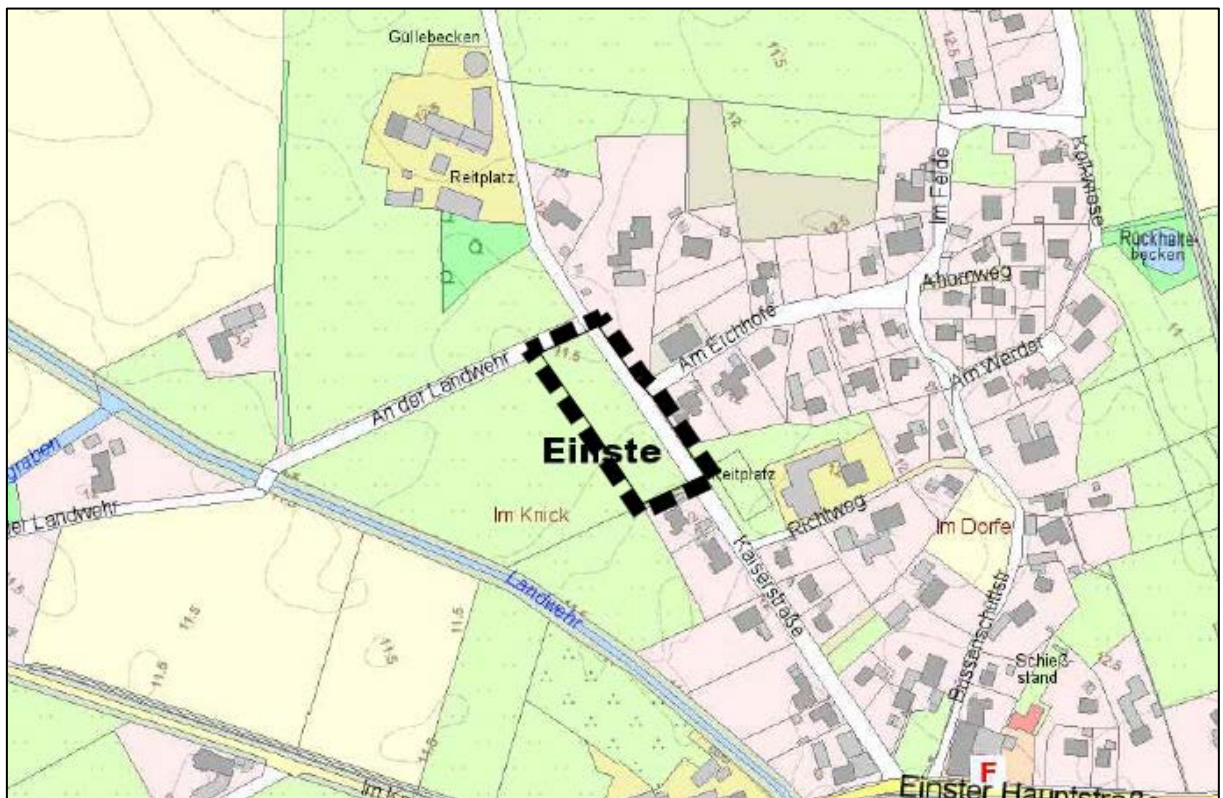


GEMEINDE BLENDER

Bebauungsplan Nr. 27
„Kaiserstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnrnstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Beratung zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	--------------------------------	------------------

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2.	Verfahren	3
3.	Lage und Bestand	4
4.	Planungsvorgaben	5
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
4.2	Flächennutzungsplanung	6
5.	Bauliche Nutzung	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise	7
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
6.	Grünordnerische Festsetzungen	8
7.	Örtliche Bauvorschriften	8
8.	Verkehr	9
9.	Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	9
10.	Immissionen	10
11.	Natur und Landschaft	12
11.1	Bestand	12
11.2	Planung	14
11.3	Artenschutz	15
12.	Hochwasserschutz	17
13.	Altlasten	18
14.	Flächenbilanz	18
15.	Verfahrensvermerke	18

Anlagen

Büro Moritz Umweltplanung, Gemeinde Blender, Bebauungsplan Nr. 27 „Kaiserstraße“ - Auswirkungen der Planrealisierung auf Biotope, Vögel und Fledermäuse (Potenzialabschätzung), Oktober 2019

Immissionsgutachten – zur Einwirkung von Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben und Hobby-Tierhaltungen in der Gemeinde Blender Einste durch Bebauungsplan Nr. 27 an der Kaiserstraße, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Fachbereich Immissionsschutz und Standortentwicklung, Bremervörde, 03.12.2019

1. ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der Gemeinde Blender sollen am westlichen Ortsrand der Ortschaft Einste Wohnbaumöglichkeiten in geringem Umfang geschaffen werden. Die Entwicklung an dieser Stelle an der Kaiserstraße ist bereits im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen vorgesehen und soll nun aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken umgesetzt werden. Der Bereich bietet sich zur Bebauung an, da keine wertvollen natürlichen Bereiche betroffen sind, keine erheblichen Immissionen aus Landwirtschaft oder Straßenverkehr vorhanden sind und die Erschließung der Grundstücke direkt von der Kaiserstraße aus erfolgen kann, ohne dass weitere Straßenflächen erforderlich werden.

Allerdings soll die Bebauung der lockeren Bebauung von Einste angepasst werden und es sollen nur ca. 4 Grundstücke entstehen.

Damit kann in Einste entlang der Kaiserstraße eine weitere bauliche Entwicklung stattfinden, wobei die Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft berücksichtigt werden soll.

2. VERFAHREN

Zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus hat der Gesetzgeber im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 für eine befristete Zeit die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. §13b BauGB auf bestimmte Flächen im Außenbereich ausgeweitet. Die Regelung sieht vor, ein beschleunigtes Verfahren analog zu § 13b BauGB zuzulassen, wenn es sich um einen Bebauungsplan zur Begründung von Wohnungsnutzung handelt. Die geplanten Flächen müssen sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchführen zu können, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

§13b BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 10.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Nr. 27	Festgesetzte Grundfläche WA 3.973 qm x GRZ 0,3 = 1.192 qm Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche 1.192 qm, also < 10.000 qm

zu erfüllende Bedingung	Wohnnutzung wird begründet, Anschluss an im Zusammenhang bebauten Ortsteil
Inhalt Bebauungsplan Nr. 27	Festsetzung von WA Anschluss an die Bebauung an der Kaiserstraße in Einste
Bedingung erfüllt	ja

zu erfüllende Bedingung	Förmliche Verfahrenseinleitung bis zum 31.12.2019 Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021
Inhalt Bebauungsplan Nr. 27	Aufstellungsbeschluss durch Rat am 05.11.2019 Satzungsbeschluss durch Rat am
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 27	im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Ergebnis	Bedingung erfüllt

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) oder Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 27	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Ergebnis	Bedingung erfüllt

Da die Bedingungen des §13b BauGB i.V.m. §13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3. LAGE UND BESTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 befindet sich am Westrand der Ortslage Einste in der Gemeinde Blender westlich der Kaiserstraße. Er grenzt in der lockeren Abfolge von Bebauung mit Wohnnutzung überwiegend in Einzelhäusern und ehemaligen Hofstellen auf großzügigen Grundstücken entlang der Kaiserstraße und „Am Eichhofe“ an.

Die Fläche im Plangebiet ist unbebaut und wird als Grünland/Weide genutzt. Westlich schließt sich die freie Landschaft an. Im Norden liegt im Außenbereich eine Hofstelle.

4. PLANUNGSVORGABEN

4.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Im RROP 2016 des Landkreises Verden ist der Bereich des nun geplanten Allgemeinen Wohngebietes in der zeichnerischen Darstellung als graues Gebiet „bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ (abgeleitet aus den Darstellungen der Flächennutzungspläne der (Samt)Gemeinden) wiedergegeben, so dass einer baulichen Entwicklung hier keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Westlich grenzen ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft an.

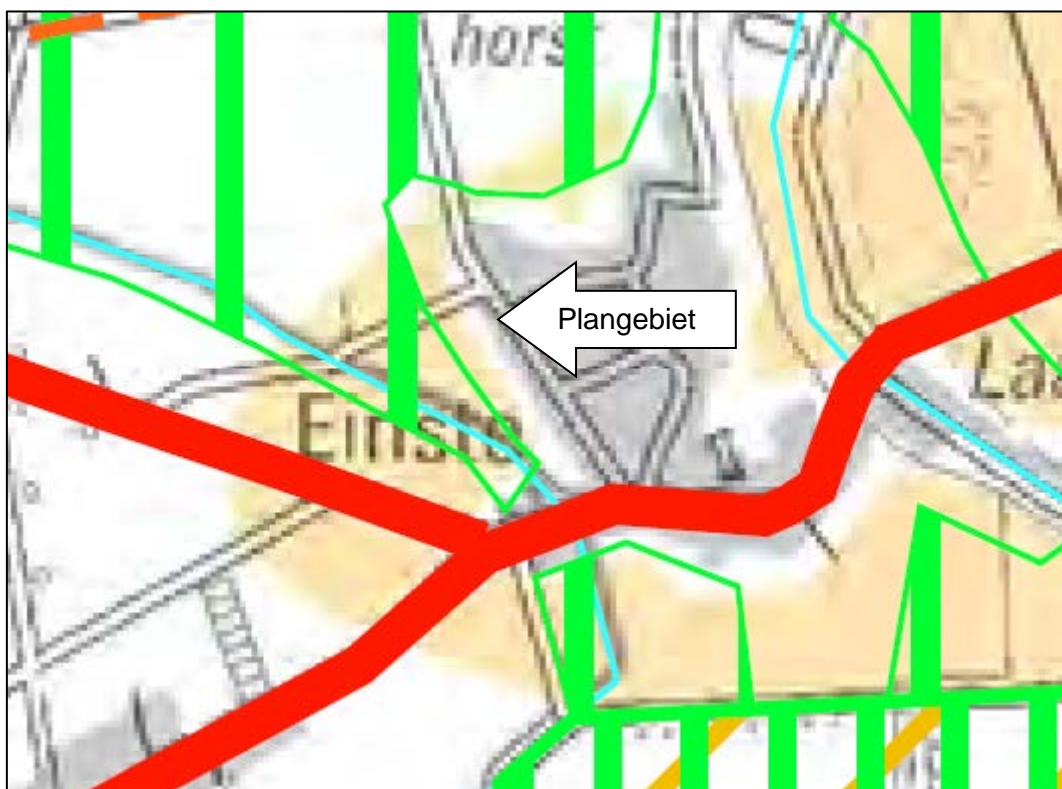


Abb.: Ausschnitt zeichnerische Darstellung RROP Landkreis Verden (ohne Maßstab)

Zum Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft ist folgende Beschreibende Darstellung relevant:

„Diese Gebiete sollen für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen gesichert und entwickelt werden. **Die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sind in den kreisweiten Biotopverbund zu integrieren.**“ (Kap. 3.1.2. 03 Satz 4 und 5) (**Fettdruck** – Ziel der Raumordnung)

Für diesen Bereich gibt es auch keinen konkreten Ansatz für einen Biotopverbund, in den die Gemeinde Maßnahmen integrieren könnte. Innerhalb des Plangebietes wird zur Eingrünung der neuen Bebauung gegenüber der freien Landschaft (hier auch Vorranggebiet Natur und Landschaft) eine 4 m breite Gehölzpflanzung vorgesehen.

Die Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen, insofern muss auch keine Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen erfolgen.

Bei der vorliegenden Planung sind die Ziele und Grundsätze der Entwicklung der Siedlungsstruktur heranzuziehen. Danach ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Bei Orten und Ortsteilen, die nicht als Zentrale Orte festgelegt sind, hat die Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen. (Kap. 2.1. 02 und 03 RROP) Das Plangebiet ist im RROP nicht als zentraler Siedlungsbereich gekennzeichnet. Das Plangebiet ist allerdings auch nur ca. 5000 qm groß und wird nur Platz für ca. 4-6 Bauplätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser bieten. Bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde für Einste an dieser Stelle nur die „Sicherung und Entwicklung vorhandener Bebauung“ vorgesehen. Kleinere Orte sollten in der Regel Möglichkeiten zur angemessenen Erweiterung für den Eigenbedarf erhalten, wenn keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen. Anhand der dort getroffenen Grundsätze der Ortsentwicklung wurde die Baufläche westlich der Kaiserstraße um das nun vorliegende Plangebiet vergrößert. Der Bebauungsplan folgt diesen Möglichkeiten zur Eigenentwicklung in angemessenem Umfang. Neben der geringen Größe des Plangebietes zeigt sich dies auch in der Nutzung bereits vorhandener Erschließungsflächen.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen wurde im Jahr 2006 wirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist darin als gemischte Baufläche dargestellt. Er ist dabei Teil der damals überplanten Dorflage, für die eine gemischte Nutzung vorgesehen wurde.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan in den vom FNP abweichenden Teilen (hier Allgemeines Wohngebiet) auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Aus der nun geänderten Art der Nutzung ergeben sich aber keine städtebaulichen Missstände.

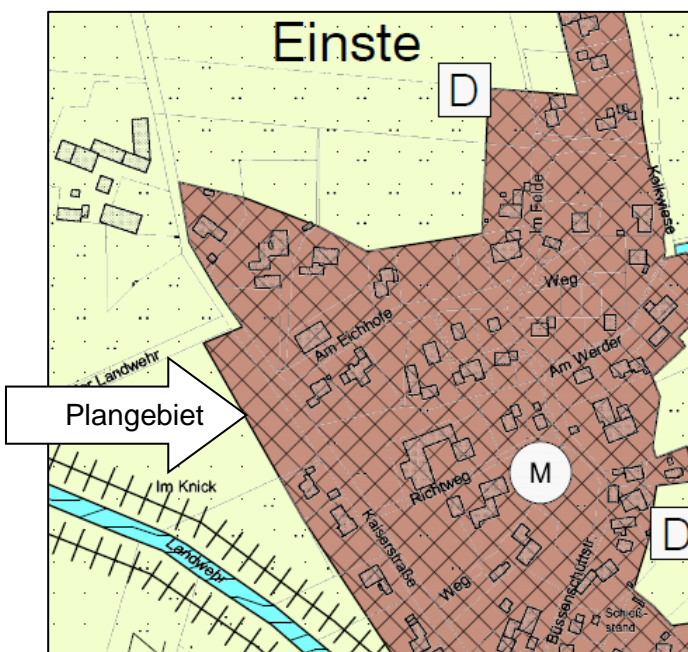


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen Stand der Neuaufstellung (ohne Maßstab)

5. BAULICHE NUTZUNG

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Verlauf der letzten Jahrzehnte hat sich in der Dorfentwicklung von Einste gezeigt, dass die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken deutlich den Bedarf an gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Grundstücken übersteigt und die Überlegungen zur Aufstellung des FNP zur Entwicklung einer dörflich gemischten Struktur wurde nur in geringem Umfang realisiert. Da auch diesem Bebauungsplan das Ziel zugrunde liegt, weitere Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnbebauung bzw. Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes zu geben, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Dieser Zielsetzung würden die sonst ausnahmsweise zulässigen gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen entgegenstehen. Daher werden diese Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand der Umgebung und den Festsetzungen der Bebauungspläne in der Gemeinde.

Es wird bei einer höchstens eingeschossigen Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass im Plangebiet eine lockere Bebauung entsteht. Es bietet jedoch auch zusätzliche Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im Plangebiet, um den Anforderungen für moderne Wohnbebauung zu entsprechen.

Zur festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) wird jeweils gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung um 50 % für Zufahrten und Nebenanlagen zugelassen, da größere Garagen oder Nebenanlagen bei Neubauten üblich sind. Bei der Ausnutzung dieser Ziffern wird das Baugebiet immer noch zum größten Teil unbebaut/unversiegelt bleiben (55%).

Außerdem wird in dem Plangebiet eine Bebauung mit einer Traufhöhe von max. 4,5 m und einer Firsthöhe von max. 9,5 m zulässig sein, um zusammen mit der örtlichen Bauvorschrift über geneigte Dächer zu gewährleisten, dass sich die Neubauten an die vorhandene Bebauung anpassen. Gleichzeitig wird der Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten.

5.3 BAUWEISE

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um sicher zu stellen, dass sich in diesen Bereichen eine künftige Bebauung in die Umgebung und die Struktur des Plangebietes einfügt, in der Hausgruppen untypisch sind.

Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird auf max. 2 je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus insgesamt begrenzt. In Einste sind bisher überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser vorhanden und die Anzahl der möglichen Wohnungen soll sich nur im Rahmen der Eigenentwicklung des Dorfes bewegen.

Um in dieser ländlichen Umgebung eine lockere Bebauung sicher zu stellen, wird neben der Festsetzung der GRZ auch eine Festsetzung über Mindestgrundstücksgrößen von 600 qm aufgenommen.

5.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Baugrenzen werden im Plangebiet so festgesetzt, dass entlang der Kaiserstraße eine einzeilige Bebauung entstehen kann. Diese 19 m tiefen überbaubaren Bereiche beginnen in einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche. In der locker bebauten Umgebung von Einste soll vermieden werden, dass direkt an der Straße Garagen, Carports und andere Nebenanlagen das Straßenbild bestimmen.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen die Gebäude nicht näher als 5 m an die anzupflanzende Hecke rücken, so dass die nicht überbaubare Flächen entsprechend festgesetzt wird.

Daher wird durch textliche Festsetzung die Errichtung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen an der Straße und am den Pflanzstreifen ausgeschlossen. Um die Versiegelung durch Zufahrten möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass die Breite der Zufahrten insgesamt 5 m nicht überschreiten darf.

6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Im Westen des Plangebietes wird ein 4 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt. Auf diesen festgesetzten Flächen ist eine Laubgehölzhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 2 m² Pflanzfläche eine Pflanze zu setzen. Die Bepflanzung ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen. Damit die Herstellung der Bepflanzung zeitnah zum Bau der Gebäude stattfindet, wird festgesetzt, dass die Bepflanzung in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen ist. Diese Festsetzung ist von der Gemeinde auf der Grundlage von § 178 BauGB (Pflanzgebot) selbstständig durchzusetzen.

Dadurch soll die neu entstehende Bebauung in Richtung Westen durch eine Laubgehölzhecke vom Außenbereich abgegrenzt werden. Somit können Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden. Diese Anpflanzungen verbessern zudem die Bodenfunktion im Bereich dieser Anpflanzflächen.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit dem Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO eine örtliche Bauvorschrift für denselben Geltungsbereich erlassen.

Als wesentliches gestalterisches Element, das im Ortsbild eine weithin sichtbare Wirkung hat, soll das Dach im Sinne der traditionellen Formensprache gehalten werden. Es wird daher festgesetzt, dass die Gebäude mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad zu errichten sind. Flachdächer sind in Einste untypisch und werden daher wegen ihrer stark abweichenden Erscheinung nur dann zugelassen, wenn sie als Gründächer ausgebildet werden. Die Gemeinde will damit dieses ökologisch sinnvolle Bauelement ermöglichen.

Dazu orientiert sich die Farbauswahl für Dächer an einem abgestimmten Farbspektrum. Ergänzend zu den roten traditionellen Ziegelfarben für die äußere Gestaltung der Gebäude wird für Ziegel auch eine

dunklere (schwarz-blau) Tönung zugelassen. Es wird auch die dunklere Dacheindeckung zugelassen, da Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern heute üblich bzw. oft auch erforderlich sind und damit das rote Dach wenigstens auf den Südseiten sowieso kaum noch in Erscheinung tritt. Ausgeschlossen werden sollen aber andere auffallende Farben. Das Ortsbild wird dadurch harmonisch ergänzt und wird nicht durch bauliche Besonderheiten, die oft einer kurzen Mode unterworfen sind, gestört.

Für Einfriedungen entlang von Straßen wird eine maximale Höhe von 1,0 m vorgeschrieben. In der Gemeinde gibt es seit einiger Zeit verschiedene Beispiele von hohen Einfriedungen durch Flechtzäune, aber auch aus massivem Mauerwerk. Dies bringt eine andere, abweisende Qualität in das Ortsbild, das sonst durch offene Vorgärten und überwiegend niedrige Einfriedungen mit Übergängen von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen geprägt ist. Diese Entwicklung soll in Einste vermieden werden.

8. VERKEHR

Das Plangebiet liegt an der Gemeindestraße „Kaiserstraße“, die schmal ohne Nebenanlagen ausgebaut ist. Dieser Ausbaustandard ist aber auch ausreichend, um die geringe Anzahl der neuen Bauplätze zu erschließen. Die festgesetzte Verkehrsfläche umfasst das Flurstück der Kaiserstraße 97/1 im Abschnitt des Plangebietes. Neben der Fahrbahn sind dort auch unbefestigte Seitenräume zu finden. Die Anlage von neuen öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zur Bushaltestelle „Blender/Einste“, von der Thedinghausen und Verden mit dem öffentlichen Nahverkehr erreicht werden können.

9. VER- UND ENTSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Bis auf die Schmutzwasserkanalisation sind alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen im Verlauf der Kaiserstraße vorhanden und können in das Plangebiet hinein verlängert werden. Für die Schmutzwasserentsorgung ist eine Verlängerung des in der Kaiserstraße liegenden Freigefällekanals erforderlich, der bisher in etwa 30 m vom Baugebiet entfernt endet. Die Gemeinde ist mit dem Flächeneigentümer im engen Kontakt, um diese Leitung zu planen und herzustellen. Besonderer Flächenbedarf ist in Bebauungsplan dafür nicht zu berücksichtigen. Da die Herstellung technisch möglich und die neuen Bauplätze den Aufwand rechtfertigen, so dass das Allgemeine Wohngebiet an dieser Stelle festgesetzt werden kann.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Verden. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

Bei der Errichtung von Neubauten oder der Herstellung von versiegelten Flächen soll das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die anstehenden Sande bieten

eine gute Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser wurde im März 2020 ca. 1,5 m unter Geländeoberkante angetroffen. Das Gelände liegt etwa 0,5 m tiefer als die benachbarte Straße, so dass eine stärker Überdeckung auch durch Auffüllungen auf dem Grundstück hergestellt werden kann. Bei flachen Mulden besteht also eine ausreichende Überdeckung zur Versickerung des Wassers. Ein Regenwasserkanal zur Ableitung wird nicht hergestellt; das Regenwasser darf auch nicht dem Straßenseitengraben zugeführt werden.

10. IMMISSIONEN

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von stark emittierenden Lärmquellen wie Straßen, Bahnstrecken oder Gewerbebetrieben.

Allerdings ist bei der Lage im ländlichen Raum mit Tierhaltung in der Umgebung, die Geruchsbelastung, die auf das Plangebiet einwirken kann, in die Abwägung einzustellen. Dazu wurde ein Geruchsgutachten bei der Landwirtschaftskammer in Auftrag gegeben. (*Immissionsgutachten – zur Einwirkung von Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben und Hobby-Tierhaltungen in der Gemeinde Blender Einste durch Bebauungsplan Nr. 27 an der Kaiserstraße, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Fachbereich Immissionsschutz und Standortentwicklung, Bremervörde, 03.12.2019*)

Dabei wurde auf Grundlage der VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2, die zur Abstandermittlung von Tierhaltungsanlagen zu Wohnhäusern zu verwenden ist, festgestellt, dass der erforderliche Abstand zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und Teilflächen der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 27 nicht eingehalten werden kann. Hierbei ist die Hobby- Pferdehaltungen und die landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Es war daher eine Sonderbeurteilung anhand der in der Geruchsimmissions- Richtlinie (GIRL) genannten Kriterien erforderlich.

Drei tierhaltende Anlagen in dem relevanten 600 m im Umkreis um das Plangebiet wurden hinsichtlich ihrer Emissionen betrachtet. Folgende Anlagen wurden in die Berechnung eingestellt:

- Pferdehaltung 20 Boxen (aktuelle nur 2 Pferde)
- Pferdehaltung 5 Tiere
- Milchviehhaltung 46 Tiere, Pferdehaltung 34 Tiere

Nach der GIRL (Stand 23.07.2009) sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte (IW) überschritten werden.

Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert*
Wohn- und Mischgebiete,	0,10
Gewerbe-/Industriegebiete	0,15
Dorfgebiete	0,15

* ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1GE/m³ in 10 % der Jahresstunden.

Die Berechnung zeigt, dass im Plangebiet der Grenzwert für Wohngebiete von 10% der Jahresstunden deutlich unterschritten wird. Als höchster Wert wurde an der südöstlichen Ecke 4,4 % ermittelt. Die Fläche ist im Übrigen nur mit Werten zwischen 2% und 3 % belastet. Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Gutachten, das das Rechenergebnis als Rasterkarte mit den ermittelten Werten wiedergibt.

Im Gutachten wurde ebenfalls festgestellt, dass die Ausweisung eines neuen Wohngebietes bzw. die spätere Wohnnutzung nicht zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten von landwirtschaftlichen Betrieben führt, da sich jeweils bereits vorhandene Wohnhäuser in der Umgebung der Emissionssorte als vorrangig beschränkende Faktoren auswirken würden.

Durch die Entwicklung des neuen Wohngebietes ist also nicht mit Immissionskonflikten zu rechnen, die in die Abwägung eingestellt werden müssten oder die eine neuen Wohnnutzung verhindern würden.

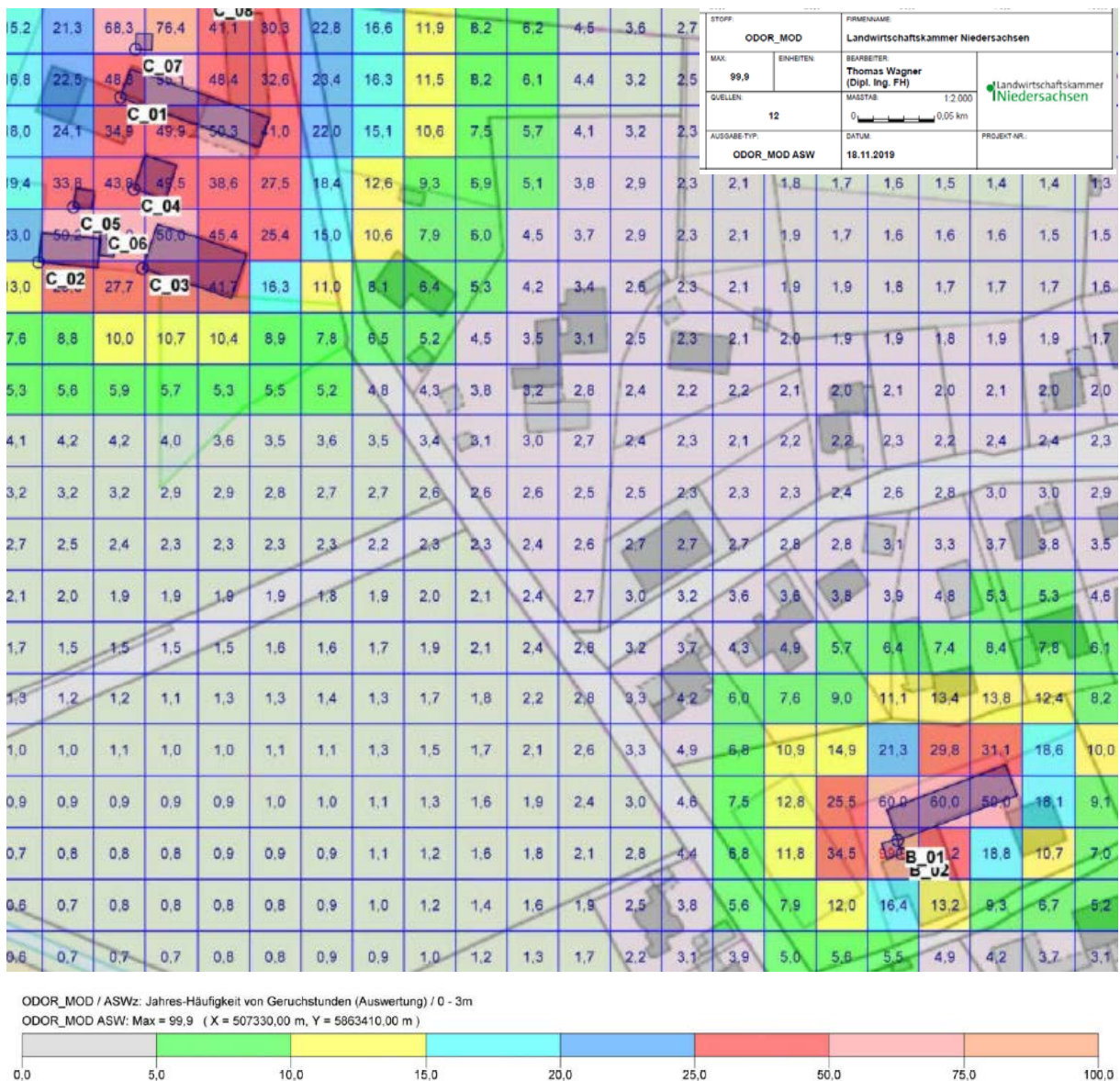


Abb.: Ausschnitt Rasterkarte Geruchsimmissionen (gezeigt werden nur zwei der drei berechneten Emissionsquellen) (ohne Maßstab)

11. NATUR UND LANDSCHAFT

11.1 BESTAND

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (LRP)

Im LRP liegt des Plangebiet westlich eines Bereiches, der als landschaftsschutzgebietswürdig eingestuft wurde (L 26 Blender-Holtorf) für den folgendes Entwicklungsziel genannt wird: Kleinteilig gegliederte Landschaft mit Grünland, Obstbäumen, Hecken, Baumreihen und Hofgehölzen; Steinkauz

Die Zielkarte 5 trifft folgende Aussagen:

Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter / Darstellung in der Karte 4 „Zielkonzept“ gelb		
Biotopkomplexe/Landschafts- und Nutzungstyp	Lage	Maßnahmen
Symbol	Siedlungsrandgebiete/Ortsränder mit typischer Zonierung	Blender W, N, Hiddestorf S, Wum-Istorf N, S, W, Morsum O, S, W, Einste O, W, Beppen W, N, Emtinghausen N, O, S, W, Thedinghausen W, N, Riede N,O,S und Heiligenbruch N, S, W
		Entwicklung der Übergangsbereiche bestehend aus Gärten mit Obstbäumen, Obstwiesen, kleinen Grünlandflächen, die als Weide genutzt werden und/oder Hofgehölzen, Entwicklung der einzeiligen Hecken (Weißdorn) und Baumreihen (Eiche und Esche)

Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan für die Samtgemeinde Thedinghausen grenzt verschiedene „Landschaftsentwicklungsräume“ ab, für die jeweils geeignete Maßnahmen beschrieben werden. Das Plangebiet liegt jedoch in keinem der abgegrenzten Entwicklungsräume, sondern ist als gemischte Baufläche im FNP dargestellt.

Arten und Biotope

Im Plangebiet wurden im September 2019 die vorhandenen Biotope kartiert (siehe Kartierung letzte Seite der Begründung). (*Büro Moritz Umweltplanung, Gemeinde Blender, Bebauungsplan Nr. 27 „Kaiserstraße“ - Auswirkungen der Planrealisierung auf Biotope, Vögel und Fledermäuse (Potenzialabschätzung), Oktober 2019*)

Der größte Teil des Untersuchungsgebiets besteht aus Sonstigem feuchten Intensivgrünland (GIF), welches als Pferdeweide (Zusatzkürzel „w“) genutzt wird. Am Straßenrand haben sich Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) entwickelt. Als einzelner Baum steht dort eine junge Esche. Geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt. Das Vorkommen von Fledermäusen ist nicht anzunehmen. Für Brutvögel sind die Esche und die Straßenseitenraum potentielle Lebensräume.

Boden

In der Bodenkarte BK 50 dargestellt im NIBIS-Kartenserver mit Stand 2017 wird kein besonderer Bodentyp „Plaggenesch“ dargestellt. Als Bodentyp wird Mittlere Gley-Braunerde angegeben.

Oberflächenwasser

Nicht vorhanden.

Luft und Klima

Für das Schutzgut Luft und Klima ist das Plangebiet wegen seiner geringen Größe nicht von Bedeutung. Ihm kommen keine Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet oder Klimaschneise zu.

Landschaft

Es handelt sich um eine Ortsrandlage, die sowohl von der angrenzenden Bebauung als auch von den landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt wird. Die relativ kleine Fläche weist keine raumbildenden

Strukturen auf. Östlich des Plangebietes schließt sich lockere Bebauung mit den dort befindlichen Gärten, Gehölzen an. Westlich des Plangebietes setzt sich der als Weide genutzte Bereich fort. Der Wert des Landschaftsbildes im Bereich des Plangebiets wird im LRP als gering eingestuft.

11.2 PLANUNG

Pflanzen und Tiere

Versiegelung, Bebauung und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bauflächen überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Der Lebensraum für die bodengebundene Flora und Fauna wird um die versiegelten Flächen reduziert. Gleichfalls erweitert sich der Lebensraum siedlungstoleranter Arten um die angelegten Grünstrukturen in den neuen Bauflächen. Betroffen ist Grünland mit allgemeiner bis geringer Bedeutung.

Zur Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft wird ein 4 m breiter Streifen zur Anlage einer Baum-Strauchhecke im Bebauungsplan festgesetzt (480 qm). Diese Festsetzung kann von der Gemeinde auf der Grundlage von § 178 BauGB durchgesetzt werden.

Oberflächenwasser

Nicht betroffen

Boden/Wasserkreislauf/Fläche

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den geplanten Bauflächen. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna, sowie seine Filterfunktionen. Das auf zukünftig versiegelter Fläche anfallende Niederschlagswasser kann teilweise nicht direkt in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen, so dass die Grundwasserneubildung reduziert wird. Das Plangebiet wird aber nicht an einen Regenwasserkanal angeschlossen, so dass das Regenwasser vor Ort zur Versickerung gebraucht werden muss. Durch Wohnungsbau ist als Flächenverlust bei Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung mit einer Versiegelung von ca. 1787 qm zu rechnen.

Landschaft

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung werden die landwirtschaftlich genutzte Flächen durch eine Neubausiedlung überformt und der Ortsrand wird in die Landschaft vorgeschoben.

Die Höhenbeschränkung für die Gebäude auf 9,5 m bei geneigten Dächern im traditionellen Farbspektrum, dient dazu, die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Klima/Luft

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft bei der Umsetzung der Planung zu erwarten.

Bearbeitung der Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan wird jedoch im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt, wonach Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Gesetzgeber hat mit den §§ 13a und b BauGB die Möglichkeit zur Erleichterung der Schaffung von Bauflächen für Wohnraum gegeben. Dazu gehört auch die Erleichterung in Bezug auf finanzielle und organisatorische Aufwendungen für Kompensationsmaßnahmen. Diese Erleichterungen nimmt die Gemeinde hier in Anspruch. Damit ist dann verbunden, dass z.B. keine weiteren Flächen für Kompensationsmaßnahmen benötigt und auch nicht freiwillig geleistet werden. Innerhalb des Plangebietes wird die Anlage einer 4 m breiten Gehölzhecke festgesetzt, durch die der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden kann und der Boden (480qm) wird hier vor weiteren Eingriffen geschützt.

11.3 ARTENSCHUTZ

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (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.

Aufgrund der vorhandenen natürlichen Strukturen ist das Vorkommen von geschützten Arten (Fledermäusen) unwahrscheinlich. Für Vogelarten bietet sich nur wenig Lebensraum.

Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten und wegen der geringen Größe des Plangebietes ist daher nicht davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei der Realisierung der Planung verletzt werden. Die folgenden Tabellen sind dem o.g. Gutachten entnommen und fassen die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung zusammen.

Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) – Maßstab: Individuum		
relevante Artengruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Tötung von Individuen beim Entfernen von Gebüsch und Gehölzen	Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen außerhalb der Brutzeiten (also zwischen dem 01. Oktober und Anfang März)

Verbot der Verletzung oder **Tötung von Tieren** sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) – Maßstab: Individuum

relevante Artengruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Fledermäuse	Keine	Nicht erforderlich

Verbot der *erheblichen **Störung von Tieren** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) – Maßstab: Lokale Population

[*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]

relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung; Erheblichkeitsprüfung (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Keine	Nicht erforderlich
Fledermäuse	Keine	Nicht erforderlich

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder **Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) – Maßstab: Individuum

[Ein Verstoß liegt für die in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird]

relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung; Prüfung, ob die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Ggf. Zerstörung von Nestern in Gehölzen im Zuge der Projektrealisierung Ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt, geeignete Gehölzbestände in der Nachbarschaft	Nicht erforderlich
Fledermäuse	Keine	Nicht erforderlich

12. HOCHWASSERSCHUTZ

Fließgewässer sind im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG im Einzugsgebiet der Weser. Diese Risikogebiete sind von den Ländern auszuweisende Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch erheblich seltener als in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ_{extrem}) und die nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen wurden. Es ist also davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dambruch überschwemmt werden kann.

Der Wasserstand für das Risikogebiet HQ_{extrem} liegt nach den Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen bei $>0,5 - 2$ m.

Eine unmittelbare Überschwemmungsgefahr besteht nicht, sondern nur bei einem Ereignis, das seltener als alle 100 Jahre eintritt. Da eine Überschwemmung nur als extrem seltenes Ereignis zu erwarten ist und auch damit zu rechnen ist, dass eine Erhöhung des Baugrundes erfolgen wird, muss von der Planung aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht abgesehen werden.

In der Planzeichnung ist ein Hinweis aufgenommen, welche die Anstoßwirkung zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikos bei der Umsetzung der Planung entfalten soll.

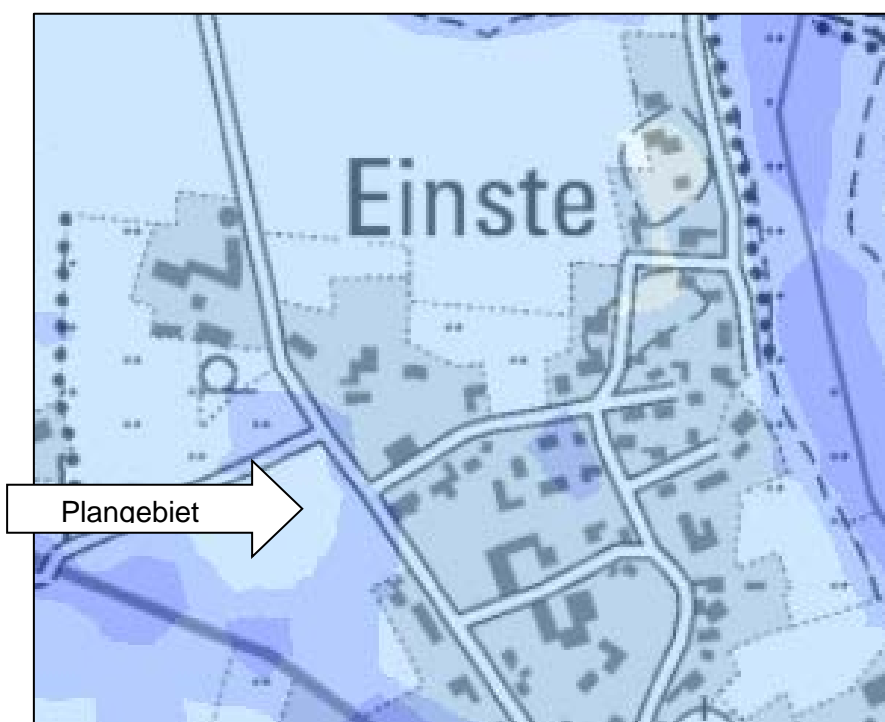


Abb.: Auszug aus den Niedersächsischen Umweltkarten, Weserwassertiefen HQ_{extrem}

13. ALTLASTEN

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

14. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet WA	3973 qm
Verkehrsflächen (Flurstück Kaiserstraße)	1209 qm
Gesamt	5182 qm

15. VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 27 öffentlich in der Zeit vom 09.06.2020 bis zum 16.07.2020 ausgelegt.

Blender, den 28.09.2020

gez. Harald Hesse

.....
Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Blender zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 27 in der Sitzung am 08.09.2020 beschlossen.

Blender, den 28.09.2020

gez. Harald Hesse

.....
Gemeindedirektor

