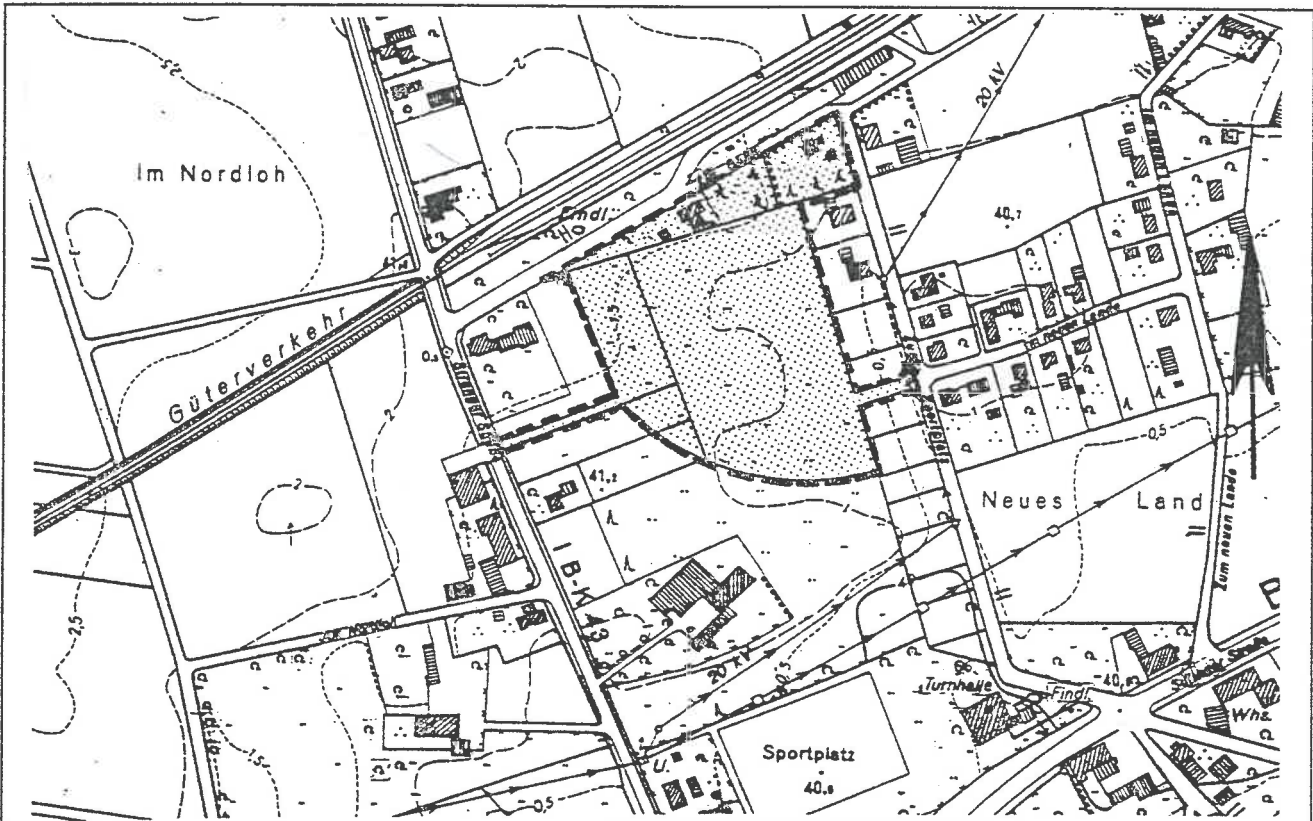


GEMEINDE WEHRBLECK  
Landkreis Diepholz  
Regierungsbezirk Hannover

## Bebauungsplan Nr. 5 „Am Sportplatz“

(mit örtlichen Bauvorschriften)

### Begründung



**Hinweis:** Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auch auf einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Ostermoor" und setzt diesen dort außer Kraft.

Lageplan (Hrsg.: Katasteramt Sulingen)

Maßstab 1 : 5.000

Original

rembertistraße 30  
28203 bremen

k. spiegelhauer

Tel. 0421 326265  
Fax. 0421 326971

planungsgruppe

**grün**

freischaffender  
landschafts-  
architekt bdla

**Inhaltsverzeichnis**  
**Bebauungsplan Nr. 5 "Am Sportplatz"**  
Gemeinde Wehrbleck, Landkreis Diepholz

I.	ALLGEMEINES	3
1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
II.	RAHMENBEDINGUNGEN	4
1.	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe, Eigentumsstruktur, Altlasten	4
2.	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Landschaft und Natur	5
3.	Planungsabsichten	5
III.	STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WESENTLICHER INHALT	6
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.	Verkehrsflächen	7
3.	Immissionsschutz	7
4.	Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	8
5.	Eingriffsbilanzierung und Grünordnung	10
6.	Städtebauliche Werte	11
IV.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG	12
V.	MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG	12
VI.	SOZIALPLAN	13
VII.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE	13
VIII.	VERFAHRENSVERMERKE	14
IV.	ANLAGEN	16
	Anlage 1: Entwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)	16
	Anlage 2: Ersatzmaßnahme <i>Extensives Grünland</i> : Lage der Fläche im Raum (M. 1 : 25.000)	17

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 5 "Am Sportplatz"

Gemeinde Wehrbleck, Landkreis Diepholz

#### I. ALLGEMEINES

##### 1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Sportplatz" ist die weitere Ausweisung von dringend benötigtem Bauland in der Gemeinde Wehrbleck als westliche Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes des 1984 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 3 "Ostermoor". Weiterhin soll die vorhandene Bebauung städtebaulich und bauleitplanerisch in den Gesamtzusammenhang eingebunden werden.

Hauptzweck des Bebauungsplanes ist die bauleitplanerische Umsetzung der sich aus der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ergebenden Anforderungen: Aufgrund der anhaltend positiven Entwicklung der Gemeinde, eines stetigem Bevölkerungszuwachses seit Ende der 80iger-Jahre und konkreter Bauvoranfragen ist eine bauleitplanerisch gesteuerte Entwicklung weiterer Wohnbauflächen mit Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung und um die rechtlichen Grundlagen für die Durchsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sicherzustellen.

---

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat deshalb die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Sportplatz"** in seiner Sitzung am 06.02.1996 beschlossen.

---

##### 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Flächen des Geltungsbereiches sind - mit Ausnahme der zwei Grundstücke entlang der Straße "Zur Bahn" im Norden des Geltungsbereiches - unbebaut.

Auf dem außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Teil des Flurstückes 39/1 befinden sich die baulichen Anlagen eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Sportplatz" ist entsprechend dem Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der von ihm ausgehenden Konflikte verlangt werden muß, wie folgt begrenzt:

###### Nördliche Abgrenzung:

Die nördliche Abgrenzung wird durch die Straße "Zur Bahn" dargestellt.

###### Östliche Abgrenzung:

Im Osten wird das Planungsgebiet durch die Grenze des Flurstückes 39/1 begrenzt. Dahinter befindet sich eine per Bebauungsplan Nr. 3 "Ostermoor" als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene und bereits bebaute Fläche.

###### Südliche Abgrenzung:

Im Süden schließt sich an einer kreisförmigen Geltungsbereichsgrenze der verbleibende Teil der z.Z. noch landwirtschaftlich genutzten Fläche an. Diese ist im Entwurf der 31. Änderung bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Westliche Abgrenzung:

Im Westen wird das Planungsgebiet von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 35 begrenzt. Entlang dieses Flurstückes ist auch von Ost nach West eine Geh- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Der genaue Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Sportplatz" im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

Er umfaßt die Flurstücke 31, 32, 36, der Flur 5 sowie Teile von 37, 38 und 39/1 (Stand 27.09.1996, Katasteramt Sulingen).

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan ist am 18.01.1979 genehmigt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in Teilplan 3 dargestellt.

Die 31. Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wehrbleck im Maßstab 1 : 5.000 wird zeitgleich zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erarbeitet. Sie weist in Wehrbleck die östlich der Stranger Straße und westlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 "Ostermoor" gelegenen Flächen als Wohnbauflächen aus (Änderungsbereich 31.1 der 31. Flächennutzungsplanänderung) und ist Grundlage für den Bebauungsplan. Damit sind die durch die Stranger Straße im Westen, die Bahn im Norden und die Straße "Zum Sportplatz" im Osten gelegenen Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aus dieser 31. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## II. RAHMENBEDINGUNGEN

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden im Rahmen von Bestandsaufnahmen (Orts- und Landschaftsbesichtigungen, Durchsicht vorliegenden Datenmaterials, städtebauliche Entwurfsplanungen, vorhandene und angrenzende Bebauungsplanfestsetzungen etc.) untersucht und die räumlich-funktionalen und ökologischen Zusammenhänge berücksichtigt. Nachfolgend wird hierzu im einzelnen Stellung genommen.

### 1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe, Eigentumsstruktur, Altlasten

Das Gelände fällt von ca. + 41,5 m NN (im Nordwesten des Geltungsbereiches) auf ca. + 40,6 m NN (östliche Geltungsbereichsgrenze im Bereich des verkehrlichen Anschlusses an dafür vorgehaltene Erschließungsstraße). Dies ist gleichzeitig der tiefste Punkt im Planungsgebiet. Das Gefälle liegt damit bei max. 0,5 %. Gleichzeitig ist ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden vorhanden.

Bei der Bodenbeschaffenheit interessiert vorrangig, ob sich der Boden für die vorgesehene Nutzung (Bebauung) eignet. Baugrunduntersuchungen werden für die Umsetzung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Maßnahmen durchgeführt werden. Es ist davon auszugehen, daß der größte Teil des Planungsgebietes aufgrund der überwiegend sandigen Bodenbeschaffenheit problemlos bebaut werden kann. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt tiefer als 2 m unter Geländeoberfläche. Die bodenkundliche Übersichtskarte (M. 1 : 50.000) weist allerdings für den Bereich des Planungsgebietes Pseudogley-Braunerden mit

lehmigem Sand im Oberboden und tiefergelegenen Stauwasserhorizonten mit sandigem Lehm aus. Im Frühjahr kann eine extrem starke Vernässung auftreten.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rund 2,76 ha.

Im Planbereich befinden sich alle Grundstücke in privatem Eigentum.

Umweltgefährdende Altlasten sind der Gemeinde Wehrbleck im Plangebiet nicht bekannt.

## 2. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Landschaft und Natur

Der Planbereich ist überwiegend unbebaut, lediglich auf den beiden Grundstücken entlang der Straße "Zur Bahn" befinden sich 2 Einzelhäuser. Diese Grundstücke sind als Hausgärten mit überwiegend Koniferen gestaltet.

Im Osten befindet sich eine knapp 400 m<sup>2</sup> große Wiesenfläche, welche im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3 "Ostermoor" 1984 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt wurde, um eine mögliche Anbindung für ein zukünftiges Wohngebiet, wie es durch die vorliegende Planung umgesetzt werden soll, vorzuhalten.

Im übrigen ist die vorhandene Fläche, welche für die weitere Bebauung vorgesehen ist, intensiv als Wiese/Weide genutzt.

## 3. Planungsabsichten

Die Gemeinde Wehrbleck beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Sportplatz" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung an zentraler Stelle und in ausreichender Entfernung zum Großteil der landwirtschaftlichen Betriebsstätten im süd- bzw. südöstlichen Bereich der Ortslage zu schaffen. Die unmittelbar südlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist weitgehend eingestellt worden, lediglich das Stallgebäude mit den angrenzenden Weidenflächen ist zur Rinderhaltung verpachtet. Die Bautätigkeit in der Gemeinde findet überwiegend im Rahmen der Eigenentwicklung statt. In erster Linie soll deshalb den Bauwilligen der eigenen Gemeinde entsprechendes Bauland zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindungen über die Bundesstraßen 214 und 61 wird aber auch mit Baulandinteresse durch auswärtige Bauherren gerechnet.

Für die Ausweisung des Baugebietes an dieser Stelle spricht die sofortige Verfügbarkeit der Fläche und die günstige Anbindung an die vorhandene Erschließung. Damit kann eine bereits im Jahre 1984 aufgezeigte Planungsmöglichkeit (Bebauungsplan Nr. 3 "Ostermoor") aufgegriffen werden. Aus städtebaulicher Sicht kann der Zusammenhang zwischen der vorhandenen Bebauung an der Bundesstraße 214 und der Bebauung an der Straße "Zur Bahn" verbessert werden. Mittel- bis langfristig ist eine bauleitplanerische Vervollständigung dieses Zusammenhanges unter Einbeziehung der unmittelbar südlich angrenzenden, z.T. noch landwirtschaftlich genutzten Fläche möglich. Da für diese Fläche z.Z. keine weiteren planerischen Aussagen getroffen werden können, ist sie nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes; dies gilt auch für die zwischen "Stranger Straße" und westlicher Geltungsbereichsgrenze gelegenen Flächen.

In unmittelbarer Nähe, nördlich der Bundesstraße 214, befinden sich mit Kindergarten, Sporthalle, Feuerwehrgerätehaus, Laden und Bankfiliale bereits wichtige zentrale Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten.

Durch die zeitgleiche Aufstellung einer "Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung" und deren Integration in den Bebauungsplan soll zusätzlich für ein in seinen Grundzügen einheitliches Erscheinungsbild gesorgt werden.

Für eine der Ortslage angemessene Grünordnung wird eine flächenhafte Pflanzung mit Sträuchern und Bäumen auf den Privatgrundstücken und auf einem Teil der Verkehrsfläche als Sichtschutzpflanzung entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Anhand einer Eingriffsbilanzierung werden Flächen für Ersatzmaßnahmen errechnet. Die Maßnahmen und Flächengrößen sind - soweit sie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen - mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu besprechen. Die Durchführung der Maßnahmen wird von der Gemeinde in einem Vertrag zu diesem Bebauungsplan festgelegt.

### **III. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WESENTLICHER INHALT**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die in Abschnitt I.1. und II.3 dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich gewährleistet werden.

Nachfolgend wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargelegt, welche städtebaulichen Ziele und Zwecke durch die Festsetzungen erreicht werden sollen und welche öffentlichen und privaten Belange dabei zu berücksichtigen sind.

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

##### Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte besondere Nutzungsart wird aus dem Entwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt und entsprechend dem vorhandenen Bedarf als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der Fortführung der Festsetzung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3 "Ostermoor". Damit kann unter Berücksichtigung der dörflichen Struktur Bauland für die Errichtung von Wohngebäuden zur Verfügung gestellt werden.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - auch ausnahmsweise - nicht zulässig, weil diese Nutzungen als nicht notwendig und an dieser Stelle im Ort nicht wünschenswert erachtet werden.

##### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist der vorhandenen städtebaulichen Situation und Entwicklung des Gebietes angepaßt. Vorherrschend ist der ländliche Charakter mit sehr stark aufgelockerter Bebauung.

Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 und der Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse auf I (beide in Anlehnung an das angrenzende Baugebiet) kann das gegenwärtige Erscheinungsbild, ähnlich dem der angrenzenden Bebauungen, erhalten bleiben.

Der Ausbau des Dachgeschosses bleibt weiterhin möglich, solange entsprechend NBauO kein Vollgeschöß anzurechnen ist. Dies entspricht der im ländlichen Raum allgemein üblichen Bauform des Einfamilienhauses.

Für das Grundstück "Zur Bahn" Nr. 2 wird abweichend zwecks Bestandsschutz eine Zweigeschossigkeit bei einer Geschoßflächenzahl von 0,4 zugelassen.

### Bauweise

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird entsprechend der in Wehrbleck vorhandenen Bebauung die offene Bauweise festgesetzt. Zur Vermeidung einer verdichteten Bebauung in Form des Reihenhauses, welche dem Charakter Wehrblecks widerspricht, wird die Festsetzung auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt.

Auf den Baugrundstücken besteht ein weitgehender Gestaltungsspielraum für den Bauherren, da eine über das als unbedingt notwendig erachtete Maß hinausgehende Einschränkung der überbaubaren Flächen nicht erforderlich ist und die potentielle Grundstücksgröße bei durchschnittlich über 1.000 m<sup>2</sup> liegt. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese verlaufen parallel zu den Straßenbegrenzungslinien bzw. zur Geltungsbereichsgrenze. Zu den Verkehrsflächen der Erschließungsstraße wird der Mindestabstand von 3 m als ausreichend angesehen. Zu den benachbarten Grundstücken wird bei ausreichendem Abstand zur Sichtschutzpflanzung ein Abstand von 10 m, zur Straße "Zur Bahn" unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude ein Abstand von 5 m festgesetzt.

## 2. Verkehrsflächen

Die Erschließung der zu bebauenden Fläche erfolgt fahrmäßig von den Straßen "Zum Sportplatz" und "Zur Bahn". Die Anbindung an die Straße "Zum Sportplatz" erfolgt über eine dort durch den Bebauungsplan Nr. 3 "Ostermoor" vorgehaltene Grünfläche, die für diesen Zweck als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 9 m festgesetzt wird. Eine von der durchgehenden Erschließungsstraße abgehende Stichstraße mit ausreichend dimensioniertem Wendehammer (Durchmesser 18 m) sorgt für die bauleitplanerisch mögliche Gleichmäßigkeit der zukünftigen Parzellierung. Für die Erschließungsstraße wird eine sparsame Breite von 6 m als ausreichend angesehen. Auf ihr können durch gestalterische Pflanzmaßnahmen Fahrbahn, Geh- und Radweg mit verkehrsberuhigender Wirkung integriert werden.

Als Anbindung an die Stranger Straße wird eine Geh- und Radwegverbindung von 4 m Breite so festgesetzt, daß auf dem südlich angrenzenden Grundstück eine mittelfristige Wohnbebauung weiterhin möglich bleibt.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern in den Einmündungsbereichen der Verkehrsflächen ausreichende Sichtfelder. Die teilweise innerhalb des Sichtfeldes liegende, mit Pflanzgeboten ausgewiesene Fläche (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün) wird im Einmündungsbereich der Straße "Zur Bahn" mit tiefwachsenden Sträuchern bepflanzt. Die textliche Festsetzung steht hierzu nicht im Widerspruch, da nur alle 7 m ein hochwachsender Laubbaum gepflanzt werden muß. Der Bereich innerhalb des Sichtfeldes wird von hochwachsenden Laubbäumen freigehalten. Durch regelmäßigen Strauchschnitt im genannten Einmündungsbereich wird seitens der Gemeinde Wehrbleck die Freihaltung des Sichtfeldes langfristig gewährleistet. Die Gemeinde Wehrbleck wird als Träger der Straßenbaulast bestimmen, daß die Sichtfelder von hochwachsenden Anpflanzungen freigehalten werden.

## 3. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Im Nahbereich befinden sich keine Anlagen, welche als emissionsträchtig entsprechend der vom Landkreis angewandten Richtlinie für Zumutbarkeitsgrenzen von Geruchsimmissionen für das allgemeine Wohngebiet einzustufen sind. Der südlich gelegene Hof hat den Betrieb und seine Schweinemast bereits vor einiger Zeit aufgegeben; die Haltung von ca. 50 Rindern unter Nutzung des vorhandenen Stallgebäudes stellt sich nicht als Problem dar. Hinsichtlich möglicher Immissionen sind landwirtschaftliche Gerüche in einer ländlich geprägten Gemeinde allerdings niemals völlig auszuschließen.

Hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen ist auf die südlich gelegene Sportanlage hinzuweisen. Diese befindet sich in mehr als 100 m Entfernung zum südlichsten Ausläufer der Geltungsbereichsgrenze. In einer vom Gemeinderat am 17.7.1991 beschlossenen Ergänzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ostermoor" wird auf diese Situation eingegangen. Aufgrund dieser weiterhin gültigen Ausführungen werden die durch die Sportanlage zu erwartenden Emissionen nicht als Belastungssituation eingestuft, welche einer Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet entgegenstehen könnten.

Insgesamt gilt, daß für die geplante Bebauung die gleiche Situation bezüglich möglicher Immissionen vorliegt wie für die östlich angrenzende, genehmigte Wohnbebauung.

Die Gemeinde Wehrbleck geht davon aus, daß sich die Belastungen für die Anlieger durch die Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht wesentlich erhöhen und eine zumutbare Grenze nicht überschreiten werden.

#### 4. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Die folgenden Erläuterungen zur Ver- und Entsorgung sowie Oberflächenentwässerung beziehen sich auf die unbebauten Grundstücke. Für die bereits bebauten Grundstücke besteht aufgrund der vorhandenen Anbindung kein Erläuterungs- oder Handlungsbedarf.

##### 4.1 Wasserversorgung

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist der Wasserversorgungsverband "Sülinger Land". Er sichert auch die Löschwasserversorgung.

Die Leitungsverteilung im öffentlichen Bereich wird gemäß DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" geregelt werden. Bei geplanten Anpflanzungen wird das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" beachtet werden.

Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist durch das öffentliche Netz in der Straße "Zum Sportplatz" und in der Straße "Zur Bahn" gewährleistet.

Die Belange des Brandschutzes im Plangebiet werden im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz von der Samtgemeinde Kirchdorf rechtzeitig vor der Erschließung des Plangebietes getroffen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gesichert.

##### 4.2 Stromversorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die *Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-AG* (HASTRA). Die elektrische Versorgung ist sichergestellt.

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch weitere Planungen und Installationen der HASTRA sichergestellt werden.

#### 4.3 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die EWE Aktiengesellschaft, Betriebsabteilung Delmenhorst. Diese kann, in Absprache mit dem Grundstückseigentümer, bei Bedarf die notwendigen Versorgungsleitungen und Anschlüsse herstellen.

#### 4.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung für den privaten Bereich ist Aufgabe des Grundstückseigentümers.

Das mittlere Grundwasser dürfte nach der bodenkundlichen Übersichtskarte in einer Tiefe von deutlich mehr als 2 m anstehen. Eine Versickerung ist insofern möglich. Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll auf den einzelnen Grundstücken versickert werden.

Die bodenkundliche Übersichtskarte (M. 1 : 50.000) weist jedoch für den Planungsbereich Pseudogley-Braunerden mit lehmigem Sand im Oberboden und tiefergelegenen Stauwasserhorizonten mit sandigem Lehm aus. Es kann deshalb für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden, daß im Frühjahr extrem starke Vernässungen auftreten und die Versickerungsfähigkeit beeinträchtigt ist.

Das ingenieurgeologische Büro "underground" wurde deshalb mit einer Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit im Planbereich beauftragt. Die dort ermittelten Ergebnisse wurden in dem am 20.08.1997 fertiggestellten Gutachten bestätigt. In der zusammenfassenden Beurteilung heißt es u.a.:

"Die im Untersuchungsgebiet oberflächlich anstehende Sandschicht ist zur Flächenversickerung nur bedingt geeignet, da der unterhalb dieser Sande anstehende, schwach durchlässige Geschiebelehmhorizont ein Eindringen des Wassers in den tieferen Untergrund weitgehend verhindert. Daraus kann ein Aufstau von Sickerwasser resultieren. Als Folge hieraus sind Schäden an baulichen Anlagen wie Vernässungen von Kellerwänden oder Frostschäden an Straßen im Umfeld der Versickerungsanlagen nicht auszuschließen.

.... Die gemessene Druckspiegelhöhe des Grundwassers liegt bei etwa 2,2 m u. GOK. In den Winter- und Frühlingsmonaten ist im allgemeinen mit einem spürbar höheren Grundwasserspiegel als dem zum Zeitpunkt der Geländearbeiten gemessenen zu rechnen.

Gegen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in diese Sande durch Sickerschächte sprechen mehrere Gründe. Zum einen ist die großräumige geologische Ausdehnung der Sande nicht bekannt, der Grundwasserspiegel gespannt und die Mächtigkeit der Geschiebelehme sehr groß. Zum anderen ist durch den relativ hohen Druckwasserspiegel des Grundwasseres bei einer vorschriftsmäßigen Installation der Schachtsohle 1,0 m über dem Grundwasserspiegel und dem Einbringen einer Reinigungsschicht von 0,5 m Stärke ein nur geringes Speicherpotential der Anlagen gegeben. Diese Gründe lassen eine Versickerung des anfallenden Regenwassers in den Untergrund als nicht durchführbar erscheinen."

Die Gemeinde Wehrbleck ist daher gezwungen, einen Regenwasserkanal im Plangebiet zu verlegen, um die Oberflächenentwässerung zu sichern. Dafür steht bereits die Regenwasserkanalisation in der Straße "Zum Sportplatz" sowie eine Rohrleitung zur Verfügung, welche sich entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung an der östlichen Geltungsbereichsgrenze bis zum Flurstück

39/20 erstreckt. Diese Leitung plus eine Verlängerung bis Flurstück 39/2 wird im Bebauungsplan per Leitungsrecht gesichert. In den geplanten Erschließungsstraßen werden neue, entsprechend dimensionierte Regenwasserleitungen verlegt. Im Rahmen des erforderlichen Antrages nach § 10 NWG wird ein Regenrückhaltebecken angelegt, das sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden wird, so daß sich die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens erübrigt. Von dort kann das Wasser nötigenfalls in die südlich der Bundesstraße 214 gelegene Vorflut (Graben entlang der Bundesstraße) geleitet werden.

Die wasserbehördliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Vorflut nach NWG wird gesondert beantragt. Hier wird auch der hydraulische Nachweis über die beantragte einzuleitende Wassermenge geführt.

#### 4.5 Schmutzwasserbeseitigung

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Kirchdorf. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage in Varrel zugeleitet. Diese wird erweitert. Die Gemeinde Wehrbleck geht davon aus, daß die Erweiterung der Kläranlage 1998 durchgeführt wird. Mit der Fertigstellung der ersten Wohnhäuser im Plangebiet wird Ende 1998 gerechnet. Somit kann langfristig der zusätzliche Schmutzwasseranfall klärtechnisch ausreichend behandelt werden.

Die Einleitung des Schmutzwassers der neu anzuschließenden Grundstücke in das vorhandene Kanalsystem ist an der Straße "Zum Sportplatz" problemlos möglich. Das Kanalsystem ist ausreichend groß für die Aufnahme der zusätzlichen Schmutzwassermengen.

Innerhalb des Planbereiches werden neue, entsprechend dimensionierte Schmutzwasserleitungen in den geplanten Erschließungsstraßen verlegt.

#### 4.6 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Diepholz. Die Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

### 5. Eingriffsbilanzierung und Grünordnung

In diesem Abschnitt werden die als unvermeidbar eingestuftten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfaßt, beschrieben und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Als Eingriffsfläche im Sinne von § 8a Bundesnaturschutzgesetz und §§ 7ff Niedersächsisches Naturschutzgesetz ist der Geltungsbereich mit Ausnahme der bebauten Flurstücke 31 und 32 mit einer Fläche von 2,284 ha anzusehen.

Das Planungsgebiet wird bestimmt durch die zusammenhängende und landwirtschaftlich genutzte Freifläche in der Ortslage. Durch die Realisierung der geplanten Bebauung findet eine Veränderung dieser Situation statt, die als Eingriff in das **Landschafts- und Ortsbild** zu werten ist. Als **Ausgleichsmaßnahme Baum- und Strauchpflanzung** wird deshalb das Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen als Sichtschutzpflanzung in einer Breite von 5 m entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Dadurch kann eine strukturierende Wirkung im Planungsgebiet erreicht werden. In Zusammenhang mit der Maßgabe nach § 14 Niedersächsische Bauordnung, wonach die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen sowie Bäume und Sträucher zur Abschirmung beeinträchtigender Anlagen erforderlich sind, kann durch diese Ausgleichsmaßnahme die Bebauung in das Ortsbild eingepaßt werden.

Bei Realisierung der geplanten Bebauung wird es im Rahmen von Verdichtungs- und Versiegelungsmaßnahmen auf der momentan intensiv als Wiese und Weide genutzten Fläche in erster Linie zu einem nicht ausgleichenden Eingriff in den **Boden- und Wasserhaushalt** kommen. Eine **Ersatzmaßnahme** soll als **Flächenaufwertung** außerhalb des Eingriffsbereiches im Gemeindegebiet durchgeführt werden. Als Fläche für die Ersatzmaßnahme sieht die Gemeinde das Flurstück 6/18 der Flur 1 der Gemarkung Wehrbleck vor. Das zur Zeit intensiv ackerbaulich genutzte ca. 1 ha große Grundstück soll in eine extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche umgewandelt werden. Entsprechend den Anforderungen an eine extensive Bewirtschaftung wird das Grünland maximal 2 mal jährlich gemäht werden.

Die Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz der zulässigen Grundfläche der unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet. Da die Ersatzmaßnahme "Flächenaufwertung" nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes durchführbar ist, kann sie nicht in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Die Gemeinde wird deshalb eine entsprechende Fläche für Ersatzmaßnahmen rechtlich sichern und die Ersatzmaßnahmen dort in der dem Beginn der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchführen lassen.

## 6. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine **Gesamtgröße** von ca. **2,759 ha**.

Davon sind im einzelnen:

- <b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>		<b>ca. 2,432 ha</b>
- davon mit einer Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen	ca. 0,253 ha	
- davon mit einer Zulässigkeit von 1 Vollgeschoß	ca. 2,179 ha	
- davon insgesamt überbaubar	ca. 1,665 ha	
- davon Neubauland	ca. 1,965 ha	
	davon überbaubar ca. 1,380 ha	
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 0,105	
- <b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>		<b>ca. 0,327 ha</b>
- davon besondere Zweckbestimmung Fuß- u. Radweg	ca. 0,048 ha	
- davon Verkehrsgrün	ca. 0,022 ha	

### Kinderspielplatz

In Allgemeinen Wohngebieten muß gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche als nutzbare Spielplatzfläche vorliegen. Der Spielplatz muß in jedem Falle mindestens 300 m<sup>2</sup> groß sein. Es errechnet ein Bedarf von

WA, GRZ von 0,2, 1 Vollgeschoß:	1.012 m <sup>2</sup>	zulässige Geschoßfläche
WA, GFZ von 0,4:	4.358 m <sup>2</sup>	zulässige Geschoßfläche
	5.370 m <sup>2</sup>	anrechenbare zul. Geschoßfläche
Spielplatzgröße mindestens:	<b>107 m<sup>2</sup></b>	entspricht 2 % von 5.370 m <sup>2</sup> .

In der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Ostermoor" wurde mit Blick auf eine mögliche weitere Wohnbebauung eine Spielplatzfläche ausgewiesen, die mit einer Größe von 820 m<sup>2</sup> deutlich über dem für jenen Bebauungsplan allein erforderlichen Bedarf von mindestens 300 m<sup>2</sup> liegt. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 5 wird deshalb die gesonderte Ausweisung eines weiteren Spielplatzes als nicht erforderlich angesehen. Der durch diesen Bebauungsplan entstehende Bedarf kann durch die bereits ausgewiesene Spielplatzfläche gedeckt werden. Der Spielplatz ist für Kinder von jedem Punkt der neu geplanten Wohngrundstücke des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gefahrlos in weniger als 400 m Entfernung erreichbar. Für die bereits bebauten Grundstücke an der Straße "Zur Bahn" ergibt sich eine Entfernung von maximal 450 m. Für diese geringfügige Überschreitung wird ein Antrag auf Ausnahme nach den Bestimmungen des NSpPG gestellt.

#### **IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG**

Um die landschaftliche Einbindung und den ortsbildgerechten Charakter zu erhalten und zu entwickeln, wird die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan eingefügt.

Folgende Überlegungen liegen den Gestaltungsvorschriften zugrunde: Um die besonders stark nach außen wirkenden Dachformen dem vorhandenen Ortsbild anzupassen und um einen einheitlichen Gesamteindruck zu erreichen, werden unter Berücksichtigung der vorgefundenen, prägenden Baukörper die Dachart und -neigung der Hauptbaukörper in der Gestaltungssatzung entsprechend näher bestimmt.

#### **V. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG**

##### **1. Zeitraum für die Durchführung der Maßnahmen**

Es ist vorgesehen, die Maßnahmen in den Jahren ab 1997 zu verwirklichen.

##### **2. Kosten für die durchzuführenden Maßnahmen**

Die beitragsfähigen Kosten der Erschließungsanlagen incl. Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung incl. Entwässerung und Beleuchtung betragen (ca. 3.270 qm x ca. 160 DM =) ca. 523.000 DM.

Die bauleitplanerischen Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden durch die Gemeinde Wehrbleck getragen.

Die Kosten für die Durchführung der Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes sind vom Verursacher zu tragen.

##### **3. Finanzierung der zu erwartenden Kosten**

Die Finanzierung wird von der Gemeinde Wehrbleck im Rahmen der jeweiligen Haushaltspläne sichergestellt.

## **I. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Grundstücke im Planungsbereich befinden sich im Besitz von Privatpersonen. Diese haben per Vorvertrag dem Verkauf der entsprechenden nicht bebauten Baugebietsflächen zugestimmt. Die von einer grenzmäßigen Veränderung betroffene, für den Anschluß der Erschließungsstraße notwendige westliche Teilfläche des bebauten Flurstückes 32 befindet sich im Besitz einer ortsansässigen Privatperson, die per Vorvertrag dem Verkauf der Fläche zugestimmt hat. Ein Umlegungs- bzw. Grenzregelungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

## **VI. SOZIALPLAN**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen überwiegend vorteilhafte Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen. Es braucht daher kein Sozialplan aufgestellt werden.

## **VII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE**

### **1. Hinweis BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke von 1990 (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) maßgeblich.

### **2. Hinweis ÜBERLAGERUNG EINES ANDEREN BEBAUUNGSPLANES**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auch auf einen Teilbereich (Öffentliche Grünfläche) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Ostermoor" und setzt diesen dort außer Kraft.

III. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Wehrbleck hat in seiner Sitzung am 06. 08. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 "Am Sportplatz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06. 06. 1997 ortsüblich bekannt gemacht worden. Wehrbleck, den 14. 10. 1997

(Siegel)

In Vertretung .....  
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Wehrbleck, Flur 5, Maßstab 1 : 1.000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.09.1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Sulingen, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 199\_\_

Katasteramt Sulingen .....  
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21. 05. 1997 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06. 06. 1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18. 06. 1997 bis 17. 07. 1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Wehrbleck, den 14. 10. 1997

(Siegel)

In Vertretung .....  
Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25. 08. 1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Wehrbleck, den 14. 10. 1997

(Siegel)

In Vertretung .....  
Bürgermeister

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 199\_\_ angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht. ...., den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 199\_\_

.....  
Aufsichtsbehörde

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom \_\_\_\_\_.199\_\_ (Az.: .....)  
aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.199\_\_ bei-  
getreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom \_\_\_\_\_.199\_\_ bis  
\_\_\_\_\_.199\_\_ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_.199\_\_ ortsüblich be-  
kanntgemacht.

Wehrbleck, den \_\_\_\_\_.199\_\_

(Siegel)

.....  
BürgermeisterInkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebau-  
ungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 10.06.1998 im Amtsblatt  
für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 10.06.1998 rechtsverbindlich geworden.

Wehrbleck, den 29.06.1998

(Siegel)

.....  
BürgermeisterVerletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Ver-  
fahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend  
gemacht worden.

Wehrbleck, den \_\_\_\_\_.199\_\_

(Siegel)

.....  
BürgermeisterMängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der  
Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wehrbleck, den \_\_\_\_\_.199\_\_

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Am Sportplatz" sowie die vorstehende Begründung wurden  
aufgestellt durch

**Planungsgruppe Grün,**

K. Spiegelhauer, Rembertistraße 30, 28203 Bremen,

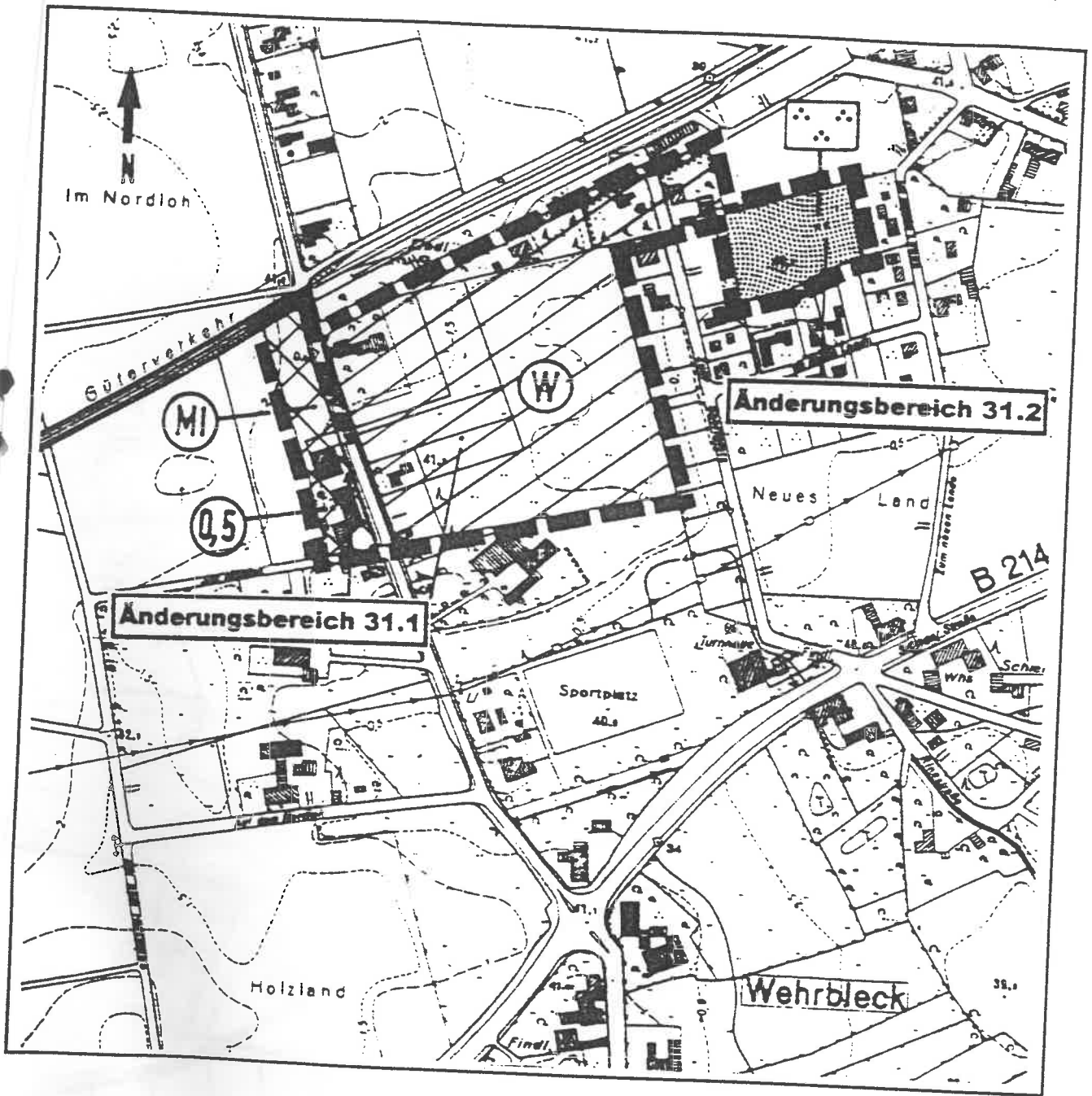
Datum: 15.04.1997

Begründung geändert gem. Abwägungs-  
beschluß der Gemeinde v. 25.08.1997: 08.10.1997

.....  
(i.A. T. Eggert)

IV. ANLAGEN

Anlage 1: Entwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)



Anlage 2: Ersatzmaßnahme Extensives Grünland:  
Lage der Fläche im Raum (M. 1 : 25.000)

