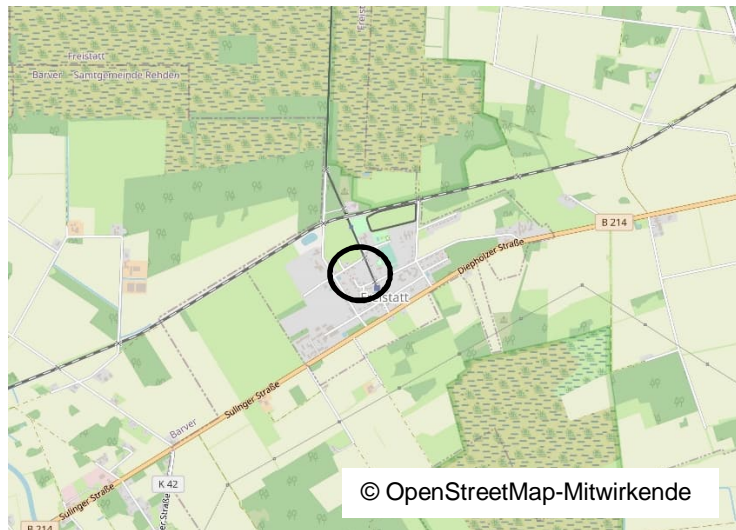




Gemeinde Freistatt

Landkreis Diepholz

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“



Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

im Verfahren nach § 13a BauGB

URSCHRIFT

Projektnummer: 223025

Datum: 26.11.2024

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Gesamtabwägung	3
3	Geltungsbereich / Bestand	4
4	Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung	5
5	Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche	6
5.4	Verkehrsflächen / Erschließung.....	7
5.5	Hauptversorgungsleitungen.....	7
5.6	Öffentliche Grünflächen.....	7
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
5.8	Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik	7
5.9	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
5.10	Müllbehältersammelstelle	8
6	Städtebauliche Daten	9
7	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	9
8	Erschließung	10
8.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
8.2	Technische Erschließung	10
9	Berücksichtigung der umgebenden Bebauung / Nutzung	11
10	Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz	11
11	Klimaschutz / Klimawandel	13
12	Abschließende Erläuterungen	14
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	14

ANLAGEN

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, IPW Mai 2023

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, 26.11.2024

Proj.-Nr.: 223025

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

Die Gemeinde Freistatt beabsichtigt, für ein bestehendes Wohnquartier, inmitten des Siedlungsbereiches von Freistatt, eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Zu diesem Zweck sollen die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 1, 1. Änderung festgesetzten Bauflächen in einem Teilbereich erweitert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Bäckerweide“, 1. Änderung ist seit 1997 rechtskräftig. Mit ihm wurden im Siedlungsbereich von Freistatt, nördlich der B 214 allgemeine Wohngebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf „Verwaltung und Feuerwehr“ festgesetzt. Innerhalb des Quartiers befinden sich zudem öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz und Parkanlage“ sowie Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Flächen für die Landwirtschaft. Die gemäß Ursprungsplan nutzbaren Bauflächen sind vollständig bebaut. Die vorherrschende Bauform bilden Ein- und Zweifamilienhäuser mit teilweise großen Gartengrundstücken.

Im Rahmen der 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung insgesamt überprüft und ggf. aktualisiert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf sind die Flächen des Änderungsbereiches vollständig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit ist eine Änderung bzw. Berichtigung des F-Planes nicht erforderlich.

2 Verfahren / Gesamtabwägung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen innerhalb des Siedlungsbereiches von Freistatt. Es wird damit nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens ermöglicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes bzw. dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind bestehen nicht. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt im Änderungsbereich weit unterhalb von 20.000 m². Damit sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Der Rat der Gemeinde Freistatt hat daher in seiner Sitzung am 22.08.2022 beschlossen, für den rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 „Bäckerweide“ die 4. Änderung durchzuführen. Der B-Plan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung geändert werden. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. Zudem wird von der Überprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Es besteht keine allgemeine Kompensationspflicht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist 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 10.11.2023 bis einschließlich 12.12.2023 Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben und somit keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Freistatt geäußert. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden geprüft und -soweit möglich und aus Sicht der Gemeinde erforderlich- berücksichtigt.

- Hinweis: Keine erfassten Altlasten im Plangebiet
- Niederschlagswasserbeseitigung (TF überdenken, Überprüfung Entwässerungssituation gem. wasserrechtlicher Erlaubnis)
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen als Hinweis und nicht als TF
- Empfehlung zusätzlich Gebäude- oder Firsthöhe festzusetzen wurde nicht gefolgt
- NIBIS® Kartenserver beachten (Baugrund) - betrifft nachfolgende Planungen
- DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ beachten: Aufnahme Hinweis
- Mögliche Emissionen aus Bahnbetrieb: Aufnahme Hinweis

Um die Entwässerungssituation nicht zu verschlechtern soll die GRZ reduziert werden. Damit wird erreicht, dass der Einleitungsbereich für die Oberflächenentwässerung nicht vergrößert wird und die ursprüngliche wasserrechtliche Genehmigung nicht geändert werden muss. Darüber hinaus ist geplant, nach Abschluss des Verfahrens zur 4. Änderung des B-Planes die 5. Änderung durchzuführen, um den B-Plan für die bisher unbebauten Bauflächen nördlich der Kirchstraße aufzuheben. Damit wird der ursprünglich geplante Einleitungsbereich für die Oberflächenentwässerung weiter reduziert.

Zudem werden die textlichen Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung und zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen gestrichen. Die Inhalte werden jedoch als Hinweise in den B-Plan aufgenommen und bleiben damit weiterhin Bestandteil der Planung.

Da die Änderungen offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen, ist die 4. BPÄ Nr. 1 nicht erneut zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen nicht erneut einzuholen.

3 Geltungsbereich / Bestand

Der etwa 0,9 ha große Geltungsbereich befindet sich inmitten des Siedlungsbereiches von Freistatt. Er wird durch mehrere Flurstücke der Flur 7 in der Gemarkung Freistatt, nördlich der B 214 gebildet. Der Änderungsbereich umfasst eine artenarme Rasenfläche. Sie ist Teil eines bestehenden und überwiegend bereits bebauten Wohnquartiers. In den Randbereichen befinden sich straßenbegleitende Baumreihen. Im Süden des Änderungsbereiches ist eine Nisthilfe für den Weißstorch in Form eines Masthorstes vorhanden.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Bäckerweide“ von 1992 wurde mit der 1. Änderung fast vollständig überplant. Die 1. Änderung ist seit 1997 rechtskräftig (Ursprungsplan). Zur Entwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches wird die 1. Änderung in einem Teilbereich überplant.

Im Ursprungsplan ist für den Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“ mit Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen festgesetzt.



Ausschnitt rechtskräftige 1. BPÄ Nr. 1 (Collage IPW)

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Bäckerweide“ treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes (1. Änderung) für den Änderungsbereich außer Kraft.

4 Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung

Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Freistatt ist es, für ein bestehendes Wohnquartier, inmitten des Siedlungsbereiches von Freistatt, eine verträgliche Nachverdichtung durch sinnvolle Erweiterung der Bauflächen zu ermöglichen. Im Ursprungsplan ist für den Änderungsbereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“ sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Seitens der Bevölkerung besteht eine entsprechende Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken in Freistatt. Derzeit befinden sich nur noch wenige planungsrechtlich ausgewiesene und dem freien Markt verfügbare Baugrundstücke in der Gemeinde Freistatt. Deshalb besteht für die Gemeinde ein entsprechendes Planungserfordernis neue Baugrundstücke bereitzustellen.

Gemäß BauGB soll „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die geplante Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches durch Erweiterung der Bauflächen ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Ortsrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

5 Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplanes in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen, wird für das Plangebiet zukünftig ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Lage inmitten des bestehenden Wohnsiedlungsbereiches sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Änderungsbereich ausgeschlossen. Alle übrigen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO allgemein und ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind zulässig. Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen erfolgt, da diese z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in anderen Siedlungsbereichen zulässig. Darüber hinaus hat sich innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung hauptsächlich familiengerechter Wohnraum entwickelt. Diese Entwicklung soll auch zukünftig unterstützt werden.

5.2 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 grundsätzlich aus den angrenzenden Bereichen des Ursprungsplanes übernommen.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt unterhalb des Orientierungswertes für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO (WA = 0,4). Wird eine Überschreitung der GRZ von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das allgemeine Wohngebiet zu 38 % versiegelt werden. Damit wird eine effektive Nachverdichtung des Siedlungsbereiches von Freistatt ermöglicht. Durch den zu erhaltenen Freiflächenanteil (62 % der jeweiligen Grundstücksfläche) wird eine Durchgrünung und Auflockerung des Wohngebietes sichergestellt.

Für das WA wird entsprechend der Bestandsbebauung in der Umgebung eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die neuen Baukörper in die bestehende Baustruktur einfügen und nicht neue Gebäude weit über den Bestand hinausragen.

5.3 Bauweise, Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Damit sind nur Gebäude mit einer begrenzten Länge und mit Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig. Dabei sind die Abstandsregelungen der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten. Entsprechend der Bestandsbebauung in der Umgebung sind auch im Änderungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für das allgemeine Wohngebiet wird ein großzügiges Baufenster festgesetzt, so dass das städtebauliche Planungsziel realisiert werden kann.

5.4 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung des neuen Wohngebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt im Norden von der Kirchstraße und im Osten von der Deckertstraße aus. Für die Erschließung von rückwärtigen Grundstücken ist im Plangebiet von der Deckertstraße aus ein Stichweg in einer Ausbaubreite von 6 m festgesetzt. Die Erschließungsflächen sind im Plangebiet als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

5.5 Hauptversorgungsleitungen

In der Ortschaft Freistatt ist derzeit ein neues Fernwärmenetz zur Versorgung der Einwohner in Planung. Die Trassenplanung liegt bereits vor, so dass die innerhalb des Plangebietes verlaufende unterirdische Hauptversorgungsleitung im Rahmen der B-Plan-Aufstellung bereits entsprechend berücksichtigt werden kann. Die geplante Trasse ist mit einem Schutzstreifen von 3 m als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger entsprechend festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

5.6 Öffentliche Grünflächen

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Nisthilfe für den Weißstorch in Form eines Masthorstes. Um den Standort zu erhalten und einen möglichen Besatz durch den Weißstorch langfristig zu gewährleisten, wird der Bereich des Masthorstes in gleichmäßigen Abständen zur bestehenden und geplanten Bebauung weiterhin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gestaltung von Erschließungsflächen

Um die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens möglichst gering zu halten, sind die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen Erschließungsflächen (Zufahrten, Plätze und Wege) auf das notwendige Maß zu beschränken und in wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine) herzustellen.

5.8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik

Im Plangebiet sind bei Haupt- und Nebengebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb des Baufensters auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen

und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Von der Dachfläche sind die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume.
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches.

Mit der Begrenzung der Solarmindestfläche auf 50 % der Bruttodachfläche wird berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Es wird aber gewährleistet, dass auf dem jeweiligen Dach ausreichend Platz für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung gestellt wird.

Eine größere Auslegung der Solarfläche, über die festgesetzte Solarmindestfläche hinaus, wird von der Gemeinde begrüßt.

Die festgesetzte Nutzung der solaren Strahlungsenergie ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Anstelle von Photovoltaikmodulen können ganz oder teilweise auch Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch wird den zukünftigen Grundstückeigenthümern eine flexible Gestaltungsmöglichkeit bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht geboten. Die Solarmindestfläche kann somit anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden.

5.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um das Plangebiet ökologisch aufzuwerten und eine Durchgrünung sicherzustellen, sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken Einzelbäume und Sträucher zu pflanzen. Die Festsetzungen entsprechen denen des Ursprungsplanes und damit den Vorgaben für die Bestandsgrundstücke in den angrenzenden Bereichen. Auf die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen in den Randbereichen wird zugunsten einer effektiven Nachverdichtung und im Sinne einer flexibleren Gestaltung der Grundstücke verzichtet.

5.10 Müllbehältersammelstelle

Im Bereich des neugeplanten Stichwegs zur Deckerstraße im Osten ist ein Standort für die Abfallentsorgung festgelegt. Damit befindet sich der Standort an der Haupteinfahrtsstraße des Plangebietes, so dass eine reibungslose Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Der Standort soll den Eigentümern einzelner rückwärtiger Grundstücke die Möglichkeit geben, ihre Abfallbehälter o. ä. im Bereich der Haupteinfahrtsstraße abstellen zu können, ohne dabei den Verkehrsfluss auf der jeweiligen Straße im fraglichen Zeitraum zu behindern. Es handelt sich dabei lediglich um eine zeitlich begrenzte Nutzung des Grundstücksbereiches/Straßenraumes im Rahmen der ortsüblichen Abfuhrzeiten.

6 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m ²]
• Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA), davon	7.479
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,25 + 50 % Überschreitung = 38 % des Nettobaulands)	2.842
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	4.637
• Straßenverkehrsfläche	289
• Öffentliche Grünflächen	900
Summe	8.668

7 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“. Die Vorgaben orientieren sich an denen des Ursprungsplanes und wurden im Hinblick auf ökologische und klimatische Belange um Vorschriften zur Gestaltung von Außenanlagen und zur Begrünung baulicher Anlagen ergänzt.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass sich einerseits die Neubebauung in die Umgebung einfügt. Andererseits werden die Vorschriften auf das notwendige Maß begrenzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen.

Insbesondere der Gestaltung der Dächer kommt eine besondere Bedeutung zu. Daher wird die Dachausbildung mit Vorgabe von Dachneigungen geregelt. Auch die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird weiterhin vorgegeben.

Zur Ortsbildgestaltung gehört u. a. auch eine angemessene und ortsbildverträgliche Gestaltung der Einfriedungen und Außenanlagen. Hier sollen u. a. übermäßige und verunstaltend wirkende „Bauwerke“ ausgeschlossen werden, daher sind für die straßenseitigen Einfriedungen entsprechende Regelungen aufgenommen. Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist insbesondere die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen untersagt. Der sogenannte „Schottergarten“ findet in der Literatur eine entsprechende Definition. Wikipedia zum Beispiel definiert den Schottergarten wie folgt: *„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt. Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:*

- *klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.*

- *Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.*
- *japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.*

Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z. T. erheblichem Aufwand verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“

Darüber hinaus sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen. Damit wird eine zusätzliche Begrünung des Wohngebiets erreicht und dem Klimaschutzaspekt Rechnung getragen.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Alle Grundstücksflächen im Plangebiet sind über die unmittelbar angrenzenden Gemeindestraßen Kirchstraße im Norden und Deckertstraße im Osten erschlossen. Ein Ausbau der bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

8.2 Technische Erschließung

Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist bereits erschlossen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind grundsätzlich vorhanden.

Elektrizitäts-, Wärme- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Wärme- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen bzw. den Ausbau eines neuen Wärmenetzes sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der bestehenden Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch das zentrale Wasserleitungsnetz sichergestellt. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß § 4 NBauO i. V. m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu berücksichtigen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. Ein entsprechender Nachweis hat im Rahmen nachfolgender Ausführungs-/Erschließungsplanungen zu erfolgen.

Oberflächenentwässerung

Durch die 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Rahmen nachfolgender Ausführungs-/Erschließungsplanungen sind die konkreten Maßnahmen zu definieren und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Schmutzwasserentsorgung

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

Abfallbeseitigung

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt.

9 Berücksichtigung der umgebenden Bebauung / Nutzung

Das Plangebiet umfasst Flächen, die im rechtskräftigen B-Plan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“ festgesetzt sind. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf stellt die Flächen bereits vollständig als Wohnbauflächen dar. Mit der geplanten Nachverdichtung und Erweiterung der Bauflächen in diesem Bereich wird damit die gemeindliche Zielsetzung „Schaffung von Wohnbaugrundstücken“ umgesetzt. Es handelt sich dabei nur um ein paar wenige neue Baugrundstücke (etwa 9 Grundstücke) im Sinne der Eigenentwicklung von Freistatt. Es wird daher nicht von wesentlich höheren Belastungen für die in der Umgebung vorhandene Bestandsbebauung ausgegangen. Die zulässige Nutzung entspricht der in den angrenzenden Bereichen.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz

Ziel der 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 ist es, durch Überplanung der öffentlichen Grünfläche weitere Bauflächen inmitten des Siedlungsbereiches von Freistatt zu schaffen. Dadurch soll eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung erreicht werden.

Da es sich hierbei um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und alle Voraussetzungen erfüllt werden, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann in diesem Zusammenhang abgesehen werden. Es besteht keine allgemeine Kompensationspflicht.

Durch die 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 sind Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht erkennbar. Umweltbelange werden in dem Maß berührt, dass eine derzeit als öffentliche Grünfläche „Spielplatz/Parkanlage“ festgesetzte Fläche in ein allgemeines Wohngebiet geändert und damit eine Versiegelung bis zu 38 % der jeweiligen Grundstücksfläche ermöglicht wird. Im Süden des Plangebietes wird weiterhin eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, um in diesem Bereich die vorhandene Nisthilfe für den Weißstorch (Masthorstes) planungsrechtlich zu sichern.



Geltungsbereich (Luftbild: © 2023 LGLN)

Das Plangebiet stellt sich insgesamt derzeit als strukturarme Grünanlage dar, die unmittelbar an bebaute Wohngrundstücke mit dazugehörigen Hausgartenbereichen sowie Straßenverkehrsflächen angrenzt. Entlang der Verkehrsflächen sind straßenbegleitende Gehölze vorhanden, die insbesondere im Osten des Plangebietes ggf. zugunsten von Zufahrten/Erschließungsflächen entfallen. Hierbei handelt es sich um eine junge Baumreihe aus Ahornen (*Acer* spp. ø 15 cm). Die innerörtliche Lage des Plangebietes (unmittelbar angrenzende Wohnge-

bierte mit damit einhergehenden optischen Störreizen durch Licht und Bewegung, Lärm/Geräusche, usw.), die angrenzenden Straßen (bspw. Nutzung durch Kfz-Verkehr, Spaziergänger mit Hunden) und auch die intensive Nutzung und Strukturarmut der betroffenen Grünanlage (geringe Habitatausstattung) sind als Beeinträchtigung bzw. Vorbelastung einzustufen.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG wurde zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (IPW, s. Anlage).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Plangebiet hinsichtlich des europäischen Artenschutzes auf Grundlage einer erfolgten Ortsbegehung und gutachterlichen Ersteinschätzung nur besonderes Potenzial im Blick auf die Weißstorchnisthilfe als Lebensraumfunktion artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artgruppen aufweist. Die ggf. entfallende junge Baumreihe weist hingegen nur Potentiale für verbreitete europäische Vogelarten der Siedlungsbereiche auf. Das Vorhandensein von Niststandorten europäischer Vogelarten oder von Fledermaus-Quartieren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann in der Umgebung des Plangebietes zwar nicht ausgeschlossen werden, innerhalb des Plangebietes selbst ist jedoch lediglich eine Nutzung als Nahrungshabitat ohne besondere Bedeutung zu erwarten.

Darüber hinaus weist das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedeutung für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten/Artgruppen (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. weitere Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer oder Pflanzen) und keine Strukturen/Habitatbedingungen auf, die sich für essentielle Lebensstätten solcher Arten anbieten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass bei Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand und unter der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme zur Baufeldräumung (s. textliche Festsetzung) keine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten ist. Die Durchführung spezieller Kartierungen oder eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände („Art-für-Art-Betrachtung“) sind daher nicht erforderlich.

Abschließend ist anzumerken, dass die Nachverdichtung inmitten des Siedlungsbereiches auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden kann.

11 Klimaschutz / Klimawandel

Der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel sind in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (5) BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. 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.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen. Das Bauleitplanverfahren verfolgt das Ziel, die neuen Wohnbaugrundstücke unter der Prämisse von Klimaschutz und Klimaanpassung zu entwickeln. Hierfür sind verschiedene Maßnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen, um das Wohngebiet im Hinblick auf die Herausforderungen des Klimawandels zukunftsorientiert zu planen. Im Plangebiet ist das anfallende Oberflächen-

wasser -soweit möglich- zur Versickerung zu bringen. Erschließungsflächen sind in wasser-durchlässigen Materialien herzustellen und die Errichtung von Schottergärten und Gabionen ist unzulässig. Dachflächen sind mit Photovoltaikmodulen auszustatten und Flachdächer/flachgeneigte Dächer dauerhaft zu begrünen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften, der örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, wird nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich von Freistatt ausgegangen.

12 Abschließende Erläuterungen

Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (12/2023) 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

Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine Informationen vor die auf eine Kampfmittelbelastung schließen lassen.

Bau-/Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind derzeit innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Freistatt ausgearbeitet.

Wallenhorst, 10.12.2024

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ hat dem Rat der Gemeinde Freistatt beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 10.12.2024 vorgelegen.

Freistatt, __. __. ____

.....
Bürgermeister