

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: 24.07.2020

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „Östlich der Stranger Straße“

Teil 1) **BEGRÜNDUNG**

Teil 2) **UMWELTBERICHT**

ABSCHRIFT

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
TEIL 1	
BEGRÜNDUNG	
1	- 1 -
1.1	- 1 -
1.2	- 2 -
2	- 3 -
2.1	- 3 -
2.2	- 5 -
2.3	- 5 -
3.	- 6 -
3.1	- 6 -
3.2	- 6 -
3.3	- 7 -
3.3.1	- 7 -
3.3.2	- 8 -
3.4	- 8 -
3.5	- 10 -
3.6	- 13 -
4.	- 13 -
4.1.	- 13 -
4.2	- 13 -
4.3	- 14 -
4.3.1	- 14 -
4.3.2	- 14 -
4.3.3	- 15 -
4.4	- 15 -
4.4.1	- 15 -
4.4.2	- 15 -
4.5	- 16 -
4.6	- 16 -
4.7	- 16 -
4.8	- 17 -
5.	- 17 -
6.	- 20 -
7	- 20 -
8	- 22 -
Verfassererklärung	- 23 -
Verfahrensablauf	- 23 -
TEIL 2 UMWELTBERICHT (gemäß § 2a BauGB)	- 24 -
U1	- 24 -
U1.1	- 24 -
U1.2	- 24 -
U2.	- 27 -
U2.1	- 27 -
U2.2	- 28 -
U2.3	- 28 -
U2.4	- 29 -
U3	- 30 -
U3.1	- 30 -
U3.2	- 30 -
U3.3	- 30 -

1 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

1.1 Planungsziel / Planungsanlass

Wehrbleck hat sich in der Vergangenheit aus einem dörflichen Kernbereich und mehreren Streusiedlungen heraus entwickelt. An den zentralen Teil dieser Grundstruktur sind im Laufe der Jahrzehnte Wohn- und Mischgebiete angeschlossen worden. Insbesondere aufgrund der Siedlungsstruktur wie sie in den Ortsteilen Buchhorst, Nordholz, Nutteln und Strange erkennbar sind, konzentrierte sich die Siedlungsentwicklung auf den Ortsteil Wehrbleck, in dem auch der Großteil der Versorgungseinrichtungen vorgehalten wird. Der Entwicklungsschwerpunkt lag in den letzten Jahren dabei zwischen der Bahnlinie Nienburg–Diepholz und der B 214, der zuletzt mit dem Wohngebiet „Im Neuen Lande“ erweitert wurde.

Das Angebot an Wohnbaugebieten in Wehrbleck ist regelmäßig angenommen und genutzt worden. So sind die Baugebiete kontinuierlich ´vollgelaufen´. Auch im jüngsten Baugebiet „Im Neuen Lande“ sind zwischenzeitlich fast alle Grundstücke besetzt. In absehbarer Zeit verfügt die Gemeinde Wehrbleck selbst über keine Neubaugrundstücke mehr. Die weiteren Baumöglichkeiten beschränken sich allenfalls auf einzelne Baulücken im Gemeindegebiet, die aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden können. Mit der Umsetzung einzelner Bauvorhaben im Innenbereich und der bedarfsgerechten Anpassung (1. + 2. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“ konnte in jüngster Vergangenheit ein Teil der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum entsprochen werden. Im direkten Anschluss an bestehende Baugebiete bzw. an vorhandene Siedlungsstrukturen besteht nun die Absicht, der weiter anhaltenden Wohnbaulandnachfrage entsprechend weitere Wohnbaugrundstücke zu entwickeln.

Da die planungsrechtlichen Verhältnisse bislang eine derartige bauliche Entwicklung an diesem Standort nicht zulassen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich. Geplant sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Stichstraßenerschließung, Pflanzfestsetzungen zur Einbindung des Plangebietes in die Umgebung sowie Kompensationsflächen im Geltungsbereich.

Zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde geändert.

Dem vorliegenden Bebauungsplan legte die Gemeinde Wehrbleck folgende städtebauliche Ziele zu Grunde:

- Sicherung eines Entwicklungsbereiches östlich der Stranger Straße, der langfristig als Wohnbauland zur Verfügung stehen soll.
- Die Wohnentwicklung soll sich an die bestehende städtebauliche Struktur anpassen und den vorhandenen Ortscharakter verträglich ergänzen.
- Der Umgebung entsprechend, sollen im Plangebiet überwiegend Grundstücke für Einfamilienhäuser in Einzel- und Doppelhausbauweise in geringer Dichte entstehen.
- Schaffung einer Streuobstwiese als Übergang zwischen dem bebauten Bereich entlang der Schaftrift und dem Wohngebiet. Durch die geplante Eingrünung des Gebiets soll der Umgebung entsprochen werden.



- Der potentielle Eingriff in Natur und Landschaft soll im Plangebiet selbst kompensiert werden, so dass eine Übergangszone zwischen der gewerblichen Mischgebietenutzung im Norden und dem Wohngebiet geschaffen wird.
- Sparsame Erschließung der Wohngrundstücke.
- Berücksichtigung einer späteren Erweiterung des Plangebiets.

Diese Ziele flossen in die Ausarbeitung des unverbindlichen städtebaulichen Konzepts ein und dienen als Grundlage für den Bebauungsplan.



Städtebauliches
Konzept und Abgrenzung des
Bebauungsplanes Nr. 10 (ohne Maßstab)

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst das Flurstück Nr. 10 der Flur 5 in der Gemarkung Wehrbleck vollständig. Dessen östliche südliche und teilweise westliche Grenzen bilden auch die Geltungsbereichsgrenzen. Nach Norden umfasst der Geltungsbereich zudem noch einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 11/1. Die in der Planzeichnung vermaßte Nutzungsgrenze zwischen dem bebauten Bereich und der Ackerfläche bilden hier die nördliche Grenze des Bebauungsplanes. Im Westen umfasst der Geltungsbereich zudem noch einen Teilbereich des Flurstücks 14. Die südliche Grenze dieses Flurstücks Nr. 14, dessen westliche Grenze sowie die in der Planzeichnung vermaßte Nutzungsgrenze zwischen dem bebauten Bereich und der unbebauten Fläche bilden hier die Geltungsbereichsgrenze.

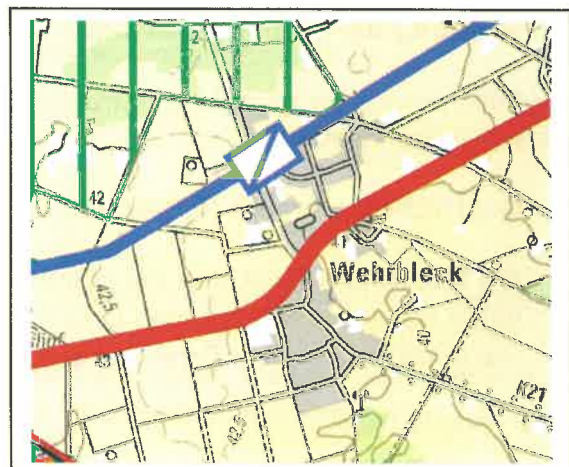
Im Übrigen wird auf die in der Planzeichnung festgesetzte Geltungsbereichsgrenze verwiesen.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Bestimmungen und Grundsätze der §§ 1 und 2 Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG), die Grundsätze und Ziele des Landes- Raumordnungsprogramms Niedersachsen (zuletzt 2017 geändert) und die Grundsätze und Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 für den Landkreis Diepholz (RROP) bilden hierfür die Grundlage.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (2016) des Landkreises werden für den Planungsraum folgenden zeichnerischen Ziele und Grundsätze vorgegeben:



Auszug aus dem RROP 2016 Landkreis Diepholz

Vorbehaltsgebiet Bahnhof / Haltepunkt

Südlich des Plangebietes verläuft die eingleisige Bahnstrecke Nienburg–Diepholz. Der Bahnhof bzw. der Haltepunkt Wehrbleck ist im RROP als Vorbehaltsgebiet dargestellt. Mit der vorliegenden Planung wird weder die Funktion des bestehenden Haltepunktes noch ein potentieller Ausbau beeinträchtigt.

Vorbehalt Natur und Landschaft

Nördlich des Plangebietes im Anschluss an die Straße Schaftrift befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Dieser Raum wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 nicht beeinflusst.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

In der zeichnerischen Darstellung wird Wehrbleck als besiedelter Bereich dargestellt. Die Randbereiche um die Ortslage werden aufgrund des hohen natürlichen standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Gebiete sind als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft bei der Abwägung von Nutzungsansprüchen besonders zu beachten. Demgegenüber steht das Ziel der Gemeinde Wehrbleck, der Nachfrage nach Wohnbebauung zu entsprechen und im direkten Anschluss an die Ortslage ein Wohngebiet zu entwickeln. Angesichts des landwirtschaftlichen Fachbeitrages zum RROP, in dem das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspo-



tenzial als gering dargestellt wird und vor dem Hintergrund der o.g. städtebaulichen Erforderlichkeit werden die Nutzungsansprüche an Wohnbauflächen in diesem Fall vor die landwirtschaftlichen Belange gestellt.

Zentrales Siedlungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht im zentralen Siedlungsgebiet der Samtgemeinde Kirchdorf.

- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte sowie in nicht Zentralen Orten auf eine Nachverdichtung im Innenbereich gelenkt werden.

Einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung (*wie sie hier vorgesehen ist*) geplant auch außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete steht die Festlegung im RROP nicht entgegen.

Für den Planungsraum werden im Textteil des Regionalen Raumordnungsprogramms (2016) folgenden Ziele und Grundsätze vorgegeben:

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Diepholz gibt das RROP folgende Ziele und Grundsätze vor:

- Der Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung soll verringert werden.
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte (so im Grundzentrum - Samtgemeinde Kirchdorf) sowie in nicht Zentralen Orten auf eine Nachverdichtung im Innenbereich gelenkt werden.
 - Hierbei soll
 - dem qualitativen und quantitativen Bedarf an Wohnraum
 - dem demographischen Wandel
 - den gesellschaftlichen Kosten für die Verkehrs-, die Ver- und Entsorgungssowie die soziale Infrastruktur
 - den ökologischen Auswirkungen auf den FreiraumRechnung getragen werden.
(Diesbezüglich wird auf Kapitel 1.3 der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen)
- Die Gemeinden sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung den Wohnungsmarkt kontinuierlich beobachten und in der weiteren Planung Rechnung tragen.

Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Kulturlandschaften und der kulturellen Sachgüter

- Die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaft, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden.



ischen Erford-
ie Land-

Natur und Landschaft

- Natur und Landschaft sollen im besiedelten und unbesiedelten Bereich geschützt, gepflegt und, soweit erforderlich, in ihrer ökologischen Leistungsfähigkeit sowie in ihrer Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes wieder hergestellt werden.

Gesamtbetrachtung

In der Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf) wird festgestellt, dass die Ziele der Raumordnung der anstehenden Bauleitplanung nicht entgegenstehen.

Vor dem Hintergrund der örtlich bestehenden Wohnungsnachfrage und der Möglichkeit eine siedlungsnah Fläche als Wohnbaufläche entwickeln zu können, setzt die Gemeinde Wehrbleck mit dem Bebauungsplan Nr. 10 die raumordnerischen Vorgaben sachgemäß um. Soweit die Grundsätze der kommunalen Abwägung unterliegen, wurden sie mit einem entsprechenden Gewicht eingestellt.

Im Hinblick auf den raumordnerischen Rahmen ist es insgesamt angemessen und sinnvoll, den Bebauungsplan in der vorgelegten Form aufzustellen und im Anschluss an ein bestehendes Siedlungsgebiet die dort bestehende bauliche Nutzung fortzuführen.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst bestehen weder Bebauungspläne noch städtebauliche Satzungen. Südlich der Bahnlinie befinden sich die Bebauungspläne Nr. 5 (Am Sportplatz) und Nr. 7 (Im Neuen Land) in denen jeweils Wohnbebauung entwickelt wurde. Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile südlich der Bahnlinie wurden durch eine Innenbereichssatzung festgelegt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden sowohl die bebauten Bereiche als auch die un bebauten Flächen bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Bahnlinie sowie die Kreisstraße sind als wichtige Hauptverkehrsstrecken in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Konflikte mit den direkt umliegenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Mit der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Vorlauf bzw. parallel zum vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den unten stehend aufgeführten Rechtsgrundlagen (Stand 12.4.2019):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. No-



vember 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012; Stand: letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechts vom 17. Dezember 2010) letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

3. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Bau-und Nutzungsstruktur

Die Nutzungs- und Siedlungsstruktur nördlich der Bahnstrecke wird durch eine lockere, ländliche Bebauung entlang der Straßen „Stranger Straße“ und „Schafrift“ geprägt. Die Baustruktur wird sowohl durch Wohngebäude als auch durch Neben- und Wirtschaftsgebäude geprägt. Es dominiert die eingeschossige offene Bauweise, wobei Wirtschaftsgebäude teilweise größere Gebäudehöhen aufweisen.

Die Nutzungsstruktur entlang der Stranger Straße und der Schafrift entspricht dabei eher dem eines Dorf- bzw. Mischgebietes. In der weiteren Umgebung wird die Nutzungsstruktur durch landwirtschaftliche Flächen und südlich der Bahn durch Wohngebiete charakterisiert. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Lager für Maschinen und Arbeitsgeräte eines forstwirtschaftlichen Betriebes, das sich in die umgebende Nutzungsstruktur einfügt. Wesentliche Konflikte sind auch vor dem Hintergrund der geplanten Abstandsfläche zwischen dem Wohnen und dem Betriebsgelände nicht zu erwarten.

3.2 Immissionen

Landwirtschaft

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Wege. Daher kann es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen und Stäuben kommen. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Heufahren, Bodenbearbeitung, etc..). Die Immissionen sind unvermeidbar und im ländlich strukturierten Raum ortsüblich. Wesentliche Immissionen durch tierhaltende Betriebe werden aufgrund der großen Abstände zu entsprechenden Stallanlagen im Plangebiet nicht erwartet.

Straßenverkehr

Im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich verläuft die Kreisstraße K 43 (Stranger Straße), die gemäß der Straßenbauverwaltung des Landkreises mit 637 Kfz/24 h (DTV₂₀₁₀) befahren wird. Der Schwerverkehr-Anteil beträgt 142 Fahrzeuge in 24h. Gemäß einer über-



58) die
st.

schlägigen Berechnung (RLS 90) werden die Orientierungswerte für Mischgebiete [60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts] auch unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme entlang der Stranger Straße eingehalten. Passive Schallschutzmaßnahmen werden insofern nicht erforderlich.

Bahnverkehr

Durch den Eisenbahnbetrieb, der sich auf einzelne Güterzüge ohne festen Fahrplan beschränkt, 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. Aufgrund der geringen Frequenz der Bahnlinie sind jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu erwarten. Zudem kann durch einen geplanten Abstand zur Gleisachse (min. 27m) wesentliche Lärmbeeinträchtigungen vermieden werden.

2018 wurde die Strecke mit ca. 72 Güterzügen (Bahnreport 6/2019) befahren. Gemäß einer überschlägigen Berechnung (Mittelungspegel für Schienenlärm für eine lange, gerade Strecke nach 16. BImSchV/Akustik 04) würden die Orientierungswerte für Wohngebiete [55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts] auch dann eingehalten, wenn sich die aktuelle Frequenz verzehnfachen würde.

Stranger Straße 24

Das bisher in der Stranger Straße 24 ansässige Transportunternehmen hat den Betrieb im Laufe des Jahres 2019 eingestellt. Das Anwesen wird aktuell lediglich als Lager für Maschinen und Arbeitsgeräte eines forstwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Die Betriebszeiten beschränken sich in der Regel auf 06:00 - 17:00 Uhr. In der Halle finden je nach Bedarf Instandhaltungsmaßnahmen der Maschinen statt. Ähnlich wie bei der Abschätzung des Schienenverkehrslärms kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten abgeschätzt werden, dass keine übermäßigen Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten sind.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass maximal Geräuschemissionen vom Abstellen und Starten eines Traktors in der Tageszeit ausgehen könnten. Obgleich nicht anzunehmen ist, dass ein Traktor während der gesamten Betriebszeit läuft, kann man beispielhaft einen für diese Vorgänge typischen Schalleistungspegel (87 dB[A]) und einem Abstand zur Wohnbebauung von 50 m annehmen. Demnach liegen die maßgeblichen Immissionen im Wohngebiet weit unter den Richtwerten der TA Lärm bzw. der DIN 18005 (55 dB[A] in der Tageszeit). Überschlägig wurden hierfür Werte zwischen 42 dB(A) ermittelt. Auch vor dem Hintergrund, dass diese Werte lediglich eine Abschätzung der Immissionssituation darstellt, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass mit der Planung keine übermäßigen Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung zu erwarten sind. Im Zuge der Beteiligung wurde seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes mitgeteilt, dass der Abstand zwischen dem Betriebsgelände und dem Wohngebiet als ausreichend betrachtet wird.

3.3 Boden / Altlasten

3.3.1 Altlasten

Der unbebaute Bereich des Baugebietes war / bzw. ist landwirtschaftlich genutzt.

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (07/2019) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen).

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.

3.3.2 Boden / Relief

Das Plangebiet kann weitestgehend als Eben bezeichnet werden. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 42 m üNN. Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) liegt der Geltungsbereich nach der Karte der Bodengroßlandschaften auf Geestplatten und Endmoränen. Als Bodentyp wird *Mittlerer Pseudogley-Podsol (S-P3)* beschrieben.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit > 37,5 m bis 40 m angegeben. Gemäß der Bodenschätzungskarte weist der Boden bei einer Bodenzahl/Ackerzahl: von 21/23 ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial auf. Besonders schutzwürdige Böden, deren natürliche Funktionen und deren Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind, sind hier nicht zu vermuten.

3.4 Erschließung und Verkehr

Das Planungskonzept der Gemeinde Wehrbleck sieht eine Erschließung über eine neu zu schaffende Erschließungstichstraße vor, die östlich in die Stranger Straße einmündet. Hierüber ist das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz gut erreichbar.

Bezüglich der technischen Infrastruktur wird angestrebt, die bestehenden Netze zu erweitern.

Trinkwasser und Brandschutz

Zur Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser wird eine Netzerweiterung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung angestrebt.

Die Belange des Brandschutzes sind seitens der Kommune mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz abzustimmen. Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes kann unter normalen Netzbedingungen lt. DVGW Regelwerk W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und nur eingeschränkt im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten der Wasserversorgung SULINGEN LAND erfolgen.

Abwasser

Durch die vorliegende Planung geht die Samtgemeinde davon aus, dass ca. 11 Wohneinheiten (WE) entstehen werden. Bei einer Belegungsdichte von ca. 2,5 Personen pro WE und einem Wasserverbrauch von ca. 150 l/d pro Person, ergibt sich ein geschätztes Schmutzwasseraufkommen von ca. 4.125 l/d, das der Kläranlage zuzuführen ist. Der Schmutzwasserkanal liegt in der Stranger Straße.

Ableitung von Niederschlagswasser

Die Oberflächenentwässerung ist im Hinblick auf einen größtmöglichen Gewässerschutz, den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffeinträgen sowie die

Vermeidung der weiteren Erhöhung von Abflussspitzen vorzusehen.

Hierzu wird zunächst angestrebt, das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser im Boden zu versickern. Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweisen zu können wurde 11/2019 vom Ingenieurbüro Geologie Umwelttechnik Dipl. Ing. Jochen Holst eine geotechnische Erkundung durchgeführt.

Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt: *„Die überwiegende Abfolge aus Geschiebelehm mit nur geringer Decksandmächtigkeit erlaubt eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nur in die Decksande. Diese zeigen eine gute Durchlässigkeit. Aufgrund der geringen Mächtigkeit der Sande sind lediglich Versickerungsmulden sinnvoll, da andere Versickerungsanlagen zwangsweise innerhalb der Geschiebelehme liegen würden.“*

Aufgrund der hier geplanten Grundstücksgrößen kann die hier vorgeschlagene Muldenversickerung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Hinsichtlich der im Allgemeinen Wohngebiet befindlichen Baugrundstücke wird auf § 86 Nds. Wassergesetz hingewiesen, wonach die Oberflächenentwässerung auf Wohngrundstücken keiner wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 WHG durch die UWB bedarf, sofern die Versickerung des auf den Verkehrsflächen (Grundstückszufahrt & KFZ-Stellflächen) oberirdisch über die belebte, bewachsene Bodenzone (d.h. Versickerung über mit Rasen begrünzte Flächen oder maximal 30 cm tiefe Mulden) erfolgt.

Seitens der Unteren Wasserbehörde wurden im Zuge der Beteiligung folgende Hinweise gegeben.

- *Die gezielte Versickerung des im Mischgebiet auf befestigten / bebauten Flächen anfallenden Niederschlagswassers bedarf ebenso der Beantragung / Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8, 10 WHG wie die gezielte Versickerung des auf den öffentlichen Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers.*

- *Entgegen der Stellungnahme der UWB im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist (angesichts der in der Begründung extra thematisierten Breite der Straßenflächen von 8 m) auf eine zeichnerische Festsetzung der in der Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen vorgeschriebenen Versickerungsmulden verzichtet worden. Bei der Planung der Versickerungsmulden nach dem technischen Regelwerk DWA- A 138 für eine Versagenswahrscheinlichkeit von 1 x innerhalb von 5 Jahren ist der sog. "Überflutungsnachweis" nach DIN 1986-100 (für das 30- jährliche Ereignis) von besonderer Bedeutung, sofern eine Notüberlaufmöglichkeit in ein angrenzendes Vorflutgewässer nicht möglich ist.*

- *Die qualitativen Anforderungen an die Versickerung des auf der Anlieger- und der Wohnstraße (mit Wendehammer) anfallenden Oberflächenwassers lassen sich gemäß dem Regelwerk DWA-M 153 über eine entsprechende Dicke der bewachsenen Mutterbodenauskleidung erfüllen. Angesichts der geringmächtigen, für eine Versickerung geeigneten Oberen Bodenschicht aus "Flugdecksanden" kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in niederschlagsreichen Zeiträumen oberflächlich versickerndes Niederschlagswasser auf der darunter flüchtig und bis tiefer als 5 m anstehenden Geschiebelehmschicht staut und sich temporäres Schichtenwasser ausbildet (die in allen Kleinrammbohrungen in der versickerungsfähigen Schicht angetroffenen "Rostverfärbungen" weisen darauf hin).*

Energieversorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung mit Energie durch eine Erweiterung des vorhandenen Netzes gewährleistet werden kann. Nach der Feststellung des künftigen Energiebedarfes werden seitens des Versorgungsunternehmens über die Art und den Umfang der neu zu errichtenden Versorgungsnetze genaue Angaben gemacht.

Telekommunikation

Für die geplanten Neubaumaßnahmen müssen Telekommunikationskabel neu ausgelegt werden. Die Erschließung soll möglichst frühzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Dt. Telekom als Lizenznehmer der Klassen 2 und 3 nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Telekommunikationsgesetz beabsichtigt, das Gebiet mit Telekommunikationsleitungen zu versorgen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sollen so früh wie möglich der Dt. Telekom AG – ebenso wie den anderen Ver- und Entsorgungsträgern - angezeigt werden.

Abfall

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Betrieb AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH (AWG) im Auftrag des Landkreises die anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) sowie nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Diepholz.

3.5 Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung und Landschaftseinheiten

Die Samtgemeinde Kirchdorf und somit auch der hier anstehende Erweiterungsbereich werden der Naturräumlichen Haupteinheit „Diepholzer Moorniederung“ zugeordnet. Als Untereinheit wird die Naturräumliche Einheit / Landschaftseinheit „Kirchdorfer Moore und Aueniederung“ beschrieben.

Luft- und Klimaverhältnisse

Bezogen auf die Schutzgüter Luft- und Klima bestehen in Kirchdorf keine besonderen Verhältnisse. Das Plangebiet liegt klimatisch (gegenüber dem mehr kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales) im Bereich des mehr atlantisch geprägten Klimas der Diepholzer Moorniederung. Es kann auf Grund der mäßigen Temperaturschwankungen (im Jahresmittel 9° C) und seiner im langjährigen Mittel milden Winter als maritim geprägt bezeichnet werden. Gegenüber dem Küstenraum unterscheidet sich das Klima durch geringere Jahresniederschläge: Sie liegen bei 675 mm.

Landschaftsbild

Der Planungsraum wird durch die bestehende Bebauung entlang der Straßen sowie durch die Verkehrswege (Straße und Bahn) deutlich vorgeprägt. Die ländlich geprägte Umgebung wird durch eine gemischte Nutzungsstruktur mit Wohnen und Gewerbe sowie durch die intensiv landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft geprägt. Nördlich des Plangebietes gliedern Gehölzstrukturen mit kleineren Waldbereichen die Landschaft. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan des LK wird dem Bereich eine mittlere Bedeutung beigemessen.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet vor allem aufgrund der Überprägung durch die bestehende Bebauung als ein Bereich von geringer Naturnähe und naturraumtypischer Vielfalt sowie von geringer Eigenart dar (gemäß Adam, Nohl, Valentin 1986 bzw. Nohl 1993).

Vegetationsaufnahmen / Biotoptypen:

Bei der Bewertung der Biotoptypen im Landschaftsrahmenplan wurde der Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, lediglich einem Biotoptyp mit einer Grundbedeutung zugeordnet.

Die Vegetationsaufnahmen zur Einordnung der Nutzungs- und Biotoptypen wurden im Oktober 2018 durchgeführt. Da sich die Flächen weitestgehend einheitlich darstellen, kann auf eine kartographische Darstellung verzichtet werden. Die Klassifizierung der Biotoptypen erfolgte nach Drachenfels (94).

Die Fläche stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche (A) dar. Die Nutzung geht bis an die Parzellengrenzen heran, so dass auch hier kaum eine typische Ackerbegleitflora ausgebildet ist.

Die besiedelten Bereiche werden durch bebaute und versiegelte Flächen, durch Hausgärten sowie durch Gehölzstrukturen geprägt. Der im Plangebiet befindliche Teil des Flurstücks Nr. 14 wurde in regelmäßigen Abständen gemäht und ist als Grünland zu bezeichnen.



Luftbild
Geoweb LK DH2017

Pflanzenwelt

Vorkommen seltener und Bestand gefährdeter Pflanzenarten sind aufgrund der intensiven Ackernutzung und der Strukturarmut des Erweiterungsgebietes und seiner angrenzenden Flächen nicht wahrscheinlich.

Tierwelt

Dem Untersuchungsraum der Erweiterungsfläche ist vor allem aufgrund der intensiven Ackernutzung, der wenig strukturierten Ackersäume sowie aufgrund ihrer Nähe zur vorhandenen Bebauung keine überdurchschnittliche Bedeutung für spezifische Tierartengruppen beizumessen.

Ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der naturräumlichen Ausstattung sowie aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten.

In den Randbereichen der Fläche ist das übliche Arteninventar (Kleinsäuger (Nager), sowie diverse Insektenarten zu vermuten. Daher dienen diese Bereiche als Jagdhabitats insbesondere für Fledermäuse und Raubvögel.

Schutzgebiete / Artenschutz

Schutzgebiete

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000, FFH oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der anstehenden Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wietingsmoor“ befindet sich ca. 1,6 Kilometer westlich des Geltungsbereiches. Der FFH Bereich umfasst überwiegend abgetorfte Hochmoorkomplexe, in Teilflächen Moorwälder. Das Gebiet liegt in ausreichender Entfernung zum geplanten „Wohngebiet“. Wesentliche Beeinträchtigungen des FFH Gebiets sind durch den Bau oder den Betrieb nicht zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiet

Nördlich der Straße „Schaftrift“ schließt das Landschaftsschutzgebiet „Wackelberge und angrenzende Landschaftsteile“ (LSG DH 00043) an. Vor dem Hintergrund, dass der Geltungsbereich sich auf den südlichen Siedlungsbereich beschränkt, werden keine Konflikte mit der Schutzgebietsverordnung gesehen.

Artenschutz

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

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wenig strukturierte Agrarflächen überplant werden, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Siedlungsgebiet befinden, ist eine wesentliche Beeinträchtigung geschützter Arten nicht zu erwarten. Aufgrund der Nähe zur Besiedlung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Brutvorkommen von Vogelarten der offenen Landschaft (wie z.B. Kiebitz, Brachvogel) unwahrscheinlich, so dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einer Realisierung der Planung eines neuen Wohngebietes nicht entgegenstehen.

Eine Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes. Die in Kap. 5 dargestellte Abhandlung der Eingriffsregelung enthält zudem eine Bestandserfassung. Die mit der Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und in das Landschaftsbild werden im Plangebiet ausgeglichen.

§ 5 aufgrund der Nutzung

3.6 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend sprechen vor allem folgende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Aufgrund des Zuschnitts der Erweiterungsfläche sowie der beabsichtigten Grundstücksgrößen kann der Erschließungsaufwand minimiert werden.
- Die Lage im Anschluss an einen bebauten Siedlungsbereich und in der Nachbarschaft zu weiteren Wohngebieten bietet günstigste Standortvoraussetzungen.
- Mit der Erschließung neuer Baugrundstücke soll der örtlichen Nachfrage entsprochen werden.
- Aufgrund der Lage und den örtlichen Gegebenheiten werden keine wesentlichen Konflikte mit den umliegenden Nutzungen gesehen. Potentielle Konflikte mit der gewerblichen Nutzung im Norden sind aufgrund der Abstände und der dort bereits bestehenden gemischten Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.
- Wesentliche entgegenstehende Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen nicht.
- Eine Einbindung der Neubauvorhaben in die Umgebung kann durch geeignete Maßnahmen bewirkt werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Östlich der Stranger Straße“ besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

4.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine 15.361 m² großen Fläche. Die Abgrenzung wird in Kapitel 1.2 der Begründung beschrieben und ist in der Planzeichnung konkret abzulesen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der in Kapitel 1.1 genannten städtebaulichen Ziele war eine größere Abgrenzung nicht erforderlich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung soll der östlich gelegene Entwicklungsbereich vorwiegend dem Wohnen dienen. Da das neue Baugebiet direkt an eine bestehende gemischte Siedlungsstruktur (Schaftrift, Stranger Straße) anschließt, unterscheidet sich die künftige Nutzungsstruktur gegenüber dem Bestand. Daher werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauN-VO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), die teilweise bereits in den übrigen Baugebieten möglich sind, in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA1 und WA 2 ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Baustruktur entlang der Stranger Straße sowie der Nutzungsmischung im Bereich der Schaftrift soll auf dem westlich gelegenen Grundstück



(Flurstück Nr. 14) Wohnen und gewerbliche Nutzungen nebeneinander möglich sein. Daher wird hier ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Um den städtebaulichen Charakter entlang der Stranger Straße zu erhalten und um Konflikte mit der umliegenden Nutzung auszuschließen sind hier Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit der Festsetzung zur Geschossigkeit sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption bzw. aufgrund der unterschiedlichen Baustruktur für die Baugebiete unterschiedlich festgesetzt. Im Bereich der Wohngebiete WA 1 und WA 2 orientieren sich die festgesetzten Werte im Wesentlichen an den Wohngebieten südlich der Bahnlinie. Um die städtebauliche Dichte in diesen Bereichen in einem angemessenen Rahmen zu halten, wird hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Sie liegt damit unter dem Richtwert des § 17 BauNVO wodurch eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet und der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß reduziert wird. Angesichts der möglichen Grundstücksgrößen (durchschnittlich 1000 m²) ist diese Reduzierung durchaus realisierbar.

Die Möglichkeit die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

zu überschreiten, wird im Bebauungsplan für alle Baugebiete nicht ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund der bestehenden und angestrebten Bebauungsdichte entlang der Stranger Straße wird im Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Auch hier ist die gesetzlich eingeräumte Überschreitung um 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausgeschlossen.

Da mit den Festsetzungen zur oben genannten Grundflächenzahl, zur maximalen Höhe baulicher Anlagen, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bereits ein Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben wird, kann auf die Festsetzung einer Geschosflächenzahl verzichtet werden.

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (vgl. Kapitel 4.3.3) wird bereits ein Rahmen für die Kubatur der Baukörper beschrieben. Um neuere Bauformen, wie sie in den Baugebieten südlich der Bahnlinie bereits realisiert wurden, im Neubaugebiet nicht auszuschließen und um zur Nachbarbebauung einen verträglichen Übergang zu gewährleisten, wird die Zahl der Vollgeschosse in den Wohngebieten sowie im Mischgebiet auf maximal 2

vollgeschosse begrenzt. Diese 2-geschossige Bauweise wird durch die Höhe baulicher Anlagen begrenzt, so dass eine zweigeschossige Bebauung lediglich bei der maximalen Höhe von 10,5 m realisiert werden kann.

4.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen soll im Zusammenhang mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse sowie der Baugrenzen einer unverhältnismäßig hohen Ausnutzung von Baugrundstücken vorgebeugt werden.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung, die auch bei der Festsetzung zu den maximal zulässigen Vollgeschossen zugrunde gelegt wurde, wird für die Wohngebiete sowie für das Mischgebiet eine maximal zulässige Höhe von 10,50 m festgesetzt.

Insgesamt wurde bei den Höhenfestsetzungen zwischen den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes und einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung abgewogen.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der nächstgelegenen befestigten Fahrbahn- oberkante der Erschließungsstraßen festgelegt. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion.

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Antennen, Fahrstuhlschächte, etc.) bis zu 1,0 m können zugelassen werden, so dass damit erforderlichen technischen Anlagen Rechnung getragen werden kann.

4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

4.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

In den Baugebieten wird die überbaubare Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Kreisstraße hin wird die überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 5 m zur Grenze des Straßengrundstücks festgesetzt. Dies entspricht dem bisherigen Abstand der Gebäude entlang der Stranger Straße. Der Abstand zur geplanten Erschließungsstraße beträgt 3m. Zur östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Mindestabstand von 6m vorgesehen. Hierdurch soll eine Gartenzone sowie ein Übergang in die freie Landschaft geschaffen werden, die von Hauptgebäuden freigehalten wird. Ebenso soll zur südlichen Geltungsbereich Grenze ein Mindestabstand von 11,50 m eingehalten werden. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass zur Bahnlinie ein Mindestabstand von 27 m eingehalten wird.

4.4.2 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll eine, der Umgebung angepasste Bebauung entstehen. Einzelhäuser sind die durchweg nachgefragte Hausform. Doppelhäuser können dann bereits einen gewissen Strukturbruch bewirken. Sie werden trotzdem zugelassen, da die ökonomischen und ökologischen Vorteile von Doppelhäusern gegenüber Einzelhäusern den eventuellen ortsgestalterischen Nachteil

deutlich überwiegen und im Range vorgehen. Wegen der höheren Dichte werden Hausgruppen ausgeschlossen. Sie würden hier als Strukturbruch wirken und eine höhere Nutzungsdichte implizieren, als beabsichtigt ist. Zur besseren Einpassung in den baulichen Zusammenhang werden nur Baukörper mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m zugelassen. Die Gebäudelänge bezieht sich dabei lediglich auf das Hauptgebäude. Untergeordnete Nebenanlagen (Garagen) werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet.

4.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept wurde das Erschließungssystem im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

- Die Breite der Planstraße beträgt in der Regel 8 m. Die Straßengrundstücksbreite kann dazu genutzt werden, eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen. Die Straße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die Breite ermöglicht die Gestaltung zu einer ruhigen attraktiven Wohnstraße. Die Versiegelung kann dabei gering gehalten werden.
- Im Bereich der Anbindung an die Kreisstraße (südlich des Mischgebietes) ist eine Breite der Straßenverkehrsfläche von 11 m vorgesehen. Hier ist eine attraktive Gestaltung mit einer entsprechenden Begrünung hin zu den angrenzenden Grundstücken möglich. Zudem bietet diese Lösung im Einmündungsbereich ausreichend Platz für angemessene Kurvenradien und das Einfahren mit dem Müllfahrzeug aus beiden Richtungen.
- Die angeschlossene Wendeanlage hat einen Durchmesser von 19 m, der für die vernünftige Andienung ausreicht und ebenfalls Raum für eine attraktive Gestaltung bietet.
Hier kann ein Müllfahrzeug in einem Zug, ohne Rückwärtsfahren wenden. Auf einen größeren Wendekreis wird verzichtet, da auch damit ein erheblicher ökonomischer und ökologischer Aufwand verbunden ist.

4.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild sowie zur ortstypischen Durchgrünung wird festgesetzt, dass mindestens 10% der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern Fläche zu bepflanzen sind. Auf den geplanten Grundstücken mit einer Durchschnittsgröße von ca. 1000 m² erfolgt in der Regel eine räumliche Gliederung durch Pflanzflächen. Um ein Mindestmaß vorzugeben sowie um die potentiellen Eingriffe in Naturlandschaft durch ökologisch wertvolle Pflanzmaßnahmen auszugleichen, werden standortgerechte heimische Hecken und Sträucher festgesetzt.

4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Norden des Wohngebietes südlich der bestehenden Bebauung entlang der Schaftrift wird eine Fläche festgesetzt, auf der eine Streuobstwiese entwickelt werden soll. Die Bodennutzung ist dabei als extensive Grünlandnutzung vorgeschrieben. Hierdurch soll ein besonderer



Wert für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erreicht werden. Obstwiesen können Lebensraum für viele heimischen Pflanzen- und Tierarten sein. Sie sind orts- und landschaftstypisch und sie haben einen hohen gestalterischen Wert.

Die Wirkung wird nicht erreicht, wenn nur wenige Obstbäume auf einer offenen Rasenfläche stehen. Deshalb wird eine Mindestpflanzdichte (mindestens 15 Bäume) festgesetzt.

Die Obstwiese kann und soll von Menschen betreten werden. Sie muss gepflegt und unterhalten werden, das Obst kann und soll genutzt werden, sie kann als Ruhebereich und für Naturbeobachtung dienen. Die Betonung bei der Funktion der Obstwiese liegt aber nicht auf der Nutzung durch den Menschen, sondern bei der Entwicklung einer hohen Artenvielfalt von der Baumkrone bis in den Boden. Deshalb ist das Anlegen und die Unterhaltung der Obstwiese als Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden von der Unteren Naturschutzbehörde folgende Anforderungen an die Obstbaumwies definiert:

- Komplettbepflanzung der Streuobstwiesenfläche Pflanzraster 8 m x 8 m,
- Pflanzmaterial ausschließlich Obstbäume der Pflanzqualität Baumschulware, Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang mit Ballen
- Einsaat extensiver Grünlandmischung mit hohem Kräuteranteil (Regiosaatmischung)
- Keine Düngung
- Extensive Mahd (max. 2 Schnitte pro Jahr frühestens ab 15.06.) mit Abraum des Mahdgutes.
- Mindestens ein Drittel der Fläche ist ab Ende August ungemäht / überständig bis Mitte Juni des jeweiligen Folgejahres zu belassen.
- Ziel ist die Schaffung unterschiedlicher Vegetationsstrukturen zur Steigerung der Artenvielfalt. Die ungemähten Bereiche können jährlich alternieren.
- Keine Anlockwirkungen und Zuwegungsangebote für Personen und Haustiere.

Diese Vorgabe sind bei der Umsetzung der Maßnahmen zu beachten.

4.8 Öffentlichen Grünfläche

Mit der Planstraße wird die Erschließung des Wohngebiets gewährleistet. Um eine potentielle Erweiterung des Plangebietes nicht auszuschließen, wird in Verlängerung der Planstraße ein Bereich nicht als Wohngebiet sondern als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Da eine Weiterentwicklung bisher jedoch nicht abzusehen ist, soll die Fläche zwischenzeitlich für die Öffentlichkeit als öffentlicher Treffpunkt vorgehalten werden.

Am Ende der Wendeanlage wird eine 3 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Sowohl Fußgänger als auch Unterhaltungsfahrzeuge können hierüber die geplante Streuobstwiese erreichen.

5. Eingriffsregelung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Planung einzubeziehen und zu beachten. Nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 und Abs. 7 BauGB sind öffentliche und private Belange untereinander gerecht abzuwägen, wozu auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gehören.

Die Ermittlung der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft und der erforderlichen

Kompensationsmaßnahmen erfolgt anhand des so genannten „Osnabrücker Modells“¹. Dieses Verfahren ordnet den Biotoptypen bestimmte Wertfaktoren zu. Die Differenzierung der angetroffenen Biotoptypen orientiert sich dabei an dem Bewertungskatalog des o. g. Modells bzw. des aktuellen Kartierschlüssels für die Biotoptypen Niedersachsen (Drachenfels 2016).

Im Bebauungsplan wird Wohn- und Mischgebiet festgesetzt. Durch die Festsetzungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Mit der Errichtung von Straßen, Gebäuden und Nebenanlagen kann es zu einer maximalen Neuversiegelung (Schutzgut Boden) von ca. 4.729 m² im Plangebiet kommen. Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“, zu einem Verlust an Ackerfläche. Der unstrukturierten intensiv genutzten Ackerfläche, die durch die Bahnanlage sowie durch die Bebauung entlang der Stranger Straße und der Straße „Schafrift“ eingefasst ist, wird aufgrund der Nähe zum Ortsrand der Wertfaktor von 0,8 zugeordnet. Das Lückengrundstück im Bereich der Stranger Straße (Flurstk. Nr. 14) wurde zusammen mit den angrenzenden Grundstücken gärtnerisch genutzt. Demnach wird auch hier ein Wertfaktor von 0,8 zugeordnet.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Daher wird den potentiell versiegelten Flächen der Wertfaktor 0 zugeordnet. Das Schutzgut Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse und das Schutzgut Klima/Luft durch die Zunahme der Versiegelung betroffen. Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die Bebauung der offenen Ackerfläche beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft soll durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert werden.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung dienen:

- Begrenzung der Versiegelung,
- sparsame Erschließung,

Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ergibt sich auch aus dem Optimierungsgebot des BauGB sowie aus der NBauO.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Wertzuordnung stellt sich die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem „Osnabrücker Modell“ wie folgt dar:

Ermittlung des **Eingriffsflächenwertes** nach dem Bestand:

Betroffener Biotopbestand	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Acker (A) /inkl. Flurstück 14	15.362 m ²	0,8 WE/m ²	12.290 WE
Eingriffsflächenwert nach dem Bestand			12.290 WE

¹ Das Kompensationsmodell Hrsg. durch den Landkreis Osnabrück „Amt für Naturschutz“ 2016
Stand: 24.07.2020



Ermittlung des **Kompensationswertes**

Planung	Fläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Bebaute / versiegelte Fläche	5.708 m ²	0 WE/m ²	0 WE
Unversiegelte Verkehrsfläche	356 m ²	0,6 WE/m ²	148 WE
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	299 m ²	0,8 WE/m ²	239 WE
Private Hausgarten	5842 m ²	0,9 WE/m ²	5.258 WE
Gehölzanzpflanzungen im Wohn- und Mischgebiet	1.048 m ²	1,2 WE/m ²	1.258 WE
Entwicklung einer Streuobst- wiese mit extensiver Boden- nutzung	2.108 m ²	2,2 WE/m ²	4.638 WE

Kompensationswert nach den künftigen Festsetzungen 11.541 WE

Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung selbstständig zu entscheiden hat, wurde eine Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst angestrebt. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die nicht vermieden werden können, werden überwiegend durch Eingrünungsmaßnahmen im Wohngebiet selbst sowie durch die Anlage einer Streuobstwiese kompensiert. Aus der Gegenüberstellung der Werteinheiten der betroffenen Biotope vor und nach dem Eingriff kann dargestellt werden, dass die potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst weitestgehend kompensiert werden können. Wird der Eingriffsflächenwert (12.290 WE) dem Kompensationswert (11.541 WE) in der Bilanzierung gegenübergestellt, so ergibt sich, bezogen auf die Gesamtkompensation ein geringes Defizit von 749 Werteinheiten was lediglich 6 % des Gesamtbedarfes ausmacht. Vor dem Hintergrund, dass jedes mathematisierte Bewertungsverfahren allenfalls annäherungsweise Aussagen über die ungefähre Größenordnung des Kompensationsbedarfes und seiner Deckung liefern kann und angesichts der erwarteten städtebaulichen Struktur, wird von der Gemeinde Wehrbleck gesehen, dass mit den festgesetzten Maßnahmen alle erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes zumindest auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Zusammenfassend wird durch die Gemeinde festgestellt, dass aus fachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes durch das Vorhaben verbleiben. Zusätzliche Ersatzmaßnahmen sind daher nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

6. Städtebauliche Kennwerte

Zweckbestimmung der Fläche		m ²	%
0	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 10 „Östlich der Stranger Straße“	15.361	100
1	Wohngebiet	9.923	64,6
2	Mischgebiet	1.251	8,1
3	Öffentliche Grünfläche	299	2
4	Straßenverkehrsfläche	1.780	11,6
5	Fläche für Maßnahmen	2.108	13,7

7 Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in der Hauptsache zur Ausweisung eines Wohngebiets von mittlerer Dichte im Anschluss an den besiedelten Bereich. Dadurch wird die Errichtung von Wohngebäuden möglich. Dem erkennbaren Baulandbedarf kann hierdurch entsprochen werden.

Das Gebiet selbst emittiert im Wesentlichen in geringem Maße Verkehrslärm sowie wohngebietstypische Geräusche. Durch die Nutzungen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung zu erwarten. Die Wohnbaugrundstücke werden über eine neue Straße erschlossen. Die Anbindung an die Kreisstraße erfolgt im Bereich des bestehenden Lückengrundstückes. Aufgrund des städtebaulichen Entwurfes sowie einer anzustrebenden geringen Bebauungsdichte und der damit verbundenen begrenzten Zahl an Wohneinheiten werden keine wesentlichen Verkehrsbelastungen auf die Nachbargrundstücke erwartet. Die Wohngebäude am Zufahrtsweg werden durch die zusätzlichen Verkehrsemissionen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Konflikte mit den direkt anschließenden Nutzungen sind nicht ersichtlich. Das Lager für Maschinen und Arbeitsgeräte eines forstwirtschaftlichen Betriebes im Bereich der Schaftrift befindet sich in einer gemischt genutzten Umgebung. Aufgrund der Abstände ist eine Belastung durch schädliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Tierhaltende Betriebe finden sich in der näheren Umgebung nicht.

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Kreisstraße werden die direkt angrenzenden Grundstücke durch Verkehrslärm belastet. Eine überschlägige Ermittlung ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete nicht überschritten werden.

Mit der Realisierung der Planung müssen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwartet werden. Infolge der Bebauung und der Erschließung kann 4.729 m² Boden im Plangebiet versiegelt werden. Bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter werden insbesondere folgende Auswirkungen erwartet:

- Aufgrund des geringen ökologischen Wertes der intensiv genutzten Ackerfläche, wird durch den Verlust von Ackerflächen das Schutzgut Tiere und Pflanzen geringfügig beeinträchtigt. Auch wenn die Ackerfläche in geringem Umfang als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger dient, wird festgestellt, dass in der direkten Umgebung umfangreiche Ausweichflächen vorhanden sind.
- Durch die Versiegelung von Flächen werden die Schutzgüter Boden und Wasser wesentlich beeinträchtigt. Durch die Überbauung der bisher unbebauten Bereiche des Plangebiets ist ein Verlust der Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen und Tiere, Filter- und Puffervermögen, Humifizierung und Mineralisierung organischer Bestandteile etc.) sowie ein Verlust der schutzwürdigen Böden zu erwarten. Der Landschaftsfaktor Wasser ist insbesondere durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse betroffen.
Ziel der Planung ist es, den Umfang der versiegelten Flächen so klein wie möglich zu halten.
- Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima, Luft, Kultur und Sachgüter ist voraussichtlich nicht zu erwarten.
- Durch die Bebauung wird das „Orts- und Landschaftsbild“ in dem bisher unbebauten Bereich erheblich verändert. Die Blickbeziehungen auf die Kulturlandschaft werden voraussichtlich eingeschränkt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Durchgrünung des Plangebiets kann eine verträgliche Einbindung der neuen Baukörper in die Umgebung erwartet werden.
- Mit der Realisierung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen im Ort geringfügig erhöhen. Wesentliche Beeinträchtigungen werden hierdurch nicht erwartet.

Bodeninanspruchnahme

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Bestimmungen ist der Schutz des Bodens ein wesentlicher Belang, der bei der Abwägung besonderes zu berücksichtigen ist. Dabei sind neben der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB), die sogenannte Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB) sowie Naturschutzrechtliche Agrarklausel (§ 1a Abs. 3 S.5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG) bei der Planung zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den hier gesetzlich vorgegebenen Anforderungen wie folgt entsprochen:

Prüfung von Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Um Wohnbauland zur Verfügung stellen zu können, soll mit der hier in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung eine Fläche in direkter Nachbarschaft zu besiedelten Gebieten genutzt werden. Nach Prüfung wird festgestellt, dass zum einen in den Baugebieten der Gemeinde Wehrbleck die Möglichkeiten für eine Wohnbebauung ausgeschöpft sind. Zum anderen wird erkannt, dass im Innenbereich allenfalls auf einzelne Baulücken zurückgegriffen werden könnte, diese jedoch aufgrund fehlender Verfügbarkeit oder aber aus Gründen des Immissionsschutzes nicht als Bauflächen zu entwickeln sind. Ferner wird gesehen, dass



gerade in jüngster Vergangenheit eine Vielzahl innerörtlicher Flächen baulich genutzt wurden. Zusammenfassend wird gesehen, dass aktuell keine anderen Maßnahmen geeignet sind, den o.g. städtebaulichen Zielen zu entsprechen.

Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Mit der hier angestrebten Bebauung mit einer im Bebauungsplan angestrebten Grundflächenzahl von 0,25 kann die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Landwirtschaftliche Flächen

Neben den oben genannten Schutzgütern wird durch die Planung der Verlust von Flächen für die Landwirtschaft planerisch vorbereitet. Die hier vorhandenen Böden weisen ein geringes bis mittleres standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotenzial auf. Die Ackerfläche ist über landwirtschaftliche Wege gut erschlossen.

Eine Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bau- oder Verkehrsfläche bedeutet immer eine Verknappung des Produktionsfaktors Boden, der wiederum Auswirkungen auf den Boden- bzw. Pachtmarkt hat und ggf. zu wirtschaftlichen Auswirkungen bei landwirtschaftlichen Betrieben führen kann.

Neben der Bodeninanspruchnahme durch die Ausweisung von Wohnbauflächen wird auch landwirtschaftliche Fläche als Kompensationsfläche erforderlich. Neben den Ausgleichsmaßnahmen zur Eingrünung neuer Gebiete innerhalb des Wohngebiets sind auch weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Neben der oben beschriebenen Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, wird angestrebt, die Kompensationsflächen auf das notwendigste zu reduzieren. Mit dem Bestreben, Maßnahmen mit hohen Wertigkeiten zu entwickeln, wird versucht, den Verlust von wertvollen Agrarflächen weitestgehend zu vermeiden.

Zusammenfassung

Zusammenfassend wird abgeleitet, dass mit der Planung insbesondere Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes verbunden sind. Diese unvermeidlichen Beeinträchtigungen können jedoch überwiegend durch Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Externe Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Planung daher als angemessen und sinnvoll zu beurteilen.

8 Hinweise

Denkmalpflege

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass im Vorfeld der Erschließung eine harte Prospektion mindestens innerhalb der Planstraße erfolgen soll.

Im Übrigen gilt folgendes:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht



werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verfassererklärung

Der Entwurf der Bebauungsplanes Nr. 10 „Östlich der Stranger Straße“ –wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 19.10.2020

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Östlich der Stranger Straße“ und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf hat vom 24.03.2020 bis 27.04.2020 öffentlich ausgelegen. Am 03.09.2020 hat der Rat der Gemeinde Wehrbleck die vorgebrachten Anregungen abgewogen und den Bebauungsplan N Nr. 10 „Östlich der Stranger Straße“ als Satzung mit örtlicher Bauvorschrift sowie die Begründung beschlossen.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wehrbleck in seiner Sitzung am 03.09.2020 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

TEIL 2 UMWELTBERICHT (gemäß § 2a BauGB)

U1 Einleitung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, wobei die Ergebnisse der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Bezogen auf die einzelnen Umweltschutzgüter werden im vorliegenden Umweltbericht die Umweltbelange gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung zusammengestellt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) werden die Anforderungen an die Umweltprüfung dargestellt.

U1.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Erschließung eines neuen Wohnbaugebietes vorbereitet werden. Hierzu soll eine ca. 1,3 ha große Fläche, die bisher überwiegend als Acker genutzt wurde, einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Kompensation der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft soll innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Hierfür werden geeignete Maßnahmen festgesetzt. Neben einer Durchgrünung des neuen Wohngebietes ist die Anpflanzung einer Streuobstwiese geplant. Das Plangebiet am nördlichen Ortsrand der Ortslage Wehrbleck wird über eine Planstraße erschlossen, an die Kreisstraße und somit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Mit der Festsetzung eines Wohngebietes soll die Möglichkeit vorbereitet werden, hier Wohnbaugrundstücke zu erschließen und somit dem bestehenden Bedarf sowie der vorhandenen Nachfrage nach Bauland zu entsprechen. Durch fehlendes Planungsrecht sind derzeit diese Möglichkeiten nicht gegeben.

U1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt. Zudem wird dargelegt, welche Bedeutung diese Ziele für den vorliegenden Bebauungsplan haben und wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
Mensch	insbesondere: - BauGB; - BNatschG; - BImSchG (inkl. VO); - TA Lärm; - DIN 18005	Unter dem Anspruch der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insbesondere in den hier genannten fachlichen Normen Ziele zum Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen / Immissionen (z.B. Schall) genannt. Ein wichtiger Aspekt der Zielsetzung ist die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen. Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im BauGB (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.	In der Begründung wird aufgeführt, dass Konflikte mit den umliegenden Nutzungen nicht ersichtlich sind. Aufgrund der Verkehrsbelastung der Stranger Straße (K 43) ist keine übermäßige Belastung durch Lärm zu erwarten. Zwischen dem Transportbetrieb an der Straße Schaftrift und dem geplanten Wohngebiet ist eine Streuobstwiese als Puffer vorgesehen.
Tiere und Pflanzen	insbesondere: - BauGB; - BNatschG; - NNatG; - BArtSchV	Die Ziele zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sind gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Gemäß dem BNatschG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Kernziel der BArtSchV ist u. a. die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume. Gemäß dem § 44 BNatSchG bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Gem. BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.	Die Inanspruchnahme von Boden wird auf einen Bereich beschränkt, der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Aufgrund des im Plangebiet zu erwartenden Artenspektrums kann erwartet werden, dass die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen. Der potentielle Verlust von Nahrungshabitaten für Vögel und Kleinsäuger kann durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden. Zudem wird gesehen, dass in der direkten Umgebung umfangreiche Ausweichflächen vorhanden sind.
Kultur-, Sachgüter	insbesondere - - DSchG; - BauGB; - BBodSchG;	Gemäß dem Denkmalschutzgesetz sind Bau- oder Bodendenkmale unter Schutz gestellt. Daneben wird der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds als zu berücksichtigendes Ziel im BauGB genannt. Auch Böden erfüllen gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Funktionen als Archive der Natur- und Kulturgeschichte. Sie können gebietsweise oder punktuell besondere bzw. wertvolle Informationen enthalten, die bei Eingriffen z. B. durch Bebauung, Versiegelung, Abgrabung oder den Eintrag von Schadstoffen meist irreversibel zerstört werden.	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind konkrete archäologische Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Bebauung
Zusätzlich w
Landes

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
Boden	insbesondere: - BauGB; - BBodSchG; - BNatschG;	Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 1 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Die Inanspruchnahme von Böden sowie die Versiegelten Fläche wird auf das notwendige Maß beschränkt. Auch vor dem Hintergrund der Vermeidung übermäßiger Kompensationsmaßnahmen wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf das notwendigste begrenzt.
Wasser	insbesondere: - BauGB; - WHG; - BNatschG;	Ziel der wasserwirtschaftlichen Fachgesetze ist insbesondere die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.	Aufgrund der Angaben der BÜK (Podsol) muss angenommen werden, dass eine Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwassers im Plangebiet nur bedingt möglich ist. Dennoch wird angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser durch Versickerung in Mulden auf den jeweiligen Grundstücken zu beseitigen. Das bei größeren Regenereignissen nicht versickerbare Oberflächenwasser, ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten (2l/sec ha).
Klima / Luft	insbesondere: - BauGB; - BImSchG; - TA Luft; - BNatschG;	Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen(..) dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu. (§ 1 BNatSchG). Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das BNatSchG und direkt das Vorgaben für den Klimaschutz.	Die Wertigkeit des Gebiets kann bezüglich des Schutzgutes „Klima / Luft“ als gering eingestuft werden. Aufgrund der Lage, der Größe des Plangebiets und der angestrebten Bebauung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erwartet.
Landschaft	insbesondere: - BauGB; - BNatschG; - NNatG;	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.	Die geplante Bebauung des Gebiets hat wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Standortwahl sowie durch Gehölzanpflanzungen können diese Auswirkungen gemindert werden.

*in der jeweils zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung



Zusätzlich waren für die Planung auch die Ziele der folgenden Fachpläne zu berücksichtigen:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 mit Ergänzungen.
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz 2016
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf

Die Ziele und „Umweltbelange“ dieser Fachpläne wurden in der Planung insbesondere dadurch berücksichtigt,

- dass die Bereitstellung von Bauland auf einer Fläche erfolgt, die sich an einen vorhandenen Siedlungsbereich anschließt;
- durch Gehölzanpflanzungen im Plangebiet eine Durchgrünung gewährleistet werden kann;
- auf der geplanten Streuobstwiese wertvolle Biotope entstehen können,
- dass wertvolle Biotope nicht beeinträchtigt werden.

U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“

U2.1 Bestand und Bewertung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter betrachtet.

Aufgrund der Bestandssituation, wie sie in der Begründung dargestellt wurde, waren für die Prüftatbestände Menschen, Tiere und Pflanzen sowie Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Einzelnen sind folgende Betroffenheiten festzustellen:

Umweltbezogene Auswirkungen auf:	Prüfung
den Menschen	Bei der Prüfung wurde festgestellt, dass bezogen auf das Schutzgut Mensch keine signifikanten Beeinträchtigungen festzustellen sind. Dabei wurde insbesondere der Schallschutz (Straßenverkehrslärm) geprüft.
Tiere und Pflanzen	Potentielle Beeinträchtigungen durch Innanspruchnahme von folgenden Lebensräumen: - Landwirtschaftliche Nutzfläche In Verbindung mit den angestrebten Kompensationsmaßnahmen, wodurch auch positive Effekte für das Schutzgut Tier und Pflanzen erwartet werden können sowie durch eine sorgfältige Detailplanung können sich die neuen Nutzungen behutsam in den Bestand einfügen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf:	Prüfung
den Boden	<p>Durch die Überbauung der bisher unbebauten Bereiche des Plangebiets ist ein Verlust der Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen und Tiere, Filter- und Puffervermögen, Humifizierung und Mineralisierung organischer Bestandteile etc.) zu erwarten.</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen, Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen vor.</p>
das Wasser	<p>Das Schutzgut Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse und einer Zunahme der Versiegelung betroffen.</p>
die Luft	<p>Es sind keine signifikanten Beeinträchtigungen festzustellen.</p>
das Klima	<p>Mit dem Bebauungsplan ist keine Verschlechterung der klimatischen Situation zu erwarten.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Es sind keine signifikanten Beeinträchtigungen festzustellen.</p>
die Landschaft	<p>Mit der Erweiterung des Siedlungsbereiches wird in das bestehende Orts- und Landschaftsbild eingegriffen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der bestehenden Straßen und angesichts der Lage des Erweiterungsbereiches werden in Verbindung mit einer adäquaten Bepflanzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erwartet.</p>

U2.2 Prognose

Der Entwicklungsbereich wird überwiegend als Acker genutzt. Mit der Umsetzung der Planung wird nun ein Baugebiet mit ca. 11 neuen Baugrundstücken planungsrechtlich vorbereitet. Die potentiellen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter sind in der Begründung und im Kapitel U2.1 dargestellt.

Bei Verzicht auf die Planung wird die Erweiterungsfläche weiter als Ackerfläche genutzt werden.

U2.3 Vermeidung und Kompensation

Im Bebauungsplan sind folgende Maßnahmen vorgesehen werden, die zur Vermeidung bzw. zur Minimierung von Eingriffen beitragen:

- Begrenzung der max. zulässige GRZ im allgemeinen Wohn- und Mischgebiet.
- Ein ortstypisches Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt.
- Sparsame Erschließung /Minimierung des Erschließungsaufwandes.
- Verträgliche Ableitung und gegebenenfalls Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet.
- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß.

- Durchgrünung des Plangebiets.
- Anpflanzung einer Streuobstwiese im Plangebiet.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können im Plangebiet ausgeglichen werden.

Eingriffsbilanz (vgl. Kap. 5 der Begründung)

Wie in der Begründung bereits dargestellt ist, werden trotz der Anwendung von Vermeidung und Minderungsmaßnahmen Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. In der übersichtlichen Bilanzierung wurde ein Kompensationsdefizit ermittelt, das im Plangebiet selbst ausgeglichen wird.

Insgesamt wird festgestellt, dass mit der Planung keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind. Aufgrund der insgesamt geringen Bedeutung des Plangebiets für die o. g. Schutzgüter, kann angenommen werden, dass Beeinträchtigungen, soweit sie nicht vermieden werden, im Plangebiet selbst ausgeglichen werden können.

U2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie in der parallel aufgestellten 116. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt wurden, stehen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit im Anschluss an den Kernort von Wehrbleck keine ausreichenden Bauflächen zur Verfügung. Auch konnten keine Baulücken in ausreichendem Maße mobilisiert werden. Unter Beachtung der städtebaulichen Kriterien, die im o.g. Kapitel erläutert wurden, stellt die Fläche östlich der Kreisstraße kurzfristig den geeignetsten Standort dar, so dass sich die Gemeinde/Samtgemeinde im Abwägungsergebnis für die hier dargestellte Wohnbaufläche entschied.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gegenüber der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung eine Planungsalternative aufgestellt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage der Gemeinde an Bauflächen, ist es städtebaulich erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen, so dass ein Verzicht der Planung aufgrund fehlender Bauflächen für die Gemeinde Wehrbleck nicht in Frage kommt.

Bezüglich der Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld der Planung bereits unterschiedliche städtebauliche Konzepte ausgearbeitet. Sowohl bezüglich der Grundstücksparzellierung aber auch bezüglich der Bebauungsdichte und der Höhe baulicher Anlagen wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen. In Anbetracht der oben genannten städtebaulichen Ziele zur verträglichen Einbindung der Neubebauung in den Bestand, entschied sich die Gemeinde für die hier zugrunde liegende städtebauliche Konzeption.

U3 Zusätzliche Angaben

U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten

Allgemeine Informationen zu den Sachverhalten Boden, Klima, Luft und Wasser konnten aus Fachplanungen (NIBIS Kartenserver, Umweltkarten Niedersachsen Landschaftsrahmenplan des Landkreises) entnommen werden. Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen waren augenscheinlich keine speziellen Begutachtungen erforderlich, so dass allgemein vorhandene Kenntnisse für die Beurteilung ausreichend waren. Bezüglich der Lärmbelastung konnte auf Verkehrsdaten des Landkreises sowie einer überschlägigen Berechnung (RLS90) zurückgegriffen werden. Bei der Zusammenstellung der für die vorliegende Planung notwendigen Unterlagen sind daher keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zur Unvollständigkeit der Unterlagen geführt hätten.

U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Zur Überwachung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes steht der Gemeinde folgendes Regelinstrumentarium zur Verfügung:

- Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen wird u.a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen. Auch nachträgliche Verstöße können im Verbandsfall geprüft und ordnungsbehördlich verfolgt werden.
- Die Durchführung der geplanten Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde überwacht.
- Damit die Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden, ist auf § 6 [2] NGO hinzuweisen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen verstößt, handelt demnach ordnungswidrig.

U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 10 bildet die Planungsgrundlage für die Erschließung eines Wohngebietes im östlichen Anschluss an einen Siedlungssplitter östlich der Stranger Straße bzw. südlich der Straße Schaftrift.

Für die Grundstücksnutzung enthält der Bebauungsplan hierzu detaillierte Angaben und rechtsverbindliche Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Form. Neben der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet und für ein Grundstück Mischgebiet) regelt der Bebauungsplan insbesondere das Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeiten (Höhe, Dichte, Baugrenzen etc.) sowie Festsetzungen zum Ausgleich der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Mit der neuen Bebauung sind nachteilige Umweltauswirkungen verbunden, die wie folgt charakterisiert werden:

- Versiegelung von Boden.

- Eingriff in das Landschaftsbild
- Verlust von Lebensraum von Tieren und Pflanzen

Vor dem Hintergrund der geringen Bedeutung des Plangebiets für die o. g. Schutzgüter und angesichts der möglichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird festgestellt, dass mit der Planung keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind. Durch festgesetzte Kompensationsmaßnahmen werden die potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert.