

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet an der Mühle"  
der Gemeinde Wehrbleck, Landkreis Diepholz

1.0 Allgemeines

1.1 Raumstruktur  
-----

Die Gemeinde Wehrbleck ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Kirchdorf. Sie liegt an der Bundesstraße 214 zwischen Diepholz und Sulingen. Die Entfernung zur Kreisstadt Diepholz beträgt ca. 22,5 km und zum Mittelzentrum Sulingen ca. 9,5 km. Die Gemeinde Kirchdorf mit Sitz der Samtgemeindeverwaltung ist ca. 12 km entfernt.

Die Gemeinde Wehrbleck mit 826 Einwohnern (Stand 31.12.1982) ist überwiegend durch die Landwirtschaft geprägt. Daneben haben sich hier jedoch auf eine Wohnbebauung sowie einzelne gewerbliche Nutzungen entwickelt.

1.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung  
-----

Raumordnerische Grundlage für die Bauleitplanung ist der mit Gesetz vom 1. Juli 1982 beschlossene Teil I des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen sowie der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1980 für den Landkreis Diepholz unter Berücksichtigung des durch Beschluß des Landesministeriums vom 25.05.1982 festgestellten Teil II des Landesraumordnungsprogrammes.

1.3 Flächennutzungsplan  
-----

Der Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Kirchdorf wurde mit Verfügung vom 18.01.1979 durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung vom 18.11.1983 durch die Bezirksregierung Hannover ebenfalls genehmigt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den Bereich dieses Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet mit einer mittleren Geschößflächenzahl von 1,2 dar. Aus dieser Darstellung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet" entwickelt.

## Aufstellung des Bebauungsplanes

### 1 Planbearbeitung und Verfahrensablauf

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet" ist vom Landkreis Diepholz im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wehrbleck erarbeitet worden. Auf eine Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG wurde verzichtet, da Vorgespräche mit den wesentlichsten Trägern öffentlicher Belange geführt wurden und die Gesprächsergebnisse in den Planentwurf eingearbeitet wurden.

### 2.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Wehrbleck nordwestlich der Bundesstraße 214 an der Gemeindestraße "Zur Bahn". Es befindet sich nordöstlich bzw. östlich der bebauten Bereiche der Ortslage.

### 2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet" umfaßt das Flurstück 21/4 und das Flurstück 54/1 (Gemeindestraße "Zur Bahn") teilweise. Beide Flurstücke liegen innerhalb der Flur 5 der Gemarkung Wehrbleck.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordosten

durch die Nordostgrenze des Flurstückes 54/1 (Straße "Zur Bahn").

- im Südosten

durch die Südostgrenzen der Flurstücke 51/1 und 21/4.

- im Westen

durch die Westgrenze des Flurstückes 21/4 sowie eine gedachte Linie, die beginnend am nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 21/4 senkrecht auf die Nordostgrenze des Flurstückes 54/1 trifft.

### 2.4 Bisherige Nutzung des Plangebietes

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zur Zeit noch als Ackerfläche genutzt. Im südwestlichen Bereich befinden sich Gebäude einer ehemaligen Hofstelle sowie das dazugehörige Hofgehölz.

Der landwirtschaftliche Betrieb wurde bereits aufgegeben und das Grundstück wurde inzwischen veräußert. Der neue Eigentümer ist kein Landwirt. Die Fläche steht daher für die nunmehr beabsichtigte Nutzung zur Verfügung.

## 5 Absichten der Planung

-----

Mit der Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes beabsichtigt die Gemeinde Wehrbleck, ansiedlungswilligen Betrieben die Möglichkeit zu bieten, sich in diesem Bereich niederzulassen. Konkrete Bauabsichten hat bereits ein Fuhrunternehmen, dessen Betriebsstandort zur Zeit im Außenbereich liegt und der dort keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten hat. Ein weiteres Fuhrunternehmen zeigt ebenfalls Interesse an einer Ansiedlung innerhalb des geplanten Gewerbegebietes.

Für die Planung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle spricht vor allem die verkehrsgünstige Lage an der B 214, die für die ansiedlungswilligen Fuhrunternehmen von wesentlicher Bedeutung ist. Die Lage nordöstlich der vorhandenen Bauflächen in der Gemeinde Wehrbleck ist auch unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes als relativ günstig anzusehen.

Hinzu kommt, daß sich in diesem Bereich bereits gewerbliche Nutzungen entwickelt haben. Dabei ist zum einen der Betrieb eines Landmaschinenschlossers an der Sulinger Straße östlich des Plangebietes und zum anderen auch das Fuhrunternehmen an der Straße "Zur Bahn" nördlich des Plangebietes zu nennen.

### 3.0 Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

-----

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Damit wird der Absicht der Gemeinde entsprochen, den ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben die entsprechenden Bauflächen zur Verfügung zu stellen und damit die Voraussetzung für die Betriebsansiedlungen zu schaffen.

Immissionsschutzrechtliche Probleme sind durch die Ausweisung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes nicht zu erwarten. Die in der Nähe des Plangebietes vorhandene Bebauung umfaßt neben einigen Wohngebäuden auch Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Nutzungen.

Es ist daher für die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes von einer gemischten Nutzung auszugehen. Daher ist der vorhandenen Wohnbebauung auch nicht ein so hoher Schutzanspruch wie in einem Wohngebiet zuzubilligen.

2 Maß der baulichen Nutzung  
-----

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Gewerbegebiet mit  $Z = II$  als Höchstgrenze festgesetzt und bietet damit einen angemessenen Spielraum für die geplante gewerbliche Nutzung.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und der Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,0 wurden die Höchstwerte der BauNVO nicht voll ausgeschöpft. Damit soll eine zu starke Verdichtung innerhalb des Baugebietes vermieden werden, weil eine solche Entwicklung für eine ländliche Gemeinde wie Wehrbleck nicht wünschenswert wäre. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bietet jedoch einen angemessenen Rahmen für die geplante bauliche Entwicklung.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche  
-----

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet, da sich eine solche Festsetzung in Gewerbegebietes häufig als hinderlich erwiesen hat. Sie ist auch nicht erforderlich, da auch so eine geordnete Bebauung gewährleistet ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten einen großzügigen Gestaltungsrahmen für die geplante Bebauung.

Der Abstand der Baugrenze zur Straße "Zur Bahn" wird mit 5,0 m festgesetzt. Der Abstand zur Bundesstraße wird mit 15,0 m wegen des stärkeren Verkehrsaufkommens erheblich größer festgesetzt. Dabei ist vor allem berücksichtigt worden, daß das Baugebiet an freier Strecke der Bundesstraße liegt, was einen größeren Abstand der Bebauung sinnvoll macht. Durch diese Festsetzung wird die Einhaltung eines Abstandes von 20,0 m mit der Bebauung vom Fahrbahnrand der Bundesstraße sichergestellt.

Die westliche Baugrenze wurde in 10,0 m Abstand von der Grenze des Geltungsbereiches festgelegt, um hier eine ausreichende Abpflanzung des Plangebietes zu ermöglichen. Daneben wurde im westlichen Bereich des Plangebietes auch die Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern berücksichtigt.

Eine weitere nicht überbaubare Grundstücksfläche ist bedingt durch den Leitungsschutzbereich der 20-kV-Freileitung.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes sehr großzügig bemessen sind, werden Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedigungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Damit ist gewährleistet, daß die nicht überbaubaren Flächen auch tatsächlich von ansonsten zulässigen Nebenanlagen und Garagen freigehalten werden.

#### Verkehrsflächen

-----

Das Plangebiet ist durch seine Lage an der Bundesstraße 214 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt jedoch über die Straße "Zur Bahn", die in die Bundesstraße einmündet.

An der Einmündung der Gemeindestraße in die Bundesstraße wird ein Sichtdreieck von 120,0 m in Achse der Bundesstraße und 35,0 m in Achse der Gemeindestraße festgesetzt, um hier ein gefahrloses Einmünden zu gewährleisten. Das Sichtdreieck in nordöstlicher Richtung der Bundesstraße hat bedingt durch die vorhandene Bebauung in Achse der Gemeindestraße eine kürzere Schenkellänge. Hierfür ist eine Regelung über den Bebauungsplan jedoch nicht möglich, da die Fläche außerhalb des Plangebietes liegt. Maßgebend sind für diesen Bereich weiterhin die Bestimmungen des Straßenrechts.

Da das Plangebiet an freier Strecke der Bundesstraße liegt, werden Ein- und Ausfahrten zur Bundesstraße nicht zugelassen.

Die Straße "Zur Bahn" ist zur Zeit in einer Breite von ca. 3,60 m mit Verbundsteinpflaster befestigt. Die Straßenparzelle hat eine Gesamtbreite von ca. 13,0 m und läßt damit folgenden Ausbau zu (unverbindlicher Vorschlag):

Fußweg	1,50 m
Park- und Grünstreifen (alternierend)	2,50 m
Fahrbahn	6,00 m
Grünstreifen	ca. 3,00 m
Gesamtbreite	<u>ca. 13,00 m</u> =====

Eine weitere innere Erschließung des Gewerbegebietes ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der bekannten Nutzungsabsichten nicht erforderlich.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden innerhalb des Plangebietes nicht gesondert festgesetzt. Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen können jedoch auf dem an der Straße "Zur Bahn" geplanten Park- und Grünstreifen geschaffen werden.

Daneben sind im Baugenehmigungsverfahren die gemäß NBauO erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für  
die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
-----

Zur Eingrünung des Plangebietes werden die entsprechenden  
Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen.

Die 10,0 m breite Pflanzfläche auf der Westseite des Plan-  
gebietes dient vor allem der Abschirmung des Gewerbegebietes  
gegen die freie Landschaft. Der 5,0 m breite Pflanzstreifen  
an der Bundesstraße dient der optischen Abschirmung gegen  
die Straße.

Die Pflanzflächen sind Teil des Gewerbegebietes. Sie sind  
mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  
Die Bepflanzung ist flächendeckend durchzuführen, wobei das  
Nieders. Nachbarrechtsgesetz vom 30. 6. 1967 zu beachten  
ist. Die Bepflanzung im Bereich der Einmündung der Straße  
"Zur Bahn" darf wegen des festgesetzten Sichtdreieckes eine  
Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Daher können auf  
dieser Teilfläche nur Sträucher gepflanzt werden.

An der Westseite des Plangebietes ist ein wertvoller Baum-  
bestand vorhanden. Es handelt sich hierbei um ein ehemaliges  
Hofgehölz, das im wesentlichen aus hochstämmigen Eichen  
besteht. Das Gehölz ist prägend für das Orts- bzw. Land-  
schaftsbild und soll deshalb erhalten bleiben. Zu diesem  
Zweck erfolgt die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen  
für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und  
Sträuchern.

In der textlichen Festsetzung wird festgesetzt, daß ggf.  
Nachpflanzungen vorzunehmen sind. Damit soll die Bepflan-  
zung langfristig gesichert werden, auch wenn der vorhandene  
Baumbestand abgängig wird.

### 3.6 Versorgungsanlagen und -leitungen -----

Durch das Plangebiet verläuft eine 20-kV-Freileitung, die  
mit dem erforderlichen Schutzstreifen von 8,0 m beider-  
seits der Leitungsachse im Bebauungsplan entsprechend fest-  
gesetzt wird. An der Straße "Zur Bahn" ist eine Transfor-  
matorenstation als Maststation vorhanden, deren Standort  
ebenfalls im Plan festgesetzt wird.

### 4.0 Städtebauliche Werte

#### 4.1 Flächenverteilung -----

Nettobauland		
GE II 0,6 1,0	30.182 qm	88,02 %
Verkehrsflächen	<u>4.110 qm</u>	<u>11,98 %</u>
Gesamtfläche	34.292 qm	100,00 %
	=====	=====
	= ca. 3,43 ha	

.2 Besiedlung des Plangebietes  
-----

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich bei maximaler Ausnutzung der ausgewiesenen Werte eine mögliche Brutto-Geschoßfläche von 30.182 qm.

Nach den bekannten Planungsabsichten der ansiedlungswilligen Betriebe werden sich innerhalb des Plangebietes zwei Gewerbebetriebe niederlassen.

Vom Zuschnitt der Gewerbefläche ist auch höchstens die Ansiedlung von drei bis vier Betrieben möglich.

5.0 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.1 Wasserversorgung  
-----

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserversorgungsverband "Sulinger Land". In der Straße "Zur Bahn" ist bereits eine Trinkwasserleitung vorhanden. Der Anschluß an das Versorgungsnetz ist daher problemlos möglich.

Mit dem Ausbau der Trinkwasserversorgung wird gleichzeitig auch die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Kirchdorf mit einer bewilligten Grundwasserentnahme von 1.150.000 cbm/a (Bewilligung vom 20. 9. 1973 - Az. 503.3-62011/1.01-009). Daneben betreibt der Wasserversorgungsverband "Sulinger Land" die Wasserwerke Sulingen und Schwaförden. Die Gesamtkapazität der erteilten Bewilligungen zur Entnahme von Grundwasser für den Wasserversorgungsverband beträgt 4.250.000 cbm/a. Die Fördermenge betrug im Jahre 1983 2.834.185 cbm, das sind ca. 67 % der Bewilligungen.

Die Wasserversorgung des geplanten Gewerbegebietes ist damit gewährleistet.

5.2 Stromversorgung  
-----

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-AG (HASTRA) und ist durch eine entsprechende Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes sichergestellt.

An der Straße "Zur Bahn" ist eine Transformatorenstation als Maststation vorhanden, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist.

Durch das Plangebiet verläuft außerdem eine 20-kV-Freileitung der HASTRA, die mit den erforderlichen Schutzstreifen ebenfalls im Plan festgesetzt ist.

#### Gasversorgung -----

Die Gasversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE), Delmenhorst, und kann durch die Erweiterung der vorhandenen Leitungen und Anlagen erfolgen.

#### 5.4 Oberflächenentwässerung -----

Die Oberflächenentwässerung soll für das Plangebiet auf zentraler Basis durch einen zu erstellenden Regenwasserkanal erfolgen.

Zuständig ist die Samtgemeinde Kirchdorf, die die Planung der entsprechenden Baumaßnahmen rechtzeitig vornehmen wird. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden beantragt.

#### 5.5 Abwasserbeseitigung -----

Der Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes für die Samtgemeinde Kirchdorf sieht eine zentrale Abwasserentsorgung für die Gemeinden Wehrbleck und Varrel über eine gemeinsame Klärteichanlage vor. Der Anschluß der Gemeinde Wehrbleck ist für das Jahr 1988 vorgesehen.

Das Abwasserbeseitigungskonzept ist bereits durch den Rat der Samtgemeinde Kirchdorf beschlossen worden. Der baureife Entwurf für die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Wehrbleck soll unverzüglich erstellt werden.

Durch die geplanten Maßnahmen ist die zentrale Abwasserbeseitigung für das Plangebiet gesichert.

Für einzelne Bauvorhaben, die evtl. schon vor dem Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung errichtet werden sollen, ist im Einzelfall im Genehmigungsverfahren zu prüfen, ob die Entsorgung über eine Übergangslösung gesichert werden kann. Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist dabei auch, daß die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen erteilt werden können.

#### 5.6 Abfallbeseitigung -----

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Diepholz durchgeführt. Die zentrale Deponie liegt außerhalb des Gemeindegebietes.

### Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Sollten sie dennoch notwendig werden, so bildet der Bebauungsplan dafür sowie für evtl. erforderliche Enteignungsmaßnahmen die Grundlage.

#### 7.0 Kostenermittlung

##### 7.1 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand im Sinne der §§ 127 - 129 BBauG (überschlägliche Ermittlung ohne Grunderwerb):

-----

Verkehrsflächen (nicht ausgebauter Flächenanteil)	3.300 qm x 70,- DM =	231.000,-- DM
Beleuchtung	310 lfdm x 60,- DM =	18.600,-- DM
Gesamtsumme:		<u>249.600,-- DM</u> =====

Von diesen Kosten trägt die Gemeinde mindestens 10 % (24.960,-- DM). Für die Anlieger verbleiben 90 % (224.640,-- DM).

##### 7.2 Kosten für Anlagen, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 127 - 129 BBauG sind:

-----

Zusätzlich zu den unter 7.1 angegebenen Kosten entstehen durch die Erstellung der Versorgungsanlagen weitere Kosten, die zusätzlich auf die Anlieger umgelegt werden können.

Die Anschlußkosten und Versorgungsbeiträge für die Wasser-, Gas- und Stromversorgung sowie die Abwasserbeseitigung werden entsprechend den Tarifen der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.

Die Erschließungskosten für die Abwasserbeseitigung werden erst fällig, wenn das Baugebiet an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen wird.

#### 8.0 Finanzierung

Die Gemeinde Wehrbleck bzw. die Samtgemeinde Kirchdorf werden zu gegebener Zeit dem Baufortschritt und dem Bedarf entsprechend die finanziellen Mittel im Haushalt gemäß der Haushaltssatzung zur Verfügung stellen. Die erforderlichen Mittel sind im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung verfügbar.

Verfasser:

Landkreis Diepholz  
Der Oberkreisdirektor  
- Planungsamt -

Bearbeiter:

R. Borgstede

2840 Diepholz, Dezember 1984

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat den Bebauungsplan Nr. 4  
" Gewerbegebiet an der Mühle " nach Prüfung der Bedenken  
und Anregungen gem. § 2a Abs.6 BBauG in seiner Sitzung am  
- 19.11.1984 - als Satzung sowie diese Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den 10.01.1985

*Witte*  
( Witte )  
Bürgermeister



*[Signature]*  
( Tlemann )  
( Gemeindedirektor )

Ergänzt gem. Genehmigungsverfügung vom 03.04.1985

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat in seiner Sitzung am 1. 12. 1983  
die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG  
am 11. 4. 1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Kirchdorf, den 05.06.1985

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 7. 6. 1984  
dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt  
und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24. 8. 1984  
ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom  
4. 9. 1984 bis 3. 10. 1984 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG  
öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den 05.06.1985

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

~~Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der  
Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner  
Sitzung am 19. 11. 1984 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die  
Begründung beschlossen.~~

~~Kirchdorf, den 05.06.1985~~

~~*[Signature]*  
Gemeindedirektor~~