

GEMEINDE WETSCHEN

Bebauungsplan Nr. 21

„Südlich St. Hülfers Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

Projektnummer: 218003
Datum: 2019-07-02

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und –erfordernis	2
2	Geltungsbereich	2
3	Städtebauliche Werte	3
4	Planungsleitlinien.....	3
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	3
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung	3
5.2	Festsetzungen in Textform	4
6	Verkehrliche Erschließung	6
7	Belange der Umwelt	6
8	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange.....	7
8.1	Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation	7
8.2	Abfallbeseitigung	7
8.3	Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange	7
8.4	Schmutzwasserentsorgung	8
8.5	Belange des Brandschutzes.....	8
9	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....	8
10	Belange des Immissionsschutzes.....	8
11	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen/ Grundwassernutzungen	9
12	Bodenfunde	9
13	Sonstige Hinweise.....	10
14	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....	11

Als gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht beigelegt.

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2019-07-02

Proj.-Nr.: 218003

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

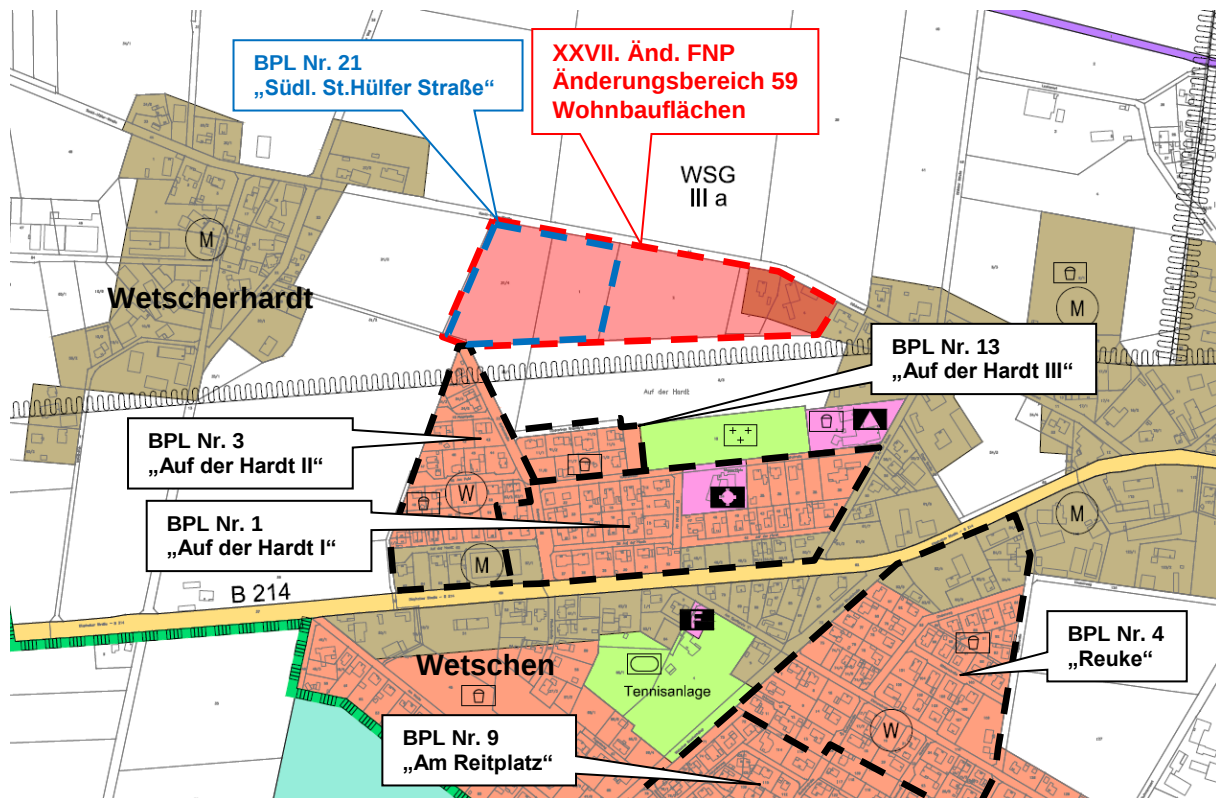
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und –erfordernis

Die Gemeinde Wetschen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21, den bereits vorhandenen Wohnsiedlungsbereich im Norden der Ortslage Wetschen weiterzuentwickeln und so die in der Nachbarschaft vorhandenen Bauungs- und Nutzungsstrukturen aufzugreifen und den Siedlungsbereich hier abzurunden (Arrondierung).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Wetschen erfolgt parallel zur XXVII. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rehden.

Abb.: SG Wetschen XXVII. Änderung FNP, Änderungsbereich 59 (Ausschnitt o.M.)



Das Erfordernis zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in der Gemeinde Wetschen ergibt sich daraus, dass in der Gemeinde Wetschen keine planungsrechtlich gesicherten Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung stehen. Die Baugrundstücke, in den in 2015 aufgestellten Wohngebiets-Bebauungsplänen Nr. 18 „Am Reitplatz II“ und Nr. 19 „Klümoors Wiesen“ sind alle Wohnbaugrundstücke bereits vergeben.

Zur Sicherung der künftigen Entwicklung der Gemeinde Wetschen ist es nunmehr erforderlich weitere Wohnbauflächen auszuweisen, damit auch künftig der Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Rechnung getragen werden kann.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Südlich St. Hülfer Straße“ umfasst das Gebiet zwischen den Ortsteilen Wetschen und Wetscherhardt, südlich der „St. Hülfer Straße“.

3 Städtebauliche Werte

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 23.610 m ²
- Allgemeine Wohngebiete	ca. 18.800 m ²
- Verkehrsflächen	ca. 3.270 m ²
- Regenrückhaltebecken	ca. 1.540 m ²

4 Planungsleitlinien

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt unter Berücksichtigung folgender Planungsleitlinien bzw. städtebaulicher Belange:

- Das Bebauungs- und Erschließungskonzept ist so ausgelegt, dass der Zuschnitt der Grundstücke (bebaubare Flächen) in Ansehung der vorhandenen Nachfrage die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser in Anlehnung an die bestehenden baulichen Strukturen des benachbarten Siedlungsumfeldes zulässt.
- Dem gestiegenen und unterschiedlichen Wohnraumbedarf der Bevölkerung soll durch die Ausweisung geeigneter Wohnbaugrundstücken entsprochen werden. Hierbei wird vor dem Hintergrund der im Umfeld vorhandenen städtebaulichen Bau- und Nutzungsstruktur eine mäßige Verdichtung des neuen Siedlungsbereiches durch die Möglichkeit, Doppelhäuser auf den Grundstücken zu errichten, weitgehend eingeräumt, so dass der gesetzlichen Anforderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen wird.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Zielsetzung zur Nutzung des Baugebietes und in Anlehnung an die benachbarten Siedlungsbereiche werden für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Planbereich erfolgt gemäß der absehbaren Nachfrage die Festsetzung einer ein- bis zweigeschossigen offenen Bauweise und zielt damit auf eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung ab.

Die Festsetzung der GRZ und GFZ erfolgt auf Grund der heutigen Anforderungen der Bauwilligen und auf Grund der vorgesehenen Grundstücksgrößen von 700 – 900 qm.

Die Bebauung ist nur in Form von Einzel- und Doppelhäusern beabsichtigt.

Diese Regelungen garantieren zudem weitgehende gestalterische Freiheiten auf den Grundstücken. Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl orientieren sich an diesen Vorgaben und stellen auf den ortsüblichen Gestaltungsrahmen ab. Die Festsetzungen der Baugrenzen und damit der überbaubaren Grundstücksbereiche fügen sich ebenfalls in diese städtebaulichen Vorstellungen ein und lassen ausreichend variable Gebäudetypen zu.

5.2 Festsetzungen in Textform

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform vorgesehen, um insbesondere hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes einen Rahmen zu setzen, der in Anlehnung der im schon vorhandenen Siedlungsbereich Maßstäbe für die zukünftige Gestaltung des Ortsbildes setzt.

§ 1 Gebäudehöhe § 9 (3) BauGB

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - OK fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens:

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,25 m überschreiten.

Firsthöhe:

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Firsthöhe darf 10,50 m nicht überschreiten.

Die einheitliche Festsetzung zur Gebäudehöhe / Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens stellt auf die Ausbildung der umliegenden vorhandenen Gebäude ab. Damit wird eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude - Bestand und Planung - vermieden und ein einheitliches Siedlungsbild, im Besonderen im Zusammenhang mit den nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereichen erreicht. Die Festsetzungen hinsichtlich der Firsthöhen zielen auf eine einheitliche Höhengliederung entsprechend den baulichen Vorgaben der Nachbarbebauung ab.

§ 2 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in jedem Wohngebäude (Einzelhaus) insgesamt nur zwei Wohnungen zulässig sind.

Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde ist es, mit dieser Festsetzung, der vorliegenden Nachfrage entsprechend, die Förderung von Wohneigentum voranzubringen.

Für den gesamten Plangebietsbereich ist die Errichtung von Ein- bis maximal Zweifamilienwohnhäusern vorgesehen. Mit der Festsetzung von maximal 2 Wohnungen für die betreffenden Bereiche soll eine zufällige benachbarte Anordnung unterschiedlich genutzter Grundstücke vermieden werden.

Die Erfahrungen mit Nutzungskonflikten in anderen Wohngebieten zeigen, dass benachbarte Grundstücke, die Unterschiede bei der Anzahl der Wohnungen auf dem Wohngrundstück aufweisen, sich auch hinsichtlich der Freiflächennutzung auf den Grundstücken unterscheiden. Dies bedeutet vor dem Hintergrund, je Wohneinheit rd. 2 Stellplätze nachzuweisen, dass auf Baugrundstücken, auf denen mehrere Wohnungen errichtet werden, sich der Freiflächenanteil zugunsten der nachzuweisenden Stellplatzflächen verschiebt.

Dies widerspricht allerdings den Zielsetzungen des Bebauungsplanes, die eine Durchgrünung des Wohnquartiers sicherstellen bzw. begünstigen sollen.

Die Gemeinde beabsichtigt daher, im Plangebiet regelnd einzugreifen und die vorgenannte Festsetzung aufzunehmen.

Dabei kommt auch zum Ausdruck, dass die festgesetzte Größenordnung von max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude für vertretbar gehalten und eine städtebaulich verträgliche Lösung mit dem Anspruch nach städtebaulicher Verdichtung unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnraumbedarfs gefunden worden ist.

Zusammenfassend sind nachfolgend aufgeführte städtebaulichen Gründe und Zielsetzungen maßgeblich für die festgesetzte Nutzungsbeschränkung:

Die Siedlungsstruktur in Wetschen wird im Wesentlichen durch eine zwei bzw. eingeschossige Bauweise mit in der Regel ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Die Gebäude stehen durchweg auf Grundstücken in einer Größenordnung zwischen 600 m² und 1000 m² in Form eines freistehenden Einzelgebäudes. Die Größe der Gebäude entspricht im Regelfall dem eines "klassischen" Ein- bis Zweifamilienhauses. Diese Bau- und Siedlungsform sichert einen hohen Freiflächenanteil mit entsprechendem Wohnwert und prägt das Ortsbild der Gemeinde Wetschen.

Es ist Zielsetzung der Gemeinde, diese für das Ortsbild prägende Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln.

§ 3 Anpflanzfestsetzung

In den Wohngebieten ist pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz ist zu beachten.

Mit dem § 3 wird die ortsübliche Durchgrünung von Wohnsiedlungsbereichen geregelt. Aus städtebaulicher Sicht steht dabei die Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung der Siedlungsbereiche im Vordergrund; in ökologischer Hinsicht setzen Bepflanzungen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Siedlungsbereich um und unterstützen die Bewältigung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Eine Durchgrünung dient nicht nur zur Gestaltung des Siedlungsgebietes, sondern verbessert auch das Kleinklima und stellt einen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Bäume und Sträucher sind Bestandteil der innerörtlichen Grünraumvernetzung. In der Vegetationsperiode schützen sie vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme.

Einzelbäume, Baumgruppen bzw. Gehölzgruppen etc. schaffen schon auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und luftschadstoffbindender Oberfläche.

Eine standortgerechte Artenauswahl ist in der Regel eine notwendige Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung; sie begünstigt zugleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Neben planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches sind gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der Nds. Bauordnung) vorgesehen. Die Festsetzung „Örtliche Bauvorschriften“ zielt darauf, die hier entstehenden Baukörper in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden. Insoweit wird ein Rahmen festgesetzt, der den Gestaltungszusammenhang und den Bauungsmaßstab im bestehenden Quartier wahrt.

Im Plangebiet soll ein weitgehender Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, der sich an den Hauptmerkmalen der bestehenden baulichen Entwicklung des Gesamtsiedlungsbereiches orientiert (geneigte Dächer mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen).

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18 Grad. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch in Flachdachbauweise zulässig. Zuwiderhandlungen gegen die o.g. Festsetzungen/ örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten Auf § 91 NBauO und auf das Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) wird verwiesen.

Im Grundsatz leitet sich das den Festsetzungen zu Grunde liegende, gestalterische Ordnungsprinzip von den in der Gemeinde Wetschen vertretenen Gestaltungsmerkmalen der vorhandenen Bebauung ab.

6 Verkehrsliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz („St. Hülfers Straße“ und „Gartenstraße“), die innere verkehrliche Erschließung wird durch entsprechende Erschließungsstraßen sichergestellt.

Die erforderlichen straßenverkehrsrechtlichen Regelungen werden außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Erschließung des Baugebietes geregelt.

Die festgesetzte Breite der Verkehrsfläche beträgt aufgrund der vorhandenen Erschließungslänge und den anzubindenden Grundstücken im Regelfall 8,0 m; berücksichtigt sind damit sowohl die Empfehlungen der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) als auch die zu erwartenden Erschließungserfordernisse.

Hierzu wird eine weitere Abstimmung mit allen Beteiligten im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen. Dabei ist im Rahmen der Erschließung zu beachten:

- Straßeneinmündungen sind mit mindestens 10-m-Radien herzustellen, um eine Befahrung mit Entsorgungsfahrzeugen zu ermöglichen.
- Wendeplätze in Stichstraßen müssen nach RAST06 einen Fahrbahnwendekreis von mind. 18 m aufweisen.

Eine abschließende Entscheidung über den endgültigen Ausbau der Erschließungsstraßen wird im Zuge der Erschließungsplanung getroffen. Ein verkehrsberuhigter Ausbau ist aufgrund der vorhandenen Erschließungsquerschnitte je nach Ausbaustandard möglich.

Private Einstellplätze sind generell auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen. Im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus ist auch der Nachweis einzelner Besucherstellplätze in den Erschließungsstraßen des Plangebietes möglich bzw. vorgesehen.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr:

In fußläufiger Entfernung zum überplanten Gebiet befinden sich die Bushaltestellen „Wetscherhardt, Wetscherhardt“ und „Wetschen, Grundschule“. Erstere wird von den Linien 1 37, 169 und 1 70 bedient und letztere von der Linie 169.

7 Belange der Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG verbleiben. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

8 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

8.1 Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau des in der Nachbarschaft vorhandenen Netzes.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem vorhandenen bzw. zu erweiternden Leitungsnetz.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen (auch im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen) sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen werden. Zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -kabeln ist es ggf. erforderlich, bereits ausgebaute Straßen und Wege wieder aufzubrechen.

8.2 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch die Abfall WirtschaftsGesellschaft mbH, Bassum.

8.3 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange

Im generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Wetschen liegt der geplante B-Plan im Teileinzugsgebiet 1a, als landwirtschaftliche Fläche. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist über den westlichen Graben an den bebauten Flächen vorgesehen.

Geplant ist eine Regenrückhaltung innerhalb des B-Plangebietes mit einem abgedichteten Regenrückhaltebecken (Wasserschutzzone). Die Ableitung des Oberflächenwassers soll gedrosselt über den Graben Flurstück 39 am westlichen Rand der vorhandenen Bebauung von der Straße „Auf der Hardt“ erfolgen. Hierfür ist eine Rohrleitung vom Grabenende bis zum Weg Gartenstraße geplant. Die Lage des geplanten Regenrückhaltebeckens soll dann im Bereich der südwestlichen B-Plan-Fläche angeordnet werden.

Für den aktuell geplanten B-Plan mit einer Größe von rd. 2,4 ha ist ein Rückhaltevolumen von rd. 380 m³ und einer mittleren Wasserfläche von rd. 275 m² herzustellen.

Es wird auf folgende wichtige Sachverhalte hingewiesen:

1. Die Oberflächenentwässerung innerhalb des Geltungsbereichs des B- Plan Nr. 21 ist auf der Basis der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG, welche die UWB der Gemeinde Wetschen mit Datum vom 15.01.2013, Az: 66.31.03-11 Vg. 3967 erteilt hat, zu beurteilen.

Der B-Plangeltungsbereich ist demnach bislang als Bestandteil des Teileinzugsgebietes 1a als „landwirtschaftliche Fläche“ mit einem entsprechend gering abgesetzten Abfluss(beiwert) berücksichtigt gewesen.

Mit der geplanten B-Planausweisung und dem erforderlichen RRB wird es zu einer Änderung der bislang für die Einleitung(-sstelle) 1 (Graben 420b) erlaubten Einleitungsmenge kommen, welche der vorherigen Erteilung einer Änderungserlaubnis bedarf. Es wird empfohlen, diese frühestmöglich bei der UWB zu beantragen.

2. Zu beachten ist, dass nach der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung des WSG Sankt Hülfe die „Erweiterung des Straßennetzes“ laut § 3, Ziffer 3.2 in der WSZ IIIa der besonderen Genehmigung durch die UWB bedarf.

Da sich hier überwiegend das Thema „Oberflächenentwässerung der öffentlichen und entspr. frequentierter Verkehrsflächen“ und damit einhergehend der Verbleib möglicherweise verunreinigter/ die Trinkwasserförderung gefährdender Flüssigkeiten/ Stoffe verbirgt, ist seitens der UWB vorgesehen, diese Genehmigung im Zusammenhang mit der für die zentrale Oberflächenentwässerung des B-Plangebietes ohnehin erforderlich werdenden wasserrechtlichen Erlaubnis mitzuerteilen.

Eine qualitative Bewertung nach DWA-M 153 ist in diesem Zusammenhang erforderlich. Es wird empfohlen, die Planung frühzeitig mit der UWB abzustimmen.

8.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Abwassers soll über das vorhandene Abwasser-Pumpwerk an der Sankt-Hülfer-Straße (gegenüber von Haus Nr. 8) zentral zur Kläranlage erfolgen. Hierfür wird ein Freigefällekanal von dem Pumpwerk an der Sankt-Hülfer-Straße bis zum geplanten Baugebiet vorgesehen. Über entsprechende Stichkanäle werden die einzelnen Baugrundstücke an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Jedes Grundstück wird über eine Anschlussleitung mit einem Hausübergabeschacht angeschlossen.

8.5 Belange des Brandschutzes

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden im Zuge der Erschließungsplanung in engem Benehmen mit der örtlichen Feuerwehr und der zuständigen Brandschutz-Fachbehörde abgestimmt, so dass die notwendigen Löschwasserentnahmeeinrichtungen an den geeigneten Stellen eingerichtet werden.

9 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Die Kosten der Erschließung müssen auf Grundlage eines Entwurfs für den Straßenbau und die Kanalisation noch ermittelt werden. Eine endgültige Aufstellung erfolgt im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Erschließungsplanung.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kosten-erstattungsbeiträgen richtet sich nach den Satzungen der Gemeinde über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz. Die Erhebung der Erschließungsbeiträge hat einen Kostenanteil von mind. 10 % für die Gemeinde zu berücksichtigen.

Baubeiträge und Kostenerstattungsbeiträge werden für Schmutzkanal und Regenwasserkanal erhoben.

Die Veranlagung und Erhebung wird nach den Bestimmungen der Entwässerungs-abgabensatzung aufgrund der Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes durchgeführt.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

10 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem erhebliche Immissionen, ausgehend von Straßenverkehr oder gewerblichen Betrieben, nicht zu erwarten sind.

Im Bebauungsplangebiet ist gelegentlich mit Lärmimmissionen aufgrund der Anfluglinien des militärischen Flughafens Diepholz zu rechnen. Sie sind als Vorbelastung hinzunehmen. Mit Auflagen ist nicht zu rechnen, sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

In der Nachbarschaft des Planbereiches sind keine relevanten Tierhaltungsanlagen mehr vorhanden. Die Ställe wurden darüber hinaus auch nicht verpachtet. Nach Rücksprache mit dem Fachdienst Bauordnung und Städtebau des Landkreises Diepholz, kann in diesem Fall auf die Erstellung einer Stellungnahme bzgl. der Geruchsimmissionen verzichtet werden. Es bestehen daher aus landwirtschaftlicher Sicht, immissionsschutzrechtlich gegen die beabsichtigte Bauleitplanung keine Bedenken.

In der Baugenehmigung sind folgende Immissionsschutzrechtlichen Nebenbestimmungen (Hinweis) aufzuführen:

Das Grundstück befindet sich in einem landwirtschaftlich strukturierten Gebiet, in dem es häufig zu spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese Immissionen treten bewirtschaftungsbedingt auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden auf und können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Die Immissionen sind im Rahmen der Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen der südlich verlaufenden Bahnlinie entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

11 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen/ Grundwassernutzungen

Im Plangebiet befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (07/2018) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen).

In den Jahren 2013 / 2014 erfolgte eine komplette Recherche der Altstandorte und Verdachtsflächen im Gebiet der Samtgemeinde Rehden. Somit liegen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde hierzu inzwischen flächendeckende Informationen vor. Im Plangebiet wurden keine Verdachtsflächen oder Altstandorte lokalisiert.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (Tel.: 05441/976 - 4279 oder - 4268) des Fachdienstes "Umwelt und Straße" des Landkreises Diepholz mitzuteilen.

12 Bodenfunde

Aus dem westlichen Bereich des Geltungsbereiches sind durch Luftbildauswertung mittelalterliche oder früh neuzeitlich Wölbackerbeete bzw. deren noch erhaltene Gräben bekannt. Prähistorische Bodendenkmale oder Fundstellen beweglicher Kulturdenkmale hingegen sind erst ab etwa 1 km Entfernung nachgewiesen. Aufgrund des Umstandes, dass es sich bei dem überplanten Gebiet um eine bisher lediglich landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche handelt und im Zuge der Entwicklung des Baugebietes mit großflächigen Erdarbeiten zu rechnen ist, muss mit archäologisch relevanten Funden und Befunden gerechnet werden.

Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalenschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Mit folgenden Auflagen muss gerechnet werden:

1. Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), ist sobald wie möglich, mindestens aber 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde stattfinden kann.
2. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Ldkr. Diepholz sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu richten.
3. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnloser, schwenkbarer Grabenschaufel zu erfolgen.
4. Die unter Pkt. 1 genannten Erdarbeiten sind von einer qualifizierten Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/In) zu begleiten, damit ggf. auftretende Bodenfunde sofort erkannt sowie wissenschaftlich dokumentiert und gesichert werden können.
5. Die Beauftragung der qualifizierten Fachkraft ist im Vorfeld der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
6. Die Kosten für die fachgerechte archäologische Begleitung, Dokumentation und Bergung evtl. auftretender Funde und Befunde sowie die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für den Maschineneinsatz sind gem. § 6 Abs. 3 NDSchG vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.
7. Ungeachtet der vorstehenden Nebenbestimmungen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. §14 NDSchG).

Der Samtgemeinde/ Gemeinde wird empfohlen, im Vorfeld der Erschließung eine harte Prospektion durchführen zu lassen, bei der unter fachlicher Begleitung durch eine Grabungsfirma mithilfe eines Baggers in mehreren Suchgräben der Oberboden bis auf den anstehenden mineralischen Boden abgezogen wird, um zu überprüfen, in welchem Ausmaß archäol. Bodendenkmale betroffen sind.

Sollten während dieser Sondage keine archäologisch relevanten Funde oder Befunde angetroffen werden, können die denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen für die Bauvorhaben ohne weitere Auflagen erteilt werden.

13 Sonstige Hinweise

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes Ridderade-Ost der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.
Einschränkungen für eine Bebauung des Plangebietes ergeben sich daraus nicht.
- Das Plangebiet liegt im angeordneten Bauschutzbereich des Flugplatzes Diepholz. Damit gelten Bauhöhenbegrenzungen, die gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2 a LuftVG zu beachten sind. Gemäß der §§ 15 - 16 a LuftVG ist die Aufstellung von Baukränen mit der zuständigen Flugsicherung des Flugplatzes Diepholz 14 Tage vor Auf- und Abbau abzusprechen.
Militärischerseits wird die uneingeschränkte bestimmungsgemäße Nutzung des militärischen Flugplatzes bzw. die Aufrechterhaltung des militärischen Flugverkehrs bei Tag und Nacht gefordert.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 2019-07-02

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG


M. Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 in der Zeit vom 25.02.2019 bis zum 27.03.2019 einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 21 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 02.07.2019 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Wetschen, den 02.07.2019