

Damen und Herren
Mitglieder des Rates
der Gemeinde Blender

**Sitzung des Rates am 08.11.2016,
hier: Erweiterung der Tagesordnung**


Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit Einladung vom 27.10.2016 übersandte Tagesordnung wird um folgenden neuen öffentlichen Punkt erweitert:

- TOP 14 – 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf den Linteln" (Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf den Linteln II")
- a) Zustimmung zum Vorentwurf
 - b) Freigabe des Vorentwurfes einschl. Entwurfsbegründung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - c) Freigabe des Vorentwurfes einschl. Entwurfsbegründung für die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
(DS-Nr. B.4.18.15 ist beigelegt.)

Die bisherigen Punkte 14 bis 21 werden die Punkte 15 bis 22.

Mit freundlichen Grüßen


(Hesse)



Gemeinde
Blender

Beschlussvorlage

- öffentlich -

B.4.18.15

Federführendes Amt	Bauamt
Aktenzeichen	B/4/622-21
Datum	02.11.2016

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf den Linteln" (Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf den Linteln II")

a) Zustimmung zum Vorentwurf

b) Freigabe des Vorentwurfes einschl. Entwurfsbegründung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

c) Freigabe des Vorentwurfes einschl. Entwurfsbegründung für die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge	Termin	TOP
Rat Blender	08.11.2016	

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat stimmt dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf den Linteln II“ (Fassung vom 10.10.2016) einschl. Entwurfsbegründung (Fassung 11.10.2016) zu.

b) Der Rat beschließt auf der Basis des unter a) beschlossenen Vorentwurfes die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerversammlung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Versammlung.

c) Der Rat beschließt auf der Basis des unter a) beschlossenen Vorentwurfes die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt:

Die vorliegende Bebauungsplanung wurde als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf den Linteln“ begonnen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Rat am 02.06. d.J. gefasst.

Der Planungsauftrag wurde von der Kirche direkt an die pk plankontor städtebau gmbH, Oldenburg, vergeben, welche nunmehr einen Vorentwurf mit Entwurfsbegründung vorgelegt hat.

Der Geltungsbereich für diese Bauleitplanung geht im Süden über die Grenze des bisherigen Bebauungsplanes hinaus. Der neu überplante Bereich lag bisher nicht im Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, sondern im so genannten Innenbereich der Gemeinde Blender. Aus diesem Grund kann hier keine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Es ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird deshalb als Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf den Linteln II“ weitergeführt.

Der Vorentwurf und die Begründung sind aus der Sicht der Verwaltung in Ordnung. Frau Lüders vom pk plankontor wird den Vorentwurf in der Sitzung erläutern.

Als nächste Verfahrensschritte stehen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerversammlung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB an.

Sofern der Rat den Beschlussempfehlungen der Verwaltung folgt, wird verwaltungsseitig die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Versammlung vorbereitet. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet.

Für alle Ratsmitglieder sind der Vorentwurf und die Entwurfsbegründung in der zu beschließenden Fassung beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

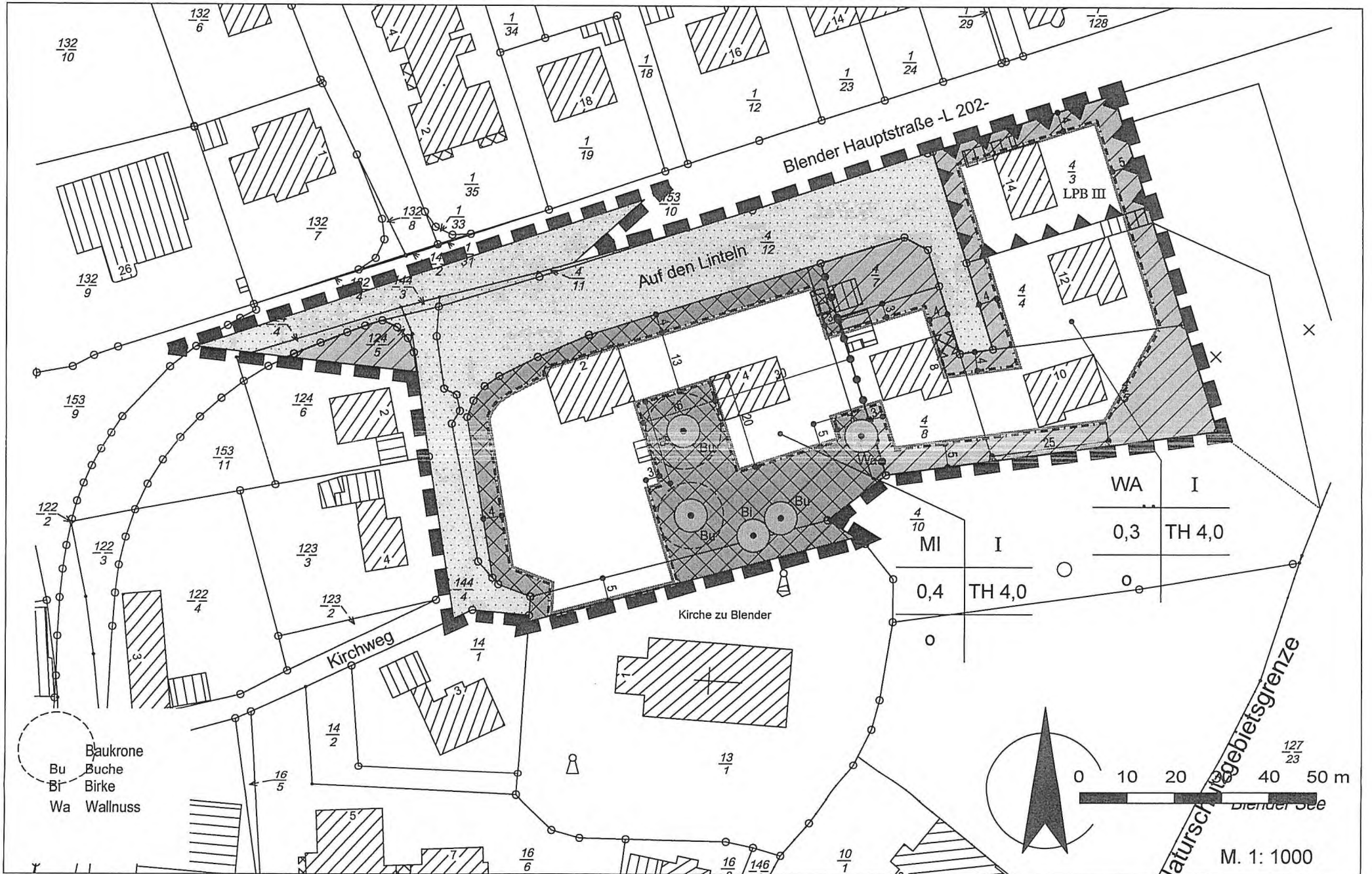
Der Gemeindedirektor



R. 2.11.16
W 2/11/16

Anlage(n):

1. Vorentwurf u. Begründung



132/10

132/6

1/34

1/18

1/12

1/23

1/24

1/28

Blender Hauptstraße -L 202-

1/19

1/35

153/10

4/3

LPB III

132/9

132/7

132/8

1/33

1/17

Auf den Linteln

4/4

153/9

124/6

153/11

123/3

122/2

122/3

122/4

123/2

4/70

MI

I

0,4

TH 4,0

WA

I

0,3

TH 4,0

Kirchweg

14/1

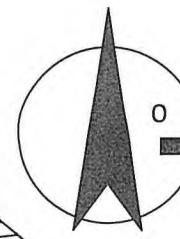
Kirche zu Blender

Baukrone
Bu Buche
Bl Birke
Wa Wallnuss

14/2

13/7

16/5



Naturschutzgebietsgrenze
Blender See

M. 1: 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

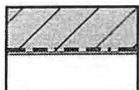
TH 4,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen



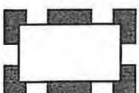
Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

LPB III

Lärmpegelbereiche



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

1. Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig

- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Tankstellen (§ 5 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

auch ausnahmsweise nicht zulässig

2. Traufhöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Traufhöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

3. Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Blender Hauptstraße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Bürräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A)	
	Wohn- und Schlafräume	Bürräume
III	35	30

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind zu vermeiden. Bei ihrem Abgang ist auf dem Grundstück eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. Die jeweilige Baumart ist aus der Planzeichnung ersichtlich. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

§ 1 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote (entsprechend RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), braunrote (entsprechend RAL 8004, 8012) oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Eindeckung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 2 Dachgestaltung

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.. Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 3 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen an Straßenbegrenzungslinien darf nur bis zu 0,80 m betragen, gemessen über der Oberkante nächsten angrenzenden Erschließungsstraße.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des **Bebauungsplanes Nr. 2** sowie damit gleichzeitig beschlossenen **Gestaltungssatzung** der Gemeinde Blender auf.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Zum Schutz der Population von (streng) **geschützten Arten** dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze von Fledermäusen (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) oder Gehölze mit Nistplätzen von geschützten Vogelarten nicht von Mitte März bis Mitte Oktober entfernt werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fallende Bäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird.

Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können im Bauamt der Samtgemeindeverwaltung Thedinghausen eingesehen werden.

GEMEINDE BLENDER

Bebauungsplan Nr. 24

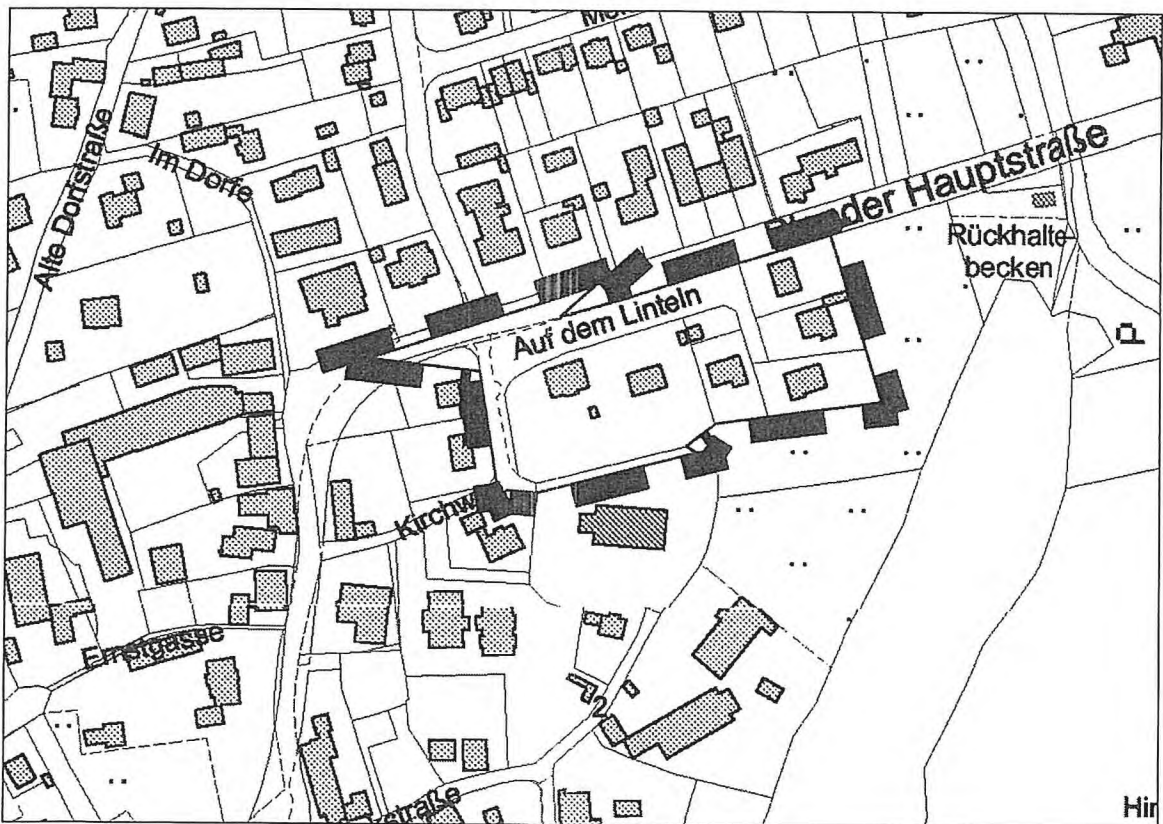
„Auf den Linteln II“

mit örtlichen Bauvorschriften

VORENTWURF

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2.	Verfahren	3
3.	Lage und Bestand	4
4.	Planungsvorgaben	5
5.	Bauliche Nutzung	7
6.	Örtliche Bauvorschriften	9
7.	Grünordnerische Festsetzungen	9
8.	Verkehr	10
9.	Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	11
10.	Immissionen	11
11.	Natur und Landschaft	13
12.	Alllasten	15
13.	Flächenbilanz	15
14.	Hinweise	15
15.	Verfahrensvermerke	16

Bearbeitungsstand : 11.10.2016

1. ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der Gemeinde Blender besteht für die evangelische Kirchengemeinde Blender-Intschede-Oiste Bedarf für ein neues Gemeindehaus, wozu ein Neubau auf dem kircheneigenen Grundstück neben Kirche und Pfarrbüro errichtet werden soll. Das bisher genutzte Gemeindehaus soll zukünftig auch nicht kirchlichen Zwecken, z.B. Handel und Dienstleistung, dienen können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen allerdings wegen enger überbaubarer Flächen eine weitere Bebauung auf dem betreffenden Grundstück nicht zu. Daher ist es erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, um zusätzliche, innerörtliche Baumöglichkeiten zu schaffen. Dabei sind insbesondere die Nähe zur denkmalgeschützten Kirche, der vorhandene Baumbestand und die Nachnutzung des vorhandenen Gemeindehauses bei der Planung zu bedenken.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 24 dient der Innenentwicklung von Blender in einem bebauten, innerörtlichen Bereich an der Blender Hauptstraße als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Nr. 24	Festgesetzte Grundfläche MI 4472 qm x GRZ 0,4 = 1789 qm WA 4274 qm x GRZ 0,3 = 1282 qm Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche zusammen 3071 qm also < 20.000 qm

§13a Abs. 1 Nr. 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. 24	im MI und WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen

Bedingung erfüllt	ja
-------------------	----

§13a Abs. 1 Nr. 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)
Inhalt Bebauungsplan Nr. 24	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Bedingung erfüllt	ja

3. LAGE UND BESTAND

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 befindet sich in der Mitte der Ortslage von Blender südlich der Blender Hauptstraße (L 202).

Die Gemeindestraße Auf den Linteln verläuft parallel zur Blender Hauptstraße. Von der Gemeindestraße ist etwa im westlichen Drittel eine Zufahrt zur übergeordneten Straße angelegt worden. Auf der Straße sind mehrere öffentlichen Parkplätze sowie Rasenflächen mit Bäumen vorhanden. Über diese Straße werden alle Grundstücke in Plangebiet erschlossen.

Im Osten des Plangebietes sind eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Die eingeschossigen Gebäude Nr. 2 und 4 werden von der ev.-luth. Kirchengemeinde Blender-Intschede-Oiste als Pfarrbüro und Gemeindehaus genutzt. Über dem Pfarrbüro befindet sich eine Wohnung. Alle Freiflächen im Plangebiet sind gärtnerisch als Haus- und Ziergarten angelegt. Auffällig sind der Baumbestand aus großen Einzelgehölzen im Süden des Plangebietes, sowie eine Gruppe großer Kiefern.

Dieser Baumbestand setzt sich um die südlich gelegen Kirche fort, die von große Eschen und Linden eingerahmt wird. Bei der Kirche handelt es sich um einen Bau aus dem Anfang des 19. Jahrhunderts, der als Kulturdenkmal unter Schutz steht. Der Zugang zur Kirche erfolgt vom Kirchweg aus. Die Kirche ist im Süden unmittelbar von weiteren Gebäuden umgeben. Ein Friedhof ist neben der Kirche nicht vorhanden.

Südlich der Kirche und im Westen und Norden des Plangebiets setzt sich die Ortslage von Blender überwiegend mit Wohnbebauung in Einzelhäusern fort. An der Blender Hauptstraße sind verschiedene Angebote von Handel und Dienstleistung zu finden. Die ehemals landwirtschaftliche Prägung von Blender ist im Ort nur noch an wenigen Hofgebäuden zu erkennen.

Direkt östlich des Plangebiets liegt das Naturschutzgebiet „Blender See“, der die Ortslage im Osten begrenzt.

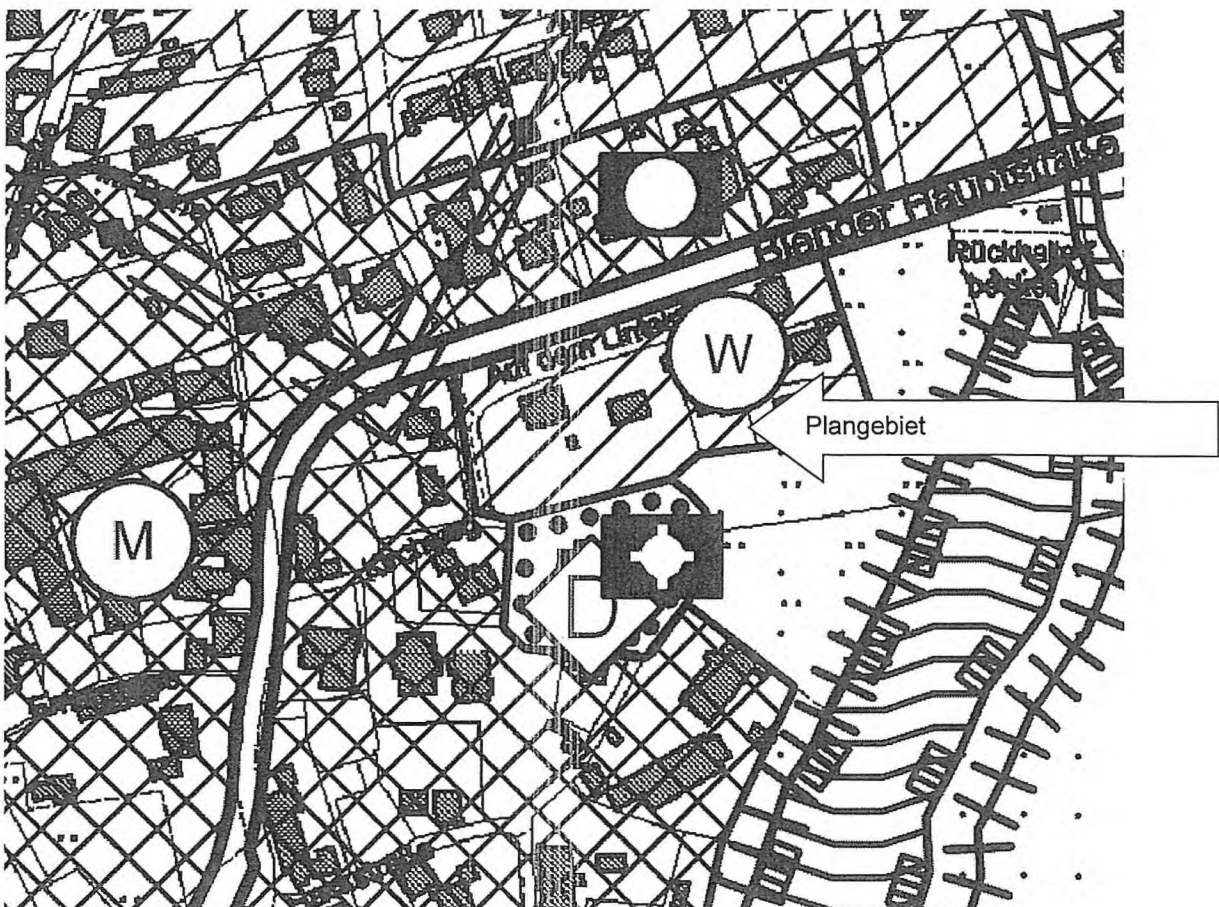
4. PLANUNGSVORGABEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Thedinghausen wurde im Jahr 2006 wirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist darin als Wohnbaufläche dargestellt, denn bei der Neuaufstellung des FNP wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 (Allgemeines Wohngebiet) übernommen. Das Plangebiet schließt an die Dorflage mit gemischten Nutzungen an, die sich in Blender entlang der Blender Hauptstraße mit benachbarten Bereichen erstreckt.

So kann die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes aus der Darstellung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Im westlichen Teil wird nun allerdings im Bebauungsplan abweichend ein Mischgebiet festgesetzt. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan in den vom FNP abweichenden Teilen auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

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



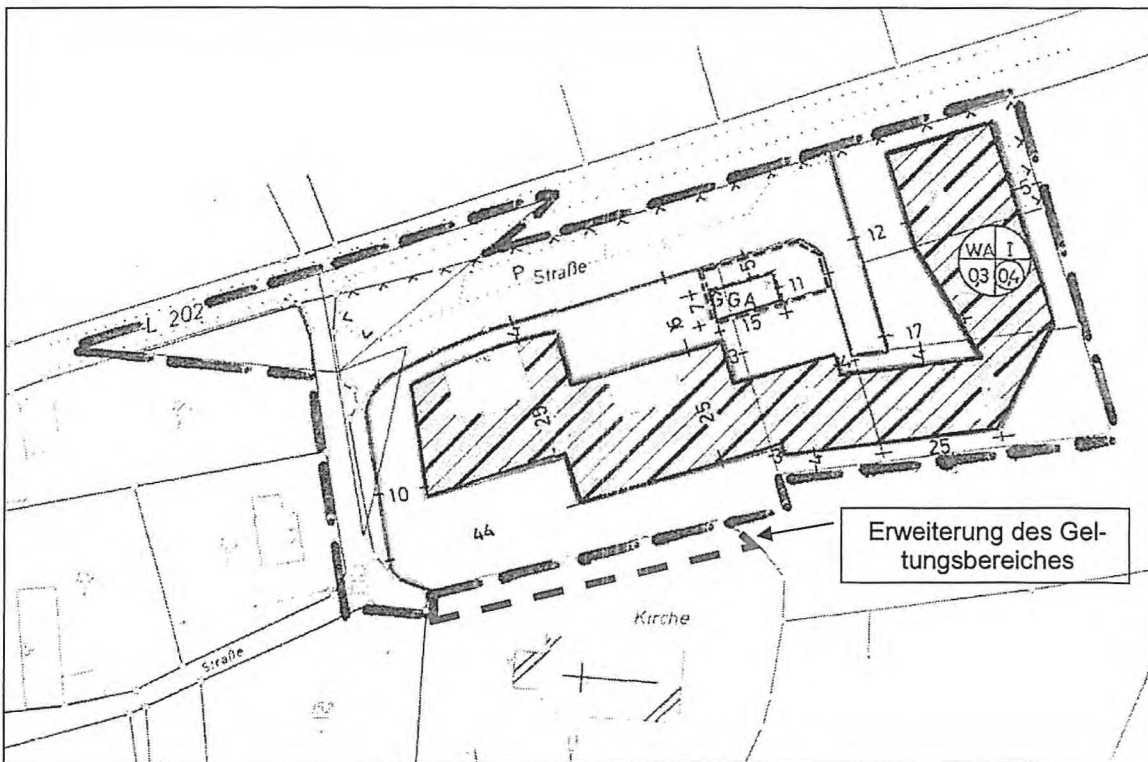
4.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird der Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Blender, der seit 1970 rechtskräftig ist, insgesamt überplant.

Im Bebauungsplan Nr. 2 gelten bisher folgende Festsetzungen (BauNVO 1977)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl GRZ 0,3
- Geschossflächenzahl GFZ 0,4
- Max. eingeschossige Bebauung
- Verkehrsflächen mit öffentlichem Parkplatz
- Flächen für Garagenanlagen
- Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (siehe Kap. 6)

Bebauungsplan Nr. 2, Stand der Neuaufstellung (ohne Maßstab)



Da der neue Geltungsbereich für diese Planung im Süden über die Grenze des alten Bebauungsplanes hinausgeht, ist eine Neuaufstellung des Planes erforderlich. Der nun neu überplante Bereich war bisher nicht Teil eines Bebauungsplanes und ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 24 BauGB einzustufen.

5. BAULICHE NUTZUNG

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet (MI)

Im Plangebiet soll im westlichen Teil nicht mehr hauptsächlich Wohnnutzung, sondern verschiedene Nutzungen ermöglicht werden, so dass dort ein Mischgebiet ausgewiesen wird. Damit sind zukünftig im Gebiet u.a. neben Wohnen auch Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit bieten sich zur Nachnutzung des bisherigen Gemeindehauses verschiedene Möglichkeiten an. Zwar war eine solche gemischte Nutzung bisher nicht im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan vorgesehen, aber die Lage des großzügigen Grundstückes in der Ortsmitte bietet sich für weitere Nutzungen an. Eine solche Nutzungsmischung ist auch auf der Nordseite der Blender Hauptstraße gegeben.

Anlagen, die kirchlichen Zwecken dienen, sind hier weiterhin regelmäßig zulässig (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), so dass auch entsprechend des Anlasses der Planung im Mischgebiet ein neues Gemeindezentrum errichtet werden könnte.

Vergnügungsstätten sind allerdings keine passende Nutzung in der Nähe der kirchlichen Einrichtungen, so dass diese hier ausgeschlossen werden.

Für Tankstellen bietet die ungewöhnliche Erschließungssituation über die Gemeindestraße auf den Linteln keine geeignete verkehrliche Anbindung für ein höheres Fahrzeugaufkommen, das mit einer Tankstelle verbunden wäre, daher wird diese Nutzung ebenfalls ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im östlichen Teil des Plangebietes bleibt es bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), da sich diese Nutzung hier verfestigt hat. In der Samtgemeinde wurde die Erfahrung gemacht, dass Mischgebiete oft nicht den erforderlichen, gewerblichen Nutzungsanteil aufweisen, sondern sich einseitig zu Wohngebieten entwickeln. Mit dem benachbarten Mischgebiet wird in ausreichender Größe ein weiteres Angebot auch für gewerbliche Nutzung geschaffen, um dieser Lage im Ort gerecht zu werden, so dass es angebracht ist, hier entsprechend des Bestandes und der zu erwartenden Nutzungsentwicklung, weiterhin Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes zu zulassen.

Auch im Allgemeinen Wohngebiet werden die Nutzungen durch Tankstellen wegen der besonderen Erschließungssituation ausgeschlossen.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei Vorhaben im Plangebiet ist zukünftig zu beachten, dass bisher die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 galt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jedoch zukünftig die BauNVO 1990 anzuwenden. In Bezug auf die Ermittlung der zulässigen Grundfläche hat es

hier eine grundlegende Änderung gegeben, die zukünftig zu berücksichtigen ist (§19 BauNVO). Während aufgrund der alten BauNVO Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche nicht berücksichtigt wurden, sind solche Flächen jetzt nur noch in beschränktem Umfang zulässig. Gemäß der BauNVO von 1990 sind bei der Ermittlung der Grundfläche Garagen und Nebenanlagen mitzurechnen. Die GRZ darf durch diese Anlagen nur bis zu 50 % überschritten werden.

Mischgebiet (MI)

Für das Mischgebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,4 zugelassen. Wobei eine Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze usw. bis 0,6 möglich ist (gem. § 19 Abs. 4 BauGB). Damit ergeben sich Erweiterungsmöglichkeiten für zusätzliche Hauptgebäude im Bereich des Mischgebietes. Für eine gemischte Nutzung in einer ländlich strukturierten, locker bebauten Umgebung ist dieses Maß, das die Obergrenze des § 17 BauNVO nicht ausschöpfen, sinnvoll.

Die zulässige Gebäudehöhe wird über die Festsetzung der Anzahl Vollgeschosse beschränkt, die entsprechend des Bestandes auf max. ein Vollgeschoss festgesetzt wird. In der näheren Umgebung der Kirche sollen auch keine höheren Häuser entstehen, da die Dorfkirche selbst relativ klein ist und trotzdem noch als deutlich dominanter Baukörper im Ort wirken soll. Durch die Festsetzung einer max. zulässigen Traufhöhe von 4,0, die auch bisher schon im Plangebiet galt, wird ebenfalls eine in der Höhenentwicklung angepasste Bebauung erreicht. Zusammen mit der Festsetzung über geneigte Dächer (siehe örtliche Bauvorschriften) wird erreicht, dass eine dem Ortsbild und der Nähe der Kirche entsprechende Bebauung erfolgt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches bleibt es bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von unverändert 0,3. Damit verbleiben größere Grün- und Gartenbereichen auf den Grundstücken entstehen, wie sie in Blender typisch sind. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird nicht verändert, da auch der bauliche Bestand nur eingeschossige Bebauung aufweist. Die Traufhöhe wird hier wie bisher und wie im Mischgebiet am max. 4,0 m begrenzt.

5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Insgesamt gilt im Geltungsbereich eine offene Bauweise, d.h. dass Gebäude mit Grenzabstand zu errichten sind. Dies entspricht der Bebauung im Bestand und dessen Umgebung.

Die überbaubaren Flächen werden im östlichen, als WA festgesetzten Bereich, nicht verändert. Die auffällige Abschrägung an der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches wurde hier auch übernommen, damit bleibt es bei einem Abstand von ca. 50 m zum benachbarten Naturschutzgebiet. Ein Heranrücken mit Hauptgebäuden an den geschützten Bereich wird damit weiter vermieden. Kleinere Nebenanlagen, von denen weniger Emissionen (z.B. Licht) ausgehen, sind im Gartenbereich weiter möglich.

Die überbaubaren Flächen im Mischgebiet wurden entsprechend der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes so festgesetzt, dass der Bestand der großen Laubbäume möglichst erhalten bleibt und von Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Der Einschlag von Bäumen wird allerdings im Mischgebiet, wo das Baufenster nach Süden erweitert wird, in Kauf genommen, um dort weitere, innerörtliche Baumöglichkeiten, hier z.B. für ein Gemeindehaus, zu schaffen.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit dem Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO weiterhin örtliche Bauvorschriften für denselben Geltungsbereich erlassen.

Hier wurden im Wesentlichen die bisher für den Bebauungsplan Nr. 2 geltenden Festsetzungen übernommen.

Die Vorschriften betreffen die Dachgestaltung, in dem nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig sind. Die Dacheindeckung darf nur in Farben ähnlich naturrot, braunrot oder anthrazit erfolgen. Wichtig ist, dass keine glänzenden Materialien für die Dacheindeckung verwendet werden dürfen. Damit wird die in Blender übliche Form- und Farbgebung und eine in der Umgebung der denkmalgeschützten Kirche angemessene Gestaltung gesichert.

Im Geltungsbereich war bisher auch die Höhe der Einfriedungen auf 0,8 m beschränkt. Diese Festsetzung wird beibehalten, da dies den Charakter der lockeren Abfolge der Gebäude und den offenen Charakter zwischen Ortsmitte, der Kirche und der angrenzenden Landschaft unterstützt.

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich befinden sich einige große Laubbäume, die im Bebauungsplan teilweise als zu erhalten festgesetzt werden. Der Bereich um die Kirche ist von Gehölzen geprägt, die wesentlich zum typischen Ortsbild beitragen. Um dieses Ortsbild zu schützen und zugleich Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden, werden die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Laubbäume als zu erhalten festgesetzt.

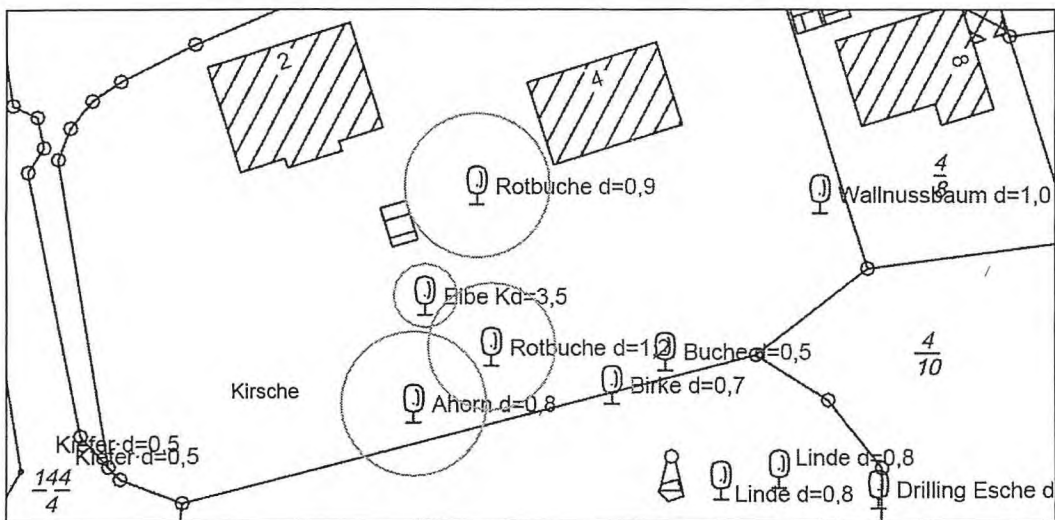
Im Bereich des südlichen Mischgebietes werden allerdings nicht alle vorhandenen Bäume so gesichert, da hier Raum für bauliche Nachverdichtung gegeben werden soll, die an diesen Ort im Bereich der kirchlichen Einrichtungen gebunden ist.

Der folgende Planausschnitt zeigt den Baumbestand der größeren Bäume. Angegeben sind die Baumart, und der Stammdurchmesser, teilweise sind auch die Baumkronen als Kreise dargestellt. Damit konnten die Baugrenzen in entsprechendem Abstand zu den Bäumen festgesetzt werden.

Den Erhalt eines größeren Ahornbaumes und eines älteren Kirschbaumes sichert die Gemeinde nicht ab, sondern lässt dort durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche Bebauung zu. In der Abwägung

über den Erhalt der Bäume zu einer möglichen Nachverdichtung und hier insbesondere dem Bau eines Gemeinzentrums werden hier die Belange des Naturschutzes untergeordnet. Da für eine größere Anzahl von Bäumen der Schutz nun in den Plan aufgenommen wird, ist dieser Eingriff nicht nur erforderlich, um das Ziel der Planung umsetzen zu können, sondern auch verhältnismäßig.

Baumbestand im Südteil (ohne Maßstab)



8. VERKEHR

Das Plangebiet liegt an der Blender Hauptstraße (L 202) innerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt. Es handelt sich hier allerdings um eine besondere verkehrliche Situation, da die Gemeindestraße „Auf den Linteln“ direkt südlich parallel neben der Blender Hauptstraße verläuft. Alle Grundstücke im Plangebiet werden direkt von der Gemeindestraße oder von deren Verlängerung zum Kirchweg erschlossen. Die Straße Auf den Linteln hat etwa im östlichen Drittel eine Zufahrt zur Blender Hauptstraße; weitere Zufahrten zur klassifizierten Straße sind nicht vorhanden und auch nicht geplant. Insbesondere ist die bei Aufstellung des Planes eingeplante Zufahrt über die Verlängerung Kirchweg nach Norden nie hergestellt worden. Wie damals üblich, erfolgte eine Festsetzung eines relativ großen Sichtdreieckes auf die klassifizierte Straße, aus dem sich die Abgrenzung des Geltungsbereiches an dieser Stelle ergibt.

An der vorhandenen Erschließungssituation wird durch die Planung nichts geändert. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt auf den entsprechenden Flurstücken. Aus Gründen der sauberen Planabgrenzung wird der Bereich des ehemaligen Sichtdreieckes in den Plan übernommen, ohne dass dazu allerdings Festsetzungen getroffen werden. Die erforderliche Sichtfreiheit zu gewährleisten, obliegt den jeweiligen Straßenbaulastträgern, private Grundstücke sind davon beim gegenwärtigen Erschließungszustand nicht betroffen.

Im Geltungsbereich wurde bisher eine kleine Fläche für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht mehr erforderlich da auf dem betreffenden Grundstück Garagen als Nebenanlagen

auch auf nicht überbaubaren Flächen ohne besondere Zuordnung zu Grundstücken genutzt werden können.

Das Plangebiet liegt direkt an der VBN-Bushaltestelle „Blender Auf den Linteln“, von der Thedinghausen und das Mittelzentrum Verden mit dem öffentlichen Nahverkehr erreicht werden können.

9. VER- UND ENTSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet vorhanden und können bei weitere Bebauung in das Plangebiet hinein verlängert werden.

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.

10. IMMISSIONEN

10.1 VORHANDENE IMMISSIONEN

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt direkt an der Bremer Landesstraße (L 202), so dass zu prüfen ist, ob erhebliche Immissionen aus Verkehrslärm im Plangebiet vorliegen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen könnten.

Dazu wurde eine vereinfachte Schallberechnung durchgeführt. Die Verkehrsbelastung wurde der landesweiten Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2010 entnommen. Dort lag die durchschnittliche Anzahl von Kfz am Tag (DTV-Wert) bei 3400 Fahrzeugen; zur Berücksichtigung eines zukünftig steigenden Verkehrsaufkommens wurde mit einem um 10 % erhöhten Wert gerechnet. Zuschläge für Steigungen, lichtzeichengeregelte Kreuzungen etc. wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt; als zulässige Geschwindigkeit wurden 50 km/h in die Berechnung eingestellt.

Als Beurteilungsgrundlage für die Lärmbelastung wird die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau mit folgenden Orientierungswerten herangezogen, die möglichst nicht überschritten werden sollen. Die folgende Tabelle zeigt in welchem Umfang eine Lärmbelastung für verschiedene Gebietstypen im Plangebiet vorliegt (Höhe Immissionspunkt 5,60 m).

	DIN 18005 Orientierungswerte Verkehrslärm	Einhaltung des Orientierungswertes ab folgender Entfernung zur Fahrmitte der L 202, ca.

	tags	nachts	tags	nachts
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)	20 m	20 m
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	40 m	40 m

Daraus ergibt sich, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete in den für diese Nutzung vorgesehenen Bereichen eingehalten werden. Lediglich in einem kleineren Bereich direkt an der Blender Hauptstraße werden die Werte für Allgemeine Wohngebiete überschritten.

Andere Emissionsquellen

Belastungen aus anderen Emissionsquellen (z.B. landwirtschaftliche Tierhaltung, Sportanlagen) sind im Plangebiet nicht zu berücksichtigen.

10.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Verkehrslärm

Durch den Verkehrslärm von der Blender Hauptstraße sind für einen kleinen Teilbereich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete festzustellen. Trotz der gegebenen Lärmvorbelastung setzt die Gemeinde im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Gemeinde hat die Zulässigkeit dieser Nutzungen vor dem Hintergrund abgewogen, dass zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, aber im belasteten Bereich keine städtebaulichen Missstände auftreten. Nach vorliegender Rechtsprechung liegen städtebauliche Missstände bzw. eine absolute Unzumutbarkeit vor, wenn die Außenpegel deutlich über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschreiten. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Es wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft, die Lärmbelastung so gering wie möglich zu halten. Auf Grund der gegebenen, vorhandenen baulichen Situation ist es nicht möglich, durch ausreichende Abstände entlang der L 202 Schallschutz für die Bebauung zu schaffen. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aufgrund der Lage und der vorhandenen Bebauung ebenfalls nicht in Frage.

Im Plangebiet setzt die Gemeinde die Pflicht zum vorsorgenden Schallschutz und den Anspruch nach möglichst ungestörter Wohnruhe durch die Festsetzung von passiven Maßnahmen an den Gebäuden um. In der diesbezüglichen textlichen Festsetzung wird auf die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau verwiesen, in der der erforderliche Schallschutz an Gebäuden gegen Außenlärm in den verschiedenen Lärmpegelbereichen geregelt wird. Durch so festgelegte Maßnahmen an Gebäuden soll insbesondere eine ungestörte Nachtruhe sichergestellt werden. Im Plangebiet sind nur Flächen im Lärmpegelbereich III betroffen, in dem z.B. an Fenster leicht erhöhte Qualitätsanforderungen gestellt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine ausreichende Belüftung der Räume auch bei geschlossenen (und nur dann lärmwirksamen) Fenstern gegeben sein muss (z.B. Lüftungsanlage im Haus).

11. NATUR UND LANDSCHAFT

11.1 BESTAND

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Blender, grenzt aber mit der Ostseite an den Landschaftsbereich des Blender Sees, bei dem es sich um ein Naturschutzgebiet handelt. Der Verordnungstext aus dem Jahr 1936 nennt im Wesentlichen Verbotstatbestände für Handlungen im Schutzgebiet, legt aber keine Schutzziele dar.

Auf allen Grundstücken befinden sich bauliche Anlagen, die von Hausgärten umgeben sind. Die Freiflächen werden intensiv gepflegt. Der größere Gartenbereich nördlich der Kirche weist in Rasenflächen große Einzelgehölze auf (z.B. Ahorn, Buche, alter Kirschbaum). Am Kirchweg steht eine Dreier-Gruppe aus Kiefern. Diese Bäume gehören zu dem alten Baumbestand, der die Kirche umrahmt und die so von Bedeutung für das Ortsbild sind.

Für den Bereich wird folgendes Zielkonzept im Landschaftsrahmenplanes (LRP) des Landkreises Verden formuliert:

Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft /			
Darstellung in der Karte 4 „Zielkonzept“ ocker			
Biotopkomplexe/Landschafts- und Nutzungstyp		Lage	Maßnahmen
Symbol	Siedlungsgebiete mit hohem Anteil an Vegetationselementen	Blender, Hiddestorf, Wulmstorf, Morsum Einste, Beppen, Thedinghausen, Erminghausen, Riede und Heiligenbruch	Sicherung des Altbaumbestandes – insbesondere Eichen und Eschen, Sicherung und Entwicklung der Hofgehölze und Obstwiesen innerhalb der Ortslagen, Sicherung der großen Bauerngärten, Sicherung der Grünland- und Grabelandflächen innerhalb der Ortslage

11.2 PLANUNG

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz wird daher hier nicht angewendet.

Bei der Umsetzung der Planung sind über die bereits vorhandenen Bebauungen und Flächenversiegelungen hinaus, weitere Bauten mit Zufahrten und Stellflächen und damit Bodenversiegelungen zu erwarten. Davon betroffen sind Gartenflächen, die als Biotope von geringer bis allgemeiner Bedeutung für

den Naturhaushalt sind, aber auch einzelne größere Laubgehölze (Kirsche, Ahorn). Diese Biotope gehen bei der Überbauung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Diese Eingriffe sind allerdings auch schon aufgrund des geltenden Planungsrechtes über den Bebauungsplan Nr. 2 zulässig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 wird die Grundflächenzahl teilweise geändert (im Mi 0,3 auf 0,4), aber auch teilweise bei 0,3 (im WA). Durch die nun anzuwendende aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 wird die zulässige Grundfläche einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im Plangebiet aber eindeutig begrenzt. Im Gegensatz dazu wurden im alten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 1977 Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Garagen, Carports), nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Durch die nun anzuwendende Regelung wird sichergestellt, dass das Maß der möglichen Versiegelung von Flächen begrenzt wird.

Auch wenn der Erhalt der Gehölze in Ortslagen fachplanerisch auf Ebene des Landkreises als Ziel formuliert wird, wird in diesem Bebauungsplan nicht der Erhalt sämtlicher Gehölze in den Gartenbereichen festgesetzt. Hier stellt die Gemeinde das Ziel der innerörtlichen baulichen Entwicklung, die auch an die dort vorhandenen Nutzungen durch die Kirchengemeinde gebunden ist, vor den Erhalt aller vorhandenen Gehölze.

Als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs werden die in den Gärten sonst noch vorhandenen größeren Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung des Bestandes gezogen. Durch die festgesetzte Begrenzung der Traufhöhen auf max. 4 m werden Wirkungen in die Landschaft ebenfalls gering gehalten.

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.

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffe die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten pauschal nach den Verboten gem. § 44 BNatSchG ausgenommen, soweit die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind. Unter artenschutzrechtlichen Aspekten sind die vorhandenen Gehölze und Gebäude (Nischen, Spalten, Dachböden) wertgebend. Hier können sich z. B. Lebensräume europäischer Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen befinden.

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten auszugehen. Das Vorkommen von Fledermäusen ist aufgrund der Gehölzstruktur in der Nähe eines Gewässers anzunehmen. Es wird aber

davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, da nur zwei Bäume in einer Umgebung mit einer großen Anzahl von Gehölzen mit ähnlichen Strukturen entfernt werden können. Um Tötungen geschützter Arten zu vermeiden, sollte die Beseitigung von Gehölzen sowie Gebäuden nicht zwischen Anfang März und Ende September erfolgen oder es ist eine naturschutzfachliche Begleitung der Maßnahme vorzunehmen. Dazu können ggfs. Auflagen in der Baugenehmigung erteilt werden.

Unter Berücksichtigung der bauzeitlichen Aspekte sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz zu erwarten und es liegen daher keine Anhaltspunkte dafür vor, dass artenschutzrechtlichen Vorgaben der Umsetzung der Planung insgesamt dauerhaft entgegenstehen.

12. ALTLASTEN

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

13. FLÄCHENBILANZ

Mischgebiet MI	4.472 qm
Allgemeines Wohngebiet WA	4.274 qm
Verkehrsfläche	3.199 qm
Gesamt	11.945

14. HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des **Bebauungsplanes Nr. 2** sowie damit gleichzeitig beschlossenen **Gestaltungssatzung** der Gemeinde Blender auf.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Zum Schutz der Population von (streng) **geschützten Arten** dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze von Fledermäusen (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) oder Gehölze mit Nistplätzen von geschützten Vogelarten nicht von Mitte März bis Mitte Oktober entfernt werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fallende Bäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird.

Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können im Bauamt der Samtgemeindeverwaltung Thedinghausen eingesehen werden.

15. VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 24 öffentlich in der Zeit vom _____ bis zum _____ ausgelegen.

Blender, den

.....

Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Blender zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 24 in der Sitzung am _____ beschlossen.

Blender, den

.....

Gemeindedirektor