsene und dörflich geprägte Ortsbild in diesem Bereich zu sichern und gestalterisch weiterzuentwickeln. Durch die verbindliche Regelung der äußeren Gestaltung der Gebäude sollen ortstypische Merkmale erhalten,

das Ortsbild gestärkt und die Einbindung neuer Bauvorhaben in den baulichen Kontext gesichert werden.

Fassaden: Die Festsetzung zur Verwendung von rotem Klinkermauerwerk bzw. Sichtfachwerk mit roten oder weiß verputzten Gefachen orientiert sich am tradierten Ortsbild des Plangebiets und der umliegenden Bebauung. Diese Bauweise ist für die Region prägend und Ausdruck der gewachsenen dörflichen Strukturen. Die Vorschrift dient der Wahrung der gestalterischen Einheit und der Vermeidung von gestalterischen Brüchen, wie sie durch die Verwendung untypischer oder stark kontrastierender Materialien und Farben entstehen könnten. Die Möglichkeit zur untergeordneten Verwendung anderer Materialien in bis zu 20 % der Fassadenfläche trägt dem Wunsch nach architektonischer Gestaltungsfreiheit Rechnung, ohne das ortsbildprägende Gesamtbild zu beeinträchtigen.

Dächer: Die vorgeschriebene Dachneigung zwischen 25° und 50° orientiert sich an den typischen Satteldachformen der umliegenden Bebauung, wie sie in ländlich-dörflich geprägten Gebieten üblich sind. Flach- oder sehr steil geneigte Dächer würden das gewachsene Ortsbild stören und sollen daher ausgeschlossen werden. Die Festsetzung roter Ziegeldächer mit nicht reflektierenden Oberflächen gewährleistet eine farbliche und materialgerechte Eingliederung in die vorhandene Bebauung und verhindert störende Lichtreflexionen, wie sie z. B. bei modernen Metall- oder Glasdächern auftreten können.

Farbdefinition und Ausnahmen: Die Definition zulässiger Rottöne anhand des RAL-Farbbregisters sowie die Zulassung dunklerer Flammungen beim Klinker gewährleisten eine gewisse Bandbreite in der Farbgestaltung, die der natürlichen Materialvielfalt des Klinkers Rechnung trägt. Gleichzeitig wird durch diese Einschränkung ein harmonisches Gesamtbild bewahrt. Die Möglichkeit von Einzelfallausnahmen erlaubt es, auf besondere gestalterische Konzepte flexibel zu reagieren, sofern diese sich in das traditionelle dörfliche Erscheinungsbild einfügen.

Fazit: Die örtliche Bauvorschrift dient der Sicherung und Weiterentwicklung des gestalterischen Charakters des Gebiets „Auf der Ihloge“ als traditionell gewachsenes, dörflich geprägtes Siedlungsgefüge. Die Regelungen stellen sicher, dass sich neue Bauvorhaben harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen, ohne eine gestalterische Uniformität zu erzwingen. So wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterischer Qualität, ortstypischer Identität und architektonischer Freiheit gewährleistet.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Alle Grundstücksflächen im Plangebiet sind über die unmittelbar angrenzenden Gemeindestraßen Steyerberger Straße und Ihloge im Norden und Süden erschlossen. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

10.2 Technische Erschließung

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes ist bereits erschlossen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen für Elektrizität, Wärme, Wasser, Telekommunikation, Brandschutz, Oberflächen- und Schmutzwasser sowie Abfall sind grundsätzlich vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. ergänzt werden.

Vorbeugender Brandschutz

Die Grundversorgung mit Löschwasser wird gemäß § 2 NBrandSchG durch die Gemeinde sichergestellt. Diese beträgt nach dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. für Mischgebiete 48 m³/h und muss für die Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m bereitgestellt werden.

Die Verkehrsflächen, die Zufahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr anzulegen.

Oberflächenentwässerung

Für den Mischgebietsbereich an der Steyerberger Straße (entspricht der Fläche des Flurstücks 50/3, Flur 11, Gemarkung Kirchdorf) hat sich bisher keine Bebauung eingestellt. Derzeit bestehen für diesen Bereich keinerlei Bebauungsabsichten. Die Grundlagen für die Oberflächenentwässerung ergeben sich für diesen Bereich aus der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 23.12.1994, Az: 66.31.03-10, Kontroll-Nr.: 8930. Die Mischgebietsfläche befindet sich danach im Einzugsgebiet Nr. 11 mit der zugehörigen Einleitungsstelle „K“ (Kirchdorfer Mühlenbach). Der abflusswirksame Flächenanteil ist in den damaligen Antragsunterlagen mit 37 % angesetzt worden, dies entspricht in den heutigen Regelwerken dem Rechenwert A_u für die an die Oberflächenentwässerungsanlagen angeschlossene undurchlässige Fläche aus der Summe aller angeschlossenen Teilflächen multipliziert mit dem jeweils zugehörigen mittleren Abflussbeiwert.

Durch die bisherige und auch zukünftig festgesetzte GRZ von 0,4 + Überschreitung wird formal weiterhin ein Überbauungsgrad von 60 % ermöglicht und damit die der erteilten Einleitungserlaubnis zugrunde liegenden 37 % undurchlässige Fläche überschritten.

Die Gemeinde wird Maßnahmen zur Rückhaltung/Drosselung der Ableitungsmengen in die Regenwasserkanalisation oder die dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser für dieses Teileinzugsgebiet/für dieses Grundstück veranlassen, sofern der Anteil der undurchlässigen Flächen die genehmigten 37 % übersteigt. Grundsätzlich sind die Möglichkeiten für eine Rückhaltung und schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gegeben. Konkrete Bauvorhaben sollten frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz abgestimmt werden, um Art und Umfang ggf. erforderlicher Maßnahmen sowie die Frage der Erlaubnisrelevanz klären zu können.

Für den südlichen Mischgebietsbereich, an der Straße Ihloge, ergeben sich Änderungen für die zukünftig mögliche Bebaubarkeit. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde daher eine wasserwirtschaftliche Vorplanung inkl. Versickerungsnachweis erarbeitet, um aufzuzeigen, wie eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt werden kann (IPW, s. Anlage). Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt: *„Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände und der zu geringen Durchlässigkeitsbeiwerte ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse im Plangebiet nicht möglich. Im Rahmen der Erschließung der Erweiterungsflächen werden die Oberflächenabflüsse daher gesammelt und über die bestehende Regenwasserkanalisation entlang der Straße Ihloge in das bestehende Regenrückhaltebecken (auf dem Flurstück 123/1, südöstlich des Plangebietes, abgeleitet. Im zentralen RRB werden die Oberflächenabflüsse zurückgehalten und gedrosselt in den Graben südlich des RRB als Vorfluter eingeleitet. Das aktuell genehmigte Rückhaltevolumen des vorhandenen Regenrückhaltebeckens beträgt 183,537 m³ gemäß dem Erlaubnisbescheid nach § 10 WHG sowie der Plangenehmigung nach § 68 WHG*

des Landkreises Diepholz zur Beseitigung von Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplans Nr. 35 „Auf der Ihloge“ vom 09.11.2010.

Durch den Einsatz einer gesteuerten Drossel kann der mittlere Drosselabfluss erhöht werden, wodurch sich das erforderliche Rückhaltevolumen verringert. Zusätzlich wurde der Zuschlagsfaktor f_Z gemäß den Bemessungsansätzen der DWA-A 117 von $f_Z = 1,15$ (mittleres Risiko) auf $f_Z = 1,10$ (hohes Risiko einer Unterbemessung) reduziert. Die Reduzierung des Zuschlagsfaktors stellt unter Berücksichtigung des Stauvolumens der einleitenden RW-Kanalisation, welche im Bemessungsfall ebenfalls eingestaut wird, sowie des vorhandenen Freibords von 30 cm ein geringes Risiko dar. Unter Berücksichtigung dieser Anpassungen ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 177 m^3 . Damit liegt das erforderliche Volumen unterhalb des genehmigten Bestandsvolumens des RRB, sodass eine Erweiterung des vorhandenen Staugrabens nicht erforderlich wird.“

Weitergehende Details sind im Rahmen nachfolgender Entwurfs- und Genehmigungsplanungen auszuarbeiten.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird durch einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz

Als Bestandteil dieser Begründung wurde ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzbeitrag erstellt (IPW, s. Anlage). Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 4.639 Werteinheiten besteht. Für die Kompensation des Defizits stehen Flächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Das Flurstück 1/1 der Flur 14 in der Gemarkung Kuppendorf weist eine Gesamtgröße von etwa 3 ha auf und stellt sich derzeit als Ackerfläche dar. Hiervon soll ein 0,5 ha großer Teil zu einem Extensivgrünland entwickelt werden. Durch die Maßnahmen kann das bestehende ökologische Defizit vollständig ausgeglichen werden.

Insgesamt betrachtet, verbleiben keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfolgt auf der Grundlage einer gutachterlichen Potenzialeinschätzung für die Artgruppe der Fledermäuse, einer Horstkartierung vor dem Laubaustrieb 2025 sowie einer Relevanzprüfung weiterer potenziell betroffener Arten/Artgruppen in einem Artenschutzbeitrag. Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind Maßnahmen zum Artenschutz einzuhalten. Unter Beachtung dieser Maßnahmen (Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, s. Hinweise im B-Plan) ist nach derzeitiger Einschätzung keine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Fazit

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Kirchdorf in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

12 Klimaschutz / Klimawandel

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren wird nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich von Kirchdorf ausgegangen. Um dem Klimawandel entgegenzuwirken, werden auch zukünftig große Teile des Plangebietes als Grün- bzw. Maßnahmenflächen mit dem Erhalt des prägenden Altbaumbestands festgesetzt. Die Erweiterung des Mischgebietes wird auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Zudem bleibt der mögliche Versiegelungsgrad hinter dem Orientierungswert für die Obergrenze in Mischgebieten zurück, so dass ein recht hoher Anteil der Grundstücksflächen zusätzlich als Grünfläche anzulegen und zu pflegen ist.

13 Abschließende Erläuterungen

Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Dies können sein: z. B. verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Anlagen und Betriebsflächen (Altstandorte), auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Im Altlastenkataster werden Informationen über den umwelttechnischen Untersuchungszustand eines Grundstücks gesammelt. Diese können aus einem reinen Altlastenverdacht bestehen, der von einer vorhergehenden Nutzung abgeleitet wurde, aber auch eine komplette Schadensbeurteilung beinhalten.

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (09/2024) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Angaben zu Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Bau-/Bodendenkmale

Das südwestlich gelegene Dorfgemeinschaftshaus steht als Fachwerkgebäude unter Denkmalschutz. Maßnahmen in der Umgebung des DGH unterliegen dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz und bedürfen gemäß § 10 NDSchG einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Im Bereich des nordöstlich gelegenen Naturfreibads wurden bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde gemacht. Daher sind möglicherweise auch im Plangebiet bisher unbekannt Bodendenkmale vorhanden.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Ihloge“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Kirchdorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, __.__.____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Ihloge“ hat dem Rat der Gemeinde Kirchdorf beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am __.__.____ vorgelegen.

Kirchdorf, __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister/in