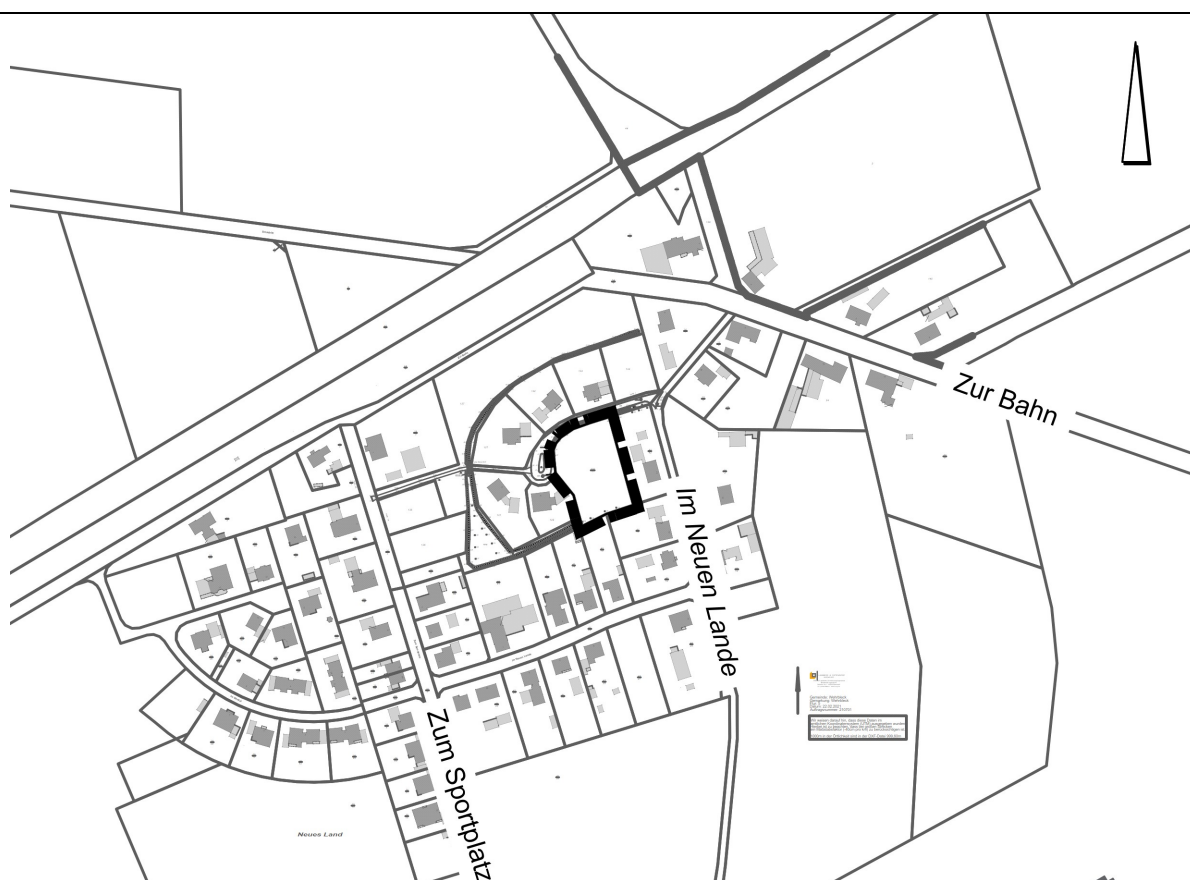


Gemeinde Wehrbleck

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 7, 3. Änderung „Im Neuen Lande“



Begründung

Abschrift

Oktober 2021

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



0.	Vorbemerkung	1
1.	EINLEITUNG	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich der Planung	2
1.4	Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange	6
3.2.1	Belange der Raumordnung	6
3.2.2	Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	6
3.2.3	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	8
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	8
3.2.5	Verkehrliche Belange	9
3.2.6	Belange der Oberflächenentwässerung	9
3.2.7	Altlasten	9
3.2.8	Belange des Denkmalschutzes	9
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise / Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4	Grünordnerische Festsetzungen	11
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN	12
6.1	Städtebauliche Daten	12
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	12

0. Vorbemerkung

Auf der rechtlichen Grundlage des § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“ handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Wehrbleck, für das bereits Planungsrecht besteht. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 2.375 m² und liegt mit der gesamten Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren ist gemäß § 13 a Abs. 1 S. 5 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist. Dies ist in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht der Fall. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann daher abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Öffentlichkeit unterrichtet, wo sich die Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und wie sie sich zur Planung äußern kann. Zudem muss gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB kein Umweltbericht angefertigt werden.

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Wehrbleck beabsichtigt mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“, die überbaubare Grundstücksfläche in einem Teilbereich bedarfsgerecht anzupassen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung dieser Plangebietsflächen zu optimieren.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der ca. 2.375 m² große Geltungsbereich liegt im Norden der Ortslage Wehrbleck südlich der Eisenbahnstrecke und nördlich der Bundesstraße B 214. Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- im Norden durch die Verkehrsfläche „Alter Schulweg“
- im Osten durch das bereits bebaute Flurstück 41/42,
- im Süden durch die bereits bebauten Flurstücke 41/11, 41/13 und 41/14 sowie
- im Südwesten durch das bereits bebaute Flurstück 129.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergeben sich aus der Planzeichnung bzw. aus dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und stellt eine Grünlandfläche dar. Östlich und südlich des Geltungsbereiches grenzen bereits bebaute Grundstücke mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern an. Nördlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Alter Schulweg“.

Die nähere Umgebung ist umliegend größtenteils wohnnutzungsgeprägt. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Eisenbahnstrecke.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➤ Landesraumordnungsprogramm

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen des Jahres 2017. Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung werden keine Darstellungen getroffen.

Zudem formuliert das LROP Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung in Niedersachsen. So sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstrukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und weiterentwickelt werden (Kap. 2.1 01). Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden (Kap. 2.1 04).

➤ Regionale Raumordnung

Für das Plangebiet gilt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Diepholz. Im RROP des Landkreises Diepholz werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.

Nördlich des Plangebietes ist die Eisenbahnstrecke sowie südlich die Bundesstraße Sulinger Straße (B 214) als Hauptstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt.

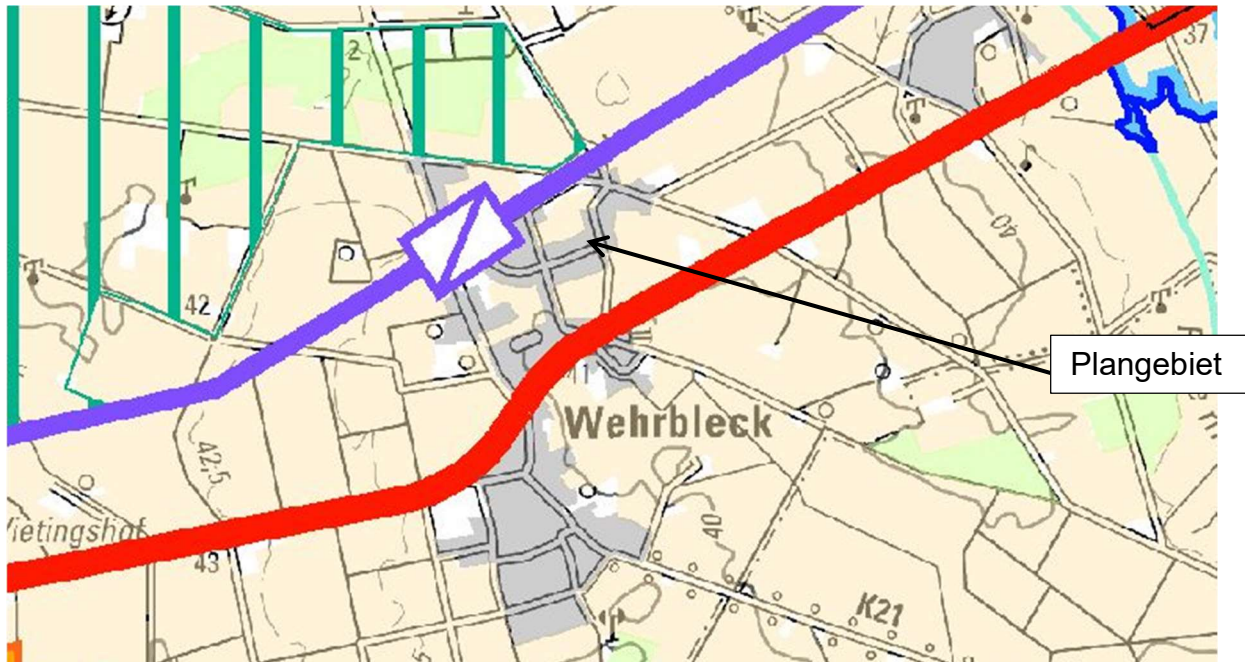


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Diepholz

➤ Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf als Wohnbaufläche mit einer durchschnittlichen Geschößflächenzahl von 0,3 dargestellt.

Die Flächen nördlich und westlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Im Osten und Süden grenzen gemischte Bauflächen an das Plangebiet an.

Die vorliegende Planung kann demnach aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die Darstellungen der weiteren Umgebung können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden:

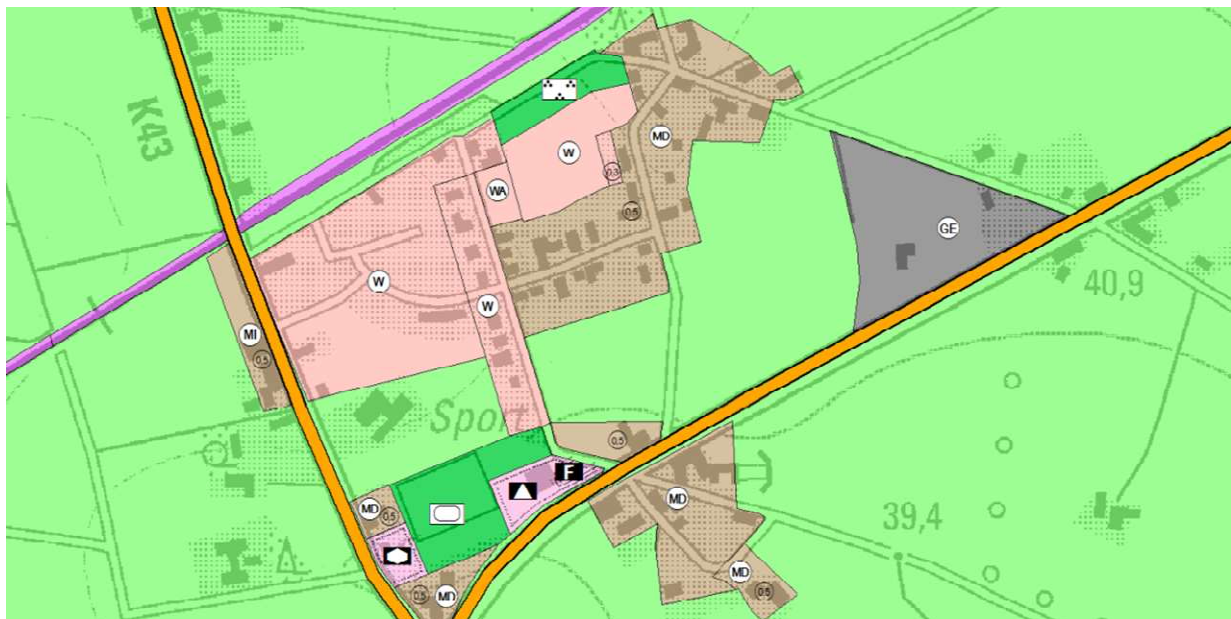


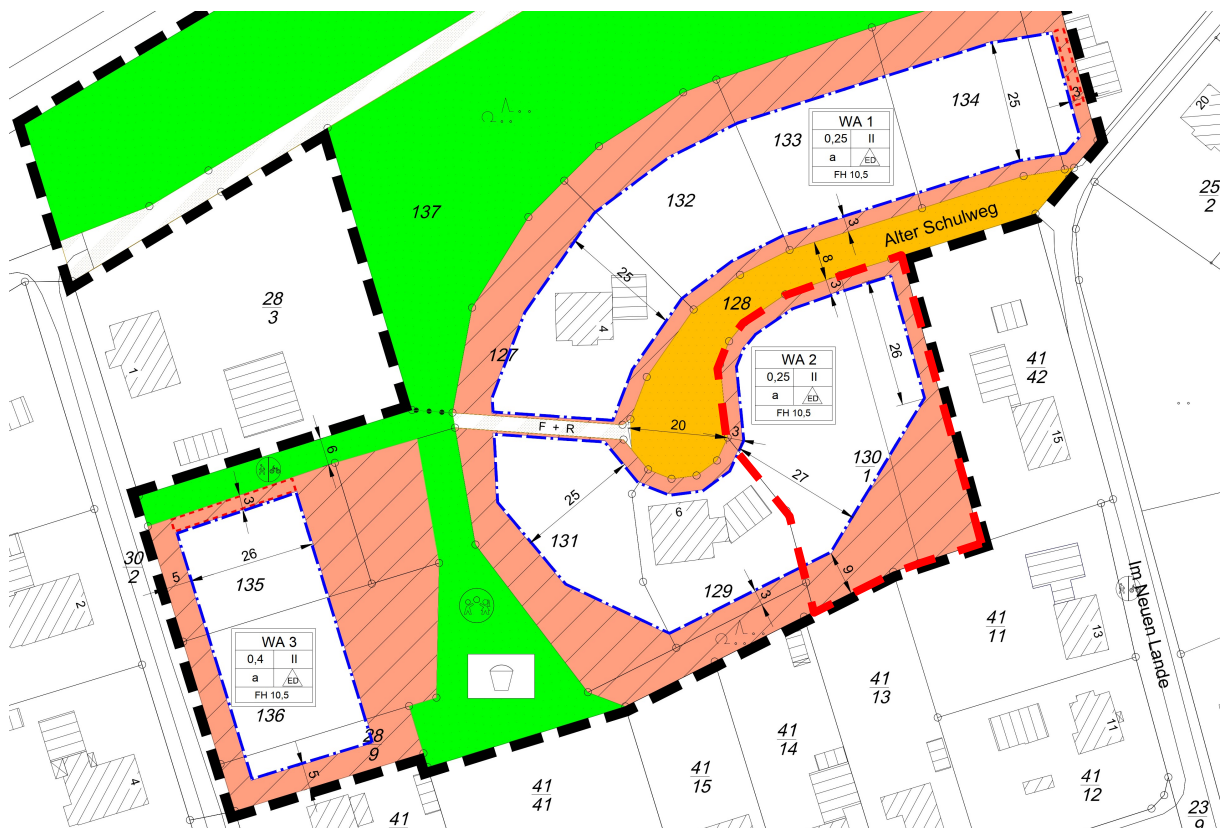
Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf

➤ Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für das Plangebiet liegt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“ aus dem Jahr 2018 vor. Dieser setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bei maximal zwei Vollgeschossen fest. Zudem gilt die abweichende Bauweise.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den benachbarten Grundstücken mit 9 m im Süden und 3 m im Osten großzügig festgesetzt. Mit einer festgesetzten Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 27 m im Südwesten des Geltungsbereiches ergibt sich im südöstlichen Bereich der Plangebietsflächen ein großer Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 geht über den Geltungsbereich dieser 3. Änderung hinaus und setzt überwiegend Allgemeine Wohngebiete fest. Für das westlich gelegene Allgemeine Wohngebiet setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 eine Grundflächenzahl von 0,25 bei zwei Vollgeschossen fest. Zudem gilt die abweichende Bauweise. Nördlich grenzt die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße „Alter Schulweg“ an.



2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“ beabsichtigt die Gemeinde Wehrbleck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit eines Wohnbaugrundstückes durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen in Richtung Süden zu optimieren.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist derzeit unbebaut und stellt sich als Grünfläche dar. Für die Plangebietsflächen gelten derzeit die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, die den Geltungsbereich entlang der nördlich angrenzend festgesetzten Verkehrsfläche und im südlichen Teil überwiegend als nicht überbaubare Grundstücksfläche festsetzt. Innerhalb dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im nördlichen Bereich zwischen der Straßenbegrenzung und der Baugrenze die Errichtung von Garagen i.S. des § 12 sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Um zukünftig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Plangebietsflächen zu schaffen und eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen sollen die Baugrenzen bedarfsgerecht angepasst werden.

Um zudem ein optimales Einfügen zukünftiger Bebauung in die bestehenden Bebauungsstrukturen zu gewährleisten, werden die Festsetzungen in Anlehnung an die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 getroffen und örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“ kann aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde insbesondere zu folgenden Aspekten Stellung genommen:

- Belange des Denkmalschutzes
- Belange der Oberflächenentwässerung
- Hinweise von Infrastrukturträgern zu Leitungen, Anforderungen an Verkehrsflächen für die Abfallentsorgung, Belange der Deutschen Bahn AG
- Hinweise zu einer örtlichen Bauvorschrift

Die in den Stellungnahmen vorgetragenen Anregungen und Hinweise sind in die Abwägung der Gemeinde gemäß § 1 (7) BauGB eingegangen. Inhaltlich haben sich durch die Anregungen und Hinweise keine Änderungsbedarfe für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ergeben. Einzelne Hinweise sind auf der Planzeichnung unter „Hinweise“ oder in den entsprechenden Sachkapiteln dieser Begründung redaktionell ergänzt worden.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Planungsinhalte wurden im Grundsatz bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“ auf die Ziele der Raumordnung abgestimmt. Die vorliegende Planung steht somit mit den Belangen der Raumordnung nicht im Widerspruch.

3.2.2 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

□ Aktueller Zustand

Der rd. 2.375 m² große Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst bereits als Wohngebiet festgesetzte Flächen des Ursprungs-Bebauungsplans. Die Änderungsfläche liegt im südöstlichen Teil des Wohngebiets des Bebauungsplans „Im Neuen Lande“. Planungsrechtlich handelt es sich somit um ein Wohngebiet.

In der Örtlichkeit stellt sich das Plangebiet derzeit als begrünte Baulücke dar, Gehölze sind nicht vorhanden. Aufgrund der Siedlungslage ist von einer eingeschränkten Bedeutung des Plangebiets für die Fauna auszugehen. Eine Nutzung der freien Fläche durch störungstolerante Bodenbrüter kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, ist aufgrund der geringen Größe und der anzunehmenden Frequentierung durch Hauskatzen und Hunde jedoch unwahrscheinlich.

Der Bodentyp ist als mittlere Pseudogley-Braunerde klassifiziert. Es handelt sich nicht um einen Suchraum für schutzwürdige Böden. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als mittel und die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit wird als gering eingestuft. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.¹

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gebiet ist dem Grundwasserkörper Große Aue Lockergestein links zugeordnet. Gemäß Wasserrahmenrichtlinie ist der chemische Zustand dieses Grundwasserkörpers als schlecht, der mengenmäßige Zustand als gut klassifiziert.²

Das Lokalklima wird durch die Lage im Siedlungsbereich geprägt. Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

¹ NIBIS® Kartenserver (2019): Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50); Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff am 30.03.2021

² <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>. Zugriff am 30.03.2021

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die umliegende jüngere Wohnbebauung geprägt. Vorbelastungen bestehen im Umfeld durch die Verkehre der südlich gelegenen Bundesstraße B 214.

☐ **Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird im Vergleich zum derzeitigen (planungsrechtlichen) Zustand lediglich die Abgrenzung der überbaren Grundstücksflächen erweitert. Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten, so dass sich weder der Umfang der versiegelbaren oder überbaubaren Flächen verändert noch die Nutzungsintensität. Da das Plangebiet einheitlich strukturiert ist, sind auch keine besonderen Vegetationsstrukturen (Gehölze o.ä.) durch die Neuabgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt oder Landschaftsbild werden durch die Planung somit nicht ausgelöst.

☐ **Artenschutz**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Zum Schutz potenziell vorkommender Vogelarten sollten die Baufeldräumung und die bauvorbereitenden Maßnahmen außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden. Bei Maßnahmenbeginn während der Brutzeit muss durch ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine Brutlege und Individuen getötet werden.

Bei Beachtung der o.g. Vermeidungsgrundsätze stehen der Planung aller Wahrscheinlichkeit nach keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

☐ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 sind das FFH-Gebiet Wietingsmoor und das EU-Vogelschutzgebiete Diepholzer Moorniederung³. Beide liegen rd. 2 km westlich des Plangebietes und werden u.a. durch die vorhandene Wohnbebauung von Wehrbleck abgeschirmt.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und des geringen Wirkradius der Planung ist nicht von nachteiligen Auswirkungen auf die Gebiete auszugehen. Die Verträglichkeit der Planung mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

³ NIBIS® Kartenserver (2019): Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50); Natura2000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff am 30.03.2021

□ Darstellungen von Landschaftsplänen

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans Landkreis Diepholz 2008 ist das Plangebiet der Zielkategorie „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ im Übergang zur Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/ Wasser, Klima/ Luft“ zugeordnet.

Die Planung bzw. die Entwicklung des Gebietes als Wohnbaufläche steht mit den landschaftsplanerischen Zielen nicht in Einklang, allerdings entspricht bereits das bestehende Planungsrecht nicht den landschaftsplanerischen Zielen. Darüber hinaus ist, wie vorstehend dargelegt, im Plangebiet keine hohe oder sehr hohe Bedeutung für Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima und Luft ausgeprägt.

3.2.3 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen, die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind:

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

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“ ist erforderlich, um eine optimierte Bebaubarkeit zu ermöglichen, die Wohnbaufläche ist bereits vorhanden und wird dadurch nicht erweitert. Mit der Planung wird eine Baulücke geschlossen, es geht damit keine Vergrößerung der versiegelten Fläche einher, wodurch kein Eingriff in die Umwelt geschieht. Den Belangen des Flächenschutzes wird daher in der vorliegenden Planung ausreichend Rechnung getragen.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

➤ Lärmimmissionen

Die Belange des Immissionsschutzes wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“ ausreichend berücksichtigt. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“ führt zu keiner neuen Konfliktsituation in Bezug auf die Schutzansprüche des Allgemeinen Wohngebietes. Relevante Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

➤ Emissionen der Bahnanlage

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Abriebe etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen. Mit der Erweiterung der überbaubaren Flächen in Richtung Süden werden keine gegenüber dem aktuellen planungsrechtlichen Zustand neuen Konflikte ausgelöst.

3.2.5 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die nördlich gelegene Straßenverkehrsfläche „Alter Schulweg“ gesichert.

Die Verkehrsflächen bleiben unverändert. Auswirkungen auf den Verkehr sind daher nicht zu erwarten.

3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung

Mit der vorliegenden Planung wird im Vergleich zum derzeitigen (planungsrechtlichen) Zustand lediglich die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen bedarfsgerecht angepasst. Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten, so dass sich weder der Umfang der versiegelbaren oder überbaubaren Flächen verändert noch die Nutzungsintensität. Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung sind daher nicht zu erwarten.

3.2.7 Altlasten

Nach dem NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind im Geltungsbereich keine Altlasten verzeichnet.

3.2.8 Belange des Denkmalschutzes

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

Aufgrund der topografischen Lage und der Nahe zu noch unbestätigten Luftbildbefunden bedürfen die Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Mit folgenden Auflagen ist zu rechnen:

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

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der genannten städtebaulichen Ziele getroffen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige bauliche Nutzung des Plangebietes zu schaffen, wird auch weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO würden sich nicht in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen, zu unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen und damit Emissionen führen sowie einen hohen Flächenbedarf erfordern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 getroffen. In der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“ wird daher die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

In Anlehnung an die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird in der vorliegenden Planung die Firsthöhe baulicher Anlagen auf maximal 10,50 m, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Firsthöhe, begrenzt. Die Firsthöhe bildet die Oberkante des Gebäudes. Untere Bezugsebene ist die Höhe der Oberfläche der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße „Alter Schulweg“, gemessen in der Mitte vor dem jeweiligen Grundstück.

Zudem wird eine Grundflächenzahl von 0,25 aus den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 übernommen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,25 wird auch zukünftig eine der Örtlichkeit nicht angemessene hohe Versiegelung vermieden und eine dörfliche Bebauungsdichte, die den gering verdichteten Strukturen in der Ortslage Wehrbleck entspricht, gewährleistet.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sowie zur Sicherung der natürlichen Funktionen des Bodens wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 20 v.H. überschritten werden darf.

4.3 Bauweise / Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt in dem Allgemeinen Wohngebiet die abweichende Bauweise. Um zukünftig die Errichtung ortsuntypischer Bebauung zu vermeiden und dennoch bauliche Anpassungen zu ermöglichen, gilt grundsätzlich die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 24 m nicht überschritten werden darf. Garagen und überdachte Stellplätze, die unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut sind, werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht miteingerechnet.

In Anlehnung an die umliegenden Gebäudetypologien ist zudem ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

Um zukünftig eine adäquate Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und gleichzeitig eine unangemessene hohe bauliche Dichte im Plangebiet zu vermeiden, werden die überbaubaren Grundstücksflächen bedarfsgerecht festgesetzt. Dabei ist die Realisierung von Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Grundstücke und die Gestaltungsmöglichkeit der Grundstücke bleibt auch weiterhin erhalten.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Auf den privaten Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je angefangene 100 m² überbaute Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum und zwei Sträucher einheimischer und standortgerechter Laubholzarten zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zudem ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB das in den Wohngebieten anfallende, zu beseitigende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken oder innerhalb der öffentlichen Grünflächen über eine bewachsene und belebte Bodenzone zu versickern. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe der für die Versickerung genutzten Fläche die Höhe der gewachsenen Geländeoberfläche um 20 cm unterschreiten.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlaubt außerdem die Übernahme solcher örtlicher Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan. Die Gemeinde Wehrbleck beabsichtigt in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterische Vorschriften zu erlassen:

➤ Dachformen

Um eine topologisch angepasste Dachlandschaft im Ortskern zu gewährleisten und ortstypische Dachformen zukünftig auszuschließen, sind Hauptgebäude mit symmetrisch geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 20° bis 50° zu errichten. Dabei gilt die zulässige Neigung nur für die Hauptdachflächen, die Nebendachflächen wie die Dächer von Gauben, Krüppelwälmern, Erkern sind ausgenommen, wobei eine Mindestneigung von 15° nicht unterschritten werden darf. Bei versetzten Pultdächern ist das Pultdach mit der größeren Grundfläche als Hauptdachfläche und das Pultdach mit der kleineren Grundfläche als Nebendachfläche zu beurteilen.

➤ Dachdeckung / Boden- und Grundwasserschutz

Für die Deckung von Hartdächern auf Hauptgebäuden sind nur Materialien in den Farbtönen rot - rotbraun zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien (z.B. glasierte Dachpfannen) nicht zulässig.

Von dieser Festsetzung sind ausgenommen:

- verglaste An- und Einbauten,
- Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

Die Dächer von Nebengebäuden sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen sind im gestalterischen Zusammenhang mit denen der jeweiligen Hauptgebäude auszuführen. Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebengebäude bis zu jeweils 36 m² Grundfläche, soweit sie nicht direkt an die Hauptgebäude angebaut sind.

Für die in Nr. 3 (1) festgesetzten Farbtöne sind nur Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbbregister RAL 840 halten:

- Farbton rot: 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot)
- Farbton rotbraun: 8004 (kupferbraun), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun).

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Daten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.375 m².

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	03.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	12.05.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20.05. – 21.06.2021
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	07.05.2021
Satzungsbeschluss	13.10.2021

Wehrbleck, den 30.11.2021

gez.Kellermann

L.S.

Der Bürgermeister