

# GEMEINDE BLENDER

Bebauungsplan Nr. 25  
„Hoher Weg II“

mit örtlichen Bauvorschriften

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	<b>ABSCHRIFT</b>
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

---

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.2 Verfahren .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.3 Örtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
	<b>A.4 Planungsvorgaben.....</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung.....</b>	<b>7</b>
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	7
	B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	8
	<b>B.2 Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>8</b>
	<b>B.3 Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
	<b>B.4 Verkehr.....</b>	<b>9</b>
	<b>B.5 Immissionen .....</b>	<b>10</b>
	<b>B.6 Natur und Landschaft.....</b>	<b>12</b>
	<b>B.7 Infrastruktur.....</b>	<b>17</b>
<b>C</b>	<b>DATEN.....</b>	<b>18</b>
	<b>C.1 Städtebauliche Werte .....</b>	<b>18</b>
	<b>C.2 Verfahrensvermerke .....</b>	<b>18</b>

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Planung**

---

Im Westen der Ortschaft Blender befindet sich am Ortsrand eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Hohem Weg und Blender Hauptstraße (L 202), auf der nun aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland, Möglichkeiten zur Schaffung von Baugrundstücken gegeben werden sollen. Diese Entwicklungsrichtung wurde auch bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

Die Nachfrage nach Wohnbauland ist in Blender gegeben, so dass die Gemeinde Bauland entwickeln will, um den Bürgern die Möglichkeit zu bieten, Wohnraum zu schaffen und Eigentum zu bilden.

Es soll sich um ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und Häusern mit bis zu 4 Wohneinheiten handeln, da dies die bevorzugte Wohnform in Blender ist, aber auch Nachfrage nach kleineren Wohnungen besteht.

Blender selbst stellt sich als gut zu entwickelnder Wohnstandort dar, da für die Neubewohner verschiedene Angebote an Infrastruktur bereit stehen. Einrichtungen zur Kinderbetreuung und eine Grundschule sind in Blender ebenso gegeben, wie die Versorgung mit Lebensmitteln und anderen Dienstleistungen vor Ort.

Das Plangebiet erstreckt sich mit seinem Geltungsbereich nicht insgesamt bis zur Blender Hauptstraße, sondern lässt hier einen Bereich frei, für den die Gemeinde zur Zeit noch weitere Entwicklungsoptionen prüft. Da die Entwicklung des Wohngebietes vorrangig ist und auch ohne die Optionsfläche vollzogen werden kann, wird nur der Bereich mit der Straßenanbindung und einem weiteren Grundstück entlang der Blender Hauptstraße überplant.

### **A.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. §13a BauGB auf bestimmte Flächen im Außenbereich ausgeweitet. Seit Inkrafttreten der BauGB-Novelle 2017 können Bebauungspläne nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Regelung sieht vor, ein beschleunigtes Verfahren analog zu § 13a 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. 25	Festgesetzte Grundfläche WA 16835qm x GRZ 0,3 = 5.050 qm Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche zusammen 5.050 qm also < 10.000 qm

zu erfüllende Bedingung	Wohnnutzung wird begründet, Anschluss an im Zusammenhang bebauten Ortsteil
Inhalt Bebauungsplan Nr. 25	Festsetzung von WA Anschluss an die Bebauung westlich Lindenweg
Bedingung erfüllt	ja

zu erfüllende Bedingung	Förmliche Verfahrenseinleitung bis zum 31.12.2019 Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021
Inhalt Bebauungsplan Nr. 25	Aufstellungsbeschluss durch Rat/VA am ..... 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. 54	im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

**§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. 45	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.
Bedingung erfüllt	ja

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

### A.3 Örtliche Situation

---

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortschaft Blender zwischen der Gemeindestraße Hoher Weg und der Blender Hauptstraße (L 202).

Die Flächen, auf denen das neue Baugebiet entwickelt werden soll, sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen schließen sich direkt an die Hausgärten mit Einfamilienhausbebauung am Lindenweg und eine Grünfläche mit Spielplatz an.

Insgesamt gesehen handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Teil der freien Landschaft, der aber stark durch die angrenzenden Siedlungsbereiche geprägt ist.

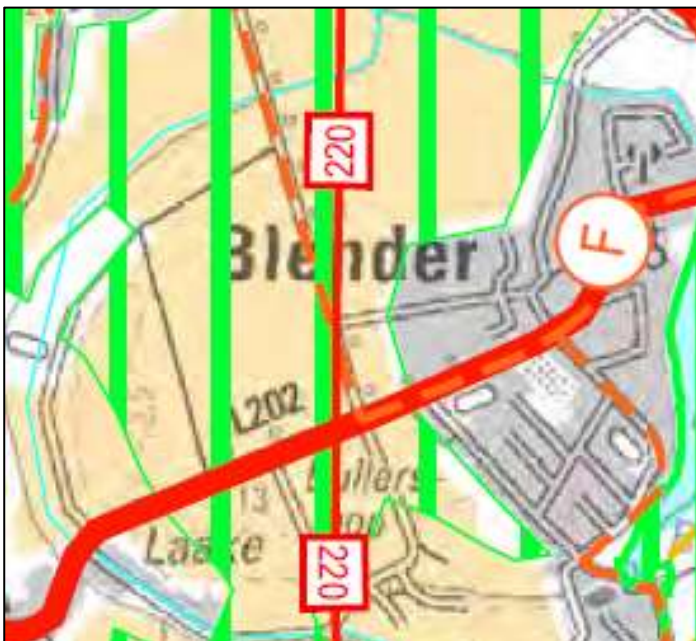
### A.4 Planungsvorgaben

---

#### A.4.1 Raumordnung

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

Westlich schließt sich ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft an. Im Landschaftsrahmenplan LRP ist dieses Gebiet als Bereich L 26 Blender-Holtorf benannt, für den eine kleinteilig gegliederte Landschaft mit Grünland, Obstbäumen, Hecken, Baumreihen und Hofgehölzen; Steinkauz als Entwicklungsziel genannt wird.



**Abb.: Ausschnitt Zeichnerische Darstellung RROP (ohne Maßstab)**

Dazu ist folgende Beschreibende Darstellung relevant:

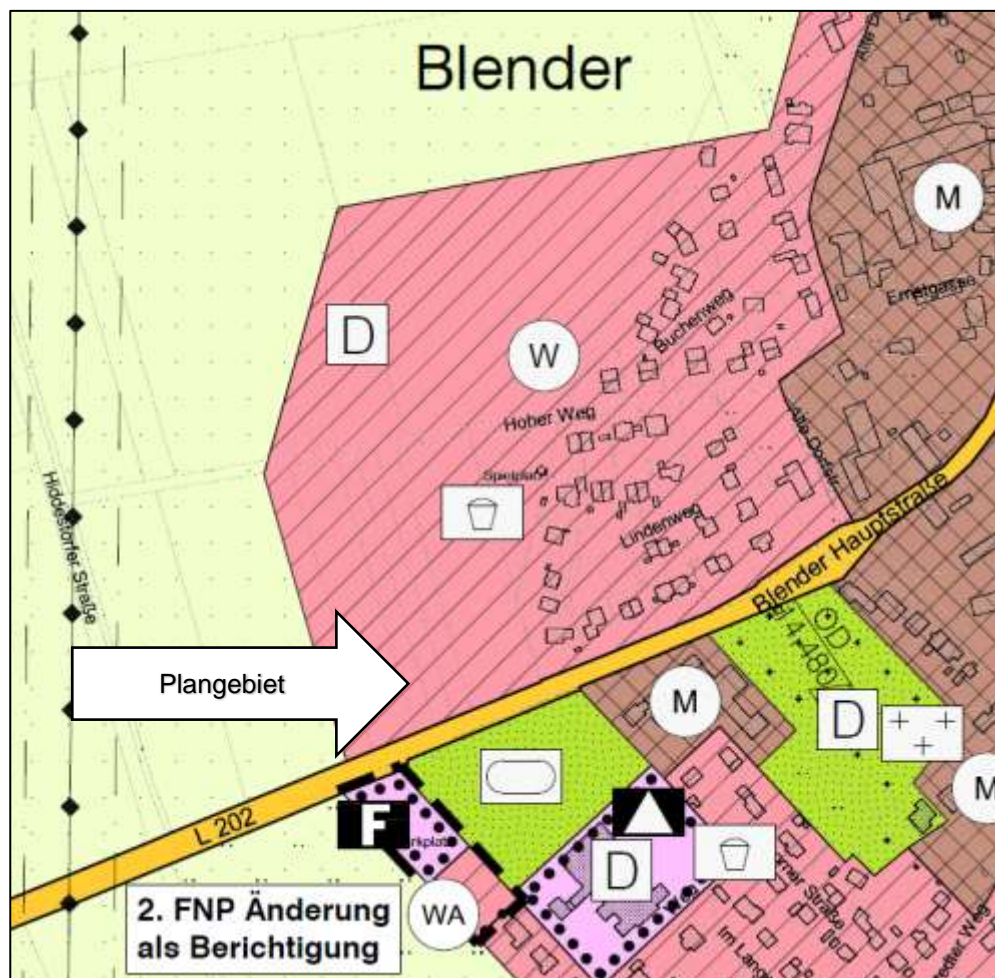
„Diese Gebiete sollen für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen gesichert und entwickelt werden. **Die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sind in den kreisweiten Biotopverbund zu integrieren.**“ (Kap. 3.1.2. 03 Satz 4 und 5)(**Fettdruck**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

Das Vorbehaltsgebiet wird durch die Planung nicht in Anspruch genommen, insofern muss auch keine Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen erfolgen. Für diesen Bereich gibt es auch keinen konkreten Ansatz für einen Biotopverbund, in den die Gemeinde Maßnahmen integrieren könnte.

#### A.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Planung werden als Art der Nutzung im Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Damit können die Festsetzungen des Bebauungsplanes als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



**Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)**

#### A.4.3 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB

Nach § 1a Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde in ihre Abwägung über die öffentlichen und privaten Belange die Grundsätze der vorrangigen Innenentwicklung sowie die Begrenzung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche einzustellen.

Bei der vorliegenden Planung werden ca. 2,3 ha bisher intensiv genutzte Ackerflächen der Bewirtschaftung entzogen, um darauf eine Wohngebiet zu entwickeln.

In der Gemeinde Blender ist das Wohngebiet seit vielen Jahren Bestandteil einer vorausschauenden Entwicklungsplanung, die durch die Darstellung im Flächennutzungsplan dokumentiert wird.

Zuletzt erfolgte eine Bebauung des Bereiches nördlich des Hohen Weges. In Blender hat es seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 im Jahr 2012 keine größere Baulandausweisung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mehr gegeben. In der ländlichen geprägten Gemeinde stehen Baulücken und zum Teil locker bebaute Grundstücke ehemaliger Hofstellen bisher nur an wenigen Stellen für Neubauten zur Verfügung.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lage herrscht zur Zeit eine große Baulandnachfrage.

Umnutzungsmöglichkeiten von Brachen aus Gewerbe, Infrastruktur oder andere Konversionsflächen, um damit die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu vermeiden, sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

## **B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung werden im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung Wohnnutzung im Gebiet erfolgen. Der Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bietet neben Wohnnutzung Möglichkeiten zur gebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzung. Von diesem Nutzungskatalog werden allerdings die sonst als Ausnahmen zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Die Flächen sollen nicht einer flächenextensiven Nutzung, wie der eines Gartenbaubetriebes zur Verfügung gestellt werden, sondern sie sollen insbesondere dem Wohnungsbau dienen. Neben dem durch die Wohnnutzung zu erwartenden Fahrzeugaufkommen, sollen weitere verkehrsintensive Nutzungen hier nicht stattfinden. Eine Tankstellennutzung ist mit häufigen An- und Abfahrten verbunden, so dass diese Nutzung nicht in das Planungskonzept passt.

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Ausgang der Überlegungen ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit wenig verdichtetem Charakter, wie er für neuere Wohngebiete in der Samtgemeinde Thedinghausen und in Blender typisch ist.

Bei Baugrundstücken einer Größe von mind. 600 qm zur Bebauung mit 1-4 Wohnungen wird eine Ausnutzung der GRZ von 0,3 vorgesehen. 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/versiegelt sein (55%).

Im Baugebiet soll kein Geschosswohnungsbau mit einer größeren Anzahl von Wohnungen ermöglicht werden, sondern es soll sich ein Wohngebiet mit überschaubaren Einheiten und Nachbarschaften entwickeln. Dies ist bei Gebieten mit Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen oft nicht der Fall. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist weiter hoch, allerdings werden auch kleinere Wohnungen nachgefragt. Um ein Angebot für diese Wohnform zu ermöglichen, werden Häuser mit bis zu 4 Wohnungen zugelassen, in dem je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zugelassen werden. In Einzelhäusern können bis zu vier Wohnungen eingerichtet werden.

In dem Neubaugebiet soll die architektonische Freiheit eines zweiten Vollgeschosses gewährt werden, ohne dass die Gebäude deutlich höher als der Bestand in der Umgebung werden. Daher wird neben der zulässigen Zahl der Vollgeschosse II auch die Höhe der Gebäude auf höchstens 10 m beschränkt.

Damit ein möglichst offenes und mit Hausgärten durchgrüntes Wohngebiet entstehen kann, wurde festgesetzt, dass die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet je Einzelhaus und je Doppelhaus eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm einhalten müssen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. Diese Bauweise entspricht dem bereits vorhandenen Bestand in benachbarten Wohngebieten in Blender.

### B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu. Dies findet seinen Ausdruck in den 3 m breiten nicht überbaubaren Bereich zu den Erschließungsstraßen und den benachbarten Wohnbaugrundstücken.

Es wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen Garagen, Carports, Nebenanlagen nicht zulässig sind. Die der Straße zugewandten nicht überbaubaren Flächen sollen damit von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf die öffentliche Straße zu ermöglichen.

An der L 202 wird die südliche Baugrenze wegen der Bauverbotszone in 20 m Abstand zur Fahrbahnkante festgesetzt.

## **B.2 Örtliche Bauvorschriften**

---

Zusammen mit dem Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese betreffen die Gestaltung der Dächer und Fassaden an Gebäuden sowie die Einfriedungen von Grundstücken.

Hier soll ein Mittelweg zwischen modernen Bauformen und traditionellem Erscheinungsbild gefunden werden. Eine gewisse Baufreiheit wird in der Kubatur mit zweigeschossigen Gebäuden gewährt, aber Flachdächer oder besonders auffällige Dach- und Fassadenmaterialien werden ausgeschlossen. Das Ortsbild wird dadurch harmonisch und wird nicht durch bauliche Besonderheiten, die oft einer kurzen Mode unterworfen sind, gestört.

Dazu orientiert sich die Farbauswahl für Dächer und Wände an einem abgestimmten Farbspektrum. Ergänzend zu den roten traditionellen Ziegelfarben für die äußere Gestaltung der Gebäude wird für Ziegel auch eine dunklere (schwarz-blau) und ein hellere (beige) Tönung zugelassen. Ausgeschlossen sind damit z.B. leuchtend weiße Ziegelfassaden.

Es wird auch eine 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.

Als wesentliches gestalterisches Element, das im Ortsbild eine weithin sichtbare Wirkung hat, soll auch das Dach im Sinne der traditionellen Formensprache gehalten werden. Es wird daher festgesetzt, dass die Gebäude mit geneigten Dächern zu errichten sind. Flachdächer sind in Blender untypisch und werden daher wegen ihrer stark abweichenden Erscheinung ausgeschlossen.

Für Einfriedungen entlang von Straßen wird eine maximale Höhe von 1,0 m vorgeschrieben. Wenn Hecken hergestellt werden, dürfen diese nur aus standortheimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche) bestehen. 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.

### **B.3 Grünordnerische Festsetzungen**

---

In den Geltungsbereich wird der vorhandene Spielplatz am Hohen Weg mit in die Planung aufgenommen, um hier einen sauberen Abschluss zu den Geltungsbereichen der benachbarten Bebauungspläne zu erreichen. Der Spielplatz soll unverändert genutzt werden und ist Teil einer größeren Grünfläche. Von den Kindern aus dem Plangebiet kann er gut über die Planstraße und den Hohen Weg erreicht werden.

### **B.4 Verkehr**

---

#### **B.4.1 Vorhandene Erschließung**

Das Plangebiet liegt an der Blender Hauptstraße (L 202) außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt. Dem Plangebiet gegenüber liegt die Einmündung der Gemeindestraße Verdener Weg (Tempo-30-Zone).

Der Hohe Weg im Norden ist bis zur Einmündung des Wilhelm-Kirschner-Weges ausgebaut und wird im weiteren Verlauf nach Westen als unbefestigter Feldweg genutzt.

Die Landesstraße verfügt an der Südseite über einen kombinierten Fuß- und Radweg. Die Ortstafel befindet sich etwa auf Höhe der östlichen Grenze des Plangebietes. Im Bereich des Plangebietes gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h.

Das Plangebiet liegt in der Nähe der VBN-Bushaltestelle „Blender Rode“, von der Thedinghausen und das Mittelzentrum Verden mit dem öffentlichen Nahverkehr erreicht werden können.

#### **B.4.2 Geplante Erschließung**

Das Plangebiet wird zukünftig über eine neue Straße erschlossen, die im Süden in die Blender Hauptstraße münden wird und die im Norden an den Hohen Weg angebunden wird. Der Hohe Weg wird zunächst nur bis zur Einmündung der Planstraße weiter ausgebaut.

Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße innerhalb der 8 m breiten Straßenverkehrsfläche geplant.

Der Hohe Weg soll westlich der Einmündung der Planstraße nicht als Erschließung für die südlich angrenzenden Grundstücke dienen. Daher wird hier ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt, so dass alle Grundstücke von der Planstraße aus erschlossen werden.

#### **Einmündung in die Blender Hauptstraße**

Im Plan wurde die Verkehrsfläche für die Planstraße im Einmündungsbereich unter der Berücksichtigung der Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge mit entsprechenden Aufweitungen festgesetzt. Berücksichtigt wurde dabei kein Ausbau für eine ggfs. geplante Querungshilfe oder Abbiegespur.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr teilt in ihrer Stellungnahme vom 11.01.2019 zum vorliegenden Planverfahren folgendes mit:

„Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Gemeinde Blender im Zuge der Landesstraße 202 Sulingen – Blender sind die "Richtlinien für die Anlage von Landstraßen" RAL (Ausgabe 2012) zugrunde zu legen, hiernach ist der Einbau eines entsprechenden Linksabbiegestreifens in den geplanten Knotenpunkt L 202 "Blender Hauptstraße"/Erschließungsstraße "Wohngebiet" in Abschnitt 170 bei Station 1.569 im Zuge der L 202 erforderlich.“

Die Flurstücke, auf denen die Landesstraße mit Fuß- und Radweg verläuft, haben zusammen eine Breite von 18,5 m bzw. 14,5 m, so dass die Gemeinde zunächst davon ausgeht, dass der Einbau der erforderlichen Linksabbiegespur innerhalb der auf diesen Flurstücken festgesetzten Verkehrsflächen möglich ist.

## B.5 Immissionen

### B.5.1 Vorhandene Immissionen

#### Verkehrslärm

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

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurden Ergebnisse aus anderen Planungen in der Samtgemeinde in vergleichbaren Situationen herangezogen. Die Verkehrsbelastung auf der L 202 wurde dem Verkehrsgutachten (*Verkehrsuntersuchung zur Anbindung geplanter Wohn- und Einzelhandelsnutzungen an der L 202 in der Gemeinde Blender, Zacharias Verkehrsplanungen, Dezember 2016*) entnommen. Dort lag die durchschnittliche Anzahl von Kfz am Tag (DTV-Wert) bei 4200 Fahrzeugen, dies entspricht z.B. den Werten der L331 in der Ortsdurchfahrt Riede-Felde. Zuschläge für Steigungen, lichtzeichengeregelte Kreuzungen etc. sind bei der Berechnung nicht zu berücksichtigen. Als zulässige Höchstgeschwindigkeit wird hier 50 km/h angenommen, obwohl zur Zeit 70 km/h gilt. Da mit der Umsetzung der Planung der Umbau der Straße im Einmündungsbereich der Planstraße einhergehen wird, ist auch mit einer entsprechenden Geschwindigkeitsreduzierung zu rechnen.

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 Fahrkante der L 202, ca.	
	tags	nachts	tags	nachts
<b>Mischgebiet MI</b>	60 dB(A)	50 dB(A)	15 m	20 m
<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b>	55 dB(A)	45 dB(A)	40 m	45 m

Daraus ergibt sich, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nur in einem kleinen Teil des Plangebietes direkt an der Blender Hauptstraße überschritten werden.

#### Andere Emissionsquellen

Dem Plangebiet gegenüber liegt südlich der Blender Hauptstraße ein Sportplatz allerdings in einer Entfernung von 70 m zum Allgemeinen Wohngebiet, so hier nicht mit erheblichen Immissionen zu rechnen ist.

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

### B.5.2 Planerische Auswirkungen

#### Verkehrslärm

Durch den Verkehrslärm von der Blender Hauptstraße sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA nachts in einem kleinen Teilbereich 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 nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich, durch ausreichende Abstände entlang der L 202 Schallschutz für die vorhandene Bebauung zu schaffen. Da die Baugrenze entlang der Blender Hauptstraße mit 20 m Abstand zur Straße festgesetzt wurde, sind keine Bereiche mit Hauptgebäuden zu bebauen, die im Lärmpegelbereich IV (s.u.) liegen würden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aufgrund der Dimension des Plangebietes mit einem Abschnitt von nur etwa 20 m an dieser Stelle nicht in Frage.

Für die Bebauung nahe der Landesstraße 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 Geltungsbereich ist der Bereich, in dem passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, als Bereich für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Dazu gehören die Bereiche, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, hier entsprechend des Nachtwertes für das Allgemeine Wohngebiet. In diesen Bereichen sind an die Gebäude besondere Qualitätsanforderungen an die Außenbauteile zu stellen, die eine erhöhte Dämmwirkung haben müssen, um den Innenschallpegel gem. DIN 4109 zu gewährleisten (hier Lärmpegelbereich III). An Gebäudeseiten, die lärmgeschützt sind, kann die Dämmwirkung reduziert werden. Anzumerken ist, dass eine Belüftung von

Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern möglich sein muss, denn bei geöffnetem Fenster (auch Kippstellung) tritt die erforderliche schalldämmende Wirkung nicht ein. Insofern sind in Räumen, die (auch) dem Schlafen dienen, technische Einrichtungen zur Belüftung der Räume entweder mittels schalldämmter Lüftungselemente an den Fenstern oder andere Belüftungssysteme im Haus zu berücksichtigen. Die Anforderungen an den Schallschutz im Lärmpegelbereich II werden durch moderne Baumaterialien ohnehin eingehalten.

## B.6 Natur und Landschaft

### B.6.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer ca. 2,30 ha landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker). Im Norden verläuft der unbefestigte Hoher Weg (ca. 1.110 qm) und im Süden die Blender Hauptstraße, an deren Nordseite im unbefestigten Seitenstreifen einige Linden stehen. Im Plangebiet liegt im Nordosten am Hohen Weg ein Spielplatz (ca. 525 qm).

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Blender, der hier unterschiedliche Qualitäten aufweist. Der Bereich südlich des Hohen Weges mit dem Spielplatz und der etwas älteren Siedlungsbestand sind gut eingegrünt, während der Grünbestand im neueren Baugebiet am Wilhelm-Kirschner-Weg naturgemäß noch nicht so weit entwickelt ist.

Südlich der Blender Hauptstraße beginnt der Ortsrand etwas weiter westlich am Verdener Weg.

Aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP) 2008 des Landkreises Verden sind die folgenden Informationen entnommen, die für das Plangebiet nur noch bedingt aussagekräftig sind, da wesentliche Veränderungen stattgefunden haben.

#### Ziele Karte 5 LRP

<b>Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung</b> in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter / Darstellung in der Karte 4 „Zielkonzept“ <b>gelb</b>			
Biotopkomplexe/Landschafts- und Nutzungstyp		Lage	Maßnahmen
<b>Symbol</b>	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.

### 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

Die Themenkarte des Landschaftsrahmenplanes zur Klimasituation trifft folgende Aussagen: neben Siedungsklimatop Kaltluftentstehungsgebiet.

### Fauna

Das Plangebiet hat eine nur geringe Lebensraumbedeutung für die Fauna, da nur eine geringwertige ökologische Biotopausstattung vorhanden ist und eine Vorbelastung durch benachbarte Siedlungsbe-  
reiche und die Blender Hauptstraße vorliegen.

### Landschaft

Es handelt sich um eine Ortsrandlage, die sowohl von der angrenzenden Bebauung als auch von den sich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt wird. Die Fläche selbst ist eben und weist keine raumbildenden Strukturen auf. Östlich des Plangebietes schließt mit der Bebauung mit den dort befindlichen Gärten, Gehölzen an. Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes sind hier nur bedingt aussagekräftig, da seit dem eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich stattgefunden hat. Der Wert des Landschaftsbildes der östlich des Ortsbereiches liegenden Landschaft wurde dort damals schon als gering eingestuft.

## B.6.2 Planerische Auswirkungen

### Pflanzen und Tiere

Versiegelung, Bebauung und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bau- und Verkehrsflächen 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 sind Ackerflächen mit geringer Bedeutung.

### Oberflächenwasser

Nicht betroffen

### Boden/Wasserkreislauf

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. Durch Straßenneubau und durch Wohnungsbau ist bei Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung mit einer Versiegelung von ca. 1,1 ha zu rechnen.

### Landschaft

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

Die Höhenbeschränkung für die Gebäude auf 10 m, dient dazu, die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

### Klima/Luft

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen 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 sollen die bereits im FNP dargestellten Flächen soweit wie möglich dem Ziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen dienen.

## B.6.3 Artenschutz

### Rechtliche Ausgangslage

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten, können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

#### Folgerungen für das Planverfahren

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen einer Bebauung der angedachten Fläche, keine Hindernisse entgegen. Erforderlichenfalls müssen bei geplanten Gehölzentnahmen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden (sog. CEF-Maßnahmen); zuvor muss geprüft werden, ob z. B. Vogelhöhlen/Fledermausquartiere überhaupt vorhanden sind. Hierbei kann es sich nur um einzelne Bäume an der Blender Hauptstraße handeln, die ggfs. bei der Anlage der Einmündung entfernt werden müssen. Die Gehölze auf dem Spielplatz bleiben erhalten. Der Verlust bzw. die Minderung der Attraktivität von Nahrungs- und Jagdgebieten führt nicht zur Funktionslosigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in der Umgebung.

## **B.1 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 möglich, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dambruch überschwemmt werden könnte.

Der Wasserstand zu dem für das Risikogebiet ermittelten HQ<sub>extrem</sub> liegt nach den Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen bei >0,5 – 1 m.

Das Plangebiet und seine Umgebung stellt sich als relativ ebene Fläche dar. Größere Gefälle, die bei einem Starkregenereignis zu berücksichtigen wären, sind nicht vorhanden.

Geländeerhöhungen, die über dem genannten Wasserstand liegen, sollen allerdings nicht hergestellt werden. Zur Vermeidung erheblicher Sachschäden wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise

empfohlen. So können durch den Verzicht auf eine Unterkellerung der Gebäude, die Wahl wasserbeständiger Baustoffe oder das Abdichten der Gebäude Schäden vermieden oder verringert werden. Da erhebliche Sachschäden im Fall eines  $HQ_{\text{extrem}}$  dennoch nicht ausgeschlossen werden können, wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

Gemäß § 78c WHG sind sog. Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zu Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Durch die Festsetzungen zur Geschossigkeit bzw. zu den örtlichen Bauvorschriften sind zudem alle Gebäude mit einem Obergeschoss bzw. Dachgeschoss zu bauen, so dass dort Schutzraum vor Hochwasser entstehen kann.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für den Fall des Eintretens eines  $HQ_{\text{extrem}}$  durch die Lage Blenders am jeweiligen Unterlauf von Aller und Weser mit einer ausreichenden mehrtägigen Vorwarnzeit auszugehen ist, so dass eine Evakuierung der Gebiete erfolgen kann. Der Schutz von Leben und Gesundheit der Bewohner kann durch die Evakuierung der Bevölkerung und zusätzlich durch bauliche Vorkehrungen somit hinreichend gewährleistet werden.

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



**Abb.: Auszug aus den Niedersächsischen Umweltkarten, Weserwassertiefen  $HQ_{\text{extrem}}$**

## **B.2 Infrastruktur**

---

### leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die den angrenzenden Straßen liegenden Leitungen in das Gebiet verlängert werden. Die Löschwasserversorgung kann durch Unterflurhydranten über die geplante Wasserversorgung erfolgen.

### Niederschlagswasser

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kam: „Nach dem DWA Regelwerk, Blatt 138 sollte bei einer Versickerung ein Flurabstand von min. einem Meter eingehalten werden. Wasser wurde bei den Bohrungen in Tiefen zwischen 1,8 m und 2,4 m unter Gelände angetroffen, so dass eine Schachtversickerung nicht in Frage kommt. Die z.T. bis in Tiefen von 1,8 m unter Gelände anstehenden lehmigen Sande und Lehme weisen erfahrungsgemäß nur kf-Werte  $< 1 \times 10^{-6}$  m/s auf und sind somit für eine Versickerung nicht geeignet. Eine Verrieselung kann demnach nur in den darunter anstehenden Mittelsanden stattfinden, die nach BEYER mit kf-Werte in der Größenordnung von ca.  $6,9 \times 10^{-4}$  m/s gute Durchlässigkeiten aufweisen. Über die Art der Verrieselung, Mulde oder Rigole, ist im Einzelfall zu entscheiden. Um Aufstauungen zu vermeiden, sind die lehmigen Sande und Lehme in jedem Fall bis auf die unterlagernden Mittelsande durch einen ausreichend durchlässigen Sand, bzw. die Kiesrigole zu ersetzen.“ (Baugrunduntersuchung Hoher Weg, Blender, Erdbaulabor Strube 11.04.2018)

Das anfallende Oberflächenwasser soll dezentral nach den oben genannten Ergebnissen auf den Baugrundstücken und im Seitenrand der Planstraßen zur Versickerung gebracht werden. Dazu ist entsprechender Bodenaustausch in den Versickerungsbereichen vorzunehmen.

Für die Verkehrsflächen wurde dieses Vorgehen von den Erschließungsplanern bereits mit dem Landkreis abgesprochen und die Bedingungen für die wasserrechtliche Genehmigung geklärt.

Für die einzelnen Bauherren wird über den Bauträger ein entsprechendes Hinweisblatt von einem Fachgutachter erstellt. Mit dem Kaufvertrag wird diese Bedingung, die mit der Nutzung des Grundstückes verbunden ist, deutlich gemacht. Da zu erwarten ist, dass der Bauträger auch die Gebäude errichten wird, kann ein entsprechendes Vorgehen gleich bei der Planung für jedes Grundstück berücksichtigt werden.

### Abfallentsorgung

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.

### soziale Infrastruktur / Versorgung mit Gütern des täglichen Gebrauches

In der Nähe des Plangebietes befinden sich verschiedene Einzelhandels- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe. In Blender befinden sich ein Kindergarten sowie eine Grundschule sowie eine ev. Kirchengemeinde. Mehrere Vereine bieten Betätigungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

## C DATEN

---

### C.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiete	16.835
Straßenverkehrsfläche	5.988
Grünfläche Spielplatz	525
<b>Σ</b>	<b>23.348</b>

### C.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 25 öffentlich in der Zeit vom 04.12.2018 bis zum 04.01.2019 ausgelegen.

Blender, den 08.05.2019

gez. Harald Hesse

.....

Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Blender zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 25 in der Sitzung am 07.05.2019 beschlossen.

Blender, den 08.05.2019

gez. Harald Hesse

.....

Gemeindedirektor