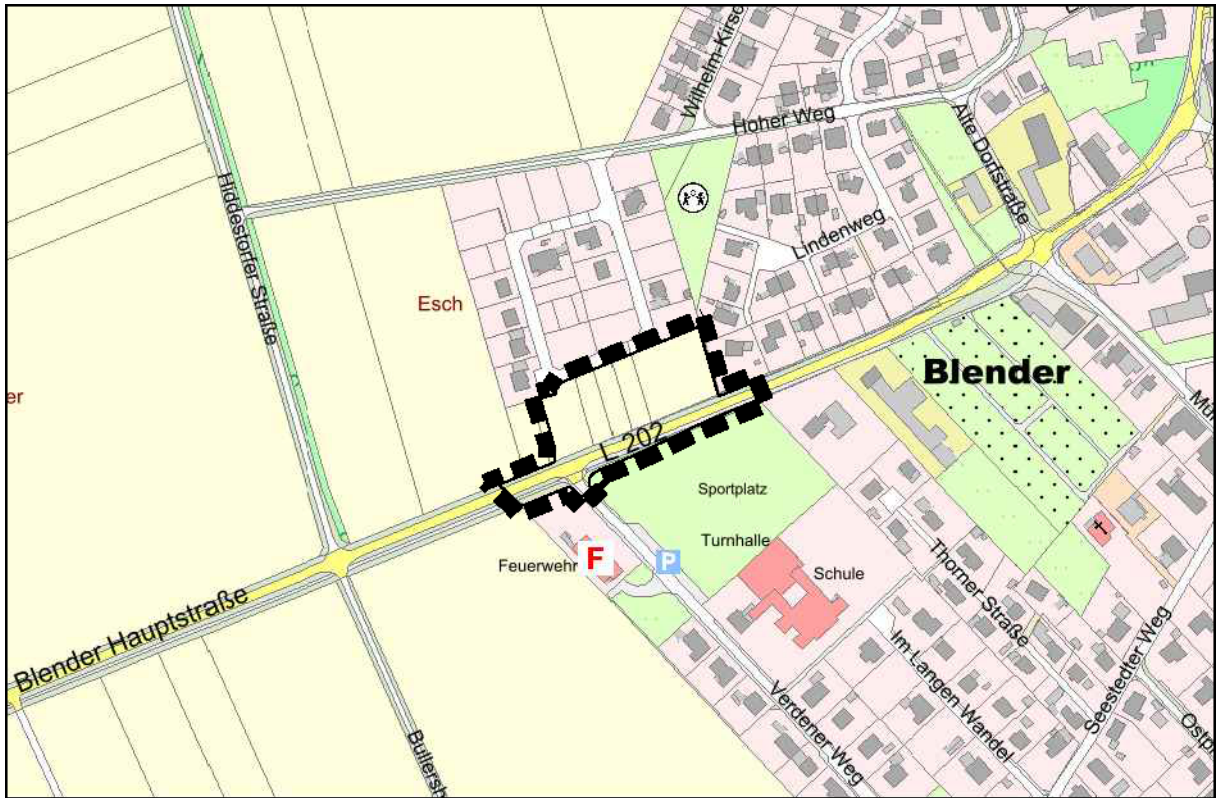


GEMEINDE BLENDER

Bebauungsplan Nr. 28
„Heinrich-Röwer-Weg“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



 Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021

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	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren	2
	A.3 Örtliche Situation	3
	A.4 Planungsvorgaben.....	3
	A.4.1 Raumordnung	3
	A.4.2 Flächennutzungsplan.....	4
	A.4.3 Bebauungspläne	5
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
	B.1 Bauliche Nutzung.....	9
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	9
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	9
	B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
	B.1.4 Nutzung der solaren Strahlungsenergie	10
	B.2 Örtliche Bauvorschriften.....	10
	B.3 Verkehr.....	11
	B.3.1 Vorhandene Erschließung	11
	B.3.2 Geplante Erschließung	12
	B.4 Immissionen	12
	B.4.1 Vorhandene Immissionen	12
	B.4.2 Planerische Auswirkungen	13
	B.5 Natur und Landschaft.....	15
	B.5.1 Vorhandene Situation	15
	B.5.2 Planerische Auswirkungen	15
	B.5.3 Artenschutz	16
	B.6 Hochwasserschutz	17
	B.7 Infrastruktur.....	19
C	DATEN.....	21
	C.1 Städtebauliche Werte	21
	C.2 Verfahrensvermerke	21

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Westen der Ortschaft Blender befindet sich am Ortsausgang eine unbebaute, früher landwirtschaftlich genutzte Fläche an der 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.

Es handelt sich um die Ergänzung des Baugebietes um den Heinrich-Röwer-Weg, das zur Zeit noch bebaut wird. Zunächst hatte die Gemeinde auf dieser Reservefläche die Ansiedlung eines Nahversorgers geplant. Da sich diese Entwicklungsabsicht an diesem Standort nicht realisieren ließ, erfolgt eine Entwicklung als Wohngebiet.

A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 28 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 Satz 2 Nr. 1 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. 28	Festgesetzte Grundfläche WA 4.816 qm x GRZ 0,3 = 1445 qm Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche zusammen 1.445 qm also < 20.000 qm

§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. 28	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) 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. 28	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 §13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

A.3 Örtliche Situation

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

Die Flächen, auf denen das neue Baugebiet entwickelt werden soll, sind unbebaut und wurden früher landwirtschaftlich genutzt. Sie werden seit ca. 2 Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Diese Flächen schließen sich direkt an die Hausgärten mit Einfamilienhausbebauung der nördlich und östlich gelegenen Baugebiete an.

Auf der Südseite der Blender Hauptstraße liegen der Schulsportplatz und das von der Freiwilligen Feuerwehr genutzte Grundstück.

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.

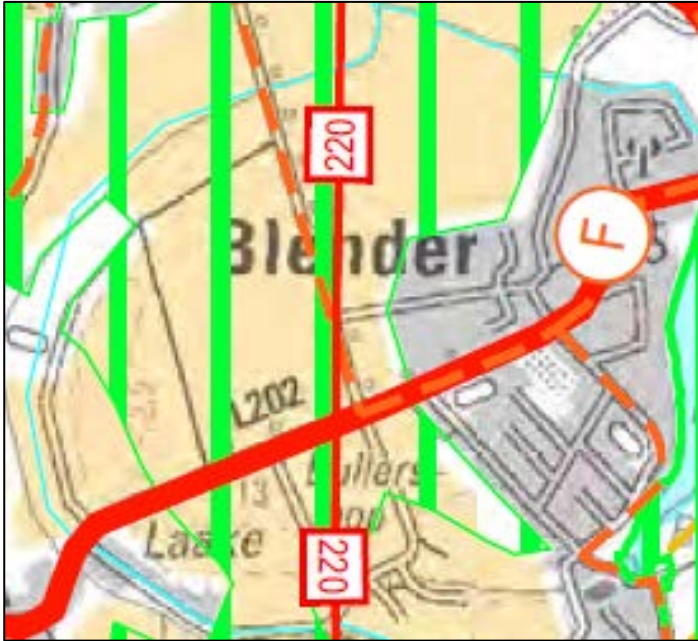


Abb. 1. Ausschnitt Zeichnerische Darstellung RROP (ohne Maßstab)

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.

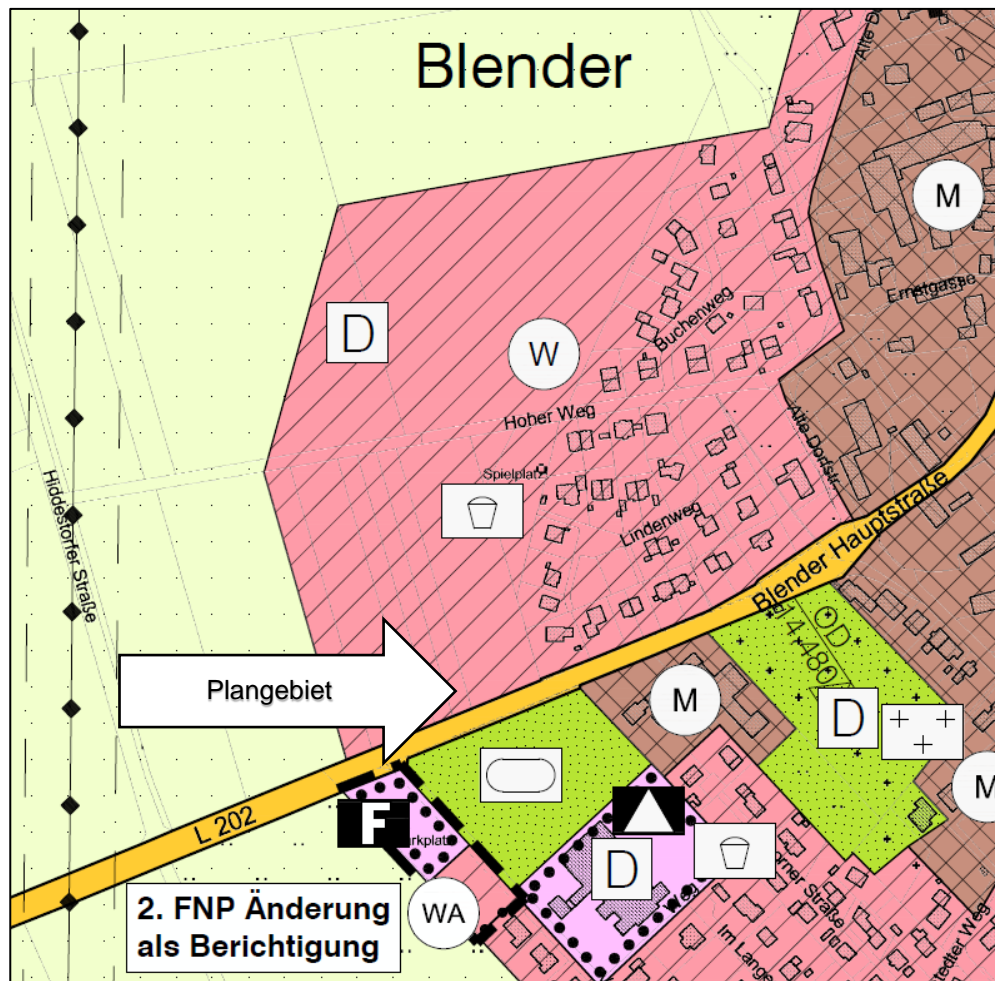


Abb. 2. Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

A.4.3 Bebauungspläne

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden Teile des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im langen Wandel“ im Verlauf der geplanten Aufweitung der Blender Hauptstraße überplant. Der Bebauungsplan Nr. 10 ist seit 1987 rechtskräftig. Der überplante Abschnitt ist Teil der hier festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz.

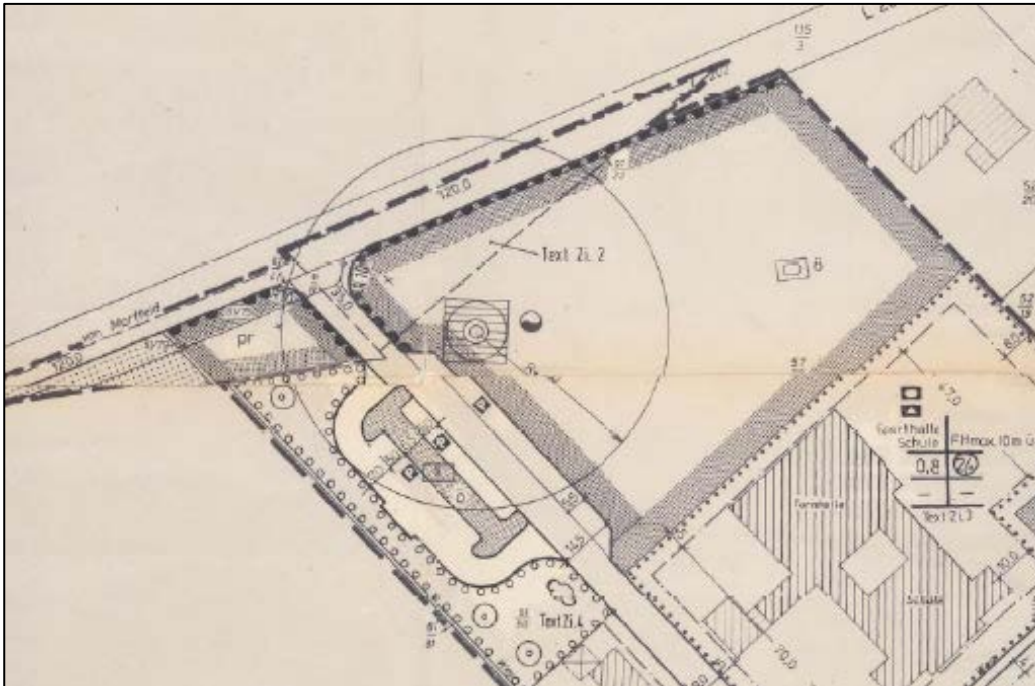


Abb. 3. Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 10 Neuaufstellung (ohne Maßstab)

Südwestlich des Verdener Weges wurde der Bebauungsplan Nr. 10 im Jahr 2007 geändert (2. Änderung), um den Bau des Feuerwehrgerätehauses zu ermöglichen. In der Einmündungssituation wird hier in einem kleinen Bereich die Fläche für Gemeinbedarf und die Grünfläche überplant. Die 1. Änderungsplanung betrifft den Bebauungsplan Nr. 28 nicht.

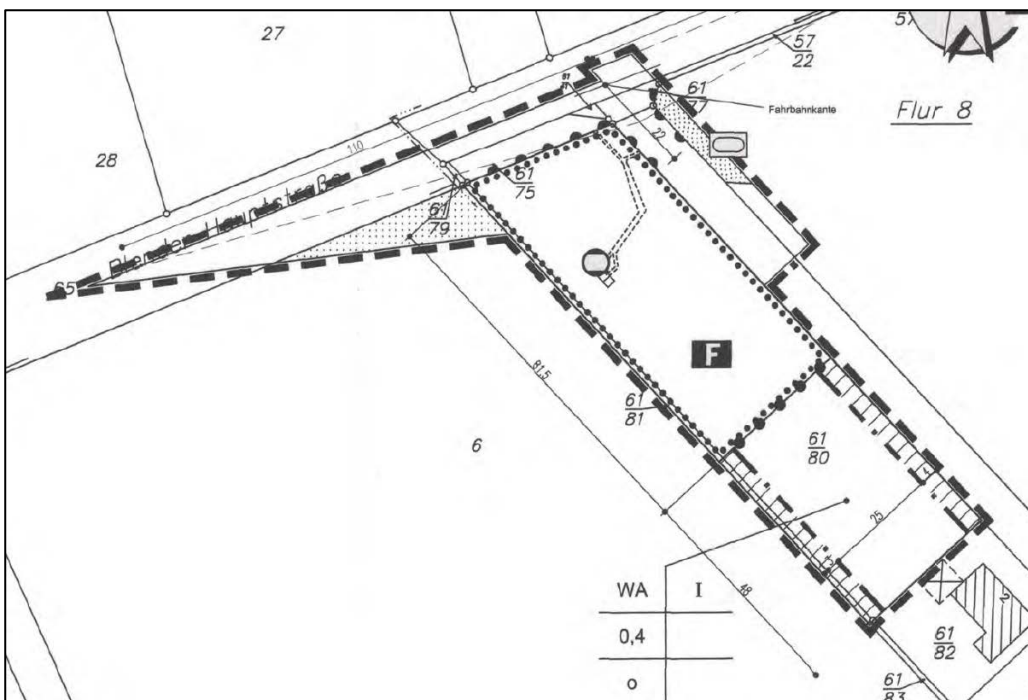


Abb. 4. Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änd. (ohne Maßstab)

Die folgende Abbildung zeigt eine Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der 2. Änderung und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 im entscheidenden Einmündungsbereich. Die dick schwarz gestrichelte Linie zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28. Farblich sind die Festsetzungen der 2. Änderung zu erkennen.

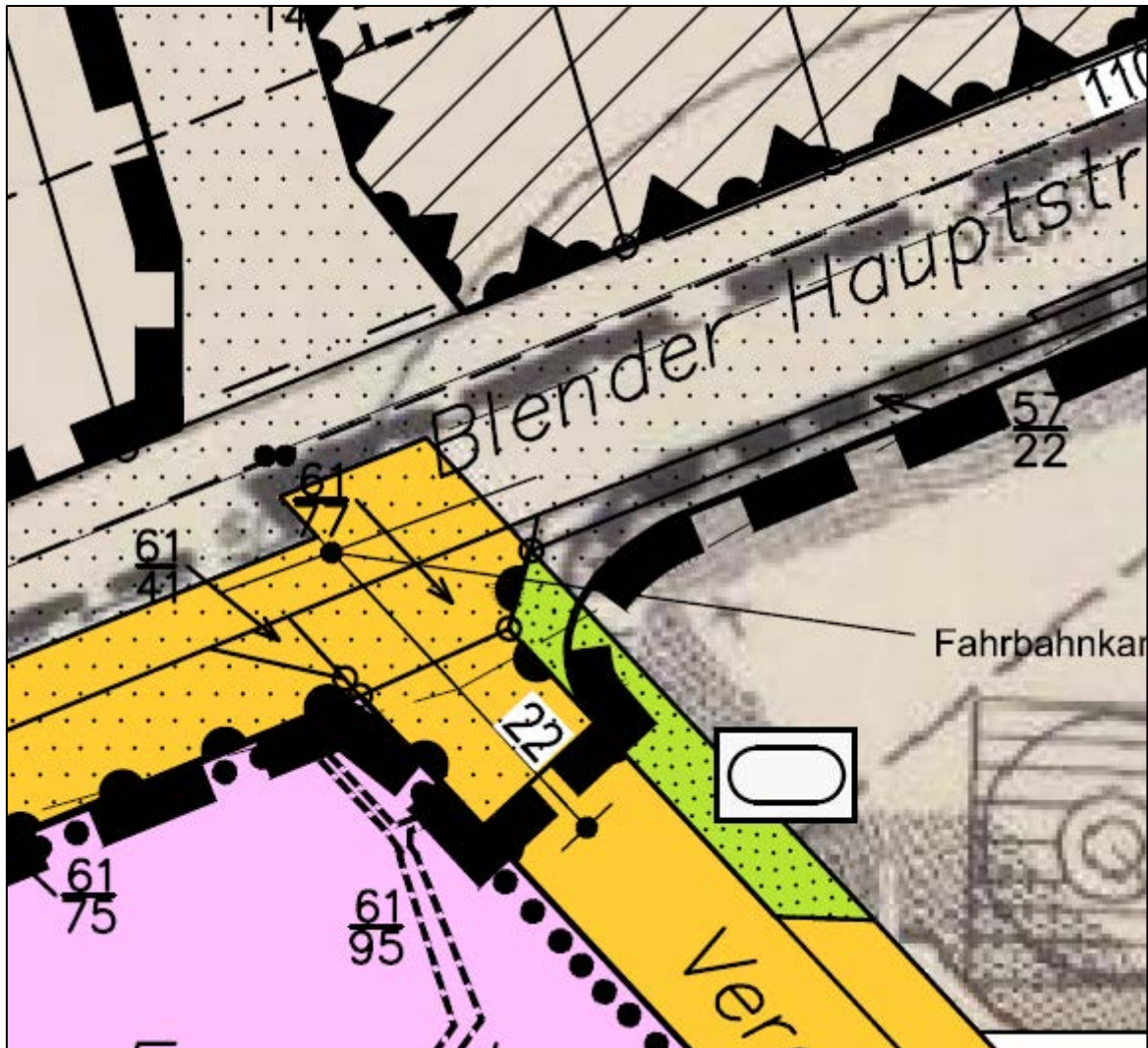


Abb. 5. Überlagerung Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änd., Bebauungsplan Nr. 28 (ohne Maßstab)

Direkt nördlich des Plangebietes ist 2019 der Bebauungsplan Nr. 25 „Hoher Weg II“ rechtskräftig geworden. Von diesem Plan werden der südliche Einmündungsbereich und die Verkehrsfläche auf der Blender Hauptstraße entsprechend der geplanten Straßenaufweitung überplant.

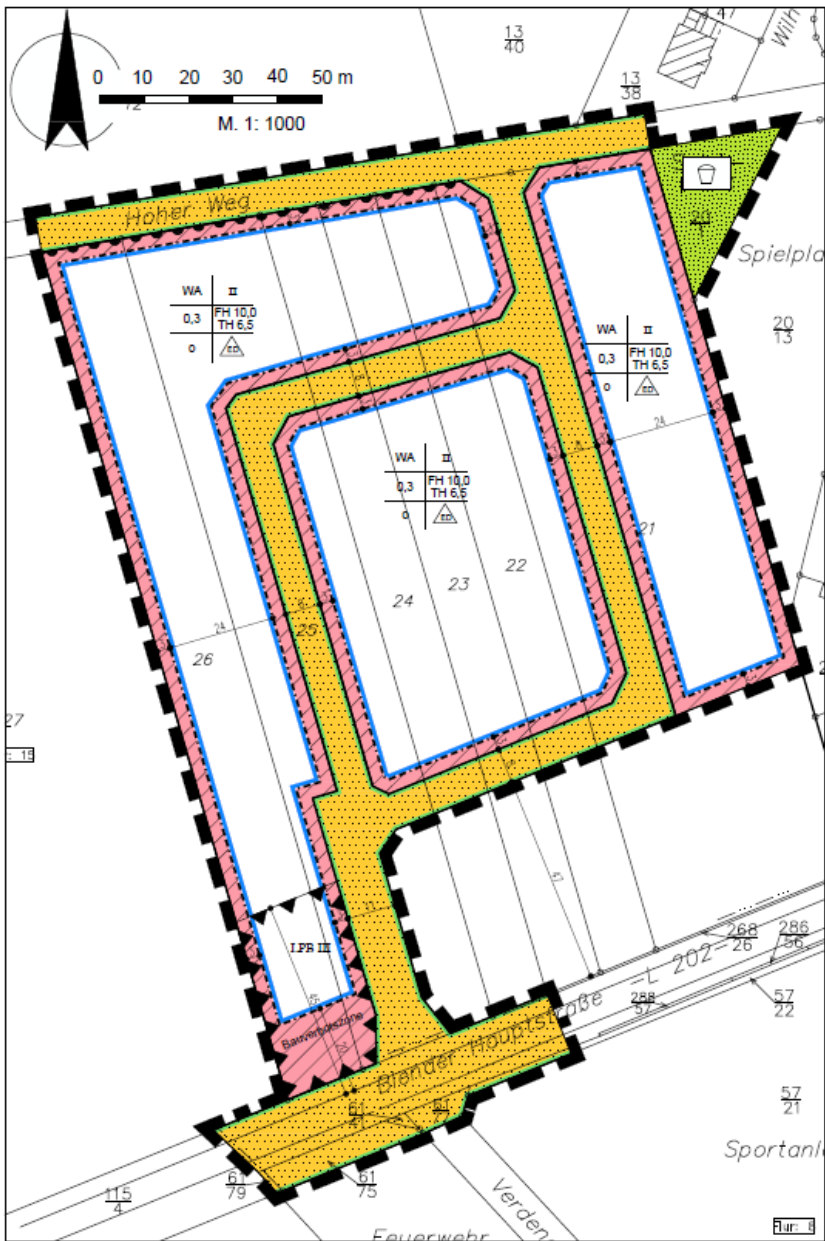


Abb. 6. Bebauungsplan Nr. 25 (ohne Maßstab)

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 oder einer Tankstelle zur Verfügung gestellt werden, sondern sie sollen insbesondere dem Wohnungsbau dienen.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise orientieren sich an dem nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 25, denn hier soll eine Weiterentwicklung dieser Bebauung erfolgen.

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 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

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

Sonst erfolgt wie im nördlich gelegenen Baugebiet ein Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen, so dass das Baufenster knapp 28 m tief ist.

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. In der Bauverbotszone sind solche Anlagen ebenfalls nicht zulässig.

B.1.4 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die Festsetzung zur Nutzung der Sonnenenergie erfolgt vor dem Hintergrund der Anforderungen an den Klimaschutz und erfüllt die Aufgabe zur Nutzung erneuerbarer Energien. Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet, da die Verwendung überwiegend direkt in den Einfamilienhäusern erfolgen wird.

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so darf der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden.

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 des Heinrich-Röwer-Weges wird eine maximale Höhe von 1,0 m vorgeschrieben. Diese dürfen nur als Hecken oder begrünte Zäune aus standhorthemischen Pflanzen hergestellt werden. 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. Entlang der Blender Hauptstraße wird keine Höhenbeschränkung aufgenommen, da es sich hier um die Südseite der Gärten an einer übergeordneten Straße handelt, so dass ein optischer Schutz, aber in begrünter Form, zugelassen wird. Hier sind die nach Bauordnung zulässigen Höhen zu beachten.

B.3 Verkehr

B.3.1 Vorhandene Erschließung

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

Von Norden kann das Plangebiet über die Gemeindestraße Heinrich-Röwer-Weg erreicht werden.

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 50 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.3.2 Geplante Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 war bereits eine Einmündung in die Blender Hauptstraße geplant. Die dafür erforderliche Linksabbiegespur mit Querungshilfe wird allerdings erst jetzt realisiert. Das Plangebiet wird zukünftig über die neue Straße erschlossen, die im Süden in die Blender Hauptstraße mündet und die im Norden an den Hohen Weg angebunden ist.

Die Blender Hauptstraße darf nicht als Erschließung für die nördlich angrenzenden Grundstücke dienen, da die Grenze der Ortsdurchfahrt nicht verlegt wird. Daher wird hier ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt, so dass alle Grundstücke vom Heinrich-Röwer-Weg aus erschlossen werden müssen.

Um das neue Baugebiet unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an die Blender Hauptstraße anbinden zu können, ist die Anlage eines Linksabbiegestreifens erforderlich, so dass von Westen kommende Fahrzeuge, die in das Plangebiet einbiegen wollen, den Verkehrsfluss nicht behindern. Außerdem soll für Fußgänger das sichere Queren der Landesstraße ermöglicht werden, so dass eine Querungshilfe in die Sperrfläche der Aufweitung eingebaut wird.

Dazu ist eine Aufweitung der Verkehrsflächen erforderlich, die auch geringfügig (ca. 1,40 m und Ausrundung Verdener Weg) in den Randbereich des Sportplatzes eingreifen wird, weil hier der Fußweg verlegt wird. Zum größten Teil kann die Anlage aber auf den Flurstücken der Landesstraße realisiert werden.

B.4 Immissionen

B.4.1 Vorhandene Immissionen

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt 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, da mit der Umsetzung der Planung eine entsprechende Geschwindigkeitsreduzierung geplant ist.

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
Mischgebiet MI	60 dB(A)	50 dB(A)	15 m	20 m
Allgemeines Wohngebiet WA	55 dB(A)	45 dB(A)	40 m	45 m

Daraus ergibt sich, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete fast im gesamten Plangebiet überschritten werden. Die Werte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden im Plangebiet nicht überschritten. Im überbaubaren Bereich liegen die Beurteilungspegel unter 60 dB(A) tags und 50 dB(A) und erst an der nördlichen Baugrenze werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts eingehalten.

Andere Emissionsquellen

Dem Plangebiet gegenüber liegt südlich der Blender Hauptstraße ein Sportplatz allerdings in einer Entfernung von 40 m zum Allgemeinen Wohngebiet, so dass hier nicht mit erheblichen Immissionen zu rechnen ist.

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

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Verkehrslärm

Durch den Verkehrslärm von der Blender Hauptstraße sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA nachts 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.

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 weitergehenden 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, siehe Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018). 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.5 Natur und Landschaft

B.5.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer ca. 0,5 ha früher landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker), die seit ca. 2 Jahren brachliegt. Im Norden liegt das Neubaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 25. Entlang der Blender Hauptstraße verläuft eine Baumreihe.

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 eine starke Vorbelastung durch benachbarte Siedlungsbereiche und die Blender Hauptstraße vorliegt.

Landschaft

Es handelt sich um eine Ortsrandlage, die sowohl von der angrenzenden Bebauung als auch von der Landesstraße und dem gegenüber liegenden Sportplatz geprägt wird. Die Fläche selbst ist eben und weist keine raumbildenden Strukturen auf. Nördlich und östlich des Plangebietes schließt sich Bebauung mit den dort befindlichen Gärten, Gehölzen an.

B.5.2 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 Brachflächen ehemaliger Ackernutzung.

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 den Straßenneubau der Einmündung Heinrich-Röwer-Weg (470 qm) und durch Wohnungsbau (2168 qm) ist mit einer zusätzlichen Versiegelung zu rechnen. Dazu kommen Randbereiche der Landesstraße, wenn diese nach Süden aufgeweitet wird.

Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund des schon nördlich vorhandenen Neubaugebietes nicht zu erwarten.

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. § 13a 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 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.5.3 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/Fleidermausquartiere 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. Der Verlust bzw. die Minderung der Attraktivität von Nahrungs- und Jagdgebieten führt nicht zur Funktionslosigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in der Umgebung.

B.6 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 Dammbbruch überschwemmt werden könnte.

Der Wasserstand zu dem für das Risikogebiet ermittelten HQ_{extrem} liegt nach den Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen bei $>0,5 - 1$ m.

Das Plangebiet und seine Umgebung stellen 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_{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_{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.

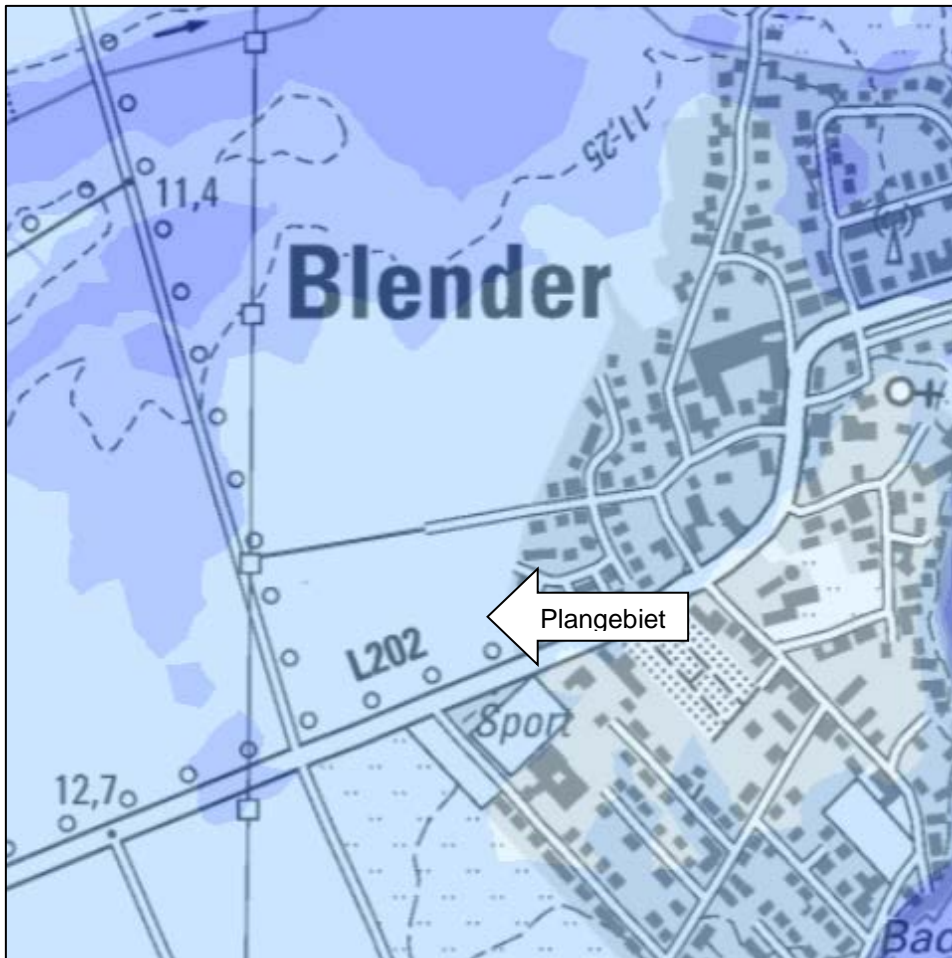


Abb.: Auszug aus den Niedersächsischen Umweltkarten, Weserwassertiefen HQextrem

B.7 Infrastruktur

leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die in 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 zur Versickerung gebracht werden. Dazu ist entsprechender Bodenaustausch in den Versickerungsbereichen vorzunehmen.

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 ²
Allgemeines Wohngebiet	4.817
Straßenverkehrsfläche	3.293
Σ	8.110

C.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 28 öffentlich in der Zeit vom 21.07.2022 bis zum 22.08.2022 ausgelegen.

Blender, den 06.02.2023

gez. Anke Fahrenholz

.....

Gemeindedirektorin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Blender zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 28 in der Sitzung am 29.09.2022 beschlossen.

Blender, den.06.02.2023

gez. Anke Fahrenholz

.....

Gemeindedirektorin