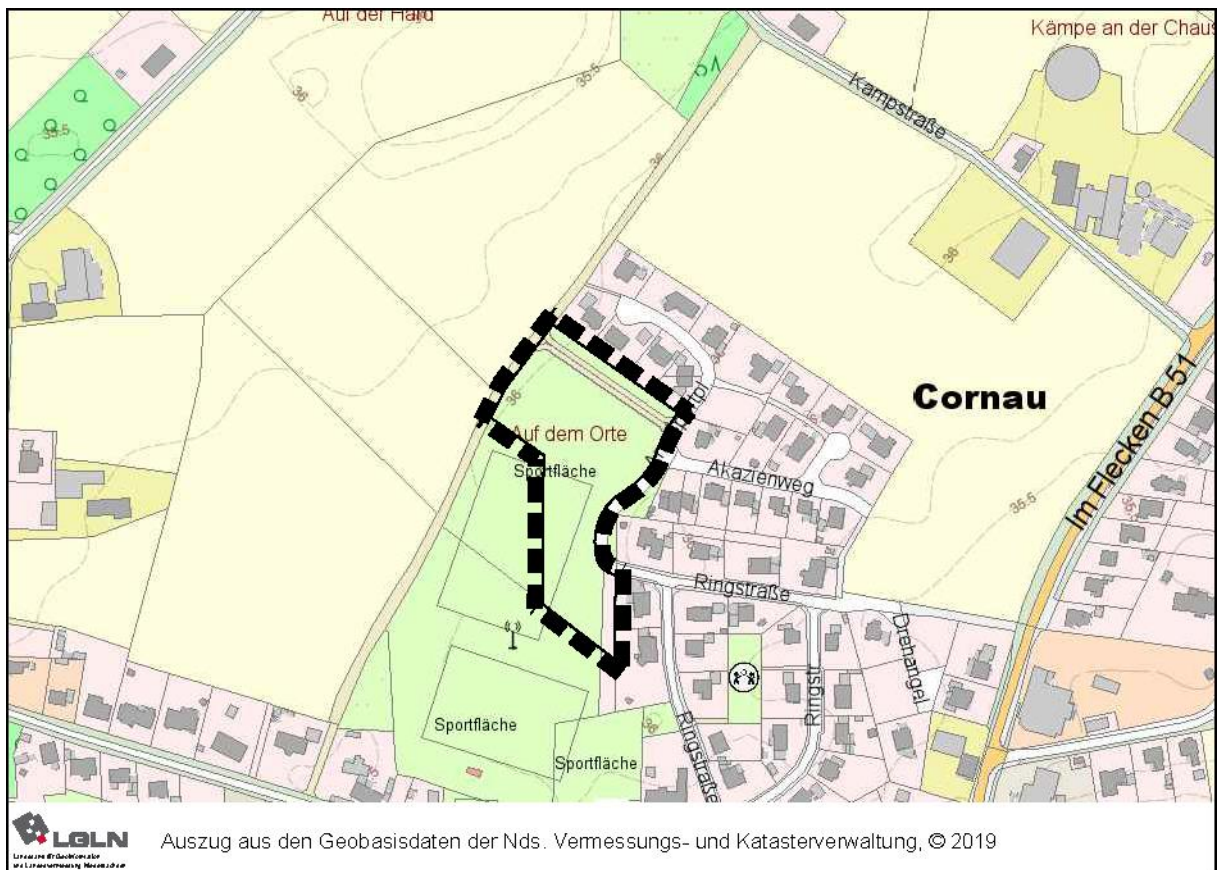


# GEMEINDE DREBBER

Bebauungsplan Nr. 2  
„Auf dem Kampe“

1. Änderung  
mit örtlichen Bauvorschriften

## BEGRÜNDUNG



### Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 22.10.2020	Entwurf zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT ABSCHRIFT
----------------	------------	-----------------------	-------------------------------	------------------------



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

---

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.2 Verfahren.....</b>	<b>2</b>
	<b>A.3 Örtliche Situation.....</b>	<b>3</b>
	<b>A.4 Planungsvorgaben.....</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>INHALTE DER ÄNDERUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung .....</b>	<b>8</b>
	<b>B.2 Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
	<b>B.3 Verkehr.....</b>	<b>9</b>
	<b>B.4 Immissionsschutz .....</b>	<b>10</b>
	<b>B.5 Natur und Landschaft .....</b>	<b>11</b>
	<b>B.6 Infrastruktur.....</b>	<b>14</b>
	<b>B.7 Altlasten .....</b>	<b>15</b>
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>16</b>
<b>D</b>	<b>DATEN .....</b>	<b>17</b>
	<b>D.1 Städtebauliche Werte .....</b>	<b>17</b>
	<b>D.2 Verfahrensvermerke.....</b>	<b>17</b>

## A ALLGEMEINER TEIL

### A.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Ortschaft Cornau befinden sich nördlich der Speckener Straße und westlich der Straßen Ringstraße und Am Sportplatz mehrere Sportanlagen, wobei lediglich die Bereiche an der Speckener Straße zurzeit aktiv für den Trainings- und Spielbetrieb genutzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Kampe“ wurden Mitte der 1990er Jahre durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ die vorhandenen Sportanlagen um ein zweites Spielfeld ergänzt. Mit den Jahren hat sich jedoch gezeigt, dass derart umfangreiche Flächen für Sportanlagen nicht benötigt werden. Das zweite Spielfeld wird nicht für den regelmäßigen Trainings- und Spielbetrieb genutzt. Lediglich die Flächen nördlich des Spielfeldes werden bislang von der Freiwilligen Feuerwehr für Übungen genutzt, die jedoch auf einem anderen Platz stattfinden können.

In der Samtgemeinde Barnstorf und auch in der Gemeinde Drebber besteht eine anhaltende Nachfrage nach Bauland für Wohnzwecke. Entsprechend dem Leitbild der Samtgemeinde Barnstorf soll der Bauflächenbedarf zukünftig vorwiegend durch Flächenrecycling, Innenentwicklung und Umnutzung gedeckt werden. Hierfür bietet sich der vorliegende Änderungsbereich an, da durch die Planung die nicht mehr benötigten Flächen des Sportplatzes für die Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes genutzt werden können. Durch die vorliegende Änderung sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nutzung des Plangebietes geschaffen werden.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Wohngebietes soll auch das Regenwasserkonzept für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 2 angepasst werden. Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen daher zudem auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das im Regenwasserkonzept vorgesehene Regenrückhaltebecken geschaffen werden.

### A.2 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Kampe“ dient der Innenentwicklung von Cornau in einem bebauten, innerörtlichen Bereich an der Gemeindestraße Am Sportplatz als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Änderungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

#### §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m <sup>2</sup> , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2	Festgesetzte Grundfläche WA 6.741m <sup>2</sup> x GRZ 0,3 = 2.022 m <sup>2</sup>  Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.

Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche < 20.000 m <sup>2</sup>
-------------------	--

### §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2	im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

### §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete)  Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.  Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

Da die Bedingungen des §13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

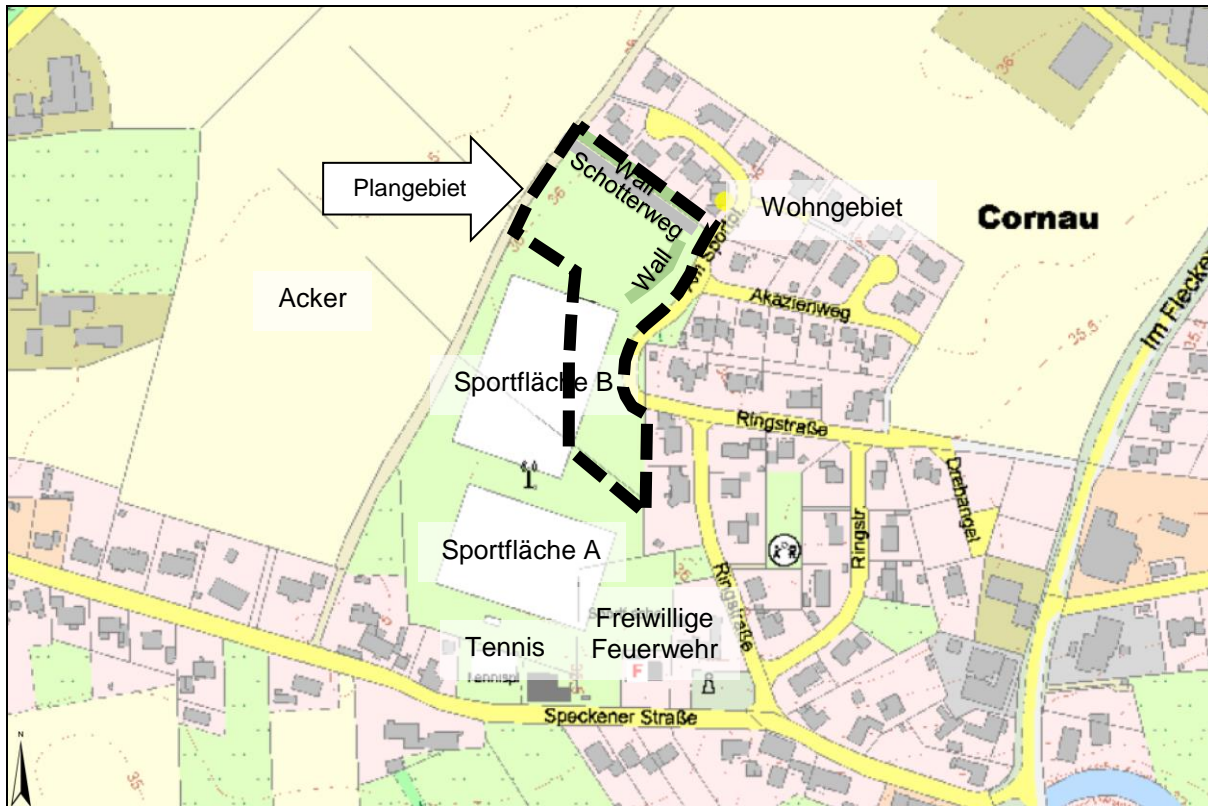
## A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Cornau. Nördlich der Speckener Straße und westlich der Gemeindestraßen Ringstraße und Am Sportplatz liegt ein größeres Areal, in dem sich Sportanlagen konzentrieren. Hier befinden sich zwei Sportplätze, Tennisplätze, aber auch die Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr. Während die Sportanlagen an der Speckener Straßen (Sportfläche A) gut ausgebaut sind und intensiv genutzt werden, besteht der nördliche Bereich im Wesentlichen aus einer großen Rasenfläche (Sportfläche B) und wird nur sehr selten genutzt. Ein regelmäßiger Trainings- oder Spielbetrieb findet hier nicht statt.

Der Änderungsbereich liegt in diesem nördlichen Bereich, südlich der Bebauung entlang der Straße Am Sportplatz. In den letzten Jahren wurde das Plangebiet vorwiegend von der Feuerwehr als Übungsplatz genutzt. Es handelt sich um eine mit Rasen bewachsene Fläche, die im nördlichen und östlichen Teil von Wällen umgeben ist. Entlang des nördlichen Walls verläuft ein Schotterweg, der zum westlich des Plangebietes verlaufenden Feldweg führt.

Die Umgebung des Plangebietes ist dörflich geprägt. Östlich und nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein aus Einzel- und Doppelhäusern bestehendes Wohngebiet, das seit Mitte der 90er Jahre entstanden ist. Südlich schließt sich eine Sportfläche an. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um eine

Rasenfläche, die zum Teil von Betontreppen eingefasst wird. Diese Fläche wird schon seit längerem nicht mehr regelmäßig genutzt. Westlich des Plangebietes verläuft ein Feldweg, an welche landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.



**Abb. 1** Übersichtsplan der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung

## A.4 Planungsvorgaben

### A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbestimmenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und das seit dem 22. Dezember 2016 rechtskräftige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz hinzuzuziehen.

Nach dem LROP sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Zudem sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

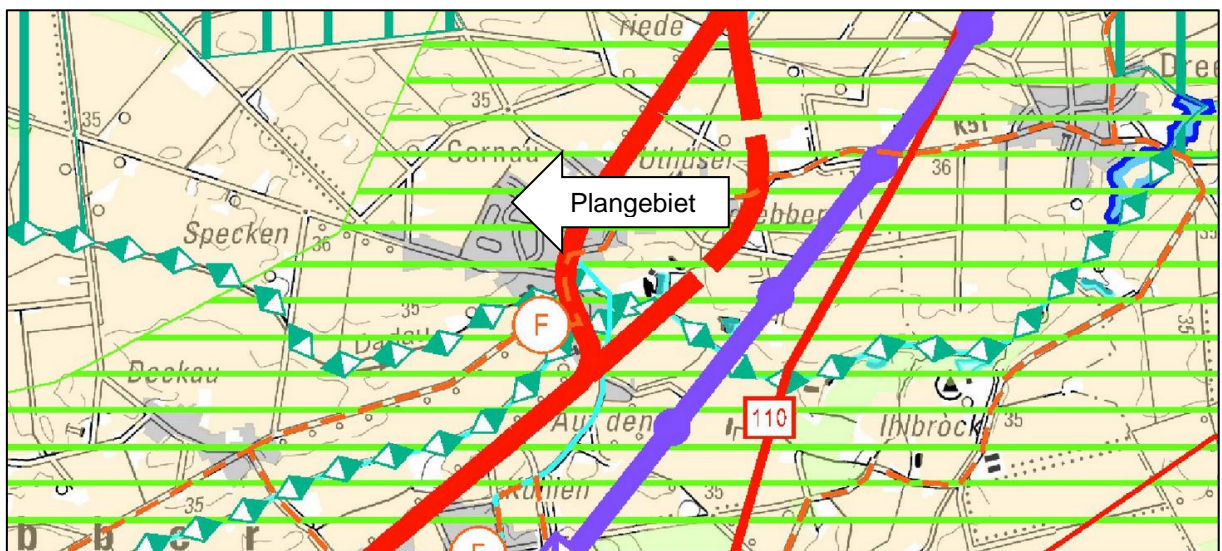
Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert bzw. angemessen weiterentwickelt werden, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

Gemäß dem RROP des Landkreises Diepholz sind die Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (RROP Kap. 2.1. Nr. 04) zu berücksichtigen. Danach soll der Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung verringert werden und die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die als zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte sowie in nicht Zentralen Orten auf eine Nachverdichtung im Innenbereich gelenkt werden. Hierbei soll dem qualitativen und quantitativen Bedarf an Wohnraum, dem demografischen Wandel, den gesellschaftlichen Kosten für Verkehrs-, die Ver- und Entsorgungs- sowie die soziale Infrastruktur und den ökologischen Auswirkungen auf den Freiraum Rechnung getragen werden.

Im RROP wird das Plangebiet grau dargestellt. Es handelt sich also um einen Bereich mit vorhandener Bebauung bzw. um einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich. Die Ortschaft Cornau wird im RROP nicht als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Somit sollte die Siedlungsentwicklung auf eine Nachverdichtung im Innenbereich gelenkt werden. Das Plangebiet ist Teil einer ca. 4 ha großen Fläche, die im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Barnstorf als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt ist. Da sich in den letzten Jahren jedoch gezeigt hat, dass derart umfangreiche Flächen für Sportanlagen nicht benötigt werden und im Gemeindegebiet der Bedarf für Wohnbebauung besteht, soll an dieser Stelle nun eine wohnbauliche Nutzung ermöglicht werden. Es werden auch weiterhin noch ausreichend Flächen für Sportanlagen zur Verfügung stehen, da nur etwa 1/4 dieser Flächen von der vorliegenden Planung in Anspruch genommen werden, sodass auch weiterhin noch etwa 2,9 ha für die Unterbringung von Sportanlagen genutzt werden können.

Das Plangebiet schließt nördlich und östlich bereits an vorhandene Bebauung an und bietet die Möglichkeit etwa acht neue Baugrundstücke zu entwickeln. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes stellt vor diesem Hintergrund eine sinnvolle und angemessene Entwicklung der Ortslage Drebber dar.

Den Vorgaben der Raumordnung kann Rechnung getragen werden, da durch die vorliegende Bauleitplanung im Rahmen der Eigenentwicklung Voraussetzungen geschaffen werden, die eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im vorhandenen Siedlungsbereich ermöglichen.



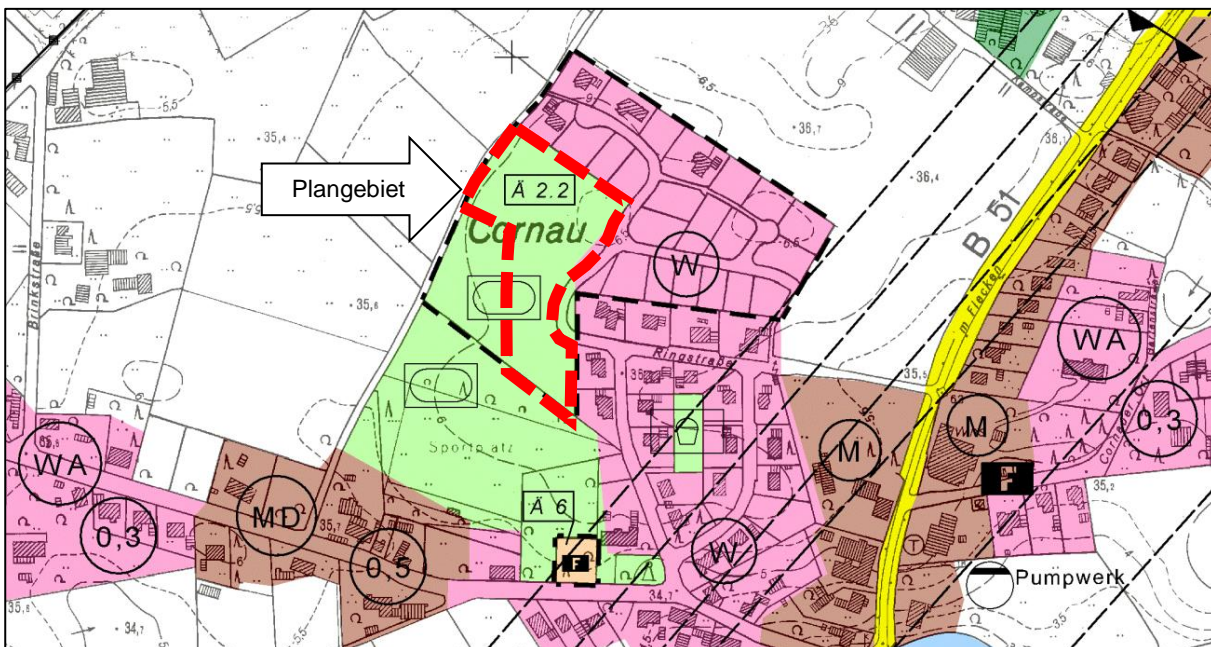
**Abb. 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des LK Diepholz 2016 (ohne Maßstab)**

### A.4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Barnstorf überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Im östlichen Teil des Plangebietes ist entlang der Straße zudem ein schmaler Streifen als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Grünflächen setzen sich weiter südlich des Plangebietes fort. Nördlich und östlich schließen Darstellungen von Wohnbauflächen an. Westlich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen im Plangebiet weichen somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt, da nur ein Teil des Sportplatzes für wohnbauliche Zwecke genutzt wird und noch ausreichend Flächen für Sportanlagen zur Verfügung stehen. Da die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt wird, ist kein gesondertes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan ist in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.



**Abb. 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Barnstorf (ohne Maßstab)**

### A.4.3 Bebauungsplan

Im Plangebiet ist seit dem Jahr 1994 der Bebauungsplan Nr. 2 „Auf dem Kampe“ rechtskräftig (BauNVO 1990). Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest.

Die öffentliche Grünfläche wird durch eine Nutzungsgrenze in die Bereiche „Sport 1“ im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes und „Sport 2“ im westlichen Teil des Plangebietes unterteilt. Die beiden Flächen unterscheiden sich darin, dass ein Spielbetrieb für Mannschaftssport nur in der Fläche „Sport 2“ zulässig ist.

Im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes sind zudem Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt, in denen ein 2 m hoher Wall zu errichten ist, der mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist.

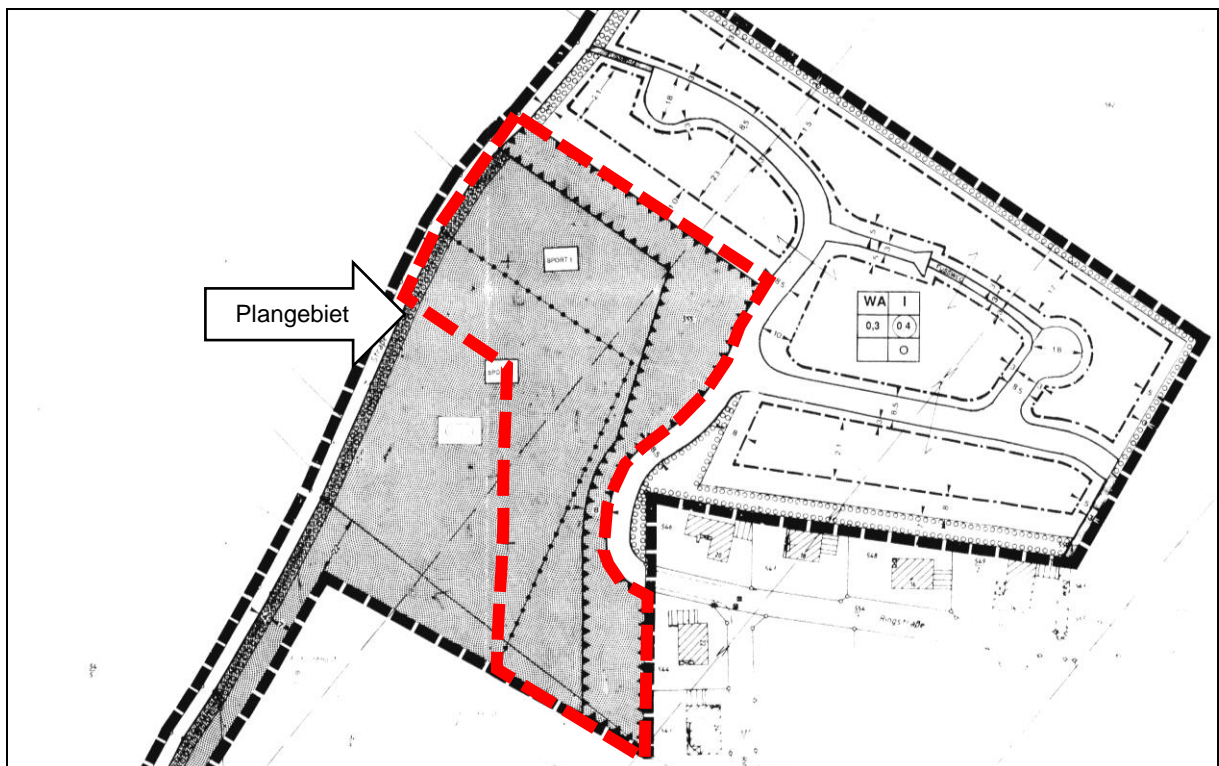
Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ist eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die ebenfalls mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist.

Nördlich und östlich des Plangebietes sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen folgende Festsetzungen gelten:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Nicht zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- höchstens eingeschossige Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4
- offene Bauweise

Die Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten verlaufen in der Regel in einem Abstand von 3 - 5 m zu den Verkehrsflächen und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Im Bebauungsplan Nr. 2 dienen Fuß- und Radwege als Verbindung zwischen den Verkehrsflächen, sodass eine fußläufige Verbindung innerhalb des Plangebietes und Anschlüsse an die umliegenden Spazierwege möglich sind.



**Abb. 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2 (ohne Maßstab)**

## **B INHALTE DER ÄNDERUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **B.1 Bauliche Nutzung**

Das Plangebiet soll als typisches Ein- bis Zweifamilienhausgebiet entwickelt werden. Um diese Struktur zu erreichen, wird ein Katalog von Festsetzungen zusammengestellt, der in seiner Gesamtschau sicherstellt, dass dieses Ziel erreicht wird. Dabei orientieren sich die Festsetzungen, an denen in den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten und vergleichbaren Wohngebieten in Drebbler.

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung eine Wohnnutzung im Gebiet erfolgen. Der Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bietet neben Wohnnutzung Möglichkeiten zur gebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzung. Das Plangebiet soll vorwiegend der Deckung des Bedarf für Wohngrundstücke dienen, daher werden von diesem Nutzungskatalog, wie auch bereits in den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt ist, die üblicherweise als Ausnahmen zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dazu zählen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Es wird eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt, so dass ein Erdgeschoss mit einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss errichtet werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauGB wird gewährt, da vielfach größere Garagen oder Nebenanlagen für Gartengeräte gebaut werden. Dies entspricht der zulässigen Bebauung in der Umgebung des Plangebietes.

#### **B.1.3 Mindestgrundstücksgröße**

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch großzügige Grundstücksgrößen gekennzeichnet. Die Mindestgrundstücksgrößen sollen sicherstellen, dass auch innerhalb des Plangebietes die Grundstücke eine gewisse Größe nicht unterschreiten. Deshalb wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> und je Doppelhaus ebenfalls eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> für beide Haushälften zusammen einhalten müssen.

#### **B.1.4 Bauweise**

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Einzel und Doppelhäuser. Die Bebauung im Plangebiet soll sich an diesen Strukturen orientieren. In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen daher ebenfalls nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

#### **B.1.5 Anzahl der Wohnungen**

Um den Charakter des Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass im Einzelhaus nur zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohnung errichtet werden

darf. Damit wird sichergestellt, dass in einem optisch als Einzel- oder Doppelhaus in Erscheinung tretenden Gebäude nur zwei Wohnungen untergebracht werden können.

### **B.1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu. Dies findet für einen Großteil des Plangebietes seinen Ausdruck in dem 3 m breiten nicht überbaubaren Bereich zu den Anpflanz-, Verkehrsflächen und der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches.

Innerhalb des Plangebietes müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden einen Mindestabstand von 3 m zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dadurch sollen die straßenseitigen Grundstücksbereiche von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von den Grundstücken auf öffentliche Straßen zu ermöglichen.

## **B.2 Grünordnerische Festsetzungen**

---

Zur Abgrenzung der Wohnbebauung gegenüber der westlich beginnenden offenen Landschaft und den südlich angrenzenden Sportanlagen werden im Änderungsbereich 5 m bzw. 3 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, in denen standortheimische Laubgehölze zu pflanzen sind.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neupflanzungen vorzunehmen.

## **B.3 Verkehr**

---

Das Plangebiet kann über die Gemeindestraße Am Sportplatz erschlossen werden.

Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes wird im Plangebiet eine 7 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 m endet. Ausgehend von dieser Wendeanlage wird durch die Festsetzung einer 3 m breiten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem Plangebiet und dem westlich des Plangebietes verlaufenden Feldweg hergestellt.

Das Plangebiet ist über die jeweils etwa 400 m entfernt liegenden Bushaltestellen „Cornau Schule“ und „Cornau Logemann“ an der Speckener Straße und der Bundesstraße 51 (Im Flecken) an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Von der Haltestelle „Cornau Schule“ verkehrt wochentags im Rahmen des Schulbusverkehrs die Linie 131 zum Schulzentrum in Barnstorf und nach Drebber (Seeger). Ab der Haltestelle „Cornau Logemann“ besteht zusätzlich wochentags mit der Linie 125 mehrmals täglich, etwa alle 1-2 Stunden, eine Verbindung nach Diepholz (Bahnhof/Schulzentrum), Twistringern (Bahnhof) und zum Bahnhof in Barnstorf.

## B.4 Immissionsschutz

---

Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind aufgrund der angrenzend vorhandenen Strukturen nicht zu erwarten.

Die Haupterschließungsstraßen von Cornau sind ausreichend weit entfernt, so dass von dort nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm zu rechnen ist. Durch die Möglichkeit der Bebauung kann es zu einer geringen Zunahme an Verkehr durch die neuen Anwohner kommen. Der dadurch entstehende Verkehrslärm ist in Anbetracht der Größe der Fläche und der möglichen Zahl von Grundstücken unwesentlich.

### Emissionen aus der Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einem dörflich geprägten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgehoben durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen, die Tierhaltung sowie durch die Bewirtschaftung und Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im dörflich geprägten, ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Westlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltungsanlagen und Biogasanlage. Dieser landwirtschaftliche Betrieb wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet in seiner Entwicklungsfähigkeit nicht weiter als bisher eingeschränkt, da die nördlich des Plangebiets festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, näher zu dem Betrieb liegen als das Plangebiet. Die immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der dort befindlichen Wohnnutzung sind bereits bei Betriebsänderungen oder Betriebserweiterungen zu berücksichtigen.

### Sport- und Freizeitlärm

Im Plangebiet und den südlich daran anschließenden Flächen ist im Bebauungsplan Nr. 2 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

Eine regelmäßige Nutzung der Sportflächen erfolgt jedoch lediglich in den Bereichen an der Speckener Straße (Sportfläche A). Hier finden Dienstag bis Donnerstag zwischen 18 Uhr und 21 Uhr Fußball und Basketball-Training sowie an Freitagen (19.00-22.00 Uhr) und Sonntagen (15.00-17.00 Uhr) 14-tägig Spiele statt. Das am nächsten zum Plangebiet gelegene aktiv genutzte Spielfeld befindet sich in einem Abstand von ca. 120 m.

Das Plangebiet und das südlich angrenzende Sportfeld (Sportfläche B) werden bereits seit Jahren nicht für einen regelmäßigen Trainings- oder Spielbetrieb genutzt und sind mit ihrer Ausstattung auch nicht dafür ausgelegt. Das Plangebiet wurde bislang vorwiegend von der Freiwilligen Feuerwehr als Übungsfläche genutzt. Das südlich angrenzende Sportfeld wird zudem in seltenen Fällen auch für Veranstaltungen der örtlichen Vereine genutzt. Dabei handelt es sich, aber um sogenannte seltene Ereignisse.

Durch die vorliegende Planung rückt die wohnbauliche Nutzung näher an die sportlichen Nutzungen heran. Im Plangebiet sind somit in einem gewissen Maß auch Lärmimmissionen ausgehend von den Sportanlagen zu erwarten. Aufgrund der bisherigen verhältnismäßig geringen Nutzung der Sportanlagen ist jedoch nicht von einem Nutzungskonflikt oder gar einer Gesundheitsgefahr auszugehen.

Die Sportanlagen an der Speckener Straße (Sportfläche A) befinden sich in einer ausreichenden Entfernung zum Plangebiet, sodass negative Auswirkungen auf die vorliegende Planung oder Einschränkungen beim Trainings- und Spielbetrieb nicht zu erwarten sind.

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wirkt sich allerdings auf die Nutzbarkeit der südlich direkt angrenzenden Bereiche (Sportfläche B) aus. Die Fläche wird auch zukünftig für einen Sportbetrieb genutzt werden können, es können dann jedoch ggf. Maßnahmen zum Schallschutz, wie beispielsweise Einschränkungen bei den Betriebszeiten, erforderlich sein.

Auf die südlich gelegene Sportfläche soll nicht verzichtet werden, damit der Gemeinde, sollte der Bedarf an Sportanlagen wieder steigen, ausreichend Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Zudem ist es durchaus gewollt, dass sich die Sportanlagen in der Nähe zu Wohnbebauung befinden, da die Sportanlagen vorwiegend den Bewohnern Cornaus dienen und auch zukünftig kurze Wege für die Ausübung von Vereinssport bestehen sollen.

Da das enge Nebeneinander von Wohnen und Sportanlage bekannt ist, besteht für die hinzukommenden Bewohner zudem die Möglichkeit durch eine sogenannte „architektonische Selbsthilfe“, also zum Beispiel durch die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, durch die Anordnung der Wohnräume oder ggf. durch die Gestaltung der Außenwohnbereiche, auf die von den Sportanlagen ausgehenden Immissionen zu reagieren.

---

## **B.5 Natur und Landschaft**

### **B.5.1 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortschaft Cornau, in einem Bereich, der durch das Nebeneinander von Sportanlagen und Wohnbebauung geprägt ist.

Die Fläche ist überwiegend mit Rasen bewachsen, dessen Grasnarben durch die Nutzung als Übungsplatz für die Feuerwehr zum Teil stark beeinträchtigt sind. Das Plangebiet ist nur im geringen Umfang versiegelt. Lediglich im Süden des Plangebietes befindet sich eine kleinere gepflasterte Fläche, die zum bisherigen Übungsgelände der Feuerwehr gehört. Im Plangebiet befinden sich entlang der nördlichen und östlichen Grenzen Wälle, die den bisherigen Sportplatz von der Straße Am Sportplatz und der nördlich gelegenen Wohnbebauung abgrenzen. Der Bebauungsplan sieht zwar vor, dass diese Wälle mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Diese sind bisher jedoch lediglich mit Rasen bewachsen. Entlang des nördlichen Walls verläuft ein Schotterweg, der eine Verbindung zwischen der Gemeindestraße Am Sportplatz und dem westlich des Plangebietes verlaufenden Feldweg bildet. Inmitten des Plangebietes steht eine kleine, einzeln stehende Laubgehölzhecke. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine Gehölzstrukturen. Zwar stehen entlang der Straße Am Sportplatz einige Straßenbäume, diese befinden sich jedoch auf dem Straßengrundstück. Im Bebauungsplan ist entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzung wurde jedoch bislang ebenfalls nicht umgesetzt.

Das Plangebiet ist vom Übergang der Siedlungsbereiche Cornaus in die offene Landschaft geprägt. Während sich nördlich und östlich Wohngrundstücke mit Ziergärten und siedlungstypische Gehölzen befinden, schließen sich westlich des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Südwestlich des Plangebietes liegen Teile eines ehemaligen Sportplatzes, der überwiegend aus Rasenflächen besteht, die zum Teil von alten, verwitterten Betonstufen umgeben sind, welche von der ehemaligen Nutzung als Sportplatz zeugen. Südlich dieser Fläche steht ein Funkmast, der die vorhandenen Gebäude und Gehölze Cornaus deutlich überragt.

### B.5.2 Planerische Auswirkungen

Das Maß der zulässigen Versiegelung in den Baugebieten wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 auf das erforderliche Maß begrenzt. Zusammen mit den Verkehrsflächen und der möglichen Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen ist eine Versiegelung von ca. 3.950 m<sup>2</sup> möglich, womit ein erheblicher Eingriff in den Boden verbunden ist. Auf den nicht bebauten Flächen ist mit der Anlage von modernen Hausgärten zu rechnen. Der Lebensraum für die bodengebundene Flora und Fauna wird um die versiegelten Flächen reduziert. Gleichfalls erweitert sich der Lebensraum siedlungstoleranter Arten um die angelegten Grünstrukturen in den neuen Bauflächen. Da es sich bei den Flächen bislang um Biotope mit geringer bis mittlerer Bedeutung handelt, sind erheblich nachteiligen Auswirkungen nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung minimieren den Eingriff in das Ortsbild. An der Festsetzung von Anpflanzungen entlang der westlichen Grenze des Plangebietes wird festgehalten. Dadurch entsteht ein begrünter Ortsrand und der Siedlungsbereich wird deutlich vom Außenbereich abgegrenzt. Zudem wird durch die im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzten Anpflanzungen die neue Bebauung von den südlich gelegenen Sportplätzen abgegrenzt. Dadurch werden ebenfalls Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild minimiert.

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan wird jedoch im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert. Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung.

### B.5.3 Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (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.

#### Prüfung der Verbotstatbestände

Im Plangebiet sind keine alten Großbäume und Gebäude vorhanden, die als Lebensraum bzw. Fortpflanzungsstätte für Fledermäuse geeignet sind. Von einer Betroffenheit dieser Art ist daher nicht auszugehen.

Die vorhandene Strauchhecke mittig des Plangebietes ist allerdings als Lebensraum für Vögel geeignet und es ist vom Vorkommen von allgemein verbreiteter Arten in Ortslagen auszugehen.

<p>Verbot der Verletzung oder <b>Tötung von Tieren</b> sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)</p> <p>[Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).]</p>		
relevante Artengruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
<b>Brutvögel</b>	Tötung von Individuen beim Entfernen von Gebüsch und Gehölzen	Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen außerhalb der Brutzeiten (also zwischen dem 01. Oktober und Mitte März)

<p>Verbot der *erheblichen <b>Störung von Tieren</b> während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)</p> <p>[*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]</p>		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung Erheblichkeitsprüfung (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
<b>Brutvögel</b>	Keine; keine Beseitigung von Gehölzen während der Brutzeit; umfangreicher Gehölzbestand in der Umgebung vorhanden, daher keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes.	nicht erforderlich

<p>Verbot der Entnahme, Beschädigung oder <b>Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten</b> von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)</p> <p>[Ein Verstoß liegt für die in § 44(5) BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.]</p>		
relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung; Prüfung der ökolog. Funktion im räumlichen Zusammenhang	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
<b>Brutvögel</b>	Zerstörung von Nestern, umfangreicher Gehölzbestand in der Umgebung vorhanden, ökol. Funktion kann weiter erfüllt werden.	keine Gehölzbeseitigung während der Brutzeit (1.3. - 31.9.)

Es wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, da im Umfeld des Plangebietes, auf den

privaten Grundstücken umfangreiche Hecken bzw. Baumstrukturen vorhanden sind, im Plangebiet solche Strukturen aber nur in geringem Umfang verloren gehen.

Unter Berücksichtigung von zeitlichen Beschränkungen bei Gehölzentfernung im Gebiet sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit in Krafttreten des Plans wesentlich geändert haben können. Aus Vorsorgegesichtspunkten wird ein Hinweis zum Artenschutz in der Planzeichnung aufgenommen.

## **B.6 Infrastruktur**

---

### leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die den angrenzenden Straßen liegenden Leitungen in das Gebiet verlängert werden.

### Niederschlagswasser

Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 ein Regenwasserkonzept erstellt, welches aufgrund der nun vorliegenden Planung anzupassen ist. Hierfür wurden durch das Büro Ingenieurgeologie Dr. Lübke die Boden und Grundwasserverhältnisse für eine allgemeine Baugrundbeurteilung sowie die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht.

Für die mit der vorliegenden Änderung verbundene Erweiterung des Baugebietes ist im geänderten Regenwasserkonzept, zur Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses, ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, dass südlich der geplanten Bebauung an der Straße „Am Sportplatz“ liegen wird. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden die dafür erforderlichen Flächen als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenwasser Rückhaltung“ festgesetzt.

### Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Diepholz. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

### soziale Infrastruktur / Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Versorgungsmöglichkeiten mit Gütern des täglichen Bedarfs und soziale Einrichtungen stehen in Barnstorf zur Verfügung.

---

## **B.7 Altlasten**

---

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde Drebber keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Zusammen mit der Änderung des Bebauungsplanes beschließt die Gemeinde eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 Nds. Bauordnung.

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet und der Umgebung weisen eine geneigte Dachform auf. Als wesentliches gestalterisches Element, das im Ortsbild eine weithin sichtbare Wirkung hat, sollen die Dächer von Neubauten sich diesem Erscheinungsbild anpassen und im Sinne der traditionellen Formensprache gehalten werden. Es wird daher festgesetzt, dass die Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung zwischen 20-50 Grad zu errichten sind.

Ergänzend zu den roten Ziegelfarben, die im ländlichen Raum ihre Tradition haben, wird nun allerdings auch eine dunklere Dacheindeckung zugelassen, da Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern heute üblich bzw. oft auch erforderlich sind und damit das rote Dach wenigstens auf den Südseiten sowieso kaum noch in Erscheinung tritt. Ausgeschlossen werden sollen aber andere auffallende Farben, die nicht in die Landschaft passen. Als Material für die Dacheindeckung sind daher ausschließlich naturrote bis braune oder anthrazitfarbene nicht glänzende Tonpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

## D DATEN

---

### D.1 Städtebauliche Werte

---

Nutzungsart	m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete	6.741
Straßenverkehrsfläche	855
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	69
Fläche für Versorgungsanlagen (Regenwasser Rückhaltung)	4.279
<b>Σ</b>	<b>11.944</b>

### D.2 Verfahrensvermerke

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 öffentlich in der Zeit vom ..... bis zum ..... ausgelegen.

Drebber, den .....

.....

Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Drebber zusammen mit dem als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 in der Sitzung am ..... beschlossen.

Drebber, den .....

.....

Gemeindedirektor