

ORIGINAL

**Bebauungsplan Nr. 7
„Im Neuen Lande“
der Gemeinde Wehrbleck**

Endfassung

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst
Telephon 04221 / 444 02
Telefax 04221 / 444 49
Post@MichaelSchwarz-Planer.de



Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wehrbleck
über Samtgemeinde Kirchdorf
Rathausstraße 12
27245 Kirchdorf

Bearbeitung: Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab April 2009

Delmenhorst, 20. Mai 2010

INHALTSVERZEICHNIS

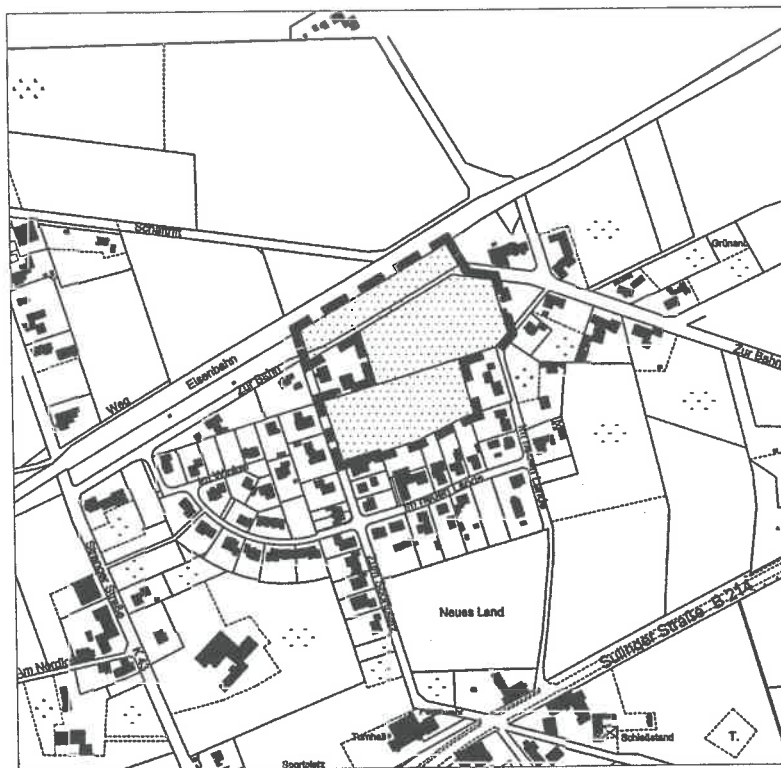
	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Grundlage des Bebauungsplanes Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Anlaß und Ziel, Rahmenbedingungen und Begründung der Planung	6
3.1 Anlaß und Ziele der Planung	6
3.2 Rahmenbedingungen	6
3.2.1 Struktur und Nutzungen	6
3.2.2 Verkehr und Emissionen	7
3.2.3 Natur und Landschaft	9
3.3 Zusammenfassende Bewertung	9
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Größe der Baugrundstücke, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
4.4 Verkehrsflächen	14
4.5 Grünfläche	16
4.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	17
6. Auswirkungen	20
7. Ver- und Entsorgung	21
7.1 Wasser / Abwasser	21
7.2 Energie	22
7.3 Abfall / Altlasten	22
8. Kosten und bodenordnende Maßnahmen	24
9. Bodenfunde	24
10. Eingriffsbeurteilung	25
10.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	25
10.2 Eingriffsbeurteilung	25
Umweltbericht	29
U1. Einleitung	29
U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	31
U3. Zusätzliche Angaben	33
Verfassererklärung	35
Verfahrensablauf	35

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“ der Gemeinde Wehrbleck liegt im Norden der Ortslage Wehrbleck. Er erstreckt sich zwischen der Bahnstrecke im Norden, der Straße „Im neuen Lande“ bzw. dem Wohngebiet entlang dieser Straße im Osten und Süden sowie der Straße „Zum Sportplatz“ im Westen.

Das Plangebiet umfaßt die landwirtschaftlichen Flurstücke Nrn. 28/2 und 41/38 sowie Teile der Flurstücke 54/1 (Straßengrundstück „Zur Bahn“) und 18/4 (Grünfläche) der Flur 5 der Gemarkung Wehrbleck. Es wird begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze des Eisenbahngrundstücks (Flurstück 18/3),
- im Osten von der Westgrenze des Wohngrundstücks „Zur Bahn 3“ (Flurstück 20/3), einer Verlängerung dieser Grenze bis zur Südgrenze des Straßengrundstücks „Zur Bahn“, nachfolgend dieser Südgrenze, anschließend den Westgrenzen des Wohngrundstücks „Zur Bahn 6“ (Flurstück 26) und des Straßengrundstücks „Im Neuen Lande“ (Flurstück 23/9) sowie der Nord- und der Westgrenze des Wohngrundstücks „Im Neuen Lande 15“ (Flurstück 41/33),
- im Süden durch die Nordgrenzen der bebauten Grundstücke „Im Neuen Lande 1–13“ (Flurstücke 41/11 und 41/13 – 41/16) sowie der Ost- und der Nordgrenze des Wohngrundstücks „Zum Sportplatz 3“ (Flurstück 41/40) und
- im Westen durch die Ostgrenze des Straßengrundstücks „Zum Sportplatz“ (Flurstück 30/2) sowie die Süd- und die Ostgrenze des Wohngrundstücks „Zum Sportplatz 1“ (Flurstück 28/3) und anschließend eine Verlängerung der Ostgrenze des Straßengrundstücks „Zum Sportplatz“ bis zum Eisenbahngrundstück.



Übersichtsplan o.M.

2. Grundlage des Bebauungsplanes Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wehrbleck beabsichtigt, im Plangebiet die Entwicklung eines Wohngebietes und damit die Fortführung der Wohnentwicklung im Norden der Ortslage Wehrbleck zu ermöglichen. Außerdem soll die bisherige Grünentwicklung an der Bahn fortgesetzt werden.

Dazu hat die Samtgemeinde Kirchdorf bereits eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf; o.M.

Am westlichen Plangebietsrand entlang der Straße „Zum Sportplatz“ war bereits vorher eine Wohnbaufläche rechtswirksam dargestellt.

Der Bebauungsplan greift diese Flächennutzungsplandarstellungen auf und konkretisiert sie.

Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach folgenden Rechtsgrundlagen des Bundes:

- | | | |
|-----------------------------------|--------|---------------|
| - Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. | v. 21.12.2006 |
| - Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. | v. 23.1.1990 |
| - Planzeichenverordnung (PlanzVP) | i.d.F. | v. 18.12.1990 |

Der Bebauungsplan entstand auf einer Plangrundlage mit Stand vom 27.3.2009.

3. Anlaß und Ziel, Rahmenbedingungen und Begründung der Planung

3.1 Anlaß und Ziele der Planung

Die Gemeinde Wehrbleck hat in der Vergangenheit kontinuierlich Wohnbaumöglichkeiten geschaffen. Das Angebot an Wohnbaugebieten ist regelmäßig angenommen und genutzt worden. So sind die Baugebiete kontinuierlich 'vollgelaufen'. Auch im jüngsten Baugebiet „Im Winkel“ sind inzwischen fast alle Grundstücke besetzt. Deshalb müssen für die Fortsetzung der Entwicklung weitere Wohnbaugrundstücke vorbereitet werden.

Dafür ist eine gut geeignete Fläche ausgewählt worden, mit der die bisherige Wohnentwicklung im Norden der Ortslage organisch fortgeführt werden kann.

Das Baugebiet soll eine attraktive Grundstruktur mit großzügigen Grundstücken und viel Gestaltungspotential bieten und sparsam erschlossen sein. Es soll eine ruhige, gut angebundene und attraktive Wohnnutzung ermöglichen. Die Struktur und die Gestaltung sollen sich am ortsüblichen orientieren.

Dazu wird im Südteil des Geltungsbereiches Wohngebiet geplant, welches von der vorhandenen und von einer neuen Stichstraße aus erschlossen werden soll.

Der Bereich bis zur Bahn soll – in Fortsetzung der bisherigen Grünentwicklung – gleichermaßen der Fortführung der Gehölzstruktur, der Kompensation des Eingriffs, der attraktiven Ortsgestaltung sowie der Erholung und dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis dienen.

Dazu wird im Nordteil eine Grünfläche geplant. Sie soll parkartig gestaltet sein und sowohl Maßnahmen für Natur und Landschaft als auch Spielmöglichkeiten Platz bieten.

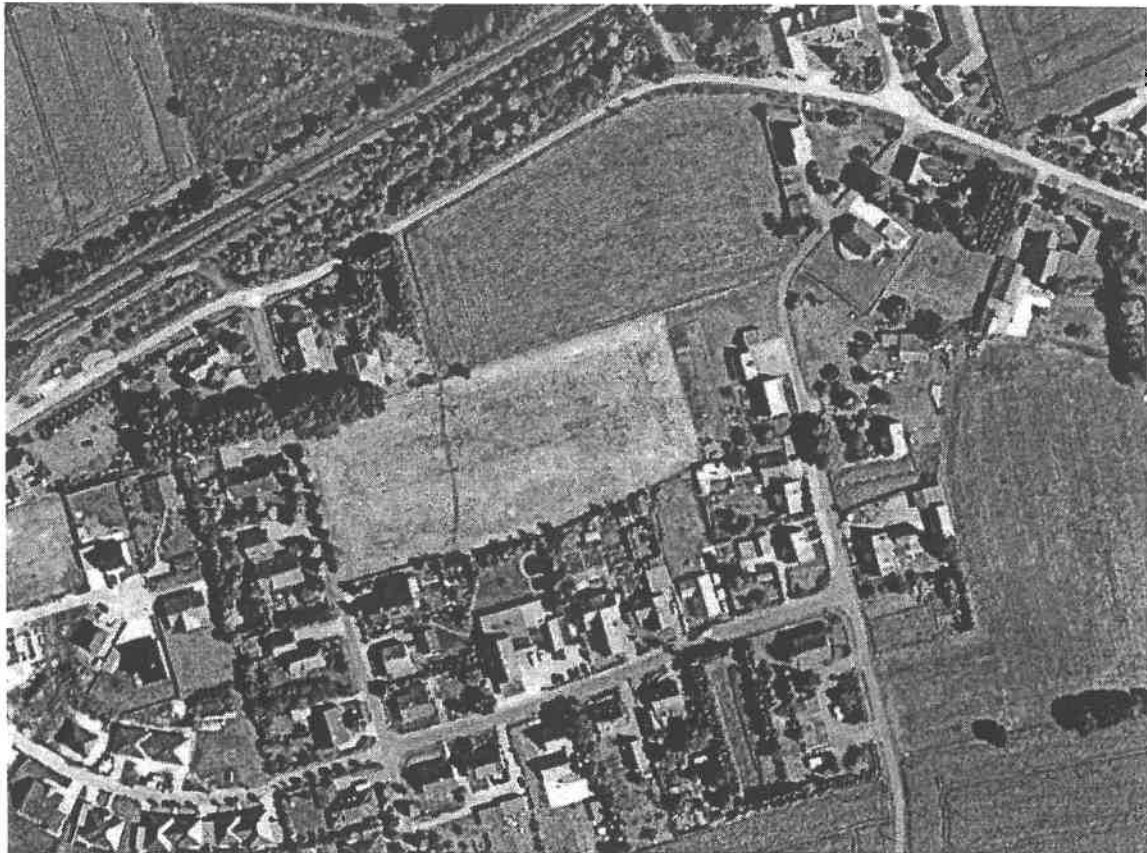
3.2 Rahmenbedingungen

3.2.1 Struktur und Nutzungen

Das Plangebiet „Im Neuen Lande“ liegt im Norden des Siedlungskörpers Wehrbleck. Es schließt an die Wohn- bzw. Mischgebiete „Im Winkel“ / „Am Sportplatz“ / „Im neuen Lande“ an, welche den Raum zwischen der B 214 und der Bahnstrecke bisher baulich entwickelt haben.

Der angrenzende Wohn- und Mischbereich ist von meist geringer, vereinzelt mäßiger Dichte. Die Grundstücke neben dem Plangebiet sind durchweg groß bis sehr groß, sie umfassen 800 - 3.000 m².

In der Umgebung des Geltungsbereiches stehen weit überwiegend Einfamilienhäuser in Straßenrandbebauung. Ehemalige Hofstellen und ein Bäcker / Einzelhändler bilden baulich etwas komplexere Strukturen. Die Dichte ist jedoch auch dort meist gering.



Luftbild; o.M.

Als wichtiges Element der sozialen Infrastruktur liegt ein Kindergarten in fußläufiger Entfernung.

Attraktiv ist die Grundversorgung durch einen Bäcker und Lebensmitteleinzelhändler direkt neben dem Plangebiet.

3.2.2 Verkehr und Emissionen

Im Norden führt die Gemeindestraße „Zur Bahn“ durch das Plangebiet. Sie ist in diesem Abschnitt sehr schmal ausgeführt, sehr schwach frequentiert und für den Kfz-Verkehr unbedeutend. Außerdem hat dieser Abschnitt keine Erschließungsfunktion. Er ist deshalb als Straße für den Kraftfahrzeugverkehr entbehrlich. Für Fußgänger und Radfahrer hat der Straßenabschnitt dagegen Bedeutung als Teil eines attraktiven Spazierweges.

Östlich und westlich des im Plangebiet liegenden Abschnittes hat die Straße „Zur Bahn“ dagegen direkte Erschließungsfunktion und Bedeutung für den Fahrverkehr. Sie leitet den dortigen Ziel-Quell-Verkehr nach Osten direkt, nach Westen indirekt auf die Bundesstraße.

Am Ostrand des Geltungsbereiches verläuft in Nord-Süd-Richtung die Gemeindestraße „Im neuen Lande“, welche im Norden in die Straße „Zur Bahn“ mündet. Sie setzt sich auch südlich

des Plangebietes fort und mündet in die Gemeindestraße „Zum Sportplatz“, welche den Westteil des Plangebietes tangiert und erschließt.

Auch diese beiden Straßen führen direkt zur B 214. Die Ableitung des Verkehrs auf das klassifizierte Straßennetz erfolgt damit auf kurzem Weg und wegen der Verteilung ohne relevantes Störpotential.

Auch künftig ist nicht mit einem relevanten Störpotential zu rechnen. An der Straße „Zum Sportplatz“ sind zwei weitere Wohngrundstücke vorgesehen. Deren Verkehr führt zu keiner relevanten Erhöhung der Belastung.

An die Straße „Zum neuen Lande“ wird die neue Erschließungsstraße für das Plangebiet angebunden. Daran sollen sieben Wohngrundstücke liegen. Die Zusatzbelastung der Straße ist also ebenfalls gering und unterhalb dessen, was in durchschnittlichen Wohngebietsstraßen üblich ist.

Die vorhandenen Straßen sind als Anliegerstraßen ausgebaut. Teilweise handelt es sich nur um eine schmale Fahrbahn ohne weitere Befestigung und Ausbau. Dort muß bei Begegnungsverkehr der Randstreifen mitgenutzt und langsam gefahren werden. Im Bereich des Plangebietes sind die Straßen überdies kurvig („Im neuen Lande“) bzw. es folgen in kurzer Distanz Einmündungen („Zum Sportplatz“). Auch insoweit ist übermäßig schnellem Fahren bereits vorgebeugt.

Das Plangebiet wird von Verkehrsimmissionen nicht ungebührlich belastet. Die Bundesstraße B 214 „Sulinger Straße“ verläuft 300 m südlich des Plangebietes. Sie ist mäßig belastet, weist aber nachts einen überdurchschnittlichen Schwerlastanteil auf. Gleichwohl bleibt nach einer überschlägigen Ermittlung die nächtliche Schallbelastung in der geplanten Wohnbaufläche noch im Rahmen des Orientierungswertes, während tags der Orientierungswert deutlich unterschritten wird.

Die Bahnstrecke liegt mehr als 80 m vom nächsten geplanten Baufeld entfernt. Sie ist gering durch Güterverkehr befahren. Von ihr gehen keine relevanten, schädlichen Emissionen aus. Auch bei einer angemessenen Steigerung des Verkehrsaufkommens wird nicht mit ungebührlichen Immissionen gerechnet.

Die angrenzenden Gemeindestraßen sind schwach befahren. Im Plangebiet sind keine relevanten Verkehrsimmissionen vorhanden oder zu erwarten.

Gewerbliche Emittenten sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Als Emittent kommt im angrenzenden Mischgebiet nur der Bäcker / Lebensmittelhändler in Betracht. Geparkt wird dort an der Straße, auf der vom Plangebiet abgewandten Seite, so daß keine schädlichen Immissionen im Plangebiet ankommen. Relevante betriebsbedingte Emissionen sind nicht bekannt.

Grundsätzlich könnte in der gemischten Baufläche ein nicht wesentlich störender Betrieb entstehen. Dazu müßte jedoch ein Grundstück umgenutzt werden. Im übrigen gilt teilweise bereits durch die benachbarte vorhandene Wohnbaufläche ein relevanter Schutzanspruch. Deshalb ist

auch im Hinblick auf eine unwahrscheinliche, aber nicht völlig ausgeschlossene gewerbliche Entwicklung kein Immissionsproblem im Plangebiet zu erwarten.

Störende landwirtschaftliche Emittenten sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht bekannt.

Die nördlich der Bahn liegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Hier wird auch gelegentlich organischer Dünger aufgebracht werden. Die daraus resultierenden, temporären Geruchsmissionen im Plangebiet sind hinzunehmen. Bei einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind diese gelegentlichen Geruchsmissionen ortsüblich und zumutbar. Sie bewirken keine wesentliche Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse und erlauben keine Nutzungsbeschränkungen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft.

Andere Emittenten wie Windenergienutzung, Biogasanlagen, Abbauvorhaben etc. sind in der relevanten Umgebung des Plangebietes nicht bekannt.

3.2.3 Natur und Landschaft

Der Hauptteil des Plangebietes, der gesamte Bereich südlich des Weges, wird als Acker bzw. temporär als Ackerbrache genutzt. Er ist von geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Nördlich der Straße „Zur Bahn“ stockt eine junge, artenreiche Gehölzpflanzung. Ohne Bedeutung ist der Weg selbst, während die Obstbaumreihe entlang der gepflasterten Fläche und der mit heimischen Laubgehölzen bewachsene Streifen zwischen der Straße und dem Eisenbahngrundstück von Bedeutung sind.

Die angrenzenden Straßengrundstücke sind schmal asphaltiert bzw. gepflastert. An der Straße „Zum Sportplatz“ steht eine Lindenallee.

An der Nordwestecke des Plangebietes steht neben der ehemaligen Hofstelle „Zum Sportplatz 1“ ein kleiner Rotfichtenbestand. Markant sind die Eichen an der Südgrenze des Hofgrundstückes.

Die Freiflächen der Baugrundstücke in der Umgebung des Plangebietes sind überwiegend als Ziergärten, teilweise aber auch als Nutz- und Bauerngärten sowie als kleinflächiger Spargelacker genutzt.

Bis auf die Anpflanzung an der Bahn, den ortbildprägenden Eichenbestand auf der ehemaligen Hofstelle und die straßenbegleitenden Baumreihen sind keine besonderen Wertigkeiten für Natur und Landschaft und keine Bindungen für die Bauleitplanung gegeben.

3.3 Zusammenfassende Bewertung

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

- der Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Wehrbleck soll gedeckt werden,

- die bisherige Siedlungsentwicklung im Norden des Siedlungskörpers Wehrbleck soll sowohl hinsichtlich der Wohn- als auch der Grünstruktur fortgesetzt werden,
- die guten Standorteigenschaften für Wohnen und das Fehlen gewichtiger, entgegenstehender Belange sollen genutzt werden und
- Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die Errichtung von Wohngebäuden an anderer, empfindlicherer Stelle sollen vorgebeugt werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird dem Grundziel der Bereitstellung von Wohnbauland entsprochen. Gleichzeitig sind der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe und die Anlagen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig. Außerdem sind ausnahmsweise auch nicht störende Beherbergungs- und Gewerbebetriebe möglich. Das Zulassen der verträglichen sonstigen Nutzungen entspricht dem Charakter des Gesamtortes und der Offenheit der Gemeinde gegenüber der Kombination von Wohnen und nicht störendem Arbeiten in räumlichen Zusammenhang.

Eine Festsetzung des Plangebietes als Reines Wohngebiet hätte dieser Nutzungsintention weniger gut entsprochen.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die sonst ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltung verursachen - gerade wenn sie nicht zentral liegen, sondern sich in Randlage befinden - häufig einen erheblichen Kfz-Verkehr. Der soll das Wohngebiet nicht belasten. Für diese Nutzung hat die Gemeinde Wehrbleck andere, bessere Standorte. Bedarf für einen Gartenbaubetrieb ist nicht erkennbar, ein solcher Betrieb wäre auch in der geplanten Struktur störend. Eine Tankstelle ist im Plangebiet aufgrund der völlig fehlenden Standorteignung unrealistisch und wird wegen der konträr zum Wohngebiet laufenden Interessenslage ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, daß für die beabsichtigte Wohnnutzung ausreichender Handlungs- und Gestaltungsspielraum verbleibt, andererseits aber der Eingriff in Natur und Landschaft gering gehalten werden kann.

Im Plangebiet sind große und sehr Grundstücke vorgesehen. Nach den Bebauungsvorschlägen beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße gut 1.400 m², das kleinste vorgeschlagene Grundstück umfaßt knapp 1.200 m², das größte gut 1.600 m². Auf solchen Grundstücken braucht die Grundflächenzahl bei weitem nicht das Höchstmaß nach BauNVO auszuschöpfen. Hier kann neben dem Bau individueller, attraktiver Wohngebäude auch für eine intensive Durchgrünung des Gebietes gesorgt und ein positives Wohnumfeld schon auf dem jeweiligen Grundstück geschaffen werden.

Daher wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Die Grundflächenzahl geht deutlich über das Maß hinaus, das auf großen Nachbargrundstücken durchschnittlich tatsächlich realisiert worden ist. Es orientiert sich an der Größe üppiger neuer Wohngebäude in anderen Wohngebieten in Wehrbleck (teilweise deutlich mehr als 200 m²) und der Umgebung sowie an der voraussichtlichen Nachfrage bauwilliger Bürger. Sie gibt in Verbindung mit der Grundstücksgröße einen erheblichen zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Dadurch ermöglicht sie bei den vorgeschlagenen Grundstücksgrößen große, auch großemäßig individuell gestaltbare Hauptgebäude.

Die Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen um bis zu 20% überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeit ist gering gewählt, weil die gute öffentliche Erschließung eine nahe Anordnung der Anlagen an der jeweiligen Straße und damit auch eine sparsame Erschließung auf den Wohngrundstücken zuläßt. Zusammen mit der umfangreichen Baumöglichkeit der GRZ kann so den tatsächlichen Verhältnissen in vergleichbaren Gebieten in Wehrbleck Rechnung getragen, daß im Laufe der Jahre - teilweise in erheblichem Umfang - Nebenanlagen und sonstige versiegelte Flächen entstehen. Diese Verhältnisse sind auf die voraussichtliche Bedarfsstruktur im Plangebiet übertragbar.

Die zulässige Versiegelung liegt damit bei höchstens 24% des jeweiligen Baugrundstücks. Die Festsetzungen sichern damit neben der den voraussichtlichen örtlichen Bedürfnissen entsprechenden baulichen Grundstücksnutzung auch die gewünschte, intensive Durchgrünung und ein attraktives Wohnumfeld schon auf dem Wohngrundstück.

Die Trauf- und die Firsthöhe der Gebäude werden begrenzt. Das Traufmaß von max. 4,5 m über der Straße verhindert Auswüchse durch überhohe Geschosse, Sockel oder Treppe. Die zusätzliche Begrenzung der Firsthöhe verhindert, daß besonders breite Gebäude oder solche mit dem First parallel zur Kurzseite alle anderen Häuser deutlich überragen.

Die Höhenfestsetzungen erlauben jedoch einen großen Gestaltungsspielraum für die Bauherren. Dieser Gestaltungsspielraum wird noch dadurch erweitert, daß untergeordnete Gebäudevordächer und -rücksprünge, Erker und Risalite ausnahmsweise auch höher sein können. Dem Wunsch vieler Bauherren nach individueller Gestaltung ihrer Gebäude soll damit weit entgegengekommen werden.

Es können zwar erhebliche Höhenunterschiede zwischen den Gebäude der einzelnen Grundstücke entstehen. Die Grundstücke sind aber groß und lassen sowohl Abstand zwischen den Häusern als auch eine intensive Begrünung, z.B. mit hochstämmigen Bäumen oder Großsträuchern zu. Beides mildert die Auffälligkeit großer Höhenunterschiede, beugt Nachbarkonflikten vor und rechtfertigt die Betonung der individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Auf eine Festsetzung der Geschossigkeit wird verzichtet. Die Höhenfestsetzungen sind ausreichend. Innerhalb der zugelassenen Kubatur soll das Bauvolumen nach den Vorstellungen der Bauherren genutzt werden dürfen. Übermäßige Geschoßflächen sind aufgrund der Grundflächenzahl und der Traufhöhe nicht zu erwarten.

Mehrfamilienhäuser, also die Nutzung der großzügigen Baumöglichkeiten zur Errichtung mehrerer Wohnungen in einem Gebäude, würden die vorhandene und die angestrebte Struktur brechen. Sie würden sich auch hinsichtlich Aufenthalts- und Verkehrsfrequenz usw. negativ auswirken und Nachbarkonflikte provozieren. Deshalb werden ungewollt hohe Wohnungsdichten durch die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ausgeschlossen.

4.3 Größe der Baugrundstücke, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Baugebiet soll eine eigenständige, attraktive, großzügige Grundstücksstruktur entstehen. Es ist zwar mittlerweile auch im ländlichen Raum eine allgemeine Tendenz erkennbar, daß die Nachfrage weg von sehr großen Grundstücken in Richtung kleinerer Wohngrundstücke geht. Gleichwohl sind in Wehrbleck gerade große Grundstücke nachgefragt und bebaut worden, teilweise mit deutlich überdurchschnittlich großen Gebäuden.

Die Gemeinde will daher große und sehr große Wohngrundstücke anbieten. Damit soll auch die großzügige Gebietsstruktur aus den Nachbargebieten fortgesetzt werden. Eine nachträgliche Aufsplitterung in ortsuntypisch kleine Grundstücke soll vermieden werden. Deshalb wird als Mindestgröße für Baugrundstücke 1000 m² festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. 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.

Der Vermeidung eines Strukturbruches dient auch die Festsetzung zur Bauweise. Nach dem Vorbild der benachbarten Bebauung und im Hinblick auf die Nutzerwünsche wird eine offene Bauweise festgesetzt, allerdings mit der Beschränkung der Gebäudelänge. In der traditionellen Bebauung sind zwar durchaus lange Gebäude üblich und typisch. Solche Gebäude werden aber heute kaum noch errichtet, sie entsprechen nicht dem Bedarf und sind auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht zu finden. Deshalb wird für die Gebäudelänge ein Maß gewählt, mit dem sowohl ein großes Einzelhaus (wie im Baugebiet „Im Winkel“ realisiert) als auch ein Doppelhaus vernünftig umsetzbar ist und das für die üblichen Einzelhäuser einen üppigen Gestaltungsspielraum bietet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen knapp abgesetzte Straßenrandbebauungen. Sie sind aber mit 22 m recht tief. Innerhalb dieser Baufelder bleiben den Bauherren erhebliche Gestaltungsspielräume, zumal keine Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt wird.

Entlang der Außenkanten der Wohngebiete und im jeweiligen rückwärtigen Bereich sichern die Baufelder zusammenhängende Grünbereiche.

Damit die Strukturziele nicht durch Nebenanlagen unterlaufen werden, dürfen Nebengebäude, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Auch die Stellplätze dürfen nicht in den randlichen und hinteren, grün zu haltenden Grundstücksflächen gebaut werden.

Ausnahmen davon sind durch Flächen für Nebenanlagen jeweils im Osten des östlichen Wohngebietes sowie im Norden des westlichen Wohngebietes definiert. Dort soll zwischen der Baugrenze und der Nachbargrenze gebaut werden dürfen, da dort bereits heute Nebengebäude anschließt bzw. künftig Nebengebäude anschließen können und die Nachbarbelange nicht ungebührlich beeinträchtigt werden.

4.4 Verkehrsflächen

Der Westteil des Plangebietes ist bereits durch die Gemeindestraße „Zum Sportplatz“ erschlossen. Die Straße ist hinreichend ausgebaut. Für die kleine Ergänzung des Wohngebietes sind keine Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen erforderlich.

Der Mittel- und der Ostteil des Plangebietes wird durch eine neue Anliegerstraße geschlossen. Sie mündet in die Straße „Im neuen Lande“, die zwar nur schmal ausgebaut, aber hinreichend breit ist, um den zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können.

Die Einmündung liegt in einer Kurve an der Außenkante. Von der neuen Straße aus sind die Sichtmöglichkeiten in beide Richtungen der vorhandenen Gemeindestraße gut. Eine besondere Gefährdung ist trotz der Kurvenlage nicht erkennbar. Vielmehr ist die Übersicht besser und das Gefahrenpotential geringer als bei rechtwinkligen Einmündungen.

Das Straßengrundstück „Im neuen Lande“ ist mit 5 m Breite schmal und die Fahrbahn noch deutlich schmaler. Eine Eckausrundung der Einmündung nach Süden soll wegen des Eingriffs in das private Grundstück Hs.Nr. 15 vermieden werden. Deshalb wird das Straßengrundstück der neuen Erschließungsstraße mit 8 m breite vorgesehen. Es bietet damit im Einmündungsbereich hinreichend Platz für angemessene Kurvenradien und das Einfahren mit dem Müllfahrzeug aus beiden Richtungen.

Im anschließenden Straßenabschnitt kann die Straßengrundstücksbreite 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, wie auf den vorhandenen Straßen „Im neuen Lande“, „Zum Sportplatz“ und „Zur Bahn“ praktiziert, gering gehalten werden. Auf Verschwenkungen des Straßengrundstücks, die der Verkehrsberuhigung weiter entgegenkämen, wird verzichtet, weil damit ein erheblicher Zusatzaufwand bei der technischen Infrastruktur verbunden wäre. In dem jetzt festgesetzten Straßengrundstück können gestalterische und geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen getroffen werden. Letztere brauchen nicht besonders intensiv zu sein, da schon die geringe Länge der Geraden von nur ca. 60 m hohe Fahrgeschwindigkeiten nicht begünstigt.

Die neue Erschließungsstraße endet in einer kreisförmigen Wendestelle. Deren Durchmesser von 20 m reicht für die vernünftige Andienung aus und bietet ebenfalls Raum für eine attraktive

Gestaltung.

In diesem Wendekreis besteht eine Wendemöglichkeit für alle nach StVZO zugelassenen Fahrzeuge und eine Freihaltezone von 1 m. 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. Auf Festsetzungen zu Zäunen oder Bepflanzungen im Nahbereich der Wendestelle wird verzichtet, da dies massiv in die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer eingriffe. Den Anliegern wird jedoch empfohlen, Bäume oder Zäune nicht direkt an die Wendestelle zu setzen.

Von der Wendestelle zweigt ein Fuß- und Radweg nach Westen ab und macht das Plangebiet in Ost-West-Richtung für Fußgänger und Fahrradfahrer durchlässig. Damit sind kurze Wege zum Bäcker, zum Spielplatz, zur Grünfläche oder zu Nachbarn gewährleistet.

Die bisherige Gemeindestraße „Zur Bahn“ ist im Bereich des Plangebietes nur schwach frequentiert. Sie wird nicht für Fahrverkehr benötigt. Über die Straßen „Zur Bahn“, „Im Neuen Lande“, „Zum Sportplatz“ und „Stranger Straße“ ist jeweils eine direkte Anbindung an die Bundesstraße gegeben. Die Querverbindung der Gebäude im Bereich „Zur Bahn“ östlich des Plangebietes zum Baugebiet „Im Winkel“ ist kurz und fußläufig, sie kann mit dem Kfz auch problemlos über die Straße „Im neuen Lande“ geschlossen werden. Dasselbe gilt für einen eventuellen Fahrverkehr Richtung Strange, außerdem kann dann die Gemeindestraße „Nordholz“ genutzt werden.

Eine gewisse Bedeutung hat die Gemeindestraße „Zur Bahn“ als Fuß- und Radweg. Die angrenzende Fläche ist durch die lockere Siedlungsstruktur, die Blickbeziehungen in Siedlung und Landschaft sowie die Bepflanzung entlang der Bahn attraktiv, so daß der Weg von Spaziergängern genutzt wird.

Mit der Ausweisung der Fläche südlich des Weges ergibt sich ein zusammenhängender Grünbereich zwischen dem neuen Baugebiet und der Bahnstrecke. Angesichts der geringen Verkehrsbedeutung braucht keine Kfz-Straße diesen Grünbereich zu durchschneiden. Dem Verkehrsbedarf, der Umgebungsnutzung und dem Gestaltungspotential angemessen ist ein Fuß- und Radweg. Deshalb wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die bisherige Gemeindestraße „Zur Bahn“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Bei der bisherigen Straße „Zur Bahn“ wird die vorhandene Grundstücksbreite beibehalten. Sie liegt im Mittel bei 5 m und kann neben dem Weg auch weiterhin z.B. die Obstbaumreihe bzw. ihre Ergänzung als Wegebegleitgrün aufnehmen. Gerade die wegebegleitende Allee könnte auch der angrenzenden Grünfläche zugeschlagen werden. Dies minderte aber die Flexibilität bei der künftigen Ausgestaltung der Wegefläche und wird deshalb vermieden.

Die neue Fuß- und Radwegefläche im neuen Baugebiet ist mit 3 m Breite so dimensioniert, daß nicht nur ein bequemer Fuß- und Radverkehr, sondern auch eine effektive maschinelle Unterhaltung möglich ist. Eine noch breitere Ausführung des Wegegrundstücks, die gelegentlich im Hinblick auf einengende Hecken und sonstige Bepflanzungen gefordert wird, wird vermieden, um Fläche, Versiegelung und Kosten zu sparen.

4.5 Grünfläche

Zwischen den beiden Wohngebieten und nördlich davon bis zur Straße „Zur Bahn“ wird Grünfläche festgesetzt.

Im Süden dient die Grünfläche als **Spielplatz**. Er ist von allen Kfz-Verkehrsflächen abgesetzt und abgeschirmt. Auf der Ostseite ist die Spielfläche über den Fußweg mit der neuen Erschließungsstraße verbunden, so daß alle Kinder aus dem neuen Baugebiet auf kurzem Weg zum Spielplatz kommen können. Von Westen her ist sie durch einen 5 m breiten Streifen Grünfläche an die Gemeindestraße „Zum Sportplatz“ angebunden. Die Breite dieses Streifens ermöglicht nicht nur einen vernünftig nutz- und unterhaltbaren Fußweg, sondern auch eine Gestaltung und Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Fläche. Von Norden her soll ein Fußweg durch den angrenzenden Teil der Grünfläche zum Spielplatz und weiter zum Bäckereigrundstück geführt werden.

Der Spielplatz umfaßt rd. 1.400 m² Fläche. Damit wird dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder viel Raum gegeben. Die Betonung bei der Spielplatzgestaltung soll nicht auf 'technischem Gerät' bzw. baulichen Anlagen, sondern auf Platz und natürlichen Spielmöglichkeiten wie Bäume, Sträucher und Sand gelegt werden. Eine flache Entwässerungsmulde kann integriert werden. Für Ballspiele ist die Fläche vom Zuschnitt her und der angestrebten Fußwegführung zum Bäckereigrundstück weniger geeignet. Für Ballspiele kann ein Teil der Parkanlage vorgesehen werden. Diese ist von Wohngebäuden weiter entfernt, daß Störpotential geringer.

Im Norden dient die Grünfläche als **Parkanlage**. Hier sollen eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bürger, die zwischen B 214 und Bahn wohnen, genauso geschaffen werden wie eine optische und funktionale Verbindung mit dem Gehölzgürtel entlang der Bahn, wie eine Möglichkeit zur Versickerung von Oberflächenwasser und wie die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch das angrenzende Baugebiet. Deshalb sind der Parkanlage per textlicher Festsetzung mehrere Funktionen zugewiesen.

- Die Parkanlage ist insgesamt mehr als 5.600 m² groß und grenzt an private Wohngrundstücke. Deshalb soll sie gegliedert und partiell zu den Wohngrundstücken hin abgegrenzt werden.
Dazu ist textlich festgesetzt, daß Hecken zu pflanzen sind. Dabei geht es nicht um Schnitthecken, sondern um mindestens zweireihige Pflanzungen aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen. Mit ihnen kann die Fläche sowohl wirksam optisch gestaltet als auch ein Wert für den Naturhaushalt geschaffen werden.
- Ein besonderer Wert für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch eine Obstwiese erreicht. Sie greift den Bestand an Obstbäumen am nördlichen Grundstücksrand auf und setzt ihn nach Süden flächenhaft fort. Obstwiesen können Lebensraum für viele heimischen Pflanzen- und Tierarten sein. Sie sind orts- und landschaftstypisch und sie haben einen hohen gestalterischen Wert.
Dabei ist es nicht notwendig, nur eine große, einheitliche Fläche zu schaffen. Vielmehr können bis zu drei Teilflächen gebildet werden, die in sich funktional und gestalterisch wirksam sind.
Die Wirkung wird nicht erreicht, wenn nur wenige Obstbäume auf einer offenen Rasen-

fläche stehen. Deshalb wird eine Mindestpflanzdichte 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. Deshalb ist sie sinnvoller Bestandteil der Parkanlage.

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 innerhalb der Grünfläche als Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

- Wichtiger Bestandteil der Grünfläche sind Wege. Ein Knotenpunkt ist der Bereich an der Engstelle zwischen den beiden Wohngebieten. Dort sollen ein Weg in Nord-Süd-Richtung zum Spielplatz und einer in Ost-West-Richtung zwischen Wendestelle und „Zum Sportplatz“ zusammentreffen. Gleichwohl wird auf eine zeichnerische Festsetzung verzichtet, da kein Bedarf besteht, innerhalb der öffentlichen Grünfläche die genaue Lage und Breite der Wege vorzugeben.
Noch weniger sinnvoll ist eine bauleitplanerische Vorgabe für die Wege innerhalb der Parkanlage. Ihre Führung wird der Gestaltungsplanung überlassen. Empfohlen wird ein geschwungener Weg entlang der Nordkante des Wohngebietes, der sowohl in der Mitte als auch im Osten jeweils einen Anschluß an die Straße „Zur Bahn“ hat und der durch die gliedernden Heckensegmente markiert wird.
- Neben dem vorgeschlagenen Weges soll eine Mulde angelegt werden, um ggf. anfallendes Niederschlagswasser aus dem Baugebiet aufzufangen, rückzuhalten und zu versickern.
Diese Mulde soll wegen des Grundwasserflurabstandes nicht sehr tief sein, außerdem erleichtert eine flache Ausprägung die Unterhaltung. Sie kann als Rasenfläche ausgeprägt werden und je nach flächenhafter Ausprägung – weil sie voraussichtlich sehr häufig trocken sein wird – auch für andere Nutzungen wie z.B. Ballspielen dienen.

Auch nördlich der Straße „Zur Bahn“ wird Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist bis zur Bahnlinie bereits mit einer Vielzahl unterschiedlicher Laubgehölze bepflanzt und entwickelt sich zu einem attraktiven Grünraum. Er bildet mit dem südlich angrenzenden neuen Bereich einen zusammenhängenden, parkartigen innerörtlichen Freiraum, bei dem der nördliche Teil vor allem den Funktion des gestalterischen Rahmens, der optischen Abschirmung gegen die Bahnlinie und der Anbindung an die nördlich liegende Landschaft hat.

Grundsätzlich könnte die Fläche in überwiegenden Teilen als Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Damit würde aber dem parkartigen Charakter nicht hinreichend entsprochen, denn auch diese Fläche soll erlebbar sein. So sollen Fußwege genauso wenig ausgeschlossen sein wie Spielmöglichkeiten, Ruhebereiche mit Sitzmöglichkeiten etc. Deshalb wird die Fläche als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Vorgaben zur Erhaltung der Gehölze sind entbehrlich, da die Fläche in Gemeindegut steht, die Gemeinde die Bäume und Sträucher gepflanzt hat und sie erhalten will.

4.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Eingrünung der Wohngebiete erfolgt teilweise bereits innerhalb der Grünfläche. Zu der neuen Erschließungsstraße und zur Straße „Zum Sportplatz“ hin braucht keine private Eingrünung geschaffen werden, weil auf letzterer bereits eine Allee steht und bei ersterer eine solche gepflanzt werden kann. Eingrünungsmaßnahmen brauchen daher nicht festgesetzt werden.

Notwendig ist allerdings eine Durchgrünung der Wohngrundstücke. Dabei ergibt sich nicht nur ein allgemeiner Bedarf im Hinblick auf das Wohnumfeld und auf den Funktionswert für den Naturhaushalt. Die Durchgrünung muß auch ein Gegengewicht zu den möglicherweise recht großen und auffälligen Baukörpern bilden und diese einbinden können. Zur standortgerechten Durchgrünung des Gebietes wird deshalb festgesetzt, daß hochstämmige Laubbäume und -sträucher anzupflanzen sind. Die Zahl der Bäume und Sträucher richtet sich dabei nach dem Maß der Versiegelung auf dem jeweiligen Grundstück.

Die Beschränkung auf heimische und standortgerechte Arten sichert nicht nur die Wirksamkeit für den Naturhaushalt, sondern auch einen gestalterischen Grundkonsens hinsichtlich der langfristig entscheidend prägenden Baumarten im Gebiet. Durch diese Vorgabe wird die Gestaltungsfreiheit nicht ungebührlich eingeschränkt. Es wird zwar in einem Sachbereich in den Gestaltungsspielraum der Bauherrn eingegriffen, in dem diese oft empfindlich sind. Es kann jedoch nur durch die Beschränkung auf die einheimischen und standortgerechten Arten sichergestellt werden, daß zum einen der angestrebte hohe Wert für den Naturhaushalt erzielt wird und daß zum anderen ein Minimum an landschafts- und ortsgestalterischer Typischkeit gegeben ist. Auf weitere Vorgaben von Pflanzenarten wird jedoch zugunsten der Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer verzichtet.

Bei der Pflanzung von Bäumen und sonstigen tiefwurzelnden Gehölzen ist auf die Belange der Ver- und Entsorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen. In Leitungsbereichen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. Die Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Gehölzen im Straßenraum und ggf. im Straßenrandbereich sollen mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt werden.

5. Städtebauliche Werte

Zweckbestimmung der Fläche		m ²	%
1.	Bruttofläche Geltungsbereich	26.896	100
2.	Allgemeines Wohngebiet	12.708	47
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.078	4
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.128	4
	Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	1.410	5
	Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	10.572	39
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche (24%)	3.050	11
	Versiegelbare Straßenfläche (angesetzt 60%)	647	2
	Unversiegelbare Fläche	23.199	86

6. Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „Im Neuen Lande“ erfolgt in der Hauptsache die Ausweisung eines Wohngebietes von geringer Dichte im bisherigen innerörtlichen Außenbereich.

Dadurch wird kurzfristig die Errichtung von Wohngebäuden möglich.

Die bisherige, positive Wohnentwicklung in der Ortslage Wehrbleck kann fortgesetzt und strukturell eine Lücke im Ortsgefüge im Norden ergänzt werden. Dem Wohnbaulandbedarf der Gemeinde wird entsprochen.

Die gute Lage und die günstige Zuordnung zur öffentlichen Einrichtung bzw. Versorgungsmöglichkeit wird genutzt.

Das Gebiet selbst emittiert im wesentlichen in geringem Maße Verkehrslärm sowie Geräusche durch die üblichen Lebensäußerungen in einem Wohngebiet. Der Lärm ist wohngebietstypisch und bei der geringen Größe des Plangebietes so gering, dass die benachbarte Wohn- und Mischbebauung nicht ungebührlich beeinflusst wird. Die Wohngebäude an den Zufahrtsstraßen werden durch die zusätzlichen Verkehrsemissionen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Relevante Emissionen der Grünfläche „Parkanlage“ werden nicht erwartet.

Das Plangebiet wird von Emissionen nicht wesentlich berührt. Als relevante Emittentin liegt die Bundesstraße B 214 so weit entfernt, dass keine ungebührlichen Immissionen zu erwarten sind.

Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, daß die Betriebsfähigkeit der Eisenbahnanlagen durch die Planung ungebührlich beeinträchtigt würde.

Die vorhandene Grünanlage wird nach Süden fortgeführt und ein attraktiver innerörtlicher Freiraum geschaffen. Der Freiraum wird nicht mehr durch eine Fahrstraße zerschnitten, sondern für Fußgänger und Radfahrer reserviert.

Aufgrund der geringwertigen Bestandssituation, durch den geringen baulichen Nutzungsgrad und wegen der positiven Auswirkungen der grünordnerischen und landschaftsökologischen Festsetzungen sind die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gering.

Die unvermeidliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird innerhalb des Plangebietes voll kompensiert.

7. Ver- und Entsorgung

Der östlich, südlich und westlich anschließende Siedlungskörper ist bereits an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme in der Gemeinde Wehrbleck angeschlossen. In den Straßen „Im neuen Lande“ und „Zum Sportplatz“ liegen bereits die entsprechenden Leitungen. Die Ver- und Entsorgung dieses Baugebietes kann durch einen direkten Anschluß („Zum Sportplatz“) bzw. eine jeweilige Netzerweiterung sichergestellt werden.

Die Leitungsverteilung im öffentlichen Bereich, insbesondere der neuen Erschließungsstraße, soll gemäß DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" geregelt werden. Außerdem soll bei geplanten Anpflanzungen das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" beachtet werden. Die Verlegung der Versorgungsleitungen im öffentlichen Raum sollte durch einen Ortstermin mit allen Versorgern abgestimmt werden.

7.1 Wasser / Abwasser

Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen. Es sind hinreichende Versorgungskapazitäten vorhanden. Im Zusammenhang mit der Trinkwasserversorgung wird unter normalen Netzbedingungen auch der Grundschutz zur Löschwasserversorgung sichergestellt. Sowohl in der Straße „Im Neuen Lande“ als auch in der Straße „Zum Sportplatz“ liegen 125er PVC-Wasserleitungen.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke. Dort sind wahrscheinlich Unkrautvernichtungsmittel gespritzt worden („Einsatz von Herbiziden zur Gleisentkrautung“), so daß Belastungen des Bodens bzw. Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können. Außerdem könnten Belastungen mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aus belasteten Bahnschwellen vorliegen.

Deshalb sollten die zukünftigen Anwohner ihr Trinkwasser grundsätzlich aus dem zentralen Netz beziehen. Bei der ggf. vorgesehenen Errichtung von privaten Brunnen für Gartenbewässerungszwecke etc. wird eine Untersuchung der Wasserqualität empfohlen. Die Analytik sollte in Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz erfolgen.

Die Schmutzwasserbeseitigung kann ebenfalls durch direkten bzw. indirekten Anschluss an das Kanalnetz, welches durch die beiden Straßen „Im neuen Lande“ und „Zum Sportplatz“ verläuft, erfolgen.

Die Oberflächenentwässerung ist im Hinblick auf einen größtmöglichen Gewässerschutz, den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffeinträgen sowie die Vermeidung der Erhöhung von Abflussspitzen vorzusehen. Von den neuen Baugrundstücken soll das anfallende Oberflächenwasser daher durch Versickerung auf Flächen oder in Mulden auf den jeweiligen Grundstücken oder auf den öffentlichen Grünflächen beseitigt werden.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Samtgemeinde die Verrieselung möglich ist und der im Landschaftsrahmenplan als „Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate“ verzeichnet ist. Deshalb konnte grundsätzlich da-

von ausgegangen werden, daß auch die Versickerung von unbelastetem bzw. gering belastetem Niederschlagswasser aus einem gering versiegelten Wohngebiet möglich sein wird.

Allerdings war nach Angaben der Unteren Wasserbehörde insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes lehmiger Boden, teilweise hoher Lagerungsdichten, im Untergrund zu erwarten. Es ist die Versickerungsfähigkeit ermittelt worden. Die „*Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit*“ (Ingenieurplanung Wallenhorst, 13.6.2006) fand bei drei Bohrungen im Juni den Grundwasserspiegel im Plangebiet in einer Tiefe zwischen 1,4 und 2,3 m unter der Geländeoberfläche. Der geringste Grundwasserflurabstand trat im Südwesten des Plangebietes auf, im Bereich des kleinen westlichen Wohngebietes. Im östlichen Wohngebiet betrug der Grundwasserflurabstand 2 m, in der Grünfläche „Parkanlage“ 2,3 m. Die Ansprache der Bohrprofile und ein Versickerungsversuch im Bereich des östlichen Wohngebietes ergaben, daß die Bodenverhältnisse grundsätzlich für eine Versickerung geeignet sind. Es wird eine Infiltrationsrate k_i von $2 \cdot 10^{-5}$ genannt. Dagegen spricht lediglich der 'geringe' Grundwasserflurabstand. Im östlichen Wohngebiet und vor allem in der Parkanlage dürfte der Grundwasserflurabstand jedoch auch ausgangs des Winters bei mindestens 1,4 m bzw. 1,7 m liegen.

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

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

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

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

Auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ebenfalls grundsätzlich eine Versickerung im Seitenraum des 8 m breiten Straßengrundstücks möglich. Da die Gestaltung, insbesondere die der Wendestelle, noch nicht feststeht und speziell dort ein höherer Versiegelungsgrad als 50% denkbar ist, kann zur Sicherheit eine Sammlung und Ableitung in die öffentliche Grünfläche erfolgen. Dort steht hinreichend Platz für ein Rückhaltebecken bzw. eine Versickerungsmulde zur Verfügung.

Die Oberkante der Erschließungsstraße soll auf demselben Niveau liegen wie die Oberfläche der Straße „Im Neuen Lande“ im Einmündungsbereich. Die Straßenoberkante der Erschließungsstraße soll die Rückstauenebene sein.

Die Versickerung von auf den Verkehrsflächen anfallendem Niederschlagswasser bedarf der vorherigen Erteilung einer Erlaubnis gem. § 10 NWG durch die Untere Wasserbehörde.

Das anfallende Wasser ist gering belastet. Grundsätzlich ist auch schwach und mäßig belastetes Oberflächenwasser vor dem Einleiten in den Untergrund über eine bewachsene und belebte Bodenzone zu führen.

Eine Vorbehandlung von gegebenenfalls anfallendem, stark belasteten Niederschlagswasser ist im Einzelfall in Abstimmung mit der Wasserbehörde festzulegen. Es wird allerdings davon ausgegangen, daß in den beiden Wohngebieten kein stark belastetes Niederschlagswasser anfällt.

7.2 Energie

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sollen den Versorgern so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz der EON-Avacon. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Anlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Dies gilt besonders im Bereich der Gemeindestraßen „Im Neuen Lande“ und „Zum Sportplatz“. Schachtarbeiten in der Nähe vorhandener, elektrischer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Vorab sollte in jedem Fall der Verlauf erdverlegter Versorgungseinrichtungen durch den Versorgungsträger in der Örtlichkeit angezeigt werden.

Seitens der EWE ist eine Erschließung mit Erdgas und Telekommunikation vorgesehen. Die Trassenfestlegung kann beim Ortstermin erfolgen.

Auch die Dt. Telekom beabsichtigt, das Baugebiet mit Telekommunikationsleitungen zu versorgen. Die Dt. Telekom Netzproduktion GmbH wünscht, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7.3 Abfall / Altlasten

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum, durchgeführt. Die geplante Wendestelle ist mit 20 m hinreichend für das Wenden eines Müllfahrzeugs dimensioniert.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke. Wie bereits unter 7.1 angesprochen, sind dort wahrscheinlich Unkrautvernichtungsmittel gespritzt worden („Einsatz von Herbiziden zur Gleisentkrautung“), so daß Belastungen des Bodens bzw. Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können. Außerdem könnten Belastungen mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aus belasteten Bahnschwellen vorliegen.

Ansonsten liegen keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten im Zuge von weiteren Planungen und Maßnahmen sowie Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder problematische Altstandorte gefunden werden, so sind diese zu prüfen und unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis anzuzeigen.

8. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Der Gemeinde Wehrbleck entstehen aus der Erschließung Kosten, die derzeit ermittelt werden.

Auch für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensation und der Anlage der anderen Elemente in der Grünanlage kommen Kosten auf die Gemeinde zu, die noch zu ermitteln sind und die, soweit sie die Kompensation betreffen, auf die Eingriffsverursacher umgelegt werden können.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Sollten bodenordnende Maßnahmen notwendig werden, bildet der Bebauungsplan die dafür notwendige Grundlage.

9. Bodenfunde

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Diepholz (Tel. 05441 976-4468 oder 05441 976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511 925-5369 oder 0511 925-0) zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis anzuzeigen.

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Eingriffsbeurteilung

10.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands wird das Plangebiet noch dem westlichen Ausläufer des „Sulinger Geestrandes“ zugerechnet.

Es handelt sich um ein im wesentlichen ebenes, grundwassernahes, überwiegend entwässertes Talsandgebiet, das in der Hauptsache ackerbaulich und als Siedlungsgebiet genutzt und durch innerörtliche, hofnahe und straßenbegleitende Gehölzbestände sowie Wäldchen strukturiert wird.

Die potentielle, natürliche Vegetation ist die des Stieleichen-Birken-Waldes bzw. bei 'besseren' Böden auch die des Eichen-Buchenwaldes.

Im Plangebiet ist das Gelände eben.

Es sind keine klimatischen Besonderheiten erkennbar.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- Acker mit geringer Bedeutung,
- gepflasterte Fläche mit geringer Bedeutung,
- heimische Laubgehölze mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- Bebaute und versiegelte Fläche ohne Bedeutung,
- Ziergärten mit heimischen und fremden Gehölzen mit mittlerer und geringer Bedeutung,
- Nutz- und Bauergärten, teilweise mit heimischen Gehölzen mit mittlerer und geringer Bedeutung,
- Nadelgehölze und heimische Laubgehölze mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Das Landschaftsbild wird durch die Siedlung mit Wohngebäuden und Ziergärten sowie den Gehölzgürtel an der Bahn und die Großgehölze auf der Westseite geprägt.

10.2 Eingriffsbeurteilung

Die planerische Umwandlung der Gemeindestraße „Zur Bahn“ in einen Fuß- und Radweg muß nicht zwangsläufig mit einer gesamten oder teilweisen Beseitigung des vorhandenen Pflasterweges einhergehen. Daher wird keine Entsiegelung angesetzt.

Die Fläche zwischen der bisherigen Gemeindestraße und der Bahnlinie ist mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt. Durch die Festsetzung der Fläche als Parkanlage wird eine parkartige Bepflanzung gesichert und eine Umnutzung, z.B. zu landwirtschaftlichen Zwecken, ausgeschlossen. Da aber der Gehölzbestand vorhanden und die Umwandlung in Ak-

ker eher theoretischer Natur sind, wird hier weder ein relevanter Eingriff noch eine relevante Kompensationswirkung durch die Planfestsetzungen angerechnet. Die beiden Plangebietsteile Gemeindestraße „Zur Bahn“ und Gehölzfläche nördlich davon bleiben daher bei der weiteren Eingriffsbeurteilung außer Betracht.

Für den Südteil des Plangebietes werden im Bebauungsplan Wohngebietsflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Hier werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Durch den Bau der Erschließungsstraße und die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen kann es zu einer maximalen Versiegelung von 3.697 m² auf einer Gesamtläche von 20.972 m² kommen. Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu einem Verlust an Ackerfläche / Ackerbrache.

Ein Teil der Versiegelung ist bereits heute zulässig. Das westliche Wohngebiet, die Fläche entlang der Straße „Zum Sportplatz“ liegt zwischen Wohnbebauung auf der Nord- und der Südseite und ist durch diese Bebauung sowie das gegenüberliegende Wohngebiet geprägt und durch die Gemeindestraße erschlossen. Die Lücke zwischen den Gebäuden beträgt etwa 70 m. Die Fläche ist daher Teil des Innenbereiches und gem. § 34 BauGB bebaubar.

Gleiches gilt für den Ostteil des östlichen Wohngebietes. Er liegt in einer ca. 40 m breiten Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung an der Gemeindestraße.

Beide Teilflächen sind in der Tiefe der benachbarten Grundstücke als Innenbereich zu werten, für den gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Kompensation erforderlich ist. Diese Innenbereichsflächen umfassen 5.500 m². Damit verbleibt ein Eingriff durch die bisher unzulässige Versiegelung auf 7.208 m² Grundstücksfläche, also 1.730 m² Eingriff durch Versiegelung auf den Wohngrundstücken sowie 647 m² im Straßenraum.

Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Der Landschaftsfaktor Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse und der Landschaftsfaktor Klima/Luft durch die Zunahme der Versiegelung betroffen.

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die Bebauung innerörtlichen Ackerfläche nicht wesentlich beeinträchtigt. Vielmehr wird er durch die vorgesehene Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher begünstigt.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert.

Die vermeidenden Planungsüberlegungen und Planungsinhalte

- Sparsame Erschließung und
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung auf den Grundstücken

sind bereits in Kap. 4 erläutert worden.

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

Die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen werden innerhalb der Freiflächen der Wohngebiete und auf dem Straßengrundstück durch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern teilweise kompensiert.

Die Maßnahmen dienen neben der teilweisen Kompensation des Eingriffs vor allem der Durchgrünung des Gebietes, der Einbindung von Baukörpern und der Verbesserung des Wohnumfeldes.

Wesentliche aufwertende Maßnahmen werden in der geplanten Grünfläche durchgeführt. Ein Teil der Fläche soll heckenartig mit heimischen und standortgerechten Laubgehölze bepflanzt, auf einem weiteren Teil eine Obstwiese angelegt werden. Die verbleibende Fläche wird parkartig gestaltet und für Kinderspielen und Tageserholung genutzt.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Acker bzw. Ackerbrache (an drei Seiten direkt neben Siedlung, an der vierten Seite liegt eine Straße)	15.472 m ² (20.972 m ² Geltungsbereich abzgl. 5.500 m ² Innenbereich)	0,7 WE/m ²	10.830 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			10.830 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor WE/m ²	Eingriffsflächenwert m ² x WE/m ²
Bebaute und versiegelte Fläche	2.377 m ²	0 WE/m ²	0 WE
Wassergebundene Wegeflächen	500 m ²	0,5 WE/m ²	250 WE
Begrünte Verkehrsflächen	431 m ²	0,7 WE/m ²	302 WE
große Ziergärten mit heimischen Gehölzen	5.478 m ²	1,0 WE/m ²	5.478 WE
Gestaltete Parkanlage	4.786 m ²	1,2 WE/m ²	5.743 WE
Baum-Strauch-Hecke aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen	400 m ²	1,5 WE/m ²	600 WE
Obstwiese	1.500 m ²	1,5 WE/m ²	2.250 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			14.623 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes	10.830 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten und begrüntem Gebietes sowie der angelegten Parkanlage	14.623 WE
Kompensationsdefizit	3.793 WE

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Plangebiet überkompensiert. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuß von 3.793 Werteinheiten. Dieser kann und soll für andere Eingriffe der Gemeinde Wehrbleck angerechnet werden.

Umweltbericht

U1. Einleitung

U1.1 Kurzdarstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes, soweit es nicht um die Umwidmung der vorhandenen Straße „Zur Bahn“ und die Festsetzung des Gehölzbereiches nördlich davon geht, betrifft die Art der Nutzung auf rd. 20.972 m² bisheriger Ackerfläche bzw. Ackerbrache. Dieser Bereich, auf dem wesentliche Nutzungsänderungen vorgesehen und vorbereitet werden, wird im folgenden betrachtet, während sich für das Straßengrundstück und der Bereich bis zur Bahnstrecke bei der Umweltprüfung keine relevanten Umweltauswirkungen ergaben.

Auf der bisherigen Ackerfläche wird der Bau einer Straße, von Wohnhäusern und von Nebenanlagen zugelassen, die Anlage von Gärten ermöglicht sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Gärten sowie von Baum-Strauch-Hecken, von Obstwiese und von Parkanlage vorgeschrieben. Durch die vielen Bepflanzungsmaßnahmen kommt es zu einer Überkompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt, der für einen anderen, künftigen Eingriff der Gemeinde Wehrbleck angerechnet werden kann.

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslages Wehrbleck in einer Lücke zwischen den Wohngebieten an den Straßen „Im Neuen Lande“, „Zum Sportplatz“ und „Zur Bahn“. Es ist allseitig von diesen Straßen bzw. der daran liegenden Bebauung umgeben.

Das Plangebiet ist vollständig als Acker bzw. Ackerbrache genutzt.

Der Geltungsbereich ist teilweise bereits ohne Bebauungsplan bebaubar, weil die Flächen in den Baulücken an den Straßen „Zum Sportplatz“ und „Im neuen Lande“ als Innenbereich zählen.

Durch die Planung wird auf dem Außenbereichsteil der bislang unbebauten Grundstück eine bauliche Inanspruchnahme von Grund und Boden zugelassen. Die Gesamtversiegelung durch Straßen, Wege und bauliche Anlagen im Wohngebiet kann bis zu rd. 2.377 m² erreichen. Außerdem ist damit zu rechnen, daß auf 500 m² Fußwege befestigt werden. Es sollen bepflanzte private Gärten von mindestens rd. 5.478 m² mit heimischen Laubbäumen und -sträuchern angelegt werden. In der Grünfläche soll auf insgesamt mindestens 400 m² heimische Laubbäume und -sträucher in Heckendichte gepflanzt, auf 1.500 m² Obstwiese angelegt und auf 4.786 m² Parkanlage mit Spielmöglichkeiten gestaltet werden.

Mit den Bebauungsplanfestsetzungen wird die genannte Bebauung durch Wohn- und Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen (z.B. Straßen, Wege, Zufahrten und Stellplätze) und damit eine wesentliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet, während das Auffüllen der Siedlungslücke keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bewirkt. Dieses wird durch die Bepflanzungsmaßnahmen vielmehr von Grund auf aufgewertet. Der Eingriff durch Versiegelung wird im Gebiet durch die festgesetzten Pflanzungen überkompensiert.

U1.2 Ziele des Umweltschutzes

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Gesetze und Verordnungen zu berücksichtigen:

Planungs- und Bauordnungsrecht:

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1, S. 2141, 1998 1, S. 137) zuletzt geändert am 21.12.2006;
BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990
NBauO Niedersächsische Bauordnung

Boden:

- BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz
NBodSchG Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Wasser:

- WHG Wasserhaushaltsgesetz
NWG Niedersächsisches Wassergesetz

Luft / Schall:

- BImSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
TA-Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Naturschutz:

- BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz
NNatG Niedersächsisches Naturschutzgesetz
UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeit

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Fachpläne zu berücksichtigen:

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf.

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß

- die notwendigen Wohnbaugrundstücke an einem geeigneten Standort mit direktem Anschluß an die Siedlung mit vorhandenen Wohngebieten und Anliegerstraßen angeordnet werden,
- das Gebiet unter Nutzung von vorhandenen Gemeindestraßen und einem geringen Anteil von 5% neuer Straßenfläche sparsam erschlossen wird,
- die Versiegelung innerhalb des Wohngebietes eng begrenzt wird,

- das Gebiet durch die Parkanlage attraktiv und intensiv eingegrünt wird und innerhalb der Wohngrundstücke weitere, funktional und gestalterisch relevante Anpflanzungen vorzunehmen sind, mit denen der Eingriff kompensiert wird.

U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“

U2.1 Bestandsaufnahme

Das geplante Gebiet ist Ackerfläche mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter, beeinflusster Nachbarschaft befinden sich:

- Bebaute und versiegelte Fläche ohne bzw. mit geringer Bedeutung,
- Ziergärten mit heimischen und fremden Gehölzen mit mittlerer und geringer Bedeutung,
- Nutz- und Bauerngärten, teilweise mit heimischen Gehölzen mit mittlerer und geringer Bedeutung,
- Nadelgehölze und heimische Laubgehölze mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Das Landschaftsbild wird durch die Siedlung mit Wohngebäuden und Ziergärten sowie die intensive Landwirtschaft geprägt.

Besonderes kulturelles Erbe oder andere besondere, umweltrelevante Belange sind nicht bekannt.

U2.2 Prognose

Bei Durchführung der Planung wird auf landwirtschaftlicher Fläche ein Wohngebiet von geringer, orts- und lageangepaßter Dichte entstehen.

Es wird Ackerland mit Straße, Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen sowie Zufahrten und Stellplätzen bebaut. Dadurch wird Boden versiegelt.

Auf den privaten Grundstücken werden neben den baulichen Anlagen Gärten angelegt und bepflanzt. Zwischen den beiden Wohngebietsteilen und nördlich davon in der Grünfläche sowie in den Gärten werden heimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher in Gruppen- bzw. Heckenstrukturen gepflanzt. Dadurch wird die Strukturvielfalt erhöht und eine Verbindung zur Gehölzstruktur entlang der Bahn geschaffen. Außerdem wird eine Obstwiese angelegt.

Es entsteht geringer Verkehr, der die vorhandenen Gemeindestraßen belastet.

Bei der baulichen Nutzung des Gebietes können evtl. archäologische Funde gemacht werden.

Bei Verzicht auf die Realisierung der mit der Planung zugelassenen Maßnahme würde weiterhin innerhalb der Ortslage intensive landwirtschaftliche Ackernutzung betrieben.

Auf den vorhandenen Straßen fände weiterhin nur der Anliegerverkehr und landwirtschaftlicher Verkehr statt.

Die benötigten Wohngrundstücke müßten an anderer Stelle erschlossen und bebaut werden.

U2.3 Vermeidung und Kompensation

Zur Vermeidung von Eingriffen dienen die:

- sparsame Erschließung unter Nutzung vorhandener Straßen,
- Beschränkung der Versiegelung und der Gebäudehöhe auf das notwendige und
- die angepaßte Gestaltung der Gebäude.

Die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen sollen auf den privaten Grundstücken und in der Grünfläche ausgeglichen werden durch

- Anpflanzen von heimischen Laubbäumen und -sträuchern in Abhängigkeit von der tatsächlichen Versiegelung und
- Heckenpflanzung, Parkanlage und Anlage von Obstwiese.

U2.4 Planungsalternativen

Der Standort ergibt sich durch die rechtswirksame Flächennutzungsplandarstellung. Ein geeigneterer Standort als der gewählte ist nicht ersichtlich.

Eine Verkleinerung des Gebietes entspräche nicht dem bisher bekannten Bedarf und dem Interesse, ein zusammenhängendes Gebiet sparsam zu beplanen und zu erschließen. Eine Vergrößerung des Gebietes kann bei zusätzlichem Bedarf künftig zu Lasten der Grünfläche erfolgen.

Die Erschließung könnte intensiver und das Baugebiet größer sein. Dabei stünde einem Gewinn an Baugebietsfläche ein erheblicher Mehrauswand für Straße und technische Infrastruktur sowie ein Verlust an Grünfläche gegenüber.

Statt der gewählten Maße der baulichen Nutzung könnte auch eine noch schwächere Versiegelungsmöglichkeit oder eine geringere Gebäudehöhe gewählt werden. Damit würde aber weder dem absehbaren Bedarf der Bauherren noch der gebotenen Gestaltungsfreiheit entsprochen. Vielmehr wäre die Gestaltungsfreiheit der Bauherren stärker eingeschränkt und die Nutzungintensität geringer als ortsverträglich möglich. Außerdem würde ggf. den Bedarf an Wohnbauland an anderer Stelle erhöht, da bei geringeren Nutzungsziffern mit einer geringeren Befriedigung des Wohngrundstücksbedarfs zu rechnen ist.

Höhere Maße der baulichen Nutzung entsprächen nicht dem Charakter des Wohngebietes in der ländlich strukturierten Gemeinde und nicht der Umgebungsnutzung.

Schließlich könnte die Grünstruktur geringfügig verstärkt oder deutlich vermindert werden. Ihre Vergrößerung nähme mehr Baufläche in Anspruch, beanspruchte mehr Gartenfläche und würde kaum noch etwas von der ohnehin schon kleinen Wohngebietsfläche auf bisherigem Außenbereich lassen. Würde die Grünstruktur vermindert, wäre sie optisch und funktional weniger wertvoll.

Daher sind unter Berücksichtigung der städtischen Entwicklungs- und Gestaltungsziele und vor dem Hintergrund der voraussichtlichen Bauherreninteressen keine „umweltschonenderen“ Planungsalternativen ersichtlich.

U3. Zusätzliche Angaben

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

Geprüft wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die die Erschließung, Bebauung und Begrünung eines Wohngebietes und die Anlage einer Grünfläche auf bisheriger Ackerfläche ermöglichen.

Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung verwendet.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Auf der Vorhabensebene wird geprüft, ob die Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In der Siedlungslücke zwischen den Straßen „Zum Sportplatz“, „Zur Bahn“ und „Im Neuen Lande“ werden auf ca. 2 ha Ackerfläche ein Wohngebiet und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es soll durch die vorhandene Straße und eine neue Stichstraße erschlossen sowie eingegrünt und durchgrünt werden.

Das Gebiet bereitet ca 9 Bauplätze vor, auf denen die Gesamtversiegelung einschließlich Zufahrten etc. 24% nicht überschreiten darf. Es werden nur 5% des Plangebietes für neuen Straßen gebraucht, insgesamt müssen mindestens 82% des Plangebietes unversiegelt bleiben und begrünt werden.

Bei der Planung werden die gesetzlichen Vorgaben und die in Plänen und Programmen zum Bodenschutz, zur Eingriffskompensation, zum Immissionsschutz und zur Luftreinhaltung sowie zum Gewässerschutz eingehalten.

Mit der Umsetzung der Planung wird statt landwirtschaftlicher Nutzung künftig eine Wohnnutzung in Form eines Wohngebietes betrieben. Durch den Bau der Wohnhäuser und Nebenanlagen wird Boden versiegelt, es entsteht Verkehr, es entstehen wohngebietstypische Emissionen. Außerdem wird eine Parkanlage mit Spielmöglichkeiten, dichter Bepflanzung und mit Obstwiesen angelegt.

Wenn auf die Umsetzung verzichtet wird, wird die bisherige Ackernutzung fortgesetzt werden. Der Baulandbedarf muss an anderer Stelle befriedigt werden. Wird eine intensivere Nutzung zugelassen, so sind ungebührliche Ausnutzungen und daraus resultierende Konflikte möglich. Wird die zulässige Nutzung vermindert, dann ist mit weniger Wohngebäuden und höherem Baulandbedarf an anderer Stelle zu rechnen.

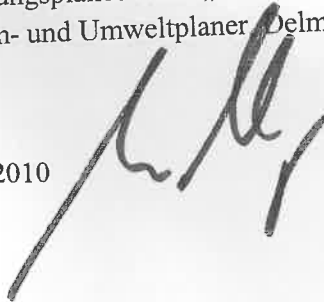
Der Eingriff in die Natur wird durch Maßnahmen im Gebiet überkompensiert. Es verbleibt ein Kompensationsguthaben für andere Eingriff der Gemeinde Wehrbleck in Natur und Landschaft.

Unter Berücksichtigung der gemeindlichen Entwicklungs- und Gestaltungsziele und vor dem Hintergrund der voraussichtlichen Bauherreninteressen sind keine „umweltschonenderen“ Planungsalternativen ersichtlich.

Verfassererklärung

Der Entwurf der Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“ wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 20. Mai 2010



Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat am 17.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Nach Würdigung der in den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen wurde am 28.01.2010 die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf hat vom 19.02. bis 18.03.2010 öffentlich ausgelegen. Am 20.05.2010 hat der Rat der Gemeinde Wehrbleck die vorgebrachten Anregungen abgewogen und den Bebauungsplan Nr. 7 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Diese Begründung hat dem Rat der Gemeinde Wehrbleck in seiner Sitzung am 20.05.2010 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Wehrbleck, den

(Bürgermeister)