

## **Gemeinde Wehrbleck**

Samtgemeinde  
Kirchdorf

Landkreis Diepholz



AUFGESTELLT DURCH DIE  
GEMEINDE WEHRBLECK

Bearbeitet durch

Dipl. Ing.  
Stefan Winkenbach  
in der Bürogemeinschaft für  
Raum- und Umweltplanung  
**SCHWARZ + WINKENBACH**

Stand: 27.06.2018

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 7**

**„Im Neuen Lande“**

### **2. Änderung und Ergänzung**

**und teilweise Aufhebung des  
Bebauungsplanes Nr. 2  
"Das neue Land"**

**mit örtlicher Bauvorschrift**

## **BEGRÜNDUNG**

## **ABSCHRIFT**

Änderung und E  
Anl  
1  
PI  
1.1  
Der Bebauun

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS	I
1 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	- 1 -
1.1 Planungsziel / Planungsanlass	- 1 -
1.2 Geltungsbereich	- 3 -
1.3 Vorprüfung entsprechend § 13a (1) BauGB	- 3 -
2 Planerische Vorgaben	- 4 -
2.1 Landes- und Regionalplanung	- 4 -
2.2 Flächennutzungsplan	- 4 -
2.3 Artenschutz	- 4 -
3 Bestand	- 4 -
4 Planinhalt	- 5 -
5 Städtebauliche Kennwerte	- 8 -
6 Auswirkungen der Planung	- 8 -
7 Hinweise	- 9 -
7.1 Bodenfunde	- 9 -
7.2 Altlasten / Altablagerungen	- 10 -
8 Rechtsgrundlagen	- 11 -
Verfassererklärung	- 11 -
Verfahrensablauf	- 11 -



# 1 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

## 1.1 Planungsziel / Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Im Neuen Lande" befindet sich im Norden der Ortslage Wehrbleck und wurde 2010 rechtskräftig. Das Plangebiet liegt zwischen den Wohngebieten an den Straßen „Im Neuen Lande“, „Zum Sportplatz“ und „Zur Bahn“. Es ist allseitig von diesen Straßen bzw. der daran liegenden Bebauung umgeben.

Die zeichnerischen Festsetzungen sowie der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes sind der untenstehenden Abbildung (ohne Maßstab) zu entnehmen:

Neben den Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 7 eine zusätzliche Wohnbebauung, die über einen neuen Stichweg erschlossen wurde planungsrechtlich vorbereitet. Daneben wurde entlang der Straße "Zum Sportplatz" eine Baulücke ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der bauliche Rahmen wird insbesondere durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Grundflächenzahl von 0,2,
- max. ein Vollgeschoss,
- Gebäudelänge max. 24 m,
- Einzel- oder Doppelhäuser,
- max. Höhe der Traufe 4,5 m,
- max. Firsthöhe 10,5 m.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass eine einzeilige Bebauung möglich ist.

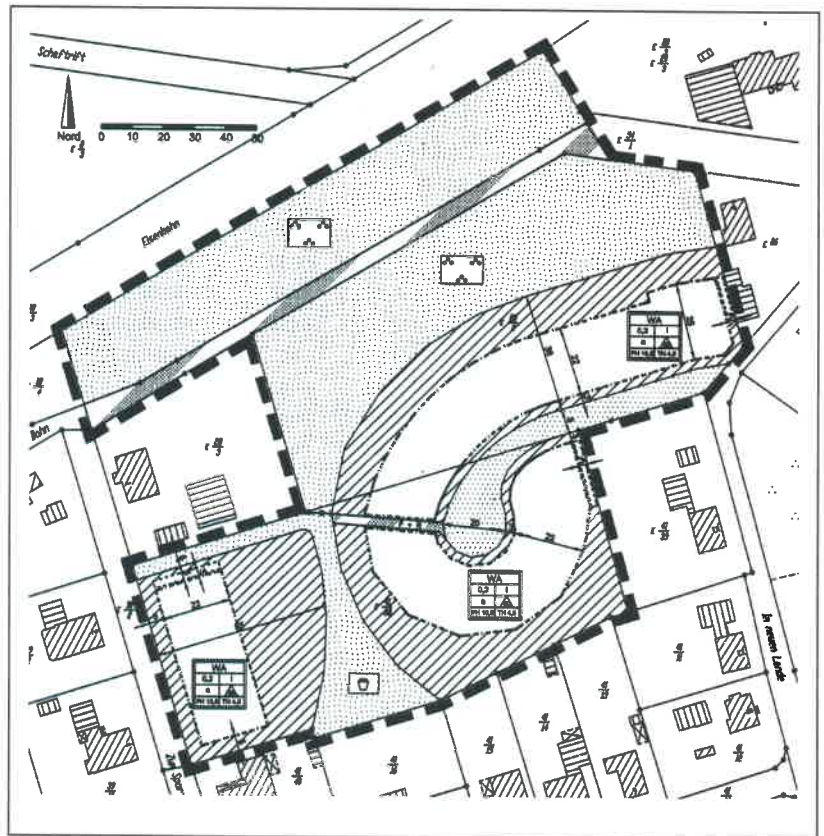


Abbildung 1 Bebauungsplan Nr. 7 „Im Neuen Lande“ i.d.F. 2010

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die seit 2015 rechtskräftig ist, wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Anpassung der Baugrenzen im Bereich WA 1 (nördlich der Erschließungsstraße);
- Verzicht auf die Festsetzung einer Traufhöhe (gesamter Geltungsbereich);
- Änderung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von I auf II (gesamter Geltungsbereich);
- Änderung der örtlichen Bauvorschrift der die Mindestneigung der Dächer in einem Winkel von 20° als festgelegt wurde (gesamter Geltungsbereich).



Der Aufhebungsbereich ist im der oben dargestellten Planausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 2 dargestellt. Auf der Basis der Baunutzungsverordnung 1962 wurde das Gebiet als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 einer Geschößflächenzahl von 0,6 bei maximal 2 Vollgeschossen festgelegt.

## 1.2 Geltungsbereich

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich wird wie folgt abgegrenzt.

im Norden von der Südgrenze des Eisenbahngrundstücks (Flurstück 18/3),

- im Osten von der Westgrenze des Wohngrundstücks „Zur Bahn 3“ (Flurstück 20/3), einer Verlängerung dieser Grenze bis zur Südgrenze des Straßengrundstücks „Zur Bahn“, nachfolgend dieser Südgrenze, anschließend den Westgrenzen des Wohngrundstücks „Zur Bahn 6“ (Flurstück 26) und des Straßengrundstücks „Im Neuen Lande“ (Flurstück 23/9), der Nordgrenze des Wohngrundstücks „Im Neuen Lande 15“ (Flurstück 41/33) sowie einer um ca. 13,35 nach Osten versetzte Westgrenze des Flurstücks 41/33,
- im Süden durch die Nordgrenzen der bebauten Grundstücke „Im Neuen Lande 1–13“ (Flurstücke 41/11 und 41/13 – 41/16) sowie der Ost- und der Nordgrenze des Wohngrundstücks „Zum Sportplatz 3“ (Flurstück 41/40) und
- im Westen durch die Ostgrenze des Straßengrundstücks „Zum Sportplatz“ (Flurstück 30/2) sowie die Süd- und die Ostgrenze des Wohngrundstücks „Zum Sportplatz 1“ (Flurstück 28/3) und anschließend eine Verlängerung der Ostgrenze des Straßengrundstücks „Zum Sportplatz“ bis zum Eisenbahngrundstück.

## 1.3 Vorprüfung entsprechend § 13a (1) BauGB

Die Änderungen und Ergänzung des Bebauungsplanes beschränken sich auf einen bereits erschlossenen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“ im besiedelten Gebiet der Ortschaft Wehrbleck. Mit der Änderung und Ergänzung wird eine Maßnahme der Innenentwicklung angestrebt, welche die Voraussetzungen für eine verbesserte bauliche Nutzung eines bestehenden Gebiets schafft. Die vorliegende Änderung und Ergänzung erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB, sodass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden kann.

Mit der vorliegenden Änderung und Ergänzung werden keine Vorhaben zulässig, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. UVP) erforderlich wäre. Es wird lediglich eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) sowie eine Erweiterung eines Grundstücksbereiches vorbereitet. Nach Prüfung kommt demzufolge die Gemeinde Wehrbleck zum Ergebnis, dass in diesem Verfahren von der Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht gem. §2a BauGB abgesehen werden kann.

Die Planänderung kann nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Planungsinhalte wurden im Grundsatz bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans beziehungsweise bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die nunmehr angestrebte Änderung hat keinen Einfluss auf die gesetzliche Anpassungspflicht, da sie diesbezüglich unwesentlich sind.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf wird für das Plangebiet eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Vor dem Hintergrund, dass die zulässige Art der baulichen Nutzung nicht verändert wird kann die 2. Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

### **2.3 Artenschutz**

Gemäß dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Diese Verbotstatbestände haben keine direkten Auswirkungen auf die Bauleitplanung, sondern richten sich vielmehr an die Bauherrn oder Vorhabenträger auf der Ausführungsebene (z.B. bei Dachstuhlarbeiten, Gehölzarbeiten o.ä.). Im Bauleitplan ist jedoch vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten.

Da im vorliegenden Fall eine innerörtliche Fläche überplant werden, auf der sich keine Gehölze oder ältere Gebäude befinden, ist eine wesentliche Beeinträchtigung geschützter Arten nicht zu erwarten, so dass die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einer Realisierung der Planung nicht entgegenstehen.

## **3 Bestand**

Die Erschließung des Baugebietes wurde bereits realisiert. Die Grundstücke sind teilweise bereits bebaut. Gegenüber den Vorgaben und Inhalten des ursprünglichen Bebauungsplanes sind keine neuen Erkenntnisse oder abwägungserhebliche Belange hinzugekommen. Mit der Änderung ist lediglich einer Flexibilisierung der Bebauung verbunden. Mit der Änderung der Grundflächenzahl ist eine zusätzliche Versiegelung von Boden verbunden. Auch bezüglich des Immissionsschutzes sind durch die Änderung keine anderen Sachverhalte zu erwarten.



#### 4 Planinhalt

Grundsätzlich anzumerken ist, dass mit der Bekanntmachung dieser 2. Änderung innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes außer Kraft treten.

Zur Verdeutlichung und zur Begründung der Änderungen werden nachfolgend die Festsetzungen und Begründungen der seit dem 2015 rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

**Tabelle 1** Gegenüberstellung der bisher rechtskräftigen 1. Änderung und neuen Fassung

	(B-Plan 7 1. Änd. „Im Neuen Lande“) <b>Bisherige Festsetzungen</b>	(B-Plan 7. „Im Neuen Lande“ <b>2. Änderung</b> ) geänderte und übernommene Festsetzungen
1	<b>Geltungsbereich</b>  <i>Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 26.875 m<sup>2</sup></i>	<b>Geänderter Geltungsbereich</b>  Mit Einbeziehung eines Teils des Flurstücks 41/42 umfasst der Geltungsbereich um ca. 795 m <sup>2</sup> auf 27.671 m <sup>2</sup> erweitert. Hierdurch soll die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks 130/1 verbessert werden.
2	<b>Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbezogene Festsetzungen</b> <u>In der Planzeichnung waren festgesetzt:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Geltungsbereich wurden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Gleichzeitig sind der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe und die Anlagen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig. Außerdem sind ausnahmsweise auch nicht störende Beherbergungs- und Gewerbebetriebe möglich. Das Zulassen der verträglichen sonstigen Nutzungen entspricht dem Charakter des Gesamtortes und der Offenheit der Gemeinde gegenüber der Kombination von Wohnen und nicht störendem Arbeiten in räumlichen Zusammenhang.</li> </ul>	<b>Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbezogene Festsetzungen</b>  An der konzeptionellen Ausrichtung, hier eine Wohngebiet zu entwickeln, hat sich nicht geändert. Die Festsetzungen sowie die Begründung zur Art der baulichen Nutzung werden übernommen.
3	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> <u>In der Planzeichnung waren festgesetzt:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vor dem Hintergrund der damals angestrebten großen Baugrundstücke und einer flexiblen Ausgestaltung wurde in den allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von</li> </ul>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>  Mit der bereits erfolgten Parzellierung des Baugebietes wurden gegenüber dem bisherigen städtebaulichen Konzept kleinere Grundstücke abgegrenzt. Insofern wird deutlich, dass die bisher hier festgesetzten Grundflächenzahlen für eine adäquate Bebauung nicht ausreichend waren. Daher wird die Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 von 0,2 auf



	(B-Plan 7 1. Änd. „Im Neuen Lande“) <b>Bisherige Festsetzungen</b>	(B-Plan 7. „Im Neuen Lande“ <b>2. Änderung</b> ) geänderte und übernommene Festsetzungen
	<p><i>Nebenanlagen um bis zu 20% überschritten werden.</i></p> <p><i>Die zulässige Versiegelung liegt damit bei höchstens 24% des jeweiligen Baugrundstücks.</i></p>	<p>0,25 erhöht. Aus dem gleichen Grund wird im WA 3 die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4 erhöht. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wonach die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen um bis zu 20% überschritten werden darf, gilt weiterhin. Wenn bisher in den Wohngebieten von einer maximalen Versiegelung von 3.044 m<sup>2</sup> ausgegangen werden konnte, muss nun mit einer Versiegelung von 4.339 m<sup>2</sup> gerechnet werden (exkl. der Straßenverkehrsfläche und exkl. der Erweiterungsfläche).</p>
4	<p><b>Zahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen .</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind innerhalb des Geltungsbereiches maximal zwei Vollgeschosse zulässige.</li> <li>▪ Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 10,5 m über der Straße.</li> </ul>	<p><b>Zahl der Vollgeschosse</b></p> <p>Die städtebauliche Zielsetzung bzgl. der höhe baulicher Anlagen und bzgl. der Geschossigkeit hat sich nicht geändert. Die Festsetzungen werden daher in der zweiten Änderung übernommen.</p>
5	<p><b>Bauweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemäß den ursprünglichen Festsetzungen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.</li> </ul>	<p><b>Bauweise</b></p> <p>Zur Vermeidung von Strukturbrüchen, wird an den bisherigen Regelungen fest gehalten.</p>
6	<p><b><u>überbaubare Grundfläche</u></b> <b>- Baugrenzen</b></p> <p><i>Allgemein wurden die Baugrenzen im Bebauungsplan als große, zusammenhängende, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, wodurch eine flexible Gebäudeausrichtung ermöglicht werden sollte. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Baugrenzen im Bereich WA 1 bereits angepasst.</i></p>	<p><b><u>überbaubare Grundfläche</u></b> <b>- Baugrenzen</b></p> <p>Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes wurde die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich nach Osten erweitert. Zur Anpassung wurde es erforderlich, hier auch die übrigen Baugrenzen im WA2 zu ändern. Hierdurch ergaben sich unterschiedliche Bautiefen, die aus der Planzeichnung abzulesen sind.</p> <p>Um auch im Bereich WA3 einen Bebauungstiefe von 26 m zu gewährleisten, wurde hier ebenfalls die überbaubare Grundstücksfläche angepasst.</p>

Ergänzung und Ergänzung  
(B-Plan 7 1. Bisher  
Flächen für Nel  
7

ischen Grund wird  
zahl von 0,2 auf  
festsetzung Nr.  
ende“ 2. Änderung)  
ene Festsetzungen

	(B-Plan 7 1. Änd. „Im Neuen Lande“) <b>Bisherige Festsetzungen</b>	(B-Plan 7. „Im Neuen Lande“ 2. Änderung) geänderte und übernommene Festsetzungen
7	<p><b>Flächen für Nebenanlagen</b></p> <p><i>Damit die Strukturziele nicht durch Nebenanlagen unterlaufen werden, dürfen Nebengebäude, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Auch die Stellplätze dürfen nicht in den randlichen und hinteren, grün zu haltenden Grundstücksflächen gebaut werden.</i></p> <p><i>Ausnahmen davon sind durch Flächen für Nebenanlagen jeweils im Osten des östlichen Wohngebietes sowie im Norden des westlichen Wohngebietes definiert. Dort soll zwischen der Baugrenze und der Nachbargrenze gebaut werden dürfen, da dort bereits heute Nebengebäude anschließen bzw. künftig Nebengebäude anschließen können und die Nachbarbelange nicht ungebührlich beeinträchtigt werden.</i></p>	<p><b>Flächen für Nebenanlagen</b></p> <p>Die städtebauliche Zielsetzung bzgl. der Festsetzungen zu den Nebenanlagen hat sich nicht geändert. Die Festsetzungen werden daher in die zweite Änderung übernommen. Dort wo sich die Baugrenzen geändert haben, wurden die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen entsprechende angepasst. Im Bereich WA3 wurde zudem aufgrund der nun erfolgten Einmessung der öffentlichen Grünfläche eine Anpassung erforderlich.</p>
8	<p><b>Verkehrsflächen</b></p> <p><i>Gemäß der städtebaulichen Konzeption wird neben dem Bestand eine Erschließungsstichstraße als Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.</i></p>	<p><b>Verkehrsfläche</b></p> <p>Die städtebauliche Grundkonzeption wurde nicht geändert. Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen werden daher in die erste Änderung übernommen.</p>
9	<p><b>Grünflächen</b></p> <p><i>Zwischen den beiden Wohngebieten und nördlich davon bis zur Straße „Zur Bahn“ wird Grünfläche festgesetzt. Im Süden dient die Grünfläche als Spielplatz.</i></p>	<p><b>Grünflächen</b></p> <p>Die städtebauliche Grundkonzeption wurde nicht geändert. Die Festsetzungen zu den Grünflächen werden daher in die erste Änderung übernommen. Im westlichen Planbereich wurde aufgrund der nun erfolgten Einmessung der öffentlichen Grünfläche eine Anpassung erforderlich.</p>
10	<p><b>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b></p> <p><i>Zum Ausgleich der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>	<p>Die städtebaulichen Ziele zur Durchgrünung des Plangebietes werden in die zweite Änderung übernommen. Die Festsetzungen werden nicht geändert.</p>



Änderung und Ergänzung  
vermögen, Humifizierung erwartet werden  
Mit der potentiell ersichtlichen Ausweitung der geschützten Oberflächennutzungen

	(B-Plan 7. „Im Neuen Lande“ 1. Änderung) <b>örtliche Bauvorschrift</b>	(B-Plan 7. „Im Neuen Lande“ 1. Änderung) geänderte örtliche Bauvorschrift
1	<i>Um Flachdächer auszuschließen wurde in den Bauvorschriften festgesetzt, dass auf Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von mind. 20° zulässig sind. Da diese Neigung lediglich für die Hauptdachflächen gilt, wurde für zusammengesetzte Pultdächer eine Klarstellung in die Bauvorschrift eingefügt, wonach diese Nebendachflächen eine Mindestneigung von 15° aufweisen müssen.</i>	Die städtebaulichen Ziele zur den örtlichen Bauvorschriften werden in die zweite Änderung übernommen.

## 5 Städtebauliche Kennwerte

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches und mit der nun vorliegenden Vermessung bzw. Parzellierung der Grundstücke haben sich die Anteile der Grünflächen sowie die Wohnbaugebiete geringfügig geändert.

<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>Fläche in der 1. Änderung</b>	<b>Fläche in der 2. Änderung</b>
Wohngebiet	12.683 m <sup>2</sup>	13.400 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.089 m <sup>2</sup>	1 084 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.127 m <sup>2</sup>	1.129 m <sup>2</sup>
Grünflächen	11.976 m <sup>2</sup>	12.058 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	26.875 m <sup>2</sup>	27.671 m <sup>2</sup>

## 6 Auswirkungen der Planung

Mit der 2. Änderung ist insbesondere eine weitere Flexibilisierung der Baumöglichkeiten im Plangebiet verbunden. Dabei werden wichtigsten Rahmenbedingungen wie die Erschließung und die Bauhöhe der ursprünglichen Planung beibehalten. Mit den oben beschriebenen Änderungen der Grundflächenzahlen ist potentiell mit einer zusätzliche Versiegelung von Boden zu rechnen. Auch für die bereits bebauten Grundstücke wird hiermit eine erhöhte Bebauungsdichte eröffnet.

Vor dem Hintergrund, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Das neue Land“ auf der Basis der Baunutzungsverordnung von 1962 mit einer fast vollständige Versiegelung des Bodens gerechnet werden musste (§19 Abs.4 BauNVO<sub>62</sub>), kann mit der nun vorliegenden Aufhebung dieses Bereiches mit einem geringeren Versiegelungsanteil gerechnet. Betrachtet man lediglich die ursprünglichen Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 7 so ergibt sich eine potentielle Neuversiegelung von 1.295 m<sup>2</sup>.

Durch Befestigung und Versiegelung von Grundflächen durch Stellplätze, Zufahrten und vor allem durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist eine zusätzliche Überformung des Bodens verbunden. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre werden unterbunden. Der Verlust der Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen und Tiere, Filter- und Puffer-



vermögen, Humifizierung und Mineralisierung organischer Bestandteile etc.) muss hierdurch erwartet werden.

Mit der potentiellen Neuversiegelung sind auch höhere Abflussmengen des Oberflächenwassers nicht auszuschließen. Im ursprünglichen Bebauungsplan sind zur Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers Versickerungsmaßnahmen in flachen Mulden vorgesehen. In der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan wird hierzu folgendes dargestellt: „

*Deshalb ist eine Versickerung auf Flächen bzw. in flachen Mulden möglich. Sie ist auf den jeweiligen Wohngrundstücken erlaubnisfrei.*

*Im westlichen Wohngebiet dürfen diese Mulden nur flach sein bzw. ohne eine Geländeaufhöhung es ist eine Flächenversickerung durchzuführen, damit die vorhandene Geländehöhe nicht unterschritten wird. Dort stehen für eine Versickerung grundsätzlich bis zu  $\frac{3}{4}$  der Grundstücksfläche zur Verfügung bei Bodenverhältnissen, die durch sandigen Oberboden und Mittelsand bis in 1,5 m unter Geländeoberfläche gekennzeichnet sind.*

*Im nördlichen und südlichen Wohngebiet kann die Bodenoberfläche noch um ca. 20 cm vertieft werden, ohne den wünschenswerten Grundwasserflurabstand von 1 m zu unterschreiten. Dort liegt unter dem Oberboden ebenfalls Mittelsand bis in ca. 1,4 – 1,7 m Tiefe, allerdings teilweise unterbrochen durch eine dünne (2 dm) Schicht lehmigen Sandes.*

*Ergänzend und alternativ zur Versickerung auf den Wohngrundstücken ist die Versickerung in einem Muldensystem innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig. Das Wasser muss dazu oberflächennah dorthin geführt werden. Es wird empfohlen, das Grundstücksniveau auf das Straßenniveau anzuheben. Bei der Planung eines Muldensystems soll mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden, ob eine Erlaubnis gem. § 10 NWG zu beantragen sein wird.*

Insofern ist darauf hinzuweisen, dass auch das zusätzliche Oberflächenwasser in flachen Mulden auf den privaten Grundstücken sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen versickert werden muss.

Sofern das von den Hofzufahrtsflächen anfallende Wasser über die belebte Bodenzone (begrünte Flächen/ begrünte Mulden) versickert wird, bedarf die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Wohngrundstücken laut Vorgaben des § 86 (1) NWG keiner Erlaubnis nach § 10 WHG.

Für die zwischenzeitlich umgesetzten Maßnahmen besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserbewirtschaftung.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Bodenfunde**

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Scherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Le-

der oder Holz oder z.B. um Steinansammlungen, Aschen, Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Aufgrund der topografischen Lage und der Nähe zu noch unbestätigten Luftbildbefunden, bedürfen die Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 Nieders. Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde; Mit folgenden Auflagen ist zu rechnen:

Der Oberbodenabtrag ist mindestens vier Wochen vorher anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten stattfinden kann. Die Erdarbeiten sind von einer qualifizierten Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/In) zu begleiten, damit ggf. auftretende Bodenfunde sofort erkannt sowie wissenschaftlich dokumentiert und gesichert werden können. Die Kosten für die fachgerechte archäologische Begleitung, Dokumentation und Bergung evtl. auftretender Funde und Befunde sowie die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für den Maschineneinsatz sind gem. § 6 Abs. 3 NDSchG vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.

## 7.2 Altlasten / Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (August/2014) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit noch keine flächendeckenden Informationen vor. Hier hat der Planungs- bzw. Vorhabenträger bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen, insbesondere bei ehemaliger bzw. heutiger gewerblicher Nutzung, oder wenn der Umgang mit umweltgefährlichen oder wassergefährdenden Stoffen bekannt oder vermutet wird. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

## 7.3 Bahnbelange

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

gebildeten,  
Befunden,  
Befugnisse,  
nach

gen etc., auch

## 8 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt nach folgenden Rechtsgrundlagen des Bundes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## Verfassererklärung

Der Entwurf der Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“ – 2. Änderung wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 19.12.2018

## Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“ – 2. Änderung und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf hat vom 07.05.2018 bis 07.06.2018 öffentlich ausgelegen. Am 19.12.2018 hat der Rat der Gemeinde Wehrbleck die vorgebrachten Anregungen abgewogen und den Bebauungsplan Nr. 7 „Im Neuen Lande“ – 2. Änderung als Satzung mit örtlicher Bauvorschrift sowie die Begründung beschlossen.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wehrbleck in seiner Sitzung am 19.12.2018 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

