



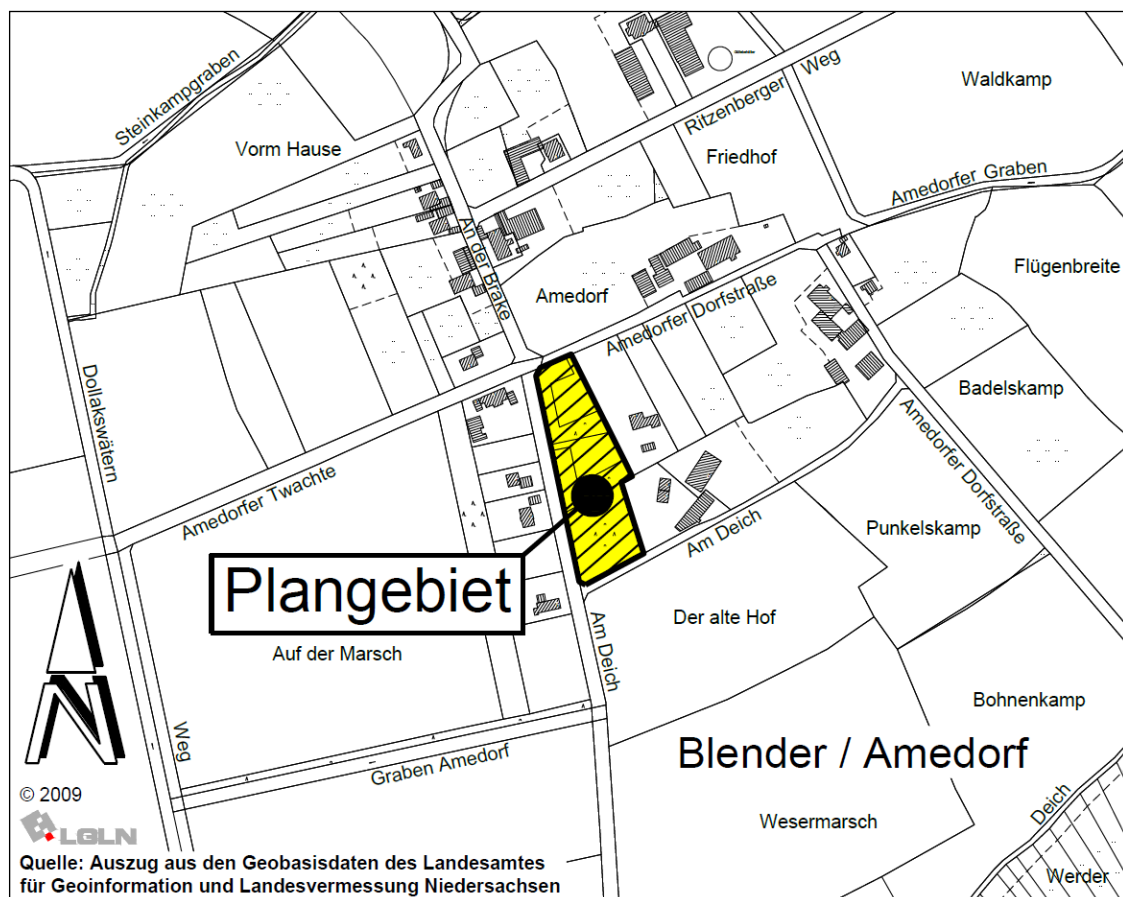
Begründung

Bebauungsplan Nr. 16

„Amedorf“, 1. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
FAX: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gertken
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 95100
Fax: 05951 951020
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE.....	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	4
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN (ANLAGE 1).....	5
3 PLANERISCHE FESTSETZUNGEN	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3 BAUWEISE UND ZAHL DER WOHNUNGEN	8
3.4 ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	9
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	9
3.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 ABS. 3 NBAUO	10
3.7 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	11
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	12
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	13
4.3 HOCHWASSERSCHUTZ.....	16
5 HINWEISE.....	17
6 STÄDTEBAULICHE DATEN	18
7 VERFAHREN	19
ANLAGEN	19

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 befindet sich in der Gemeinde Blender im Ortsteil Amedorf beidseitig bzw. nördlich der Straße „Am Deich“ südlich der Straßen „Amedorfer Twachte“ und Amedorfer Dorfstraße“. Die 1. Änderung bezieht sich auf den östlich der Straße „Am Deich“ liegenden Bereich.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Amedorfer Dorfstraße, im Osten durch die Flurstücke 52 und 56, Flur 11, Gemarkung Ritzenbergen, und im Süden und Westen durch die Straße „Am Deich“ begrenzt. Es umfasst ca. 8.300 m². Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele

Im Ortsteil Amedorf der Gemeinde Blender wurde 2003 der Bebauungsplan Nr. 16 „Amedorf“ zur Satzung gebracht. Ziel war es, dem Ortsteil im Sinne seiner Eigenentwicklung bedarfsorientiert Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Die Möglichkeiten, Bauland auszuweisen waren und sind in dem durch landwirtschaftliche Betriebe geprägten Ortsteil schwierig. Lediglich in der südwestlichen Ortslage ließen die Geruchsimmissionen die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes zu. So konnten am Standort sieben Wohnbaugrundstücke beidseitig der Straße „Am Deich“ entstehen. Die bestehenden Grünstrukturen mit zum Teil sehr altem Eichenbestand wurde als Fläche, in der Bäume und Sträucher zu erhalten sind, festgesetzt.

Fünf der sieben Grundstücke sind mittlerweile bebaut. Es liegt jedoch weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor. Hierbei geht es insbesondere um die Nachfrage ortsansässiger Familien.

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen dabei eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglichen und damit soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringen. Des Weiteren spielt die baukulturelle Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes eine wesentliche Rolle. Zum Erreichen dieser Ziele soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Mit der vorliegenden Planung soll das nördliche Grundstück in der Weise überplant werden, dass die ursprünglich festgesetzte Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern und eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu Gunsten eines weiteren Grundstücks überplant werden. Im Bestand sind in diesem Bereich tatsächlich keine Bäume und Sträucher vorhanden. Trotzdem ist für die Überplanung der festgesetzten Grünstrukturen Ersatz zu schaffen.

Im Süden soll das als Hofgehölz festgesetzte Grundstück zum Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, wobei der ortsbildprägende das Grundstück umgebende Eichenbestand als zu erhalten festgesetzt bleibt. Für die innenliegenden jüngeren Gehölstrukturen wird in der Nähe des Plangebiets Ersatz geschaffen.

Mit dieser Planung wird in der Weise eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefördert, dass bestehenden Siedlungsstrukturen nachverdichtet und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Auch die sozialen Anforderungen werden bedient, da jüngere Generationen im Ort bleiben können. Durch den Erhalt der alten Eichenbestände wird zudem dem Erhalt des Landschaftsbildes Rechnung getragen.

Für die Ausweisung zwei zusätzlicher Baugrundstücke ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Amedorf“ erforderlich.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst einen Teilbereich von ca. 8.300 m² des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Amedorf“. Ca. 5.074 m² davon sind zurzeit als private Grünfläche mit der Zweckbestimmungen „Siedlungsgehölz“ und „Hofgehölz“ ausgewiesen. Ca. 1.458 m² dieser Grünflächen sollen aufgehoben und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit ist die Realisierung zweier zusätzlicher Bauplätze im Plangebiet möglich. Aufgrund dieser Nachverdichtung kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der nur geringen Größe des Plangebietes nicht erreicht. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

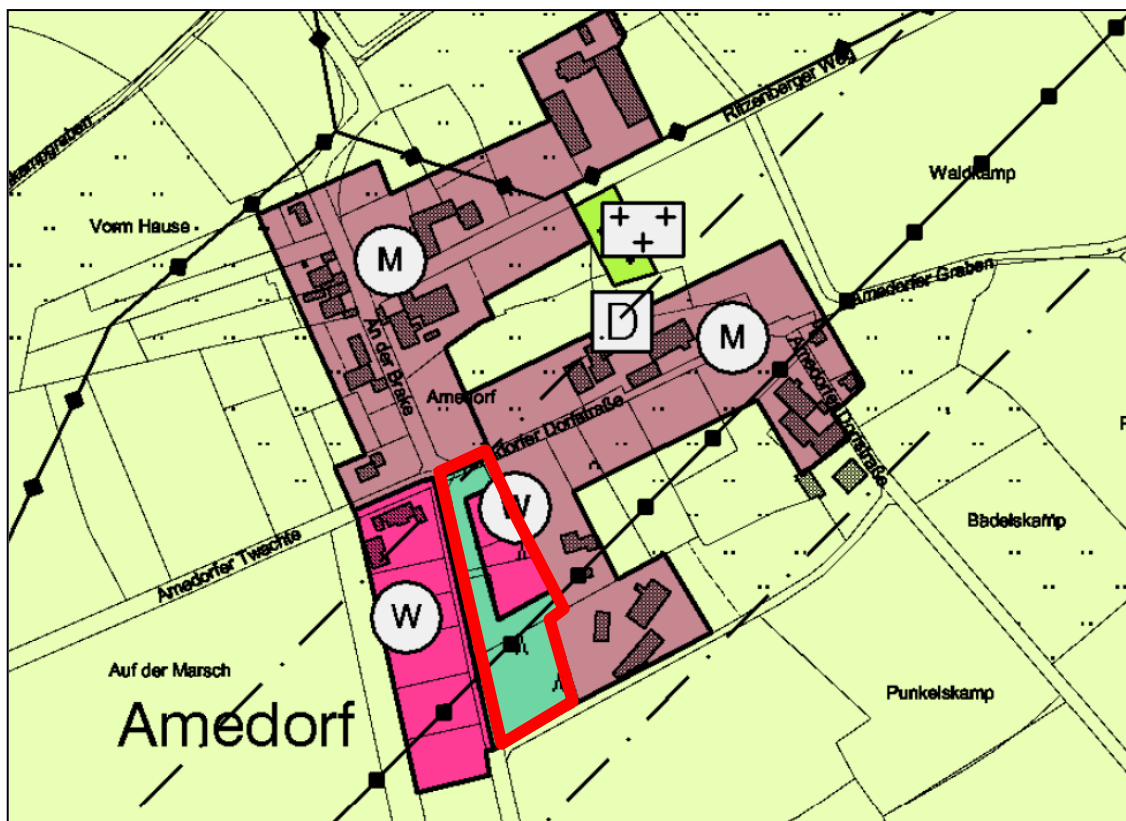
Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für das Plangebiet ist die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Im nordöstlichen Bereich ist im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Grünfestsetzungen, die überplant werden sollen, sind im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt.

Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 im Rahmen der 41. Berichtigung in der Weise angepasst, dass im Bereich der überplanten Grünfestsetzungen eine Wohnbaufläche dargestellt wird (Anlage 2).



2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Amedorf“. Im Norden sind zwei Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wovon das südliche Grundstück bebaut ist. Entlang der Straßenverkehrsfläche ist eine Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

als „Siedlungsgehölz“ festgesetzt, das im Norden jedoch in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist. Im Süden des Plangebietes ist das festgesetzte „Siedlungs- und Hofgehölz“ in der Örtlichkeit vorhanden.

Hinsichtlich der Ausnutzungsziffern wurden im Bebauungsplan Nr. 16 eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt. Es sind Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Nördlich des Plangebietes ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche vorhanden und weiter nördlich bestehen landwirtschaftliche Betriebe. Östlich grenzen ehemalige landwirtschaftliche Betriebe und weitere Gehölzstrukturen an. Südlich des Plangebietes befindet sich eine große ackerbaulich genutzte Fläche und westlich bestehen westlich der Straße „Am Deich“ Wohnhäuser und weitere Ackerflächen.

Südöstlich des Plangebiets verläuft in ca. 470 m Entfernung der Flusslauf der Weser.

2.5 Immissionssituation

Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Schweine- und Rinderhaltung. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 „Amedorf“ wurden 1999 durch die Landwirtschaftskammer Hannover die landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im Plangebiet untersucht. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass im überwiegenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 der gemäß Geruchimmissions-Richtlinie (GIRL, in der Fassung März 1996) festgelegte Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet von 10 % der Jahresstunden eingehalten bzw. unterschritten wird. Lediglich im Nordosten (im nördlichen Plangebiet der 1. Änderung) wird in einem Teilbereich der Grenzwert um 2,6 % überschritten. Im Bebauungsplan Nr. 16 wurde aus diesem Grund in dem Bereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ und eine Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Rahmen der nun vorliegenden 1. Änderung wird in diesem Bereich wieder eine Grünfläche (private Grünfläche) mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ ausgewiesen.

Unter dem Vorbehalt, dass sich die Geruchssituation im Plangebiet nicht verschlechtert hat, kann davon ausgegangen werden, dass das allgemeine Wohngebiet in dem Bereich festgesetzt ist, in dem laut Gutachten von 1996 der Immissionswert von 0,10 eingehalten bzw. unterschritten wird. Unzumutbare Geruchsimmissionen sind daher nicht zu erwarten.

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z.B. durch Gülleausbringung), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots zu tolerieren.

Sonstige Immissionen

Weitere sonstige Anlagen, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher insgesamt keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Planerische Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Planung soll das bestehende Wohngebiet in Amedorf mit zwei weiteren Baugrundstücken ergänzt werden. Der Bedarf begründet sich aus zwei konkreten Anfragen ortsansässiger Familien. Aufgrund des Bedarfs nach Wohnbauflächen zur Errichtung von Eigenheimen wird ein Teil des Plangebietes daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO, in der Fassung vom 21.11.2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die bestehenden Gehölzstrukturen (Altbaumbestände) werden als private Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) 0,3 festgesetzt. Mit dieser Grundflächenzahl soll erreicht werden, dass die vorgegebene dörfliche Struktur mit großen Grundstücken und einem großen Gartenbereich trotz der Nachverdichtung bestehen bleibt.

Zahl der Vollgeschosse und Bauhöhe

Um die im Umfeld vorhandene eingeschossige Wohngebäudestruktur weiterzuentwickeln und aufgrund der konkreten Nachfrage nach freistehenden eingeschossigen Wohngebäuden wird eine derartige Bebauung mit der Festsetzung einer maximalen Eingeschossigkeit vorgesehen.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO 2017 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Damit bleibt die Geschossfläche in anderen Geschossen, wie z.B. in Dachgeschossen, die kein Vollgeschoss darstellen, unberücksichtigt. Somit erübrigt sich im Plangebiet die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird zusätzlich die Höhe der Traufe (TH) festgesetzt. Die Traufhöhe darf maximal 4,70 m über dem Bezugspunkt liegen.

Eine weitere Regelung betrifft die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe FH): Diese wird auf 10,00 m begrenzt. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der

Tradition bzw. der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Höhenentwicklung der Gebäude gewährleistet.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Als untere Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden untergeordnete Gebäudeteile wie Dachaufbauten, Zwerchgiebel oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie z. B. Antennen und Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

Durch die Festsetzung der GRZ und die Zahl der Vollgeschosse sowie die getroffenen Höhenfestsetzungen (TH und FH) ist, zusammen mit der festgesetzten Dachneigung (s. Kap. 3.4), eine ausreichende Anpassung an die umliegende Bebauung sichergestellt und das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

Sockelhöhe

Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (Sockelhöhe - SH) wird als Mindesthöhe angegeben. Dieses liegt darin begründet, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Einzugsgebiet der Weser befindet. Diese Risikogebiete sind von den Ländern auszuweisende Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch erheblich seltener als in 100 Jahren zu erwarten ist (HQextrem) und die nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen wurden. Bei einem Extremhochwasser ist davon auszugehen, dass die bestehenden Schutzeinrichtungen nicht ausreichen. Im Plangebiet liegt der Wasserstand für das Risikogebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQextrem) bei 1 – 2 m (Quelle: Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen). Aus diesem Grund wird im Plangebiet eine Mindesthöhe von 0,50 m für die Oberkante des Fertigfußbodens ausgewiesen. Der Bezugspunkt ist die Straßenhöhe vor den Grundstücken, die zwischen 11,85 und 12,15 m NHN liegt. Die Höhen im Plangebiet liegen zwischen 11,60 und 11,80 m NHN. Bei einer Sockelhöhe von mindestens 0,50 m liegt der Fertigfußboden zwischen 12,35 und 12,65 m NHN und damit 0,75 bis 0,85 m über der Geländehöhe. Damit kann das Risiko von Sachschäden minimiert werden. Eine Gefahr für Leben und Gesundheit ist aufgrund der niedrigen Hochwassergefahr nicht zu erwarten.

3.3 Bauweise und Zahl der Wohnungen

Die Bauweise im Wohngebiet wird auf Einzelhäuser beschränkt, d.h., dass die offene Bauweise gilt und sich die zulässigen Grenzabstände aus der Bauordnung ergeben. Diese Bauweise ist in Amedorf dominant und soll beibehalten werden. Diese Festsetzung gewährleistet, zusammen mit der Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohnungen, eine aufgelockerte Bebauung, die sich an die dörflich geprägte Umgebung anpasst.

Um die in Amedorf ortstypische Bebauungsstruktur aus Einfamilienhäusern zu gewährleisten, wird im Plangebiet die maximale Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

3.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von jeweils 5 m Breite festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur.

Im Kreuzungsbereich Amedorfer Dorfstraße / Am Deich wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ festgesetzt. Damit ergibt sich für die Baugrenze zur Amedorfer Dorfstraße ein Abstand von 18 m.

Zur Unterstützung dieser Festsetzung wird festgelegt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude (§ 2 Abs. 2 NBauO) handelt, und Garagen i. S. v. § 12 BauNVO nicht zulässig sind. Überdachte Kleingaragen (Carports) sind zulässig, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen und zur Verkehrsfläche mindestens 1 m Abstand einhalten.

Zu dem geplanten Erhaltungsstreifen (F1 und F2) wird zu seinem Schutz eine nicht überbaubare Grundstücksfläche von 3 m bzw. 5 m Breite festgesetzt.

Im westlichen Bereich wird zur Fläche F2 ein Abstand von 10 m festgesetzt. Diese Fläche soll als Gartenbereich genutzt werden.

Um einer großflächigen Versiegelung der Straßenseitenräume entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass versiegelte Flächen, wie Garagenzufahrten und Hauseingänge, zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Breite von insgesamt 5 m nicht überschreiten dürfen.

Für das südliche WA wird festgesetzt, dass eine 4 m breite Zufahrt durch die Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern geführt werden darf. Dieser Bereich ist als Zufahrt gekennzeichnet und liegt weitestgehend außerhalb der Kronenbereiche der Bestandsbäume.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes haben die Grundfunktion die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren.

Zu diesem Zweck werden die im Bereich der festgesetzten Grünflächen F1 und F2 vorhandenen Baum- bzw. Gehölzstrukturen vollständig erhalten und in ihrem Bestand gesichert. Damit werden vor allem im südlichen Plangebietsteil die für das Landschaftsbild wertvollen Elemente dauerhaft erhalten. Diese tra-

gen nicht nur von Anfang an zur landschaftlichen Einbindung der entstehenden Bebauung bei, sondern bleiben auch als wichtige Elemente dem Tier- und Artenschutz erhalten.

Für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ wird festgesetzt, dass diese durch eine standortgerechte Hecke einzufassen und als Gartenfläche zu nutzen ist.

Die innerhalb der festgesetzten Wohngebietsflächen verbleibenden Freiflächen, für die eine Gestaltung als Gartenfläche zu erwarten ist, tragen überdies zu einer Vermeidung der durch die Planung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt bei.

3.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Dächer:

Das Erscheinungsbild einer Siedlung wird wesentlich durch die Dachlandschaft bestimmt. Das vorhandene Ortsbild von Amedorf ist in diesem Sinne durch die orts- und regionaltypischen Satteldächer in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit geprägt. Damit sich die Gebäude im Plangebiet dem Ortsbild und der angrenzenden Bebauung anpassen, werden daher, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan, gestalterische Grundregeln zur Dachneigung sowie zu Material und Farbe aufgestellt.

Für die Dachneigung wird, wie im Ursprungsbebauungsplan, im WA - Gebiet ein Mindestmaß und ein Höchstmaß festgesetzt. Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 55° auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 60 qm. Für diese baulichen Anlagen sollen aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für das Erscheinungsbild auch flacher geneigte Dächer zulässig sein.

Als Material für die Dacheindeckung sind entsprechend den oben aufgeführten regionaltypischen Farben nur naturrote, rotbraune, nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen oder die Dacheindeckung mit Reet bleiben hiervon unberührt.

Die Regelungen gewährleisten, trotz der Beschränkung auf zwei Farbtonbereiche und auf symmetrisch geneigte Dächer, einen weiten Gestaltungsspielraum. Dennoch wird durch die Vorgabe von Farbe, Material und Neigung ein Mindestmaß an Anpassung sichergestellt.

Fassaden:

Um den ortsbildtypischen Fassadenmaterialien und -farben Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass die Außenfassaden aller Gebäude ausschließlich als Ziegelfassaden aus naturrotem oder rotbuntem Ziegel, als Putzfassade oder als Holzfassaden mit hellem Farbanstrich der Farbtöne weiß bis grau, beige, hellgelb oder bei Holzfassaden auch in Naturtönen des Holzes auszu-

führen sind. Andere Materialien sind auf max. $\frac{1}{4}$ der Fläche der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

Als Orientierung für die Farben werden Farbmuster nach dem Farbbregister RAL 840 HR vorgegeben.

Einfriedungen:

Die Gemeinde möchte auch die Gestaltung von Einfriedungen regeln, da diese das Straßenbild und das Erscheinungsbild der Siedlung stark beeinflussen. Das vorliegende Gebiet soll entsprechend der üblichen Bebauung in Amedorf ein aufgelockertes und durchgrüntes Ortsbild ergeben. Geschlossene Holzzäune oder Mauern würden dieses Bild erheblich stören. Sofern Einfriedungen gewünscht oder erforderlich sind, sollen diese daher nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen und nur an den von den Verkehrsflächen abgewandten Seiten der Hecken zulässig sein. Sie sind zudem naturnah oder transparent herzustellen und sollen sich in der Höhe der Heckenpflanzung unterordnen. Um diese Unterordnung zu gewährleisten wird daher eine maximale Höhe der Zäune von 1,20 m festgesetzt. Als transparente Zäune gelten Draht- oder Metallgitterzäune sowie Holzzäune mit einem Lattenabstand, der der Breite der verwendeten Latten entspricht.

Oberflächenentwässerung:

Um ökologische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden, durch örtliche Bauvorschrift bestimmen, dass die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erfolgen hat. Um grundlegenden Veränderungen des Grundwasserhaushaltes vorzubeugen wird daher festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen ist. Dieses kann z. B. in Form einer Muldenversickerung erfolgen oder es können Zisternen zur Gartenbewässerung eingebaut werden.

3.7 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Straße „Am Deich“ aus erschlossen. Über die Straßen „Am Deich“ und „Amedorfer Twachte“ erhält das Plangebiet Anschluss an die Straße „In der Marsch“ und damit an das überörtliche Verkehrsnetz.

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen „Ritzenberger Weg“, die von den Linien 720 und 721 bedient wird und überwiegend auf die Schülerbeförderung ausgerichtet ist.

3.7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Wasserversorgung

Die Baugrundstücke werden an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Trinkwasserverbandes Landkreis Verden angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Menge ist gewährleistet. Das geplante Gebiet kann zu den bekannten Bedingungen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

b) Abwasserbeseitigung

Amedorf ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage in Thedinghausen zugeführt.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Baugrundstücken zu versickern.

Es wird zudem empfohlen, einen Teil des Niederschlagswassers zu sammeln und für Brauchwasserzwecke (z. B. Bewässerung) zu nutzen.

d) Brandschutz

Die Versorgung mit Löschwasser zum abwehrenden Brandschutz erfolgt wie bisher in Abstimmung mit dem zuständigen Ortsbrandmeister.

3.7.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) erfolgen.

3.7.4 Abfallbeseitigung/Altlasten

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Verden. Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes um zwei Baugrundstücke ermöglicht. Die Planung ergänzt die bestehende Bebauung städtebaulich sinnvoll.

Da die überwiegenden Festsetzungen der vorliegenden Planung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes angepasst sind, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt. Durch die geplante ergän-

zende Wohnbebauung ergeben sich somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Durch die Planung am vorliegenden Standort kommt es zum Verlust von jungem Gehölzbestand. Die die Fläche umgebenden Altbaumbestände werden jedoch erhalten und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung unter anderem von mageren Flachland-Mähwiesen führen können, verboten.

Die Flurstücke 59/1 und 60/1 im Plangebiet werden intensiv genutzt und unterliegen einer regelmäßigen Mahd, sodass ein durch Gesetz geschütztes extensiv genutztes Grünland hier nicht zu erwarten ist.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 3 Nr. 4 und Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten für die Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Das ist bei der vorliegenden Planung der Fall.

Da jedoch im Plangebiet Grünflächen überplant werden, die zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt wurden, müssen diese Grünflächen extern ersetzt werden.

Für das **südliche Flurstück** ergibt sich folgende Bilanz:

Beschreibung des Flurstücks:

Das Flurstück in einer Größe von 3.203 m² ist randlich von altem Baumbestand umgeben, der sich nahezu ausschließlich aus Stieleichen zusammensetzt. Diese randliche Struktur in einer Größe von 884 qm war im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der innere Bereich des Flurstücks (2.319 qm) ist vor ca. 12 Jahren überwiegend mit Buchen und Eichen bepflanzt worden. Einzelne Lärchen, Douglasien und Küstentannen sind hier ebenfalls vertreten. Der Bestand stellt sich weitgehend ohne nennenswerte Krautschicht dar. Stellenweise hat sich der Efeu etwas ausgebreitet, der auch an einzelnen Bäumen emporrinkt. Dieser innere Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hofgehölz“ festgesetzt und wird im Rahmen der vorliegenden Planung in einer Größe von 1.386 qm überplant und als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Der übrige Bereich dieses festgesetzten „Hofgehölzes“ (933) wird zusammen mit der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern (884 qm) als private Grünfläche F2 festgesetzt. Auf dieser Fläche sind die bestehenden Bäume zu erhalten, so dass hier im Bereich des südlichen Flurstücks auf einer Fläche von insgesamt 1.817 qm der vorhandene Gehölzbestand durch Festsetzung dauerhaft gesichert ist. Die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche in einer Größe von 1.386 qm wird flächengleich extern ersetzt.

Beschreibung der Ersatzmaßnahme: (Anlage 3.1)

Als Ersatz wird in der Nähe des Eingriffsortes eine Fläche in der Größe von 1.386 qm mit standortgerechten Laubgehölzen aufgepflanzt. Dafür steht das Flurstück 16, Flur 3, Gemarkung Ritzenbergen in einer Gesamtgröße von 5.325 qm zur Verfügung. Das Flurstück befindet sich in einer Entfernung von ca. 230 m nordwestlich der Plangebietsfläche und stellt sich als Sandplatz und Pferdekoppel dar. Nördlich angrenzend befindet sich eine ca. 10 Jahre alte standortgerechte Gehölzanpflanzung, die zu Kompensationszwecken angepflanzt wurde. Diese Anpflanzung wird durch die vorliegend benötigte Gehölzanpflanzung in der Größe von 1.386 qm in südliche Richtung erweitert.

Aufgrund der vorliegenden Nutzung als Sandplatz und Pferdekoppel ist das Vorliegen eines gemäß § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG geschützten Grünlandes unwahrscheinlich. Aus diesem Grund liegen naturschutzfachlich keine Gründe gegen die Aufpflanzung an dieser Stelle vor.

Für die **beiden nördlichen Flurstücke** ergibt sich folgende Bilanz:

Beschreibung der Flurstücke:

Die beiden nördlichen Flurstücke in einer Gesamtgröße von 2.543 qm sind randlich von einer einzeiligen Weißdornhecke umgeben und stellen sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (Dezember 2020) als intensiv genutzte Grünlandflächen dar. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist am nördlichen und westlichen Rand der Flurstücke eine Fläche von insgesamt 950 qm als Grünfläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern und am südlichen Rand eine Fläche von 475 qm als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten Flächen werden durch die vorliegende Planung in einer Größenordnung von 1.006 qm überplant und als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Die somit verlorengehenden Gehölzstrukturen in einer Größe von 1.006 qm werden flächengleich extern ersetzt.

Beschreibung der Ersatzmaßnahme: (Anlage 3.2)

Als Ersatz wird in der Nähe des Eingriffsortes eine Fläche in der Größe von 1.006 qm mit standortgerechten Laubgehölzen aufgepflanzt. Dafür steht das Flurstück 13, Flur 13, Gemarkung Ritzenbergen in einer Gesamtgröße von ca. 81.000 qm zur Verfügung. Das Flurstück befindet sich in einer Entfernung von ca. 800 m nordöstlich der Plangebietsfläche und stellt sich als intensiv genutzte Grünlandfläche dar. In der nordöstlichen Ecke des Flurstücks befinden sich ein Silageplatz und ein Flüssigmistbehälter. Südlich des vorhandenen Behälters ist der Neubau eines weiteren Nährstoffbehälters geplant. Für den Bau

des zweiten Behälters ist eine Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzung in Form einer Gehölzpflanzung in einer Größe von 307 qm notwendig. Die Pflanzung soll mit standortgerechten Sträuchern westlich, südlich und östlich der Behälter erfolgen, um eine landschaftliche Einbindung der entstehenden Anlagen zu gewährleisten.

Die im Rahmen der vorliegenden Planung benötigte Ersatzpflanzung in Höhe von 1.006 qm soll die Pflanzung westlich, südlich und östlich der Behälter ergänzen. Die hier entstehende Anpflanzung von insgesamt 1.313 qm standortgerechter Sträucher sorgt für eine wirksame Einbindung der beiden Flüssigmistbehälter und wird darüber hinaus wertvolle Funktionen als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für eine speziell an derartige Strukturen gebundene Fauna übernehmen.

Aufgrund der vorliegenden Nutzung als intensiv bewirtschaftetes Grünland ist auch hier das Vorliegen eines gemäß § 30 BNatSchG und § 24 NAGB-NatSchG geschützten Grünlandes unwahrscheinlich. Aus diesem Grund liegen naturschutzfachlich auch für diese Fläche keine Gründe gegen die Aufpflanzung an dieser Stelle vor.

Für das **mittig liegende Flurstück** ergibt sich folgende Bilanz:

Für das mittig liegende Flurstück ergibt sich durch die vorliegende Planung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 keine wesentliche Veränderung. Die Ausdehnung und Lage sowohl des Bauteppichs als auch der festgesetzten Grünflächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Für diese Teilfläche des vorliegenden Geltungsbereichs sind somit keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Daher können bei der Durchführung des Bebauungsplanes Belange des Artenschutzes betroffen sein.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit umgebender Bebauung und der südlich, westlich und nördlich unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsflächen, ist für das Plangebiet nicht mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Grünstrukturen (Anlage 4) innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Heckenstrukturen entlang der Straße „Am Deich“ und Gehölzstrukturen nordöstlich des Plangebiets) weiterhin Lebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Damit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sicher ausgeschlossen werden können, sind folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. einzuhalten:

- Die Bauflächenvorbereitung und eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächen- und der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September stattfinden.
- Einhaltung der Fristen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG für notwendige Fällungs- und Rodungsarbeiten (Verbot vom 01. März bis 30. September). Potentielle Höhlenbäume sind vor ihrer Fällung von geeignetem Fachpersonal (z.B. Biologen) auf das Vorhandensein von Bruthöhlen für Vögel und Fledermäuse zu untersuchen.
- Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potentieller Brutplätze von Höhlenbrütern sind 4 Höhlenbrüternistkästen (2 Kästen für Kohlmeise/Kleiber mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 2 Kästen für Blaumeise / Sumpfmeise mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der Umgebung, also etwa 50 m bis 100 m zum Baufeld anzubringen.

Bodenschutz (Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie im Beteiligungsverfahren)

Aufgrund des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) sollte vorhandener Oberboden vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

4.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Es liegt allerdings in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (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 (HQextrem) und die nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen wurden. Bei einem Extremhochwasser ist davon auszugehen, dass die bestehenden Schutzeinrichtungen nicht ausreichen. Im Plangebiet liegt der Wasserstand für das Risikogebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQextrem) bei 1 - 2 m (Quelle: Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen). Für Thedinghausen liegen diese Werte in weiten Teilen des Samtgemeindegebietes vor. Das Plangebiet um das erforderliche Maß anzuheben wäre nicht sinnvoll. Um das Risiko eines Schadens zu minimieren wird jedoch festgesetzt dass der Sockel (Oberkante Fertigfußboden) mindestens 0,5 m über dem Straßenniveau liegen muss. Zusätzlich wird im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Risikogebiet aufgenommen, der die Anstoßwirkung zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikos bei der Umsetzung der Planung entfalten soll.

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.

Hinsichtlich des Schutzes von Leben und Gesundheit der Bevölkerung ist davon auszugehen, dass für den Fall des Eintretens eines HQextrem eine ausreichende Vorwarnzeit über den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) erfolgt, so dass ggf. eine Evakuierung der Gebiete erfolgen kann. Bei einem Wasserstand von 1 bis 2 m und einer Mindesthöhe des Erdgeschossbodens von mindestens 0,75 m (Sockelhöhe plus Differenz zum Gelände) wird dem Schutz von Leben und Gesundheit Rechnung getragen. In der Regel kann bei einer Hochwasserlage von dann noch ca. 1, 25 m auf höher gelegene Ebenen ausgewichen werden.

Mit der Festsetzung einer Mindesthöhe für den Sockel und dem Hinweis auf das Hochwasserrisiko wird der Hochwasserschutz ausreichend berücksichtigt.

5 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Durch das GEG wurden das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müs-

sen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z. B. Solar oder Biomasse).

Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann.

Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten.

Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Bodenfunde

Der Gemeinde Blender sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

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. 5. 1978, letzte Änderung vom 26.05.2011, Nds. GVbl., S. 135)

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	4.687	56,45
Grünflächen, davon:		
• Private Grünfläche mit Erhaltungsgebot	3.201	38,55
• Private Grünfläche „Siedlungsgrün“	419	5,00
Plangebiet	8.303	100

Beteiligung der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 22.03.2022 bis 22.04.2022 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Versammlung und der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 05.07.2022.

Blender, den 01.08.2022

gez. Fahrenholz

Gemeindedirektorin

Anlagen

- Anlage 1 - bisherige zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 2.1 - Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- Anlage 2.2 - Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- Anlage 3 - externe Kompensationsmaßnahmen
- Anlage 4 - verbleibende Grünstrukturen



Legende:

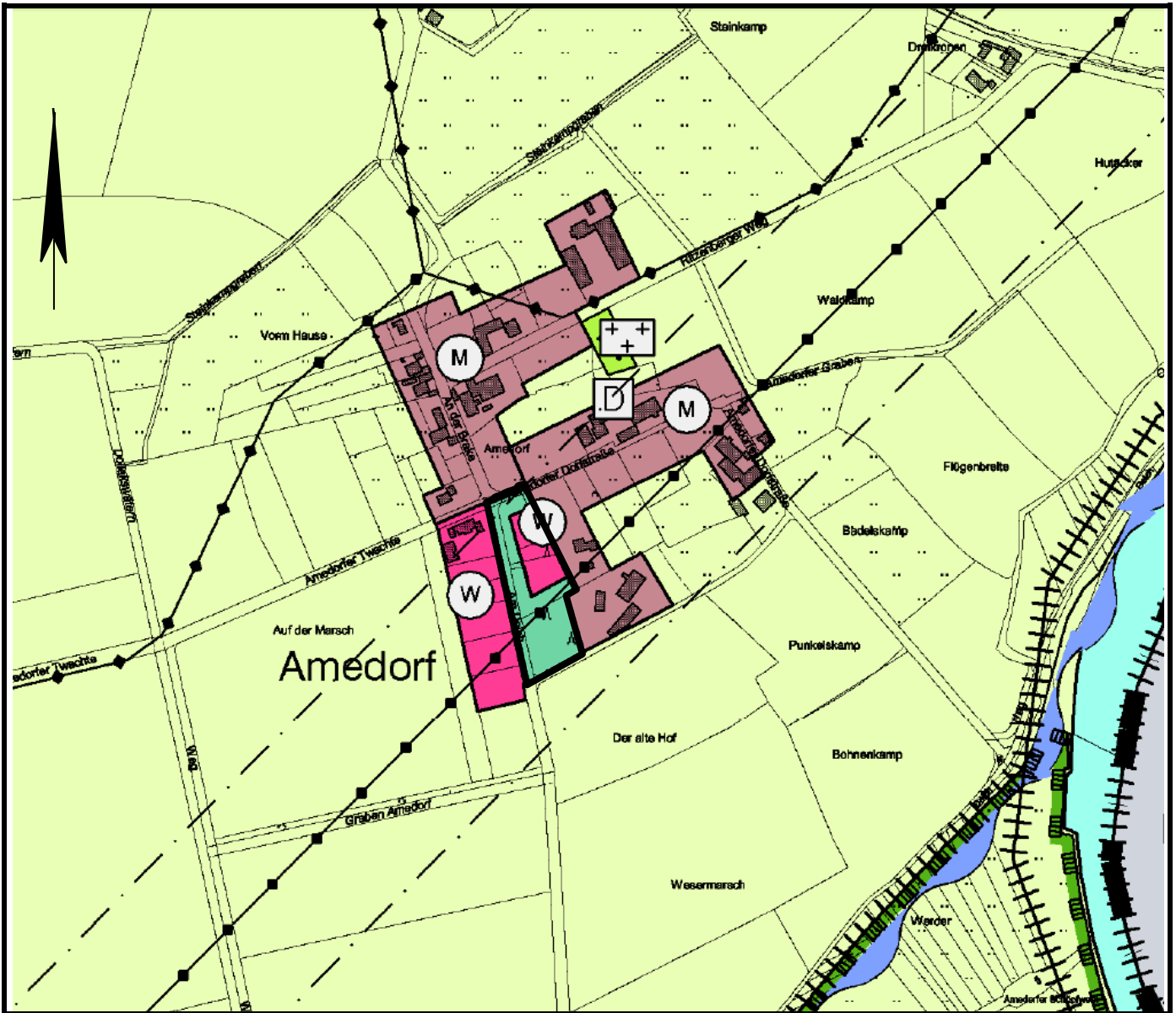
Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung
 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 16

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)	
GRZ 0,2	Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,2) als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse (z.B. eingeschossig) als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)	
	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
Verkehrsfächen (§ 9(1)11 u. Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen (§ 9(1)15 u. Abs. 6 BauGB)	
	Private Grünflächen (mit Angabe der Zweckbestimmung: z.B. Hofgehölz)
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20, 25 u. Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25a und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen: Bäume
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25b und Abs. 6 BauGB)




Gemeinde Blender

**Anlage 1
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 16,
 1. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
 Festsetzungen
 im B-Plan Nr. 16
 - unmaßstäblich -**



Legende:

-  Geltungsbereich B.-Plan Nr. 16, 1. Änderung
-  Fläche für Wald
-  Wohnbaufläche




Gemeinde Blender

Anlage 2.1
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 16,
 „Amedorf“, 1. Änderung

**Bisherige Darstellungen des
 Flächennutzungsplanes
 - unmaßstäblich -**



Legende:

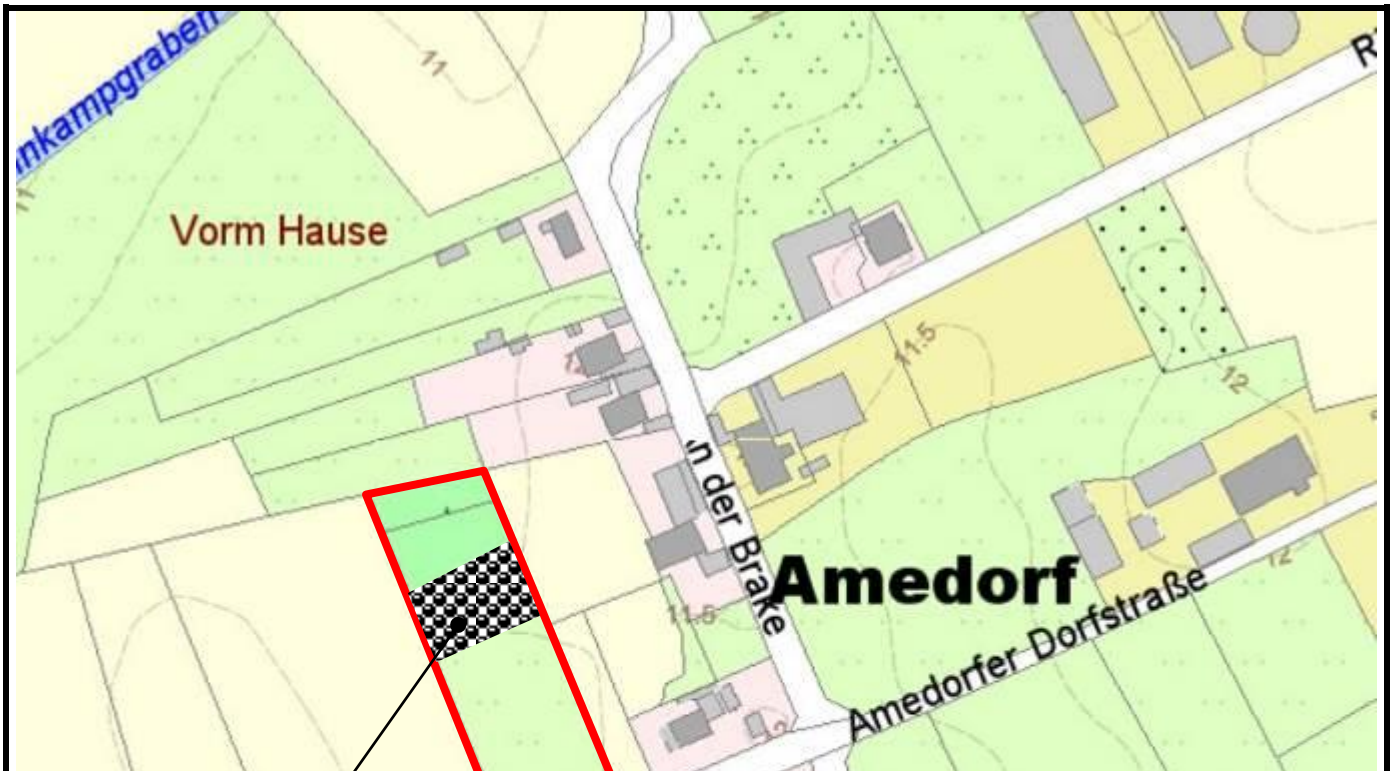
-  Geltungsbereich der 41. Berichtigung des FNP
-  Wohnbaufläche
-  Grünfläche

Gemeinde Blender

Anlage 2.2
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 16,
 „Amedorf“, 1. Änderung

**Geplante Berichtigung des
 Flächennutzungsplanes**

- unmaßstäblich -



Quelle: www.sla.niedersachsen.de/landentwicklung/LEA/

Pflanzliste der Ausgleichsmaßnahme:

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Quercus robur	(Stieleiche)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(gem. Schneeball)

Qualität:

Verpflanzter Strauch, 60-100 cm

Pflanzabstand:

Ca. 1,50 m in der Reihe / zwischen den Reihen
Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste in Anteilen zu mindestens 10 % zu pflanzen. Die einzelnen Arten sind in Gruppen zu 3-4 Pflanzen zu setzen.

Externe Kompensationsmaßnahme

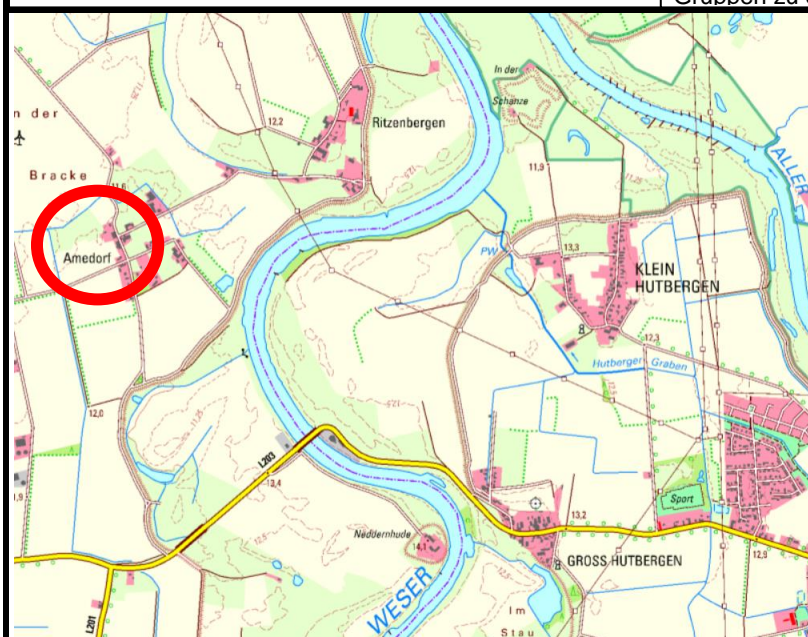
Flurstücke 16, Flur 3, Gemarkung Ritzenbergen

Gesamtgröße des Flurstücks: 5.325 qm

zugeordnet:

BBP Nr. 16, 1. Änderung

1.386 qm



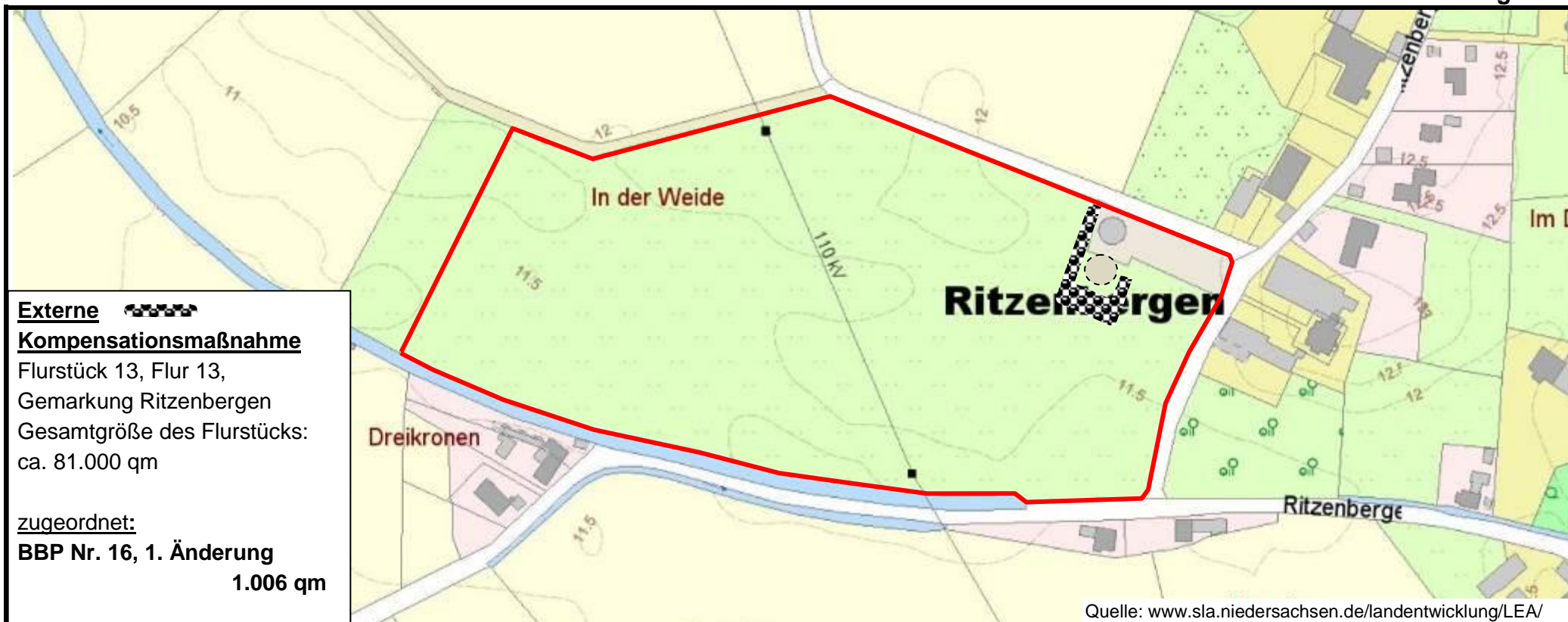
Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

Gemeinde Blender

Anlage 3.1
der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 16
„Amedorf“, 1. Änderung

Externe Kompensation

Übersicht / Zuordnung
- unmaßstäblich -



Externe  Kompensationsmaßnahme

Flurstück 13, Flur 13,
Gemarkung Ritzenbergen
Gesamtgröße des Flurstücks:
ca. 81.000 qm

zugeordnet:
BBP Nr. 16, 1. Änderung
1.006 qm

Quelle: www.sla.niedersachsen.de/landentwicklung/LEA/

Pflanzliste der Ausgleichsmaßnahme:

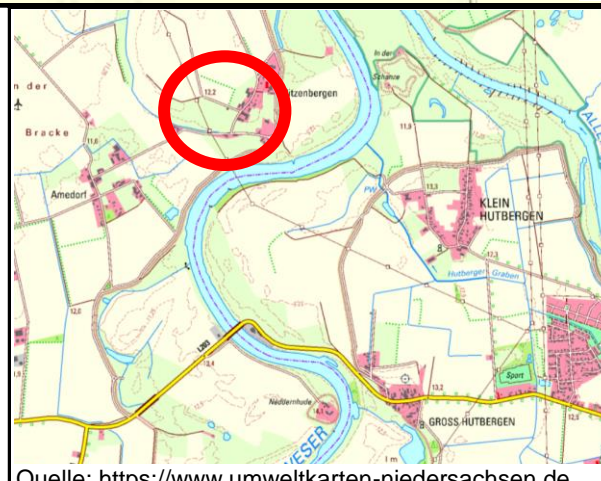
- | | |
|--------------------|----------------------|
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Corylus avellana | (Haselnuss) |
| Crataegus monogyna | (Weißdorn) |
| Euonymus europaeus | (Pfaffenhütchen) |
| Fagus sylvatica | (Rotbuche) |
| Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| Prunus spinosa | (Schlehe) |
| Quercus robur | (Stieleiche) |
| Rosa canina | (Hundsrose) |
| Sambucus nigra | (schwarzer Holunder) |
| Viburnum opulus | (gem. Schneeball) |

Qualität:

Verpflanzter Strauch, 60-100 cm

Pflanzabstand:

Ca. 1,50 m in der Reihe / zwischen den Reihen
Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste in Anteilen zu mindestens 10 % zu pflanzen. Die einzelnen Arten sind in Gruppen zu 3-4 Pflanzen zu setzen.



Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

Gemeinde Blender

Anlage 3.2
der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 16,
„Amedorf“, 1. Änderung




Externe Kompensation

Übersicht / Zuordnung
- unmaßstäblich -

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 06/2022

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Nds. (LGLN)



-  Gehölzbestände im näheren Umfeld
-  Bäume bleiben erhalten
-  Bestehende Heckenstrukturen



Anlage 4
 der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 16
„Amedorf“, 1. Änderung

Verbleibende
Grünstrukturen

Büro für Stadtplanung, Werlte

Foto: Büro für Stadtplanung