


**Bebauungsplan Nr. 1**  
**4. vereinfachte Änderung**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

**Gemeinde Bahrenborstel**

**URSCHRIFT**

**Schwarz + Winkenbach**  
Bürogemeinschaft für  
Raum- und Umweltplanung

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



## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
INHALTSVERZEICHNIS	I
1. Einführung	- 1 -
1.1 Ziel der Planung / planungsrechtliche Einordnung	- 3 -
2 Änderungsbereich	- 4 -
3 Planerische Vorgaben	- 4 -
3.1 Landes- und Regionalplanung	- 4 -
3.2 Flächennutzungsplan	- 4 -
4 Bestandsbeschreibung	- 4 -
5 Planinhalt	- 5 -
6 Auswirkungen der Planung	- 6 -
7 Rechtsgrundlagen	- 7 -
Verfassererklärung	- 7 -

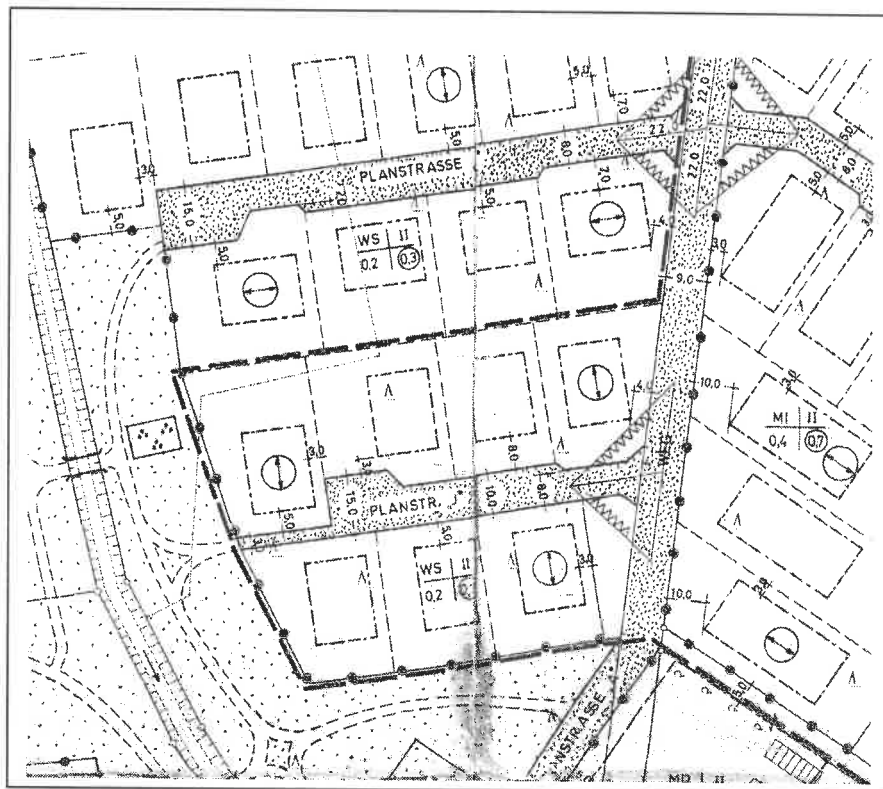


## 1. Einführung

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde im Jahr 1967 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 sind so gefasst, dass für jedes Grundstück ein überbaubares „Fenster“ festgesetzt wurde. Zudem ist 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 größtenteils bebaut.

In den nachfolgenden Abbildungen werden ein Ausschnitt des Originalplanes sowie ein Ausschnitt aus der aktuellen ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) dargestellt.



Unmaßstäblicher Ausschnitt des Bebauungsplan Nr. 1 „Bahrenborstel“

Die Bereiche, die nördlich und südlich der Grenzen des Bebauungsplanes dargestellt sind, wurden nicht entsprechend der Vorlage entwickelt.



Ausschnitt aus der  
aktuellen ALK

(Ohne Maßstab)

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

Für den Plan relevant sind 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 Geschößflächenzahl, Geschößfläche**

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

*(2) Die Geschößfläche 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 Treppenräume 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 Geschößfläche 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.*

## **1.1 Ziel der Planung / planungsrechtliche Einordnung**

Die Eigentümer des Tannenweges Nr. 8 plant eine bauliche Erweiterung seines bereits bebauten Grundstücks. Das bisher als Garage genutzte Nebengebäude, das bis an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut ist, soll teilweise als Wohnhaus aus und umgebaut werden. Gemäß dem Bebauungsplan und der BauNVO, können Nebengebäude auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Mit der angestrebten Nutzungsänderung ragt nun jedoch das Wohngebäude nicht nur *in geringfügigem Ausmaß* in die nicht überbaubare Grundstücksfläche hinein. Um den erforderlichen Abstand gemäß der niedersächsischen Bauordnung einzuhalten wurde auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstücke eine Baulast eingetragen.

Da es städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, die bauliche Nutzung innerhalb bestehender Wohngebiete im Rahmen der festgesetzten GRZ / GFZ so flexibel wie möglich auszugestalten und den Bauherren unabhängig von Grundstücksgrenzen einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen, sollen die Baugrenzen - und somit auch der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB**

Die vorliegende 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 beschränkt sich auf einen bereits erschlossenen und bebauten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bahrenborstel“. Mit der Änderung wird somit eine Maßnahme der Innenentwicklung angestrebt, welche die Voraussetzungen für eine verbesserte bauliche Nutzung eines bestehenden Baugebiets schafft. Die vorliegende Änderung erfüllt demnach die Voraussetzung des § 13a BauGB, so dass der Bebauungsplan nach dem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Mit der vorliegenden Änderung werden keine Vorhaben zulässig, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. UVPG) erforderlich wäre. Es wird auch keine zusätzliche Erweiterung der zulässigen Grundfläche (GRZ) vorbereitet. Nach Prüfung kommt demzufolge die Gemeinde Bahrenborstel 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.

## **2 Änderungsbereich**

Das Plangebiet liegt zwischen westlich der Straße „Kirchkiefern“ und nördlich des „Tannenweges“ in der Gemeinde Bahrenborstel. Der Änderungsbereich 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).

Die Größe des Änderungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes beträgt 4.071 m<sup>2</sup>.

## **3 Planerische Vorgaben**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (mit dessen Ergänzungen) und vor allem das daraus entwickelte Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz sind daher wichtige Planungsgrundlagen.

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

Für das Vorhaben sind insbesondere die textlichen Ziele zur Siedlungsentwicklung zu nennen. Zur Innenentwicklung kann hier beispielhaft das Ziel zu 1.5 (D 02) aufgeführt werden, wonach *„Freiraum im Rahmen der Siedlungsentwicklung nur in dem notwendigen Umfang für eine Bebauung in Anspruch zu nehmen ist“* und *„Der Nachverdichtung im Innenbereich Vorrang einzuräumen ist“*.

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

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf stellt den Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dar.

Die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Die Änderung kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 ist daher nicht erforderlich.

## **4 Bestandsbeschreibung**

Der Änderungsbereich ist bereits erschlossen und mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Vorgaben des Bebauungsplanes sind weitestgehend umgesetzt worden. Durch die Nordausrichtung der Grundstücke zur

Straße wurden die Garagen und Nebengebäude im nördlichen Bereich der Grundstücke errichtet, was zu tiefen Grundstückszufahrten führte. Die Gebäude wurden Giebelständig zur Straße errichtet. Die Terrassen- und Gartenbereiche sind nach Westen orientiert. Die ca. 900- 1200 m<sup>2</sup> großen Grundstücke sind durch Strauch und Heckenpflanzungen eingefasst.

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

Südlich des Tannenweges schließen weitere Wohnhäuser des gleichen Bautyps an.

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.

### **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. Für die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist das Einholen einer wasserbehördlichen Erlaubnis gem. § 10 NWG erforderlich.

## **5 Planinhalt**

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 29/7 (Haus-Nr. 8), 29/8 (Haus-Nr. 6), 29/9 (Haus-Nr. 4) und 29/10 (Haus-Nr. 2).

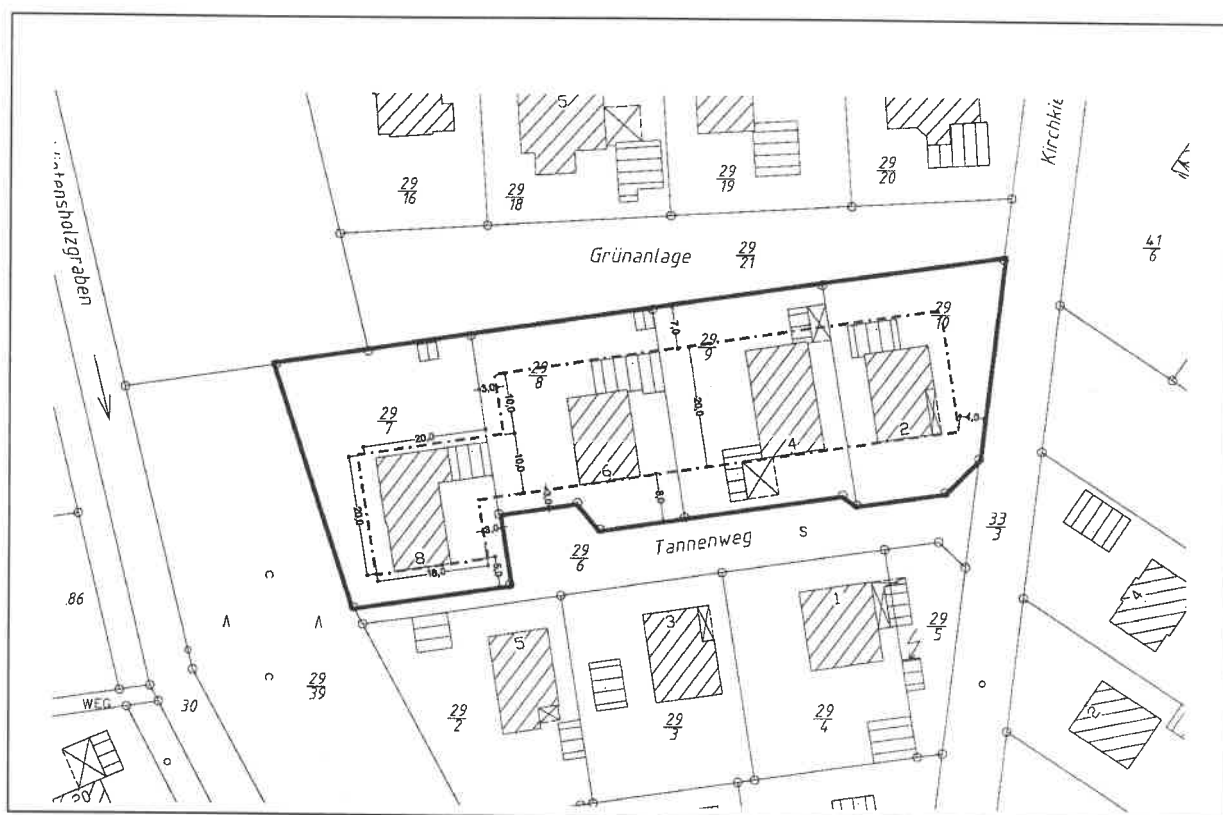
Der Inhalt der Änderung bezieht sich lediglich auf die überbaubare Grundstücksfläche, die durch **Baugrenzen** bestimmt werden.

Um die baulichen Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern und eine flexiblere Bebauung unabhängig von Grundstücksgrenzen zu ermöglichen, wird anstatt vier einzelner „Bauteppiche“ eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt. Die neue Baugrenze wird wie folgt abgegrenzt:

- Nach Norden werden die bestehenden hinteren Baugrenzen der Grundstücke Haus Nr. 2, 4 und 6 beibehalten, so dass die bestehende Bautiefe hier erhalten bleibt. Die hintere Baugrenze des Grundstücks Haus Nr. 6 wird zur westlichen Grundstücksgrenze hin verlängert, verschwenkt dann aber in einem Abstand von 3 m zu Grundstücksgrenze um 10 m nach Süden und wird dann mit der nördlichen Baugrenze des Grundstücks Haus Nr. 8 verbunden.
- Die Baugrenzen zwischen den vier einzelnen „Bauteppichen“ entfallen, so dass eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche entsteht.

- Die westliche Baugrenze des Grundstücks Haus Nr. 8 wird um 3 m nach Westen erweitert.
- Die südlichen Baugrenzen der Grundstücke Haus Nr. 2, 4, 6 und 8 bleiben erhalten und werden zu einer Baugrenze zusammengeführt.
- Die östliche Baugrenze des Grundstücks Haus Nr. 2 bleibt erhalten.

In der nachfolgenden unmaßstäblichen Skizze werden die Änderungen der Baugrenzen mit Maßangaben dargestellt:



## 6 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung sind insbesondere folgende Auswirkungen zu erwarten:

Mit den neuen Baugrenzen können die Baukörper in Zukunft innerhalb des neuen Rahmens flexibel positioniert werden. Weiterhin zu beachten sind die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Hier sind insbesondere die Abstandsbestimmungen der NBauO sowie die Grundflächenzahl (GRZ) mit den möglichen Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO'62 zu nennen.

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.

Bei den Anwesen im Plangebiet selbst wird gesehen, dass sich die Abstände zwischen den Gebäuden in Zukunft lediglich auf die Abstandsanforderungen der NBauO beschränken und die Baukörper hierdurch näher an die westlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden können. Bezüglich der Erweiterung der Baugrenzen des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 29/7 (Hausnummer 8) wurde vom östlich angrenzenden Nachbarn bereits eine Baulast eingeräumt, so dass diesbezüglich bereits eine Zustimmung signalisiert wurde.

## **7 Rechtsgrundlagen**

Stand 23.02.2008

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bahrenborstel wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 11. August 2008