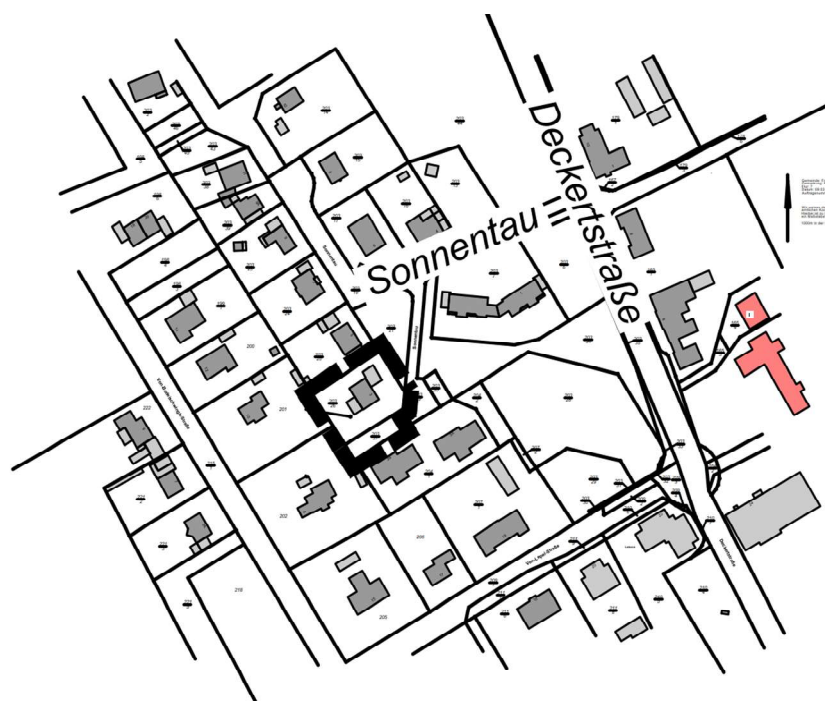


Gemeinde Freistatt

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung „Bäckerweide“



Begründung

Abschrift

Juli 2021

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



0.	Vorbemerkung	1
1.	EINLEITUNG.....	1
1.1	Anlass der Planung.....	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	1
1.3	Geltungsbereich der Planung	2
1.4	Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	5
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.....	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange	6
3.2.1	Belange der Raumordnung	6
3.2.2	Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz.....	6
3.2.3	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	8
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	8
3.2.5	Verkehrliche Belange.....	9
3.2.6	Belange der Oberflächenentwässerung	9
3.2.7	Altlasten.....	9
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise / Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	11
6.1	Städtebauliche Daten.....	11
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	11

0. Vorbemerkung

Auf der rechtlichen Grundlage des § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Freistatt, für das bereits Planungsrecht besteht. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1.175 m² und liegt mit der gesamten Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren ist gemäß § 13 a Abs. 1 S. 5 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dies ist in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht der Fall. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann daher abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Öffentlichkeit unterrichtet, wo sich die Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und wie sie sich zur Planung äußern kann. Zudem muss gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB kein Umweltbericht angefertigt werden.

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Freistatt beabsichtigt mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“, die überbaubare Grundstücksfläche in einem Teilbereich bedarfsgerecht anzupassen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung dieser Plangebietsflächen zu optimieren.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der ca. 1.175 m² große Geltungsbereich liegt im zentralen Bereich der Ortslage Freistatt südlich der Eisenbahnstrecke und nördlich der Bundesstraße B 214. Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- im Norden durch das bereits bebaute Flurstück 203/25,
- im Südosten durch die Straßenverkehrsfläche „Sonnentau“,
- im Süden durch das bereits bebaute Flurstück 204/1 sowie
- im Südwesten durch das bereits bebaute Flurstück 202 und
- im Nordwesten durch das bereits bebaute Flurstück 201.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebiets ergeben sich aus der Planzeichnung bzw. aus dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

Das Plangebiet ist derzeit im nördlichen Teil bereits mit einem Wohnhaus bebaut und im südlichen Teil unbebaut und stellt hier eine Grünfläche dar. Nördlich, südlich und westlich grenzen bereits bebaute Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern an den Geltungsbereich an. Östlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Sonnentau“.

Die nähere Umgebung ist umliegend größtenteils wohnnutzungsgeprägt. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 214. Nördlich ist die Eisenbahnstrecke gelegen.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➤ Landesraumordnungsprogramm

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen des Jahres 2017. Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung werden keine Darstellungen getroffen.

Zudem formuliert das LROP Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung in Niedersachsen. So sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstrukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und weiterentwickelt werden (Kap. 2.1 01). Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden (Kap. 2.1 04).

➤ Regionale Raumordnung

Für das Plangebiet gilt das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) für den Landkreis Diepholz. Im RRÖP des Landkreises Diepholz werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.

Nördlich des Plangebietes ist die Eisenbahnstrecke sowie südlich die Bundesstraße Sulinger Straße (B 214) als Hauptstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Diepholz

➤ Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen nördlich, südlich und östlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt.

In der näheren Umgebung sind nördlich, östlich und westlich gemischte Bauflächen dargestellt. Weiter nördlich ist die Eisenbahnstrecke sowie südlich die Bundesstraße B 214 dargestellt.

Die vorliegende Planung kann demnach aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

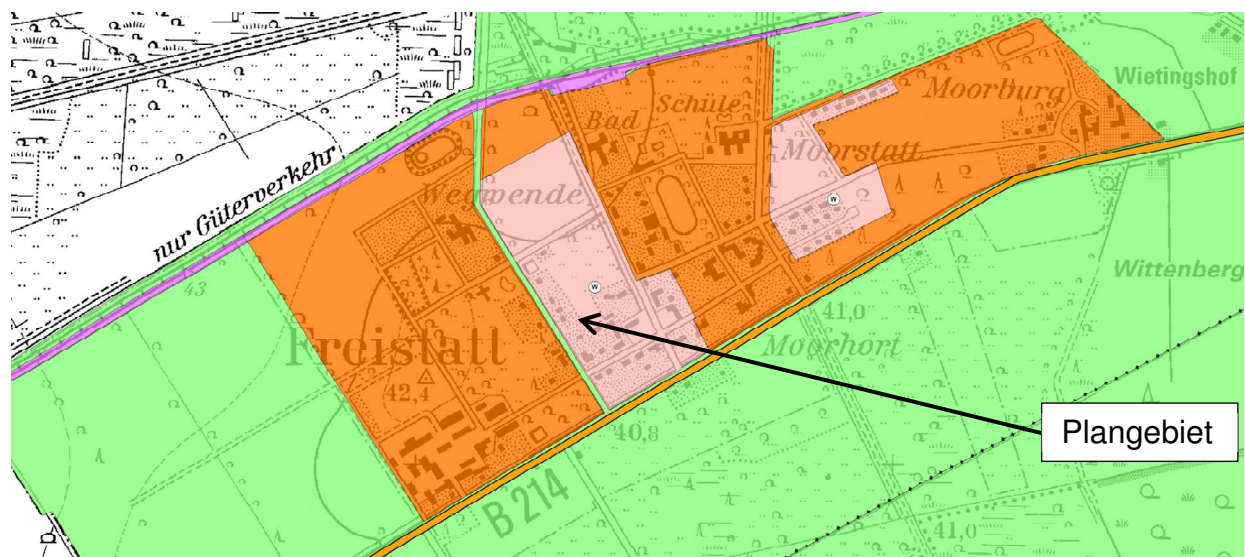


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf

➤ **Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen**

Für das Plangebiet liegt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ aus dem Jahr 1997 vor.

Dieser setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei maximal einem Vollgeschoss fest. Zudem ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 geht über den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung hinaus und setzt überwiegend Allgemeine Wohngebiete fest.

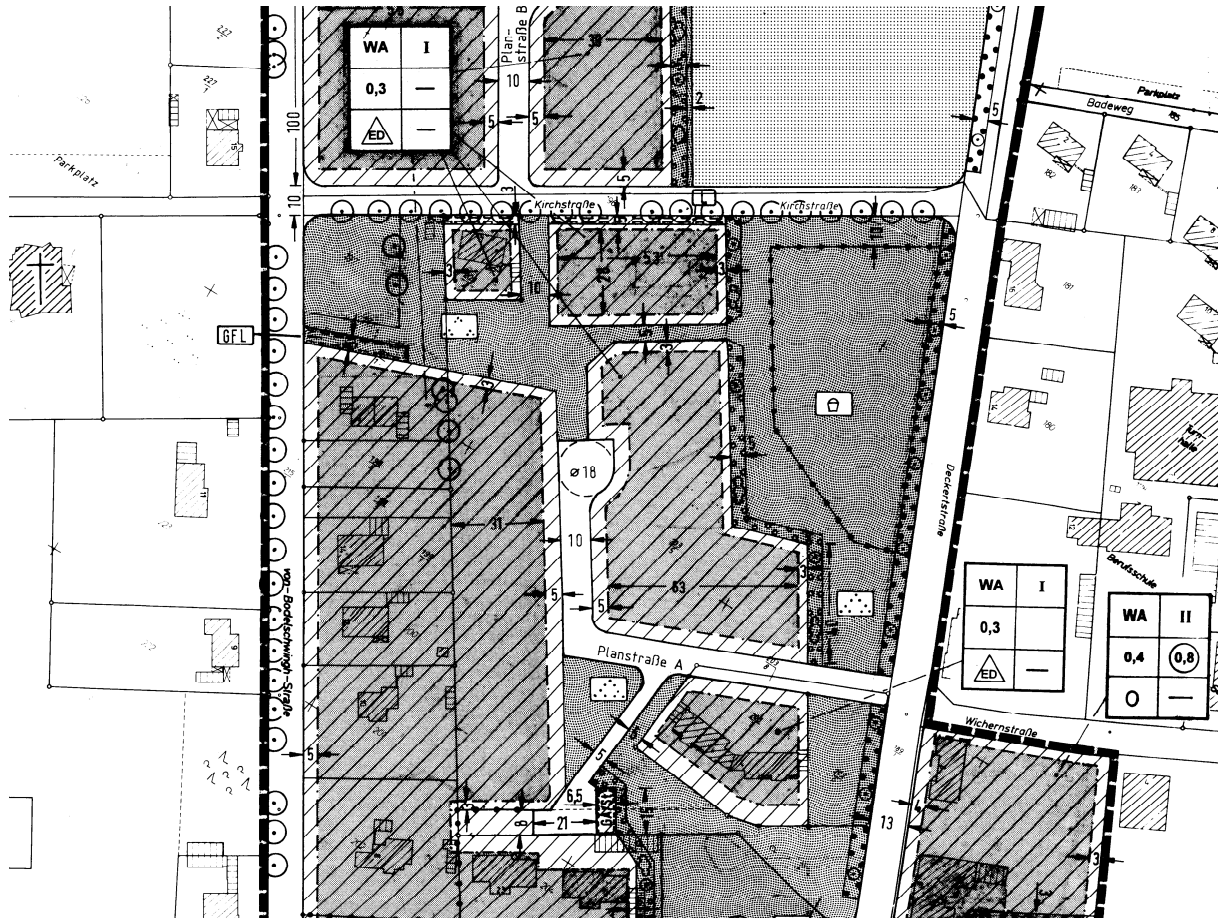


Abb. 3: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ beabsichtigt die Gemeinde Freistatt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit eines Wohnbaugrundstückes durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen in südlicher Richtung zu optimieren.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist derzeit unbebaut und stellt sich als Grünfläche dar. Für die Plangebietsflächen gelten derzeit die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, die den Geltungsbereich überwiegend als nicht überbaubare Grundstücksfläche festsetzt.

Um zukünftig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Plangebietsflächen zu schaffen und eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen sollen daher die Baugrenzen bedarfsgerecht festgesetzt werden.

Um zudem ein optimales Einfügen zukünftiger Bebauung in die bestehenden Bebauungsstrukturen zu gewährleisten, werden die Festsetzungen in Anlehnung an die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffen und örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ kann aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, wurden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde insbesondere zu folgenden Aspekten Stellung genommen:

- Belange der Abfallwirtschaft, hier Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen
- Hinweise zur Oberflächenentwässerung
- Hinweise zu örtlichen Bauvorschriften

Die in den Stellungnahmen vorgetragenen Anregungen und Hinweise sind in die Abwägung der Gemeinde gemäß § 1 (7) BauGB eingegangen. Inhaltlich haben sich durch die Anregungen und Hinweise keine Änderungsbedarfe für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ergeben. Einzelne Hinweise sind auf der Planzeichnung unter „Hinweise“ oder in den entsprechenden Sachkapiteln dieser Begründung redaktionell angepasst worden.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Planungsinhalte wurden im Grundsatz bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ auf die Ziele der Raumordnung abgestimmt. Die vorliegende Planung steht somit mit den Belangen der Raumordnung nicht im Widerspruch.

3.2.2 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

□ Aktueller Zustand

Der rd. 1.175 m² große Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst bereits als Wohngebiet festgesetzte Flächen des Ursprungs-Bebauungsplans. Die Änderungsfläche liegt im zentralen Teil des Wohngebiets des Bebauungsplans „Bäckerweide“. Planungsrechtlich handelt es sich somit um ein Wohngebiet.

In der Örtlichkeit stellt sich das Plangebiet derzeit als bebauter Grundstück mit Gartenflächen dar. Es sind einzelne (Zier-)Gehölze vorhanden. Aufgrund der Siedlungslage ist von einer eingeschränkten Bedeutung des Plangebiets für die Fauna auszugehen. Das Vorkommen siedlungstoleranter Brutvögel ist anzunehmen.

Der Bodentyp ist als mittlerer Pseudogley-Podsol klassifiziert. Es handelt sich nicht um einen Suchraum für schutzwürdige Böden. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als mittel und die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit wird gemäß NIBIS Kartenserver als gering eingestuft. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.¹

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gebiet ist dem Grundwasserkörper Hunte Lockergestein rechts zugeordnet. Gemäß Wasserrahmenrichtlinie ist der chemische Zustand dieses Grundwasserkörpers als schlecht, der mengenmäßige Zustand als gut klassifiziert.²

Das Lokalklima wird durch die Lage im Siedlungsbereich und die Ziergärten in der Umgebung geprägt. Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die umliegende Wohnbebauung geprägt. Im Umfeld sind einzelne Grünflächen vorhanden. Vorbelastungen bestehen im Umfeld durch die Verkehre der südlich gelegenen Bundesstraße B 214.³

¹ NIBIS® Kartenserver (2019): Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50); Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff am 30.03.2021

² <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>. Zugriff am 30.03.2021

³ Landkreis Diepholz (2008): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz. Karte 2: Landschaftsbild

❑ **Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird im Vergleich zum derzeitigen (planungsrechtlichen) Zustand lediglich die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten, so dass sich weder der Umfang der versiegelbaren oder überbaubaren Flächen verändert noch die Nutzungsintensität. Im Bereich der neu überbaubaren Grundstücksflächen sind aktuell Garten mit Rasenflächen und einigen Ziergehölzen vorhanden. Besondere Biotopwertigkeiten werden demnach nicht in Anspruch genommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt oder Landschaftsbild werden durch die Planung somit nicht ausgelöst.

❑ **Artenschutz**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Zum Schutz potenziell vorkommender Vogelarten sind die Baufeldräumung und die bauvorbereitenden Maßnahmen außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Bei Maßnahmenbeginn während der Brutzeit muss durch ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine Brutgelege und Individuen getötet werden.

Bei Beachtung der o.g. Vermeidungsgrundsätze ist die Umsetzung der Planung durch den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nicht dauerhaft gehindert.

❑ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) sind:

- das Vogelschutzgebiet „Diepholzer Moorniederung“ (DE3418-401) mit zwei Teilflächen in rd. 350 m südlich bzw. rd. 600 m nördlich des Plangebietes
- das FFH-Gebiet „Wietingsmoor“ (3217-331) rd. 600 m nördlich und das FFH-Gebiet „Neustädter Moor“ (3317-301) rd. 600 m südlich des Plangebietes.⁴

Beide Schutzgebiete werden u.a. durch die vorhandene Wohnbebauung abgeschirmt. Da mit der Planung keine nachteiligen Fernwirkungen ausgelöst werden, ist nicht von nachteiligen Auswirkungen auf die Gebiete auszugehen. Die Verträglichkeit der Planung mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

⁴ https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Natur&lang=de&bgLayer=Topographie-Grau&X=5830817.50&Y=477457.50&zoom=10&catalogNodes=&layers=FFH_Gebiete_2,EU_Vogelschutzgebiete_2

□ Darstellungen von Landschaftsplänen

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans Landkreis Diepholz⁵ ist das Plangebiet der Zielkategorie „Vorrangigen Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zugeordnet.

Die Planung bzw. die Entwicklung des Gebietes als Wohnbaufläche steht mit der landschaftsplanerischen Zielsetzung nicht in Einklang, allerdings entspricht bereits das bestehende Planungsrecht nicht den landschaftsplanerischen Zielen.

3.2.3 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen, die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- Nach § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB soll landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel).

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ ist erforderlich, um die überbaubaren Flächen der vorhandenen Wohnbauflächen zu erweitern und somit eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Da es sich um einen Baulückenschluss handelt, geht mit der vorliegenden Planung keine Erhöhung der versiegelten Fläche einher. Den Belangen des Flächenschutzes wird daher in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ ausreichend Rechnung getragen.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden allgemeine städtebauliche Aspekte sowie Lärmimmissionen in die Abwägung eingestellt.

➤ Lärmimmissionen

Die Belange des Immissionsschutzes wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ ausreichend berücksichtigt. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 führt zu keiner neuen Konfliktsituation in Bezug auf die Schutzansprüche des Allgemeinen Wohngebietes. Relevante Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

➤ Emissionen der Bahnanlage

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgabe, Abriebe etc.), die zu Immissionen an benachbarter

⁵ Landkreis Diepholz (2008): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz. Karte 5: Ziele

Bebauung führen. Mit der Erweiterung der überbaubaren Flächen in Richtung Süden werden gegenüber dem aktuellen planungsrechtlichen Zustand keine neuen Konflikte erwartet.

3.2.5 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die östlich gelegene Straßenverkehrsfläche „Sonnentau“ gesichert.

Die Verkehrsflächen bleiben unverändert. Auswirkungen auf den Verkehr sind daher nicht zu erwarten.

3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung

Mit der vorliegenden Planung wird im Vergleich zum derzeitigen (planungsrechtlichen) Zustand lediglich die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen bedarfsgerecht angepasst. Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten, sodass sich weder der Umfang der versiegelbaren oder überbaubaren Flächen verändert, noch die Nutzungsintensität. Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung sind daher nicht zu erwarten.

3.2.7 Altlasten

Nach dem NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind im Geltungsbereich keine Altlasten verzeichnet.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der genannten städtebaulichen Ziele getroffen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige bauliche Nutzung des Plangebietes zu schaffen, wird auch weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht zulässig.

Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO würden sich nicht in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen, zu unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen und damit Emissionen führen sowie einen hohen Flächenbedarf erfordern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 getroffen. In der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ wird daher die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Zudem wird eine Grundflächenzahl von 0,3 aus den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 wird zukünftig eine der Örtlichkeit nicht angemessene hohe Versiegelung vermieden und eine dörfliche Bebauungsdichte, die den gering verdichteten Strukturen in der Ortslage Freistatt entspricht, gewährleistet.

4.3 Bauweise / Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO gilt in dem Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise. Um zukünftig die Errichtung ortsuntypischer Bebauung zu vermeiden und dennoch bauliche Anpassungen zu ermöglichen, ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Um zukünftig eine adäquate Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und gleichzeitig eine unangemessene hohe bauliche Dichte im Plangebiet zu vermeiden, werden die überbaubaren Grundstücksflächen bedarfsgerecht festgesetzt. Dabei ist die Realisierung von Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Grundstücke und die Gestaltungsmöglichkeit der Grundstücke bleibt auch weiterhin erhalten.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Auf den privaten Grundstücksflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (Kleinbaum ab 7 m Höhe) oder zwei Obstbäume pro Einzel- bzw. Doppelhaus zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zudem sind auf mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB flächenhaft und dichtwachsend einheimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Pro qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Strauch zu verwenden. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlaubt außerdem die Übernahme solcher örtlicher Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan. Die Gemeinde Freistatt beabsichtigt in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterische Vorschriften zu erlassen:

➤ Dachformen

Um eine topologisch angepasste Dachlandschaft im Ortskern zu gewährleisten und ortsuntypische Dachformen zukünftig auszuschließen, sind Hauptgebäude mit symmetrisch geneigten Dächern als Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung beider Hauptdachflächen zu errichten. Dabei ist eine Dachneigung von 20° bis 50° zu errichten. Die zulässige Neigung gilt nur für die Hauptdachflächen, die Nebendachflächen wie

die Dächer von Dachgauben und ähnlichen Dachaufbauten sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind davon ausgenommen.

➤ **Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe der Gebäude – gleich Oberkante Fußboden des Erdgeschosses – darf 0,70 m, bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück, nicht überschreiten.

➤ **Einfriedungen**

Die Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf 0,80 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Daten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.175 m².

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	20.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (Sulinger Kreiszeitung)	05.06.2021
Entwurfsbeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung (Sulinger Kreiszeitung)	05.06.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	14.06. – 14.07.2021
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	28.05.2021
Satzungsbeschluss	14.02.2022

Freistatt, den 10.03.2022

gez. Enders

Der Bürgermeister