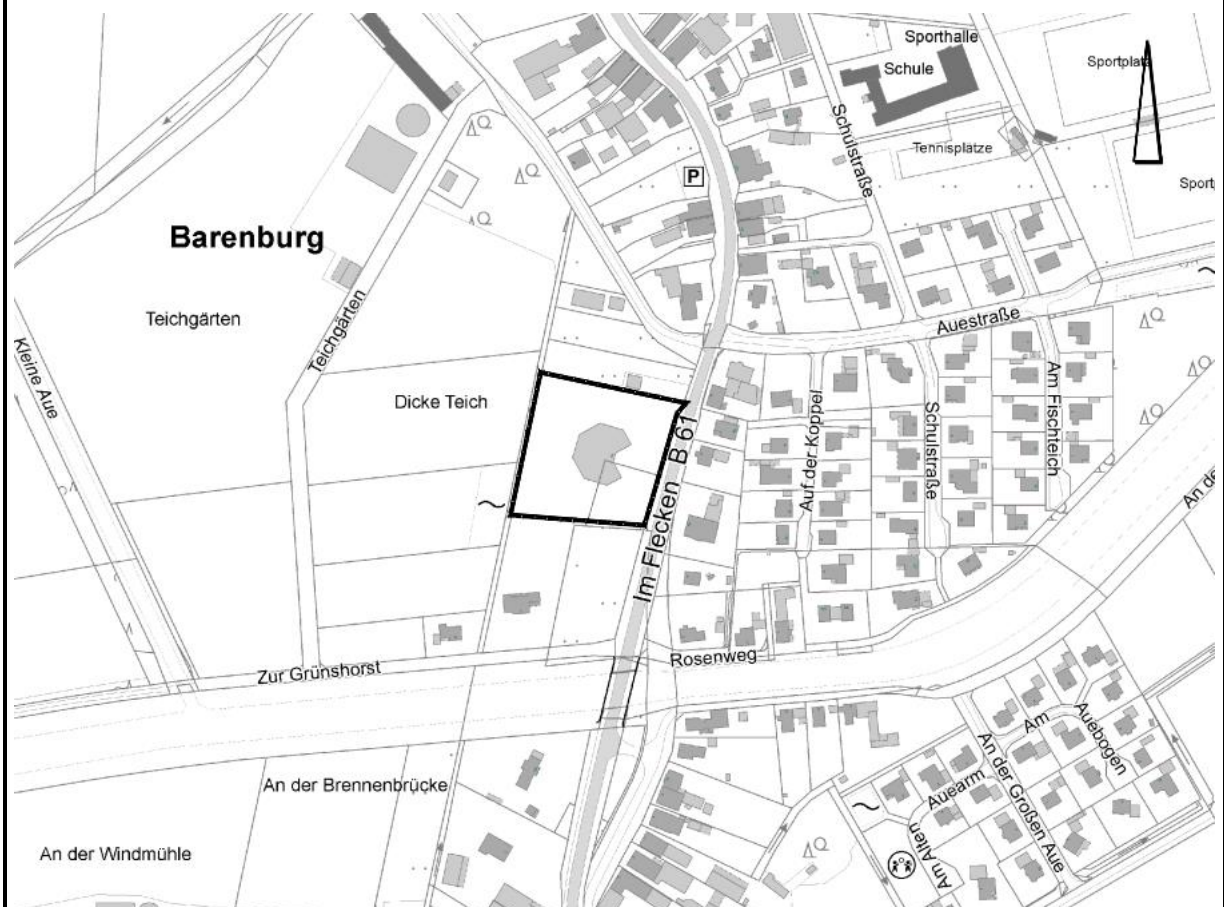


Samtgemeinde Kirchdorf Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 8 „Dicke Teich“ 2. Änderung



Begründung

Abschrift

25. August 2021



NWP Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 EINLEITUNG	2
1.1 Planungsanlass und Ziele.....	2
1.2 Rechtsgrundlagen.....	2
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
1.4 Beschreibung des Plangebietes	3
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	3
2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	6
3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	6
3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	6
3.2 Relevante Abwägungsbelange	7
3.2.1 Belange der Raumordnung	7
3.2.2 Bodenschutzklausel/Umwidmungssperrklausel	8
3.2.3 Belange der Erschließung	8
3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft / Überschwemmungsgebiet	9
3.2.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	12
3.2.6 Belange von Natur und Landschaft	13
3.2.7 Altablagerungen.....	16
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3 Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksfläche	17
4.4 Hinweise /Nachrichtliche Übernahmen.....	18
5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	20

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass und Ziele

Die Gemeinde Barenburg beabsichtigt mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dicke Teich“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Seniorenwohnen und einem Pflegeheim zu schaffen.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 handelt es sich um eine Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Barenburg und ist bis auf das bestehende Gebäude im zentralen Geltungsbereich unbebaut. Anschlüsse für die Erschließung bestehen durch die Straße „Im Flecken“ östlich des Geltungsbereiches, sodass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert ist.

Entscheidend für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist die Lage innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Da die gesamte Grundfläche des Plangebietes gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit 7.916 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt, erfolgt die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dicke Teich“ als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann daher abgesehen werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1-3 BauGB hat der Rat der Bürgermeister der Gemeinde Barenburg beschlossen, der Öffentlichkeit innerhalb der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zudem muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kein Umweltbericht angefertigt werden und Ausgleichsmaßnahmen für den vorgesehenen Eingriff in Natur, Boden und Landschaft können entfallen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dicke Teich“ der Gemeinde Barenburg sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dicke Teich“ liegt im zentralen Bereich und in unmittelbarer Nähe zum Gewässer „Große Aue“ der Gemeinde Barenburg in der Samtgemeinde Kirchdorf.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch das Flurstück Nr. 57, im Osten durch die Straße „Im Flecken“, im Westen durch einen Graben sowie im Süden durch die Flurstücke 55/4 und 54/4 begrenzt. Das Plangebiet ist im zentralen Bereich bereits bebaut.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 7.916 m² auf. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dicke Teich“ ist bereits mit einem Gebäude im zentralen Bereich bebaut und durch die vorhandenen Parkplatzflächen im südlichen und östlichen Bereich größtenteils versiegelt. Der übrige nördliche und westliche Teil des Plangebietes stellt sich als Grünlandflächen dar. Im bereits bestehenden Gebäude ist ein Bäcker ansässig.

Im Norden und Südosten grenzen weitere Grünlandflächen sowie im Osten die Straße „Im Flecken“ an den Geltungsbereich an. Im Südosten grenzt ein Ziergarten an. Westlich ist das Plangebiet durch einen Graben begrenzt.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➤ Landesraumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen festgelegt.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dicke Teich“ werden im LROP keine weitere Darstellungen getroffen. Östlich und südlich des Plangebietes sind im LROP Vorranggebiete Biototypverbund dargestellt.

Zudem sind im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen folgende Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (Kap. 2.1) textlich erläutert:

- 04 *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*
- 05 *Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.*
- 06 *Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.*

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 in der Fassung vom 26.09.2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

➤ Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz aus dem Jahr 2016 ist das Plangebiet im bauleitplanerisch gesicherten Bereich gelegen. Weitere Darstellungen werden für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung nicht getroffen.

Zudem sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz folgende Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (Kap. 2.2) textlich erläutert:

07 ¹(...) die Ortschaften Bahrenborstel, Barenburg, Freistatt, Varrel und Wehrbleck in der Samtgemeinde Kirchdorf (...) sollen jeweils auf ihr Eigenpotenzial bezogene Funktionen für die örtliche Daseinsvorsorge wahrnehmen.

Somit enthält das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

➤ Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Mischgebiet dar. Östlich des Plangebietes ist die Straße „Im Flecken“ als Verkehrsfläche sowie im Westen Grünflächen dargestellt.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dicke Teich“ kann demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

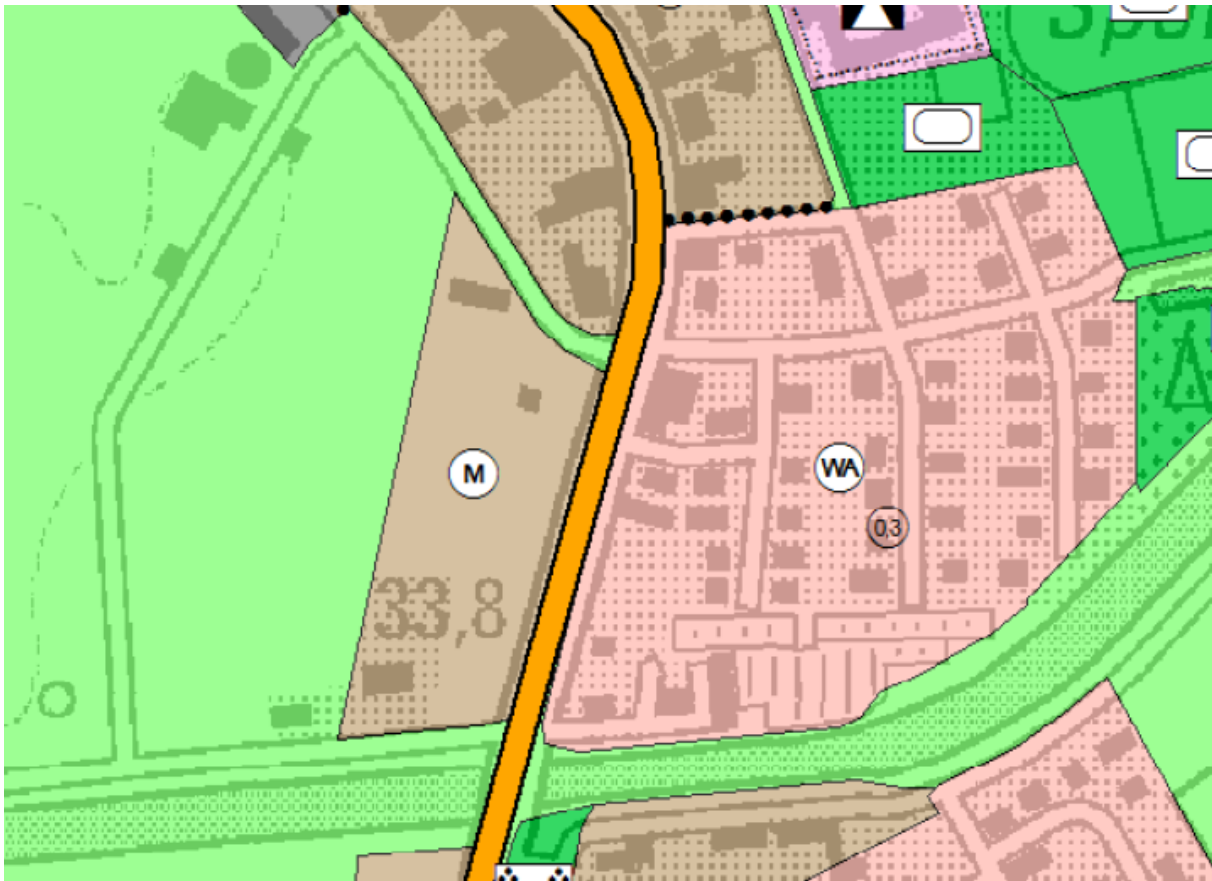


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

➤ Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 8 „Dicke Teich“ aus dem Jahr 1985 der Gemeinde Barenburg. Dieser setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen fest. Es gilt die offene Bauweise.

Zudem ist innerhalb der nicht überbaubaren Fläche im westlichen Bereich eine unterirdische Hauptwasserleitung festgesetzt, die im Zuge der Baurealisierung verlegt werden soll.

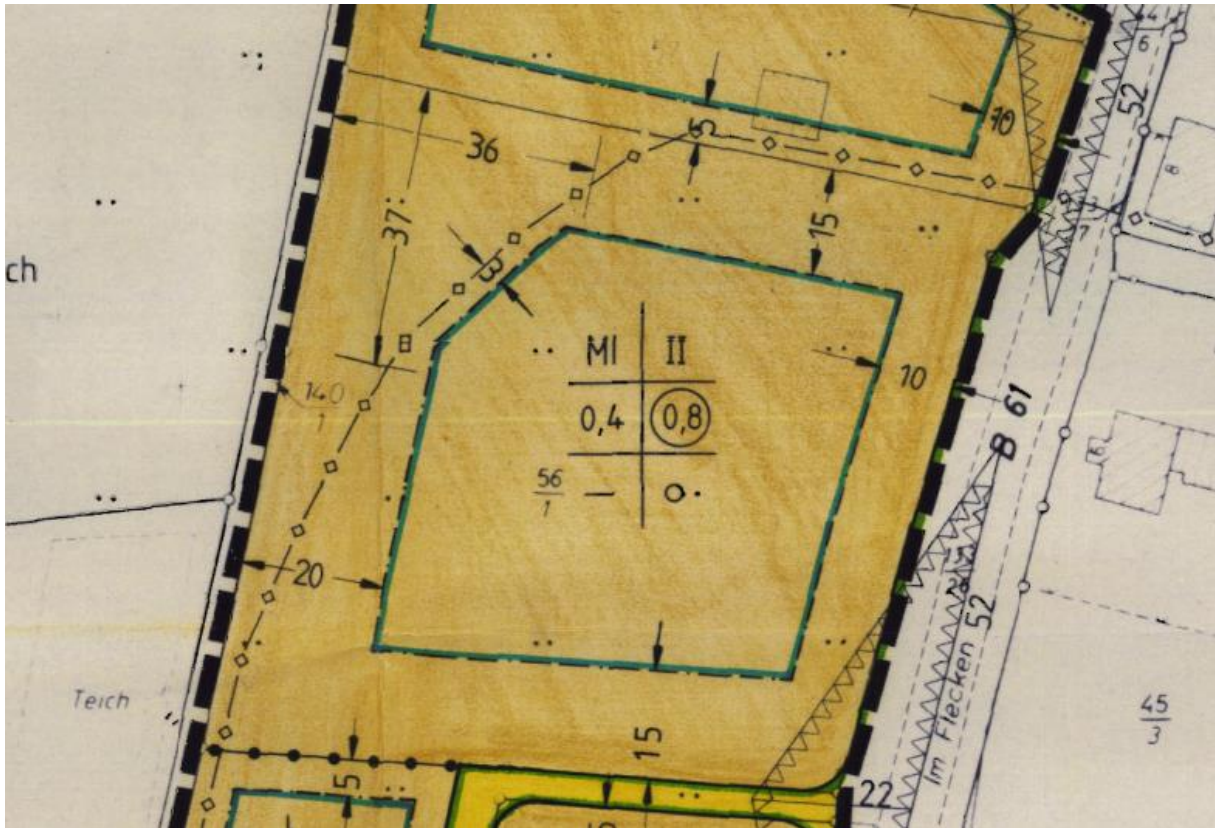


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Dicke Teich“

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Barenburg verfolgt mit der vorliegenden Planung die Absicht, die Errichtung einer Seniorenwohnanlage und eines Pflegeheimes planungsrechtlich zu sichern. Mit der Umsetzung des Vorhabens soll der steigende Bedarf nach altersgerechten Wohnungen in der Gemeinde Barenburg zukünftig gedeckt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht dabei zum einen die Umnutzung des bestehenden Gebäudes im zentralen Bereich des Plangebietes sowie die Errichtung von drei weiteren Gebäuden vor. Im Detail stellt sich die bisherige beispielhafte Planung wie folgt dar (unverbindliche Hinweise, da sich die Vorhabenplanung durch die Festsetzungen des Planes noch ändern kann):

- Bereits vorhandenes Gebäude: Zentraler Empfangsbereich der Pflegeeinrichtung mit Empfang, Cafeteria, Küche und bereits bestehender Bäckerei
- Errichtung eines Wohn- und Pflegeheimes im Westen des Plangebietes: Aufenthaltsraum- und Umkleieräume für Mitarbeiter sowie Einzelzimmer mit jeweils eigenem Bad für pflegebedürftige Personen

- Errichtung von zwei Wohngebäuden für Senioren im Norden und Süden des Plangebietes mit seniorenrechtlichen Zwei-Zimmer-Wohnungen mit jeweils eigener Terrasse oder Balkon.

Besonders in den eher ländlich geprägten Räumen, in denen auch zukünftig eine Zunahme des Anteils an Senioren und Hochbetagten zu erwarten ist, nimmt die Stärkung der örtlich ansässigen Pflegeeinrichtungen und die Errichtung von seniorenrechtlichen Wohnformen einen hohen Stellenwert ein und hat eine Verbesserung der Lebensqualität in der Gemeinde zufolge. Neben der wohnortnahen Versorgung älterer und pflegebedürftiger Menschen sorgt ein gutes Pflegeangebot zudem für Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebote in der Gemeinde Barenburg und trägt somit zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur bei. Für die Gemeinde Barenburg ist der Ausbau der Gesundheitsinfrastruktur daher von großer Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dicke Teich“ in Form der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die in den genannten Verfahren von der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten wurden in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und weitere Beteiligungsverfahren

Im Zuge des Beteiligungsschrittes nach § 3 Absatz 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bzw. von privater Seite abgegeben.

Wegen der Erhöhung des Geländes aus Gründen des Hochwasserschutzes wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Betroffen in diesem Fall sind die Grundeigentümer der Fläche. Diese stimmten der Erhöhung des Geländes zum Schutz vor dem 100-jährigen Hochwasser zu.

3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Seitens des Landkreises Diepholz wurden Hinweise zum Artenschutz sowie der Wasserwirtschaft gegeben. Die grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Belange wurden mit dieser Bauleitplanung beachtet. Die Berücksichtigung findet auf der Umsetzungsebene statt.

Zu den Hinweisen zur wasserrechtlichen Genehmigungslage ist auszuführen, dass es bereits im Zuge bisheriger Genehmigungsverfahren den Nachweis der grundsätzlichen Realisierbarkeit der Oberflächenentwässerung und der Schmutzwasserentsorgung gab. Die Konzeption der Ver- und Entsorgungssysteme wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet.

Das NLWKN weist auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 WHG (ÜSG) und die Genehmigungspflicht des Bauvorhabens hin. Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes für die zukünftigen Nutzer und Bewohner des Baugebietes werden Festsetzungen zur Höhenlage des Geländes und des Erdgeschossfußbodens und auch Hinweise zur Sicherung der einzelnen Gebäude vor Hochwasser in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Leitungsträger (EWE NETZ GmbH, NOWEGA, Deutsche Telekom Technik GmbH) haben Hinweise zu den bestehenden Leitungstrassen im Plangebiet gegeben. Diese werden im Zuge der Baurealisierung berücksichtigt.

Der Unterhaltungs- und Landschaftsverband Große Aue weist auf das Erfordernis eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens östlich des Grabens III Ordnung hin. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche weist hier bereits eine Breite von 5 m auf; das Erfordernis einer Freihaltung für die Gewässerräumung wird redaktionell in die Planhinweise ergänzt.

Die Wasserversorgung Sulinger Land beschreibt die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Westen des Plangebietes und bittet um die Sicherung in den Planunterlagen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der Maßgabe des Verbotes von Gebäuden und Anpflanzungen berücksichtigt den Schutz der Leitung. Zudem ist es vorgesehen, diese Leitungen im Zuge der baulichen Erweiterung zu verlegen.

Weiterhin kommen Hinweise zu den erforderlichen Größen der Wendeanlagen und den Verkehrsflächen. Diese Hinweise werden im Zuge der konkreten Baurealisierung beachtet. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Verkehrsflächen.

Die im Zuge der Auslegung und TÖB-Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben nicht zu einer Anpassung der Planungsziele geführt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dicke Teich“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Pflegeheimes sowie einer Seniorenwohnanlage in der Gemeinde Barenburg geschaffen werden.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) legen dabei einen Schwerpunkt auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. So soll die Festsetzung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturkosten ausgerichtet werden (LROP 2017 Kap. 1.5.1).

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden ist dabei vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren. Zudem sollen dazu städtebaulich geeignete Innenlagen oder ungenutzte Bereiche innerhalb von Bebauungsplangebietes vor der Innenanspruchnahme von

Freiflächen außerhalb der Ortslagen siedlungsstrukturell weiterentwickelt werden (LROP Kap. 2.1 06)

Das RROP legt zudem für die Gemeinde Barenburg fest, dass zukünftig die auf ihr Eigenpotenzial bezogene Funktionen für die örtliche Daseinsvorsorge wahrzunehmen ist.

Gemäß den Zielen der Raumordnung entspricht die Festsetzung eines Mischgebietes zur Realisierung eines Pflegeheimes und Seniorenwohnen folglich den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung. Die Gemeinde Barenburg sieht mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dicke Teich“ die Ziele und Grundsätze der Raumordnung ausreichend berücksichtigt.

3.2.2 Bodenschutzklausel/Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel)
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Fläche nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dicke Teich“ liegt bereits in einem rechtskräftig ausgewiesenen Bebauungsplangebiet. Folglich stellt die vorliegende Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und schont Außenbereichsflächen vor einer Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr. Da das Plangebiet verkehrlich bereits ausreichend erschlossen ist, werden zudem Infrastrukturfolgekosten minimiert.

3.2.3 Belange der Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich des Plangebietes gelegene Straße „Im Flecken“. Diese Straße wurde nach Inbetriebnahme der Ortsumgehung als Gemeindestraße klassifiziert.

In fußläufiger Entfernung (ca. 300 m) befindet sich die Bushaltestelle „Barenburg Auf der Schweineinsel“. Die Bushaltestelle wird von der Linie 133 bedient und führt zum Sulingen ZOB. Das Plangebiet ist somit an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist in der vorliegenden Planung demnach gesichert und die Belange der Erschließung ausreichend berücksichtigt.

3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft / Überschwemmungsgebiet

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme (Wasser, Gas und Strom) angeschlossen. Die hinsichtlich der gewünschten Erweiterungsabsichten erforderlich werdenden Anpassungen sind auf der nachgelagerten Genehmigungsebene nachzuweisen. Der aktuelle Verlauf der Wasserversorgungsleitung sowie der Schmutzwasserversorgungsleitung befinden sich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Westen des Plangebietes.

Es gab bereits 2008 eine Lösungsmöglichkeit der Oberflächenentwässerung über die Anlage von mehreren Sickermulden. Da diese so nicht realisiert wurde und die damalige wasserrechtliche Erlaubnis erloschen ist, wird eine neue wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Entscheidend ist, dass es eine grundsätzliche und realisierbare Oberflächenentwässerungskonzeption gab.

Überschwemmungsgebiet

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Dicke Teich“ geplante Gebiet befindet sich im nach § 76 WHG gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der kleinen Aue und des Kuhbachs (Identifikationsnummer 260). Das per Verordnung gesicherte Überschwemmungsgebiet wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

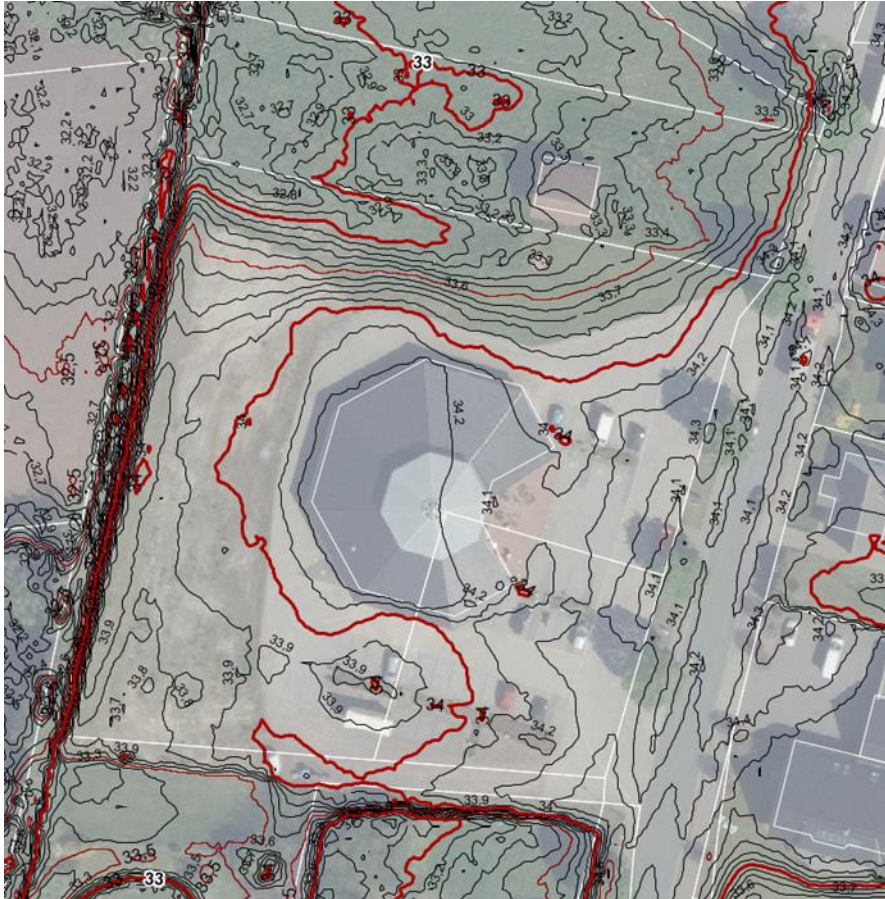
Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass das Gelände für die weitere Bebauung auf die Wasserspiegelhöhe des 100-jährigen Hochwassers anzuheben ist (Mindesthöhe), um den Hochwasserschutz der bestehenden und zukünftigen Bebauung sicherzustellen.

Dazu erfolgt eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan mit der Bedingung, dass die Flächen erst bebaut werden dürfen, wenn das Gelände auf die erforderliche Höhe zum Schutz vor dem 100-jährigen Hochwasser angehoben wurde. Für weite Teile des Plangebietes, insbesondere im mittleren und östlichen Teil des Plangebietes ist das bereits der Fall. Im Rahmen von abgeschlossenen wasserrechtlichen Verfahren in den Jahren 2007 und 2008 wurden Geländeerhöhungen bereits im Überschwemmungsgebiet genehmigt und zum Teil auch hergestellt. Ebenfalls wurde eine Retentionsausgleichsfläche (Abgrabung) im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet 2013 genehmigt, die auch in weiten Teilen hergestellt wurde. Von 6.580 m² vorgesehener Fläche wurden 5.773 m² gesichert.

Neben der zuvor genannten bedingten Festsetzung wird auch die o.g. erforderliche Höhenlage des Geländes im Plangebiet festgelegt. Ergänzend dazu erfolgen Regelungen zu Mindesthöhen zur Herstellung des Fußbodens. Weitere Vorschläge zum Hochwasserschutz gibt es in den Hinweisen auf der Planzeichnung.

Das Plangebiet wurde mit digitalen Höhendaten überlagert. Der derzeitige Gebäudekomplex befindet sich oberhalb einer Geländehöhe von + 34 m ü NHN. Für die bauliche Erweiterung ist

eine hochwassergeschützte Geländeaufhöhung für die sensiblen Nutzungen auf ebenfalls mindestens + 34,2 m ü NHN vorzunehmen.



Auslegung des Begriffes „neue Baugebiete“ im WHG

Mit dem in § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG verwendeten Begriff „neue Baugebiete“ sind alle planungsrechtlichen Festsetzungen gemeint, mit denen erstmals eine zusammenhängende Bebauung ermöglicht werden soll. Die Vorschrift erfasst also die Baulandausweisungen auf Flächen im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich. Das ist bei diesem Planvorhaben nicht der Fall.

Nicht erfasst vom generellen Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG sind dagegen die Änderung bestehender Bebauungspläne (Umplanung) und die Aufstellung von Bebauungsplänen in zusammenhängend bebauten Ortsteilen (Überplanung). Diese Überplanung und Umplanung bebauter Bereiche ist unter dem Gesichtspunkt des Hochwasserschutzes vor allem in der Abwägung an den in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 12 BauGB genannten öffentlichen Belangen zu messen.

Im vorliegenden Planfall des Bebauungsplanes Nr. 8 2. Änderung besteht ein Planrecht über einen Bebauungsplan sowie die Darstellung einer gemischten Baufläche auf Ebene der Flächennutzungsplanung. Ein neues Baugebiet wird demzufolge nicht ausgewiesen.

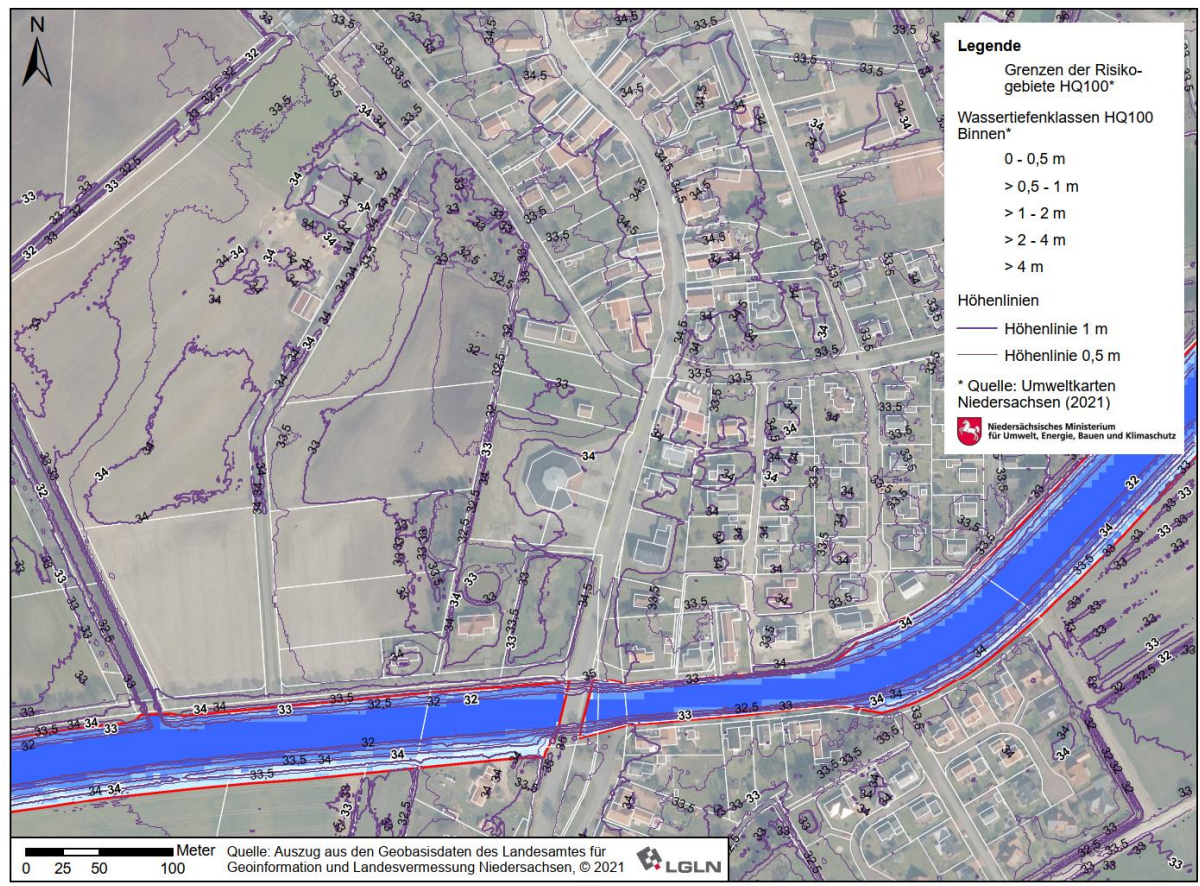
In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde gemäß § 78 Absatz 3 WHG bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes
und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Eine Beeinträchtigung der Maßnahme auf Oberlieger und Unterlieger ist nicht abzusehen, da diese sich bereits über der Wasserspiegelhöhe des 100-jährigen Hochwassers befinden (Abb. nächste Seite).

Das Plangebiet wurde bereits in weiten Teilen aufgehöhht, sodass nur eine relativ kleine Fläche, die unterhalb der Wasserspiegelhöhe des 100-jährigen Hochwassers liegt, zusätzlich aufgehöhht wird. Das dürfte keine wesentliche Auswirkung auf den Wasserhaushalt hinsichtlich der Wassermenge bei einer Überflutung in der Gesamtschau der Überschwemmungsflächen haben. Zudem ist auszuführen, dass eine Retentionsausgleichsfläche im größeren Umfang bereits hergestellt wurde.

Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes für die zukünftigen Nutzer und Bewohner des Baugebietes werden Festsetzungen zur Höhenlage und auch Hinweise zur Sicherung der einzelnen Gebäude vor Hochwasser in die Planzeichnung aufgenommen.



Graben

In westlicher Richtung grenzt das Gewässer III. Ordnung der Gemeinde Barenburg (Flurstück 140/1, Flur 9, Gemarkung Barenburg) an den Geltungsbereich. Der Abschnitt des Gewässers zwischen der südlichen Grenze des Flurstückes 56/3 bis zur Straße „Teichgärten“ wird vom ULV Große Aue, auf Kosten der Jagdgenossenschaft Barenburg, jährlich mit dem Mähkorb unterhalten. Um die Gewässerunterhaltung dauerhaft ausführen zu können, wird parallel zum Flurstück 140/1 ein 5,00 m breiter nicht überbaubarer Grundstücksbereich festgesetzt, der als Gewässerstreifen zur Verfügung steht. Dieser wird von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten.

3.2.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden allgemeine städtebauliche Aspekte sowie Lärm- und Geruchsmissionen in die Abwägung eingestellt.

➤ **Lärmmissionen**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der vorliegenden Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden soll. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

In der näheren Umgebung stellen die vorhandenen Wohnbebauungen nördlich und südlich des Plangebietes schutzwürdige Nutzungen dar. Die geplanten Nutzungen von Seniorenwohnen und eines Pflegeheimes weisen zukünftig keinen wesentlich höheren Störgrad auf als die angrenzenden vorhandenen Nutzungen, sodass keine Konflikte zu erwarten sind.

➤ **Verkehrslärm**

Das Plangebiet befindet sich an der B 61 (alt), jetzt Gemeindestraße „Im Flecken“. Durch die Inbetriebnahme der Ortsumgehung B 61 (neu) hat sich das innerörtliche Verkehrsaufkommen deutlich verringert, sodass bei aktueller Bauweise (Fensterverglasungen) und der Festsetzung eines Mischgebietes keine unzulässigen Immissionen durch den Kfz-Verkehr zu erwarten sind.

➤ **Gewerbelärm**

Relevante auf das Plangebiet wirkende Gewerbebetriebe sind im näheren Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

➤ **Geruchsimmissionen**

Unzulässige Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe sind nicht zu erwarten, da im näheren Umfeld keine emittierenden Anlagen bestehen.

3.2.6 Belange von Natur und Landschaft

aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Im Juli 2020 wurde eine Biotoptypenkartierung nach dem aktuellen Niedersächsischen Kartierschlüssel durchgeführt, die Ergebnisse sind in einem Bestandsplan im Anhang dargestellt. Der Geltungsbereich ist bereits zum überwiegenden Teil durch gepflasterte Flächen versiegelt, außerdem besteht zentral ein Bestandsgebäude. Im Westen und Norden liegen bisher unversiegelte Flächen, die den Ruderalfluren zuzuordnen sind.

Die nördlich gelegene Freifläche entspricht einem Mischbestand aus halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) sowie aus Artenarmen Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET). Die westlich gelegenen Flächen wurden vor kurzem umgebrochen, eine Vegetationsentwicklung findet bereits wieder statt. Es ist davon auszugehen, dass der vormalige Bestand den nördlichen Freiflächen ähnelte. Aus diesem Grund wird für die westliche Freifläche der Biotoptyp Ruderalflur trockenwarmer Standorte (URT) angenommen, auch wenn aktuell nur wenig Bewuchs vorhanden ist.

Im Westen wird das Plangebiet von einem Nährstoffreichen Graben (FGR) begrenzt, dieser ist vergleichsweise gut ausgebildet und weist eine angepasste Wasservegetation u.a. mit Blut-Weiderich (*Lythrum salicaria*), Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Echtes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Artengruppe Sumpf-Vergissmeinnicht (*Myosotis scorpioides* agg), Pfennigkraut (*Lysimachia nummularia*) und Segge (*Carex spec.*) auf. Im Rahmen der Kartierung wurden Amphibien im Bereich des Grabens festgestellt. An den Graben schließt sich Acker an. Im Südwesten war der Graben trockengefallen und wies keine Wasservegetation mehr auf. Daran schließt ein von Gehölzen umstandenes Schilf-Landröhricht (NRS) an.

Im Süden liegt auf einem Privatgrundstück ein sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ) vermutlich ohne besonderes ökologisches Potenzial. Außerdem besteht südlich des Geltungsbereiches ein Siedlunggehölz aus einheimischen Arten. Im Osten wird der Geltungsbereich von

einer Straße begrenzt, straßenbegleitend kommen mehre Ahorne mit 30-40 cm Stammdurchmesser vor. Als besondere Biotop-Wertigkeiten sind der westlich angrenzende Graben und das daran angrenzende Schilfröhricht hervorzuheben.

Die Gewässerstrukturen bieten wahrscheinlich aquatische Lebensräume für Amphibien. Die angrenzenden Ruderalbiotope und Gehölzstrukturen können gegebenenfalls Landlebensräume für Amphibien darstellen. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten wie z.B. dem Kammmolch ist jedoch auf Basis der naturräumlichen Ausstattung nicht zu erwarten. Bezüglich der Avifauna besteht ein geringes Potenzial für siedlungstolerante, bodenbrütende Arten. Gehölzbrütende Arten sind dagegen nur außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten. Das Bestandsgebäude bietet keine besonderen Möglichkeiten für gebäudebewohnende Arten.

Das Plangebiet ist aktuell bereits dem planungsrechtlichen „Innenbereich“ zuzuordnen, da die Fläche den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dicke Teich“ unterliegt. Bei den abiotischen Schutzgütern (Boden, Landschaft, Wasser, Klima und Luft) sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen ersichtlich.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Mit der Planung wird die weitere Entwicklung von Wohnbebauung vorbereitet (konkret ist die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum geplant). Damit geht gegenüber dem aktuellen Zustand der Verlust bisher unversiegelter Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen einher. Zudem werden natürlich gewachsene Böden versiegelt bzw. überbaut und verlieren dadurch ihre Funktionen im Naturhaushalt. Die vorgesehene Bebauung wird künftig dazu führen, dass sich der Siedlungsrand in nördlicher Richtung verlagert. Bezüglich möglicher Amphibienvorkommen im westlich gelegenen Graben bleiben die aquatischen Lebensräume weiter bestehen. Allerdings kann es zu Verlusten von Landlebensräumen kommen.

Allerdings bestand bereits auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 8 „Dicke Teich“ mit dem festgesetzten Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 aus dem Jahr 1985 die Möglichkeit von umfangreichen Flächenversiegelungen. Nach der seinerzeit gültigen BauNVO waren theoretisch Versiegelungen der gesamten Fläche durch Nebenanlagen möglich. Insofern wird mit den aktuellen Festsetzungen, die eine maximale Versiegelungsrate von 60 % erlauben, die Flächeninanspruchnahme gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand reduziert. Mit entsprechen geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Durch folgende Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verringert:

- Begrenzung der zulässigen Versiegelung (GRZ einschließlich Überschreitung) auf 60 %; hierdurch werden die Beeinträchtigungen des Bodens begrenzt.
- Begrenzung der maximalen Bauhöhe auf 10 m, so dass die optische Wirkung der Bebauung räumlich begrenzt wird.
- Beachtung bauzeitlicher Regelungen bezüglich der Baufeldfreimachung (Beachtung der Vogelbrutzeit).

Auf Basis der aktuell wirksamen Festsetzungen des Babauungsplanes Nr. 8 ergeben sich aufgrund der dort ermöglichten Versiegelungsrate von 100 % keine erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Im Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist zudem ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

Artenschutz-Verträglichkeit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Anhand der Habitatqualitäten sind Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen. Gehölze und damit baumbewohnende Vogel- und Fledermausarten sind nicht betroffen. Das Bestandsgebäude bietet wahrscheinlich keine Potenziale für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Der Graben wird voraussichtlich nicht in Anspruch genommen, zwar wurden während der Biotoptypenkartierung Amphibien festgestellt, Vorkommen artenschutzrechtlicher Arten wie dem Kammmolch sind aber aufgrund der vorgefundenen naturräumlichen Ausstattung nicht anzunehmen.

Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

- Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren und ihren Entwicklungsformen:

Direkte Schädigungen von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern sind möglich, wenn im Zuge der Bauphase (Erdbaumaßnahmen) besetzte Niststätten betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen (insbesondere angepasste Terminierung der Maßnahmen oder Vorab-Kontrolle der Bereiche) lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte jedoch hinreichend sicher vermeiden.

- Verbot der erheblichen Störung von Tieren:

Störepfindliche Tierarten sind vorliegend nicht zu erwarten, da bereits Siedlungsnutzungen bestehen und die geplanten Wohnnutzungen kein besonderes Störpotenzial entfalten. Populationsrelevante und damit im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störungen von Tiervorkommen sind nicht zu erwarten.

- Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere).

Eine Betroffenheit aktuell genutzter Lebensstätten lässt sich durch bauzeitliche Maßnahmen vermeiden (s.o.). Dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten sind vorliegend aller Voraussicht nach nicht betroffen, da keine Gehölze gefällt werden müssen und an dem Bestandsgebäude keine relevanten Vorkommen zu erwarten sind.

- Verbot der Schädigung von Pflanzen und ihren Standorten:

Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden weder bei der Biotoptypen-Erfassung festgestellt noch sind sie anhand der Standortbedingungen zu erwarten.

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen. Voraussichtlich werden auf Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet Swinelake bei Barenburg (3318-331), rd. 2.000 m östlich des Plangebietes. Schutzzweck und Erhaltungsziele nehmen die Vorkommen der Hel-Azurjungfer in Bezug. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da bereits Bebauungsstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind und da bei Umsetzung der Planung keine Veränderungen der Habitatbedingungen im FFH-Gebiet ausgelöst werden.

EU-Vogelschutzgebiete sind nur in mehreren Kilometern Entfernung vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das westlich außerhalb des Plangebietes gelegene Schilf-Landröhrich ist ein nach § 30 BNatSchG besonders geschützter Biotop. Nachteilige Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten, da der Geltungsbereich bereits aktuell deutlich erhöht liegt. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden nicht erwartet.

Das FFH-Gebiet Swinelake bei Barenburg ist zugleich als Landschaftsschutzgebiet Libellen-Biotop bei Swinelake ausgewiesen. Wie bereits dargelegt, sind nachteilige Auswirkungen durch die Planung nicht ersichtlich. Etwa 250 m westlich des Geltungsbereichs liegt das Landschaftsschutzgebiet Urloge. Die Schutzgebietsverordnung untersagt lediglich bestimmte Handlungen innerhalb des Schutzgebietes selbst. Durch eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10 m und die geplanten Nutzungen sind zudem keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ersichtlich.

Darstellungen von Landschaftsplänen

Ein Landschaftsplan der Samtgemeinde Kirchdorf liegt nicht vor.

Der Landschaftsrahmenplan 2016 des Landkreises Diepholz ordnet das Plangebiet überwiegend der Zielkategorie „Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope“ zu. Die Festsetzung eines Mischgebietes steht nicht im Einklang mit diesem Ziel. Diesbezüglich erfolgte jedoch bereits in der Vergangenheit eine Abwägung zugunsten eines Mischgebietes. Auch im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als Gemischte Baufläche dargestellt.

3.2.7 Altablagerungen

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) befinden sich innerhalb der Änderungsbereiche keine Altablagerungen und Rüstungsaltpasten.

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der o.g. Zielsetzung wird in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes (MI) von den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch diese offene Festsetzung können zum einen die geplanten Nutzungen realisiert und zum anderen Entwicklungspotenziale auch über die geplanten Nutzungen hinaus geschaffen werden. Da sich die allgemein zulässigen Nutzungen der Tankstellen, sonstigen Gewerbebetriebe sowie der Vergnügungsstätten nicht in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen und zu unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen und damit Emissionen führen würden, werden diese Nutzung nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Zudem wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die innerhalb des Mischgebietes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In der vorliegenden Planung wird im Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, um der geplanten Nutzung ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

4.3 Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dicke Teich“ gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Vorgabe orientiert sich an der bestehenden Umgebung, in welcher die seitlichen Grenzabstände eingehalten werden. Durch die offene Bauweise wird eine Durchlässigkeit im Plangebiet gesichert und eine zu stark einengende Bebauung vermieden.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Flächen im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind mit 10 m Abstand zu der Verkehrsfläche „Im Flecken“ sowie mit 5 m Abstand zu den benachbarten Grundstücken so festgesetzt, dass eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung baulicher Anlagen ermöglicht wird.

Östlich des Flurstücks 140/1 ist auf einer Breite von 5 m die Anlage von Bebauung und Anpflanzungen untersagt. Dieser Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist für eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung bereitzuhalten und dient als Gewässerräumstreifen. Zugleich befinden sich derzeit noch Bbestandsleitungen der Wasser- und Gasversorgung, die im Zuge der weiteren Baurealisierung verlegt werden sollen.

4.4 Festsetzung Mindesthöhe Gelände und Oberkante Fertigfußboden

Die überbaubaren Bereiche, die sich im Überschwemmungsgebiet befinden, müssen zum Schutz gegen das 100-jährige Hochwasser (HQ₁₀₀) aufgehöhht werden. Aus diesem Grund wird innerhalb der überbaubaren Fläche für das Mischgebiet zum Schutz gegen (HQ₁₀₀) für bauliche Anlagen auf Grundlage von § 9 Abs. 3 BauGB die Mindestgeländehöhe auf 34,20 NHN

für das Gelände und für Fußbodenoberkante auf mind. 34,50 m ü. NHN festgesetzt. Abweichungen sind zulässig, wenn durch andere Maßnahmen der Schutz gegen Extrem-Hochwasser-Ereignisse gewährleistet werden kann. Zudem gibt es weitere Hinweise zum Hochwasserschutz auf der Planzeichnung.

4.5 Hinweise /Nachrichtliche Übernahmen

1. Erdarbeiten, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen sind gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15, archaeologie@schaumburgerlandschaft.de sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Altablagerungen:

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Kampfmittel:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

4. Besonderer Artenschutz:

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Ro-

dungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

5. Gewässerräumstreifen / Leitungsschutz:

Östlich des Flurstücks 140/1 ist auf einer Breite von 5 m die Anlage von Bebauung und Anpflanzungen untersagt. Dieser Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist für eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung und zum Schutz der vor-handenen Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten.

6. Festgesetztes Überschwemmungsgebiet:

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB: Das mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Dicke Teich“ beplante Gebiet befindet sich im nach § 76 WHG gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der kleinen Aue und des Kuhbachs (Identifikationsnummer 260) und ist in der Planzeichnung dementsprechend gekennzeichnet. Festsetzungen zum Schutz vor einem Hochwasser HQ100 wurden getroffen. Eine Überflutung der Fläche bei einem Hochwasser HQextrem ist nicht auszuschließen bzw. zu erwarten. Deshalb sollten bauliche Vorkehrungen insbesondere zum Schutz von Kellerräumen (z.B. Ausschluss von Kellerschächten, Sicherung von Energieerzeugungssystem mit Öl und Gas) vorgenommen werden. Hinweise dazu sind dazu der Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (2018) zu entnehmen.

Gerade die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist aus Gründen des Hochwasserrisikos verboten. Sollten keine anderen, weniger wassergefährdenden Energieträger zur Verfügung stehen, so ist die Errichtung einer Heizölverbraucheranlage ausschließlich nach vorheriger Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde hochwassersicher zu errichten.

Anlagen zur Mistlagerung und Stallanlagen gehören zu Jauche, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen), diese sind Anlagen zum Umgang mit allgemein wassergefährdenden Stoffen und dürfen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, unterhalten und betrieben werden, so dass eine nachteilige Veränderung der Gewässer-eigenschaften nicht zu besorgen ist. Rechtsgrundlage ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017.

5. Daten zum Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Barenburg hat in seiner Sitzung am 15.09.2019 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dicke Teich“ beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurden am 11.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit der Begründung haben vom 21.06.2021 bis 22.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Barenburg hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nebst Begründung in seiner Sitzung am 31.08.2021 als Satzung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB beschlossen.

Barenburg, den 22.09.2021

gez. H. Dencker
Der Bürgermeister