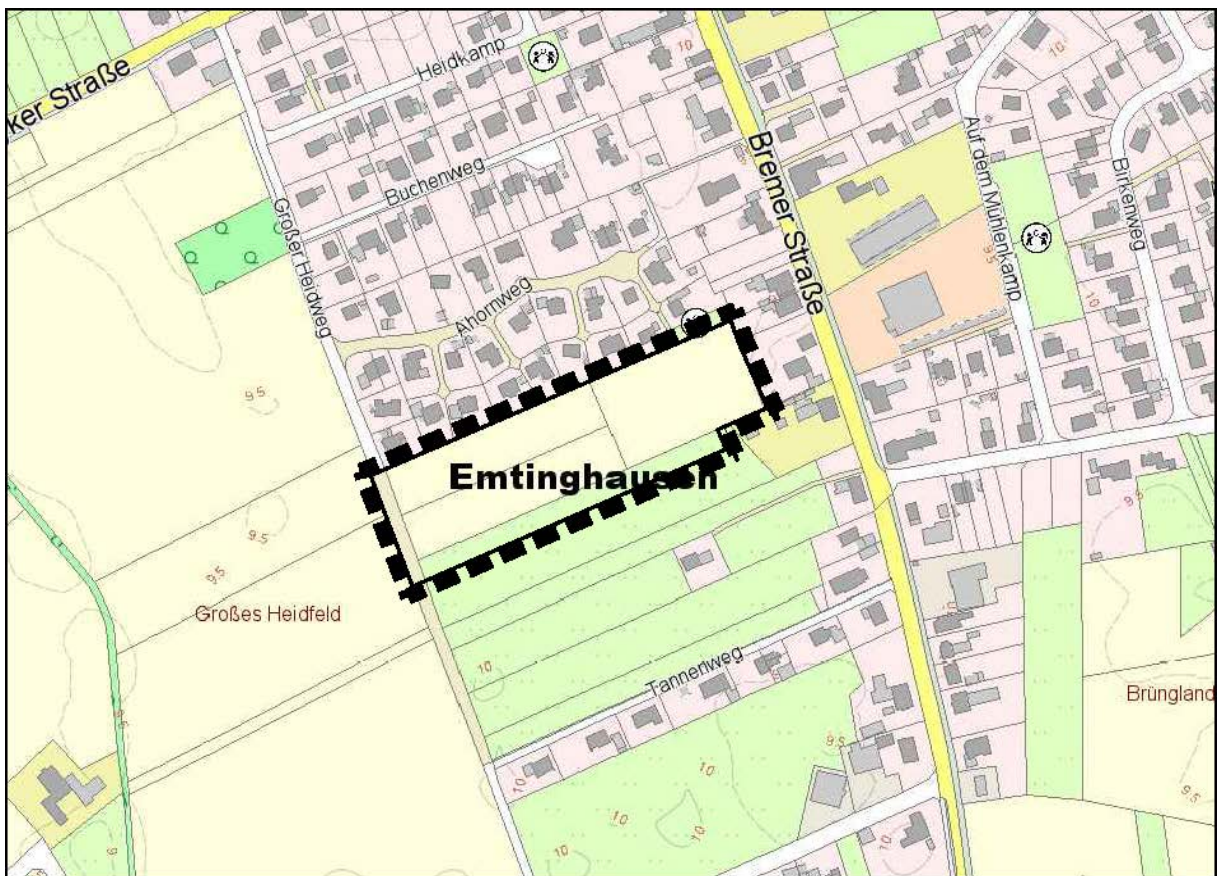


GEMEINDE EMTINGHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 11
„Großer Heidweg 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	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------------------	------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren	2
	A.3 Örtliche Situation	4
	A.4 Planungsvorgaben	4
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	10
	B.1 Bauliche Nutzung	10
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	11
	B.3 Verkehr	12
	B.4 Immissionsschutz	12
	B.5 Natur und Landschaft	13
	B.6 Hochwasserschutz	16
	B.7 Infrastruktur	17
	B.8 Altlasten	18
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	19
D	DATEN	20
	D.1 Städtebauliche Werte	20
	D.2 Verfahrensvermerke	20

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In Emtinghausen ist die Nachfrage nach Wohnbauland angestiegen, so dass die Gemeinde weiteres Bauland entwickeln will, um den Bürgern, die Möglichkeit zu bieten, Wohnraum zu schaffen und Eigentum zu bilden. Es soll sich hierbei um ein Ein- bis Zweifamilienhausgebiet handeln, da dies die bevorzugte Wohnform in Emtinghausen ist und weiterhin Nachfrage nach Baugrundstücken für solche Bebauung besteht. Im Südwesten des Siedlungsbereiches Emtinghausens befindet sich an der Gemeinestraße Großer Heidweg eine größere unbebaute Fläche südlich des Wohngebietes am Ahornweg, die sich für diese Zwecke anbietet. In der Entwicklungsplanung der Gemeinde ist diese Fläche bereits seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2005 durch die Samtgemeinde Thedinghausen als Wohnbaufläche vorgesehen.

Die Entwicklung erfolgt im Anschluss an das nördlich gelegene Wohngebiet, das Anfang der 2000er Jahre entstanden ist. Die Planung berücksichtigt in der Erschließung eine weitere Entwicklung nach Süden, denn auch auf diesen Flächen liegen bereits Darstellungen für Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan vor.

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 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Nr. 11	Festgesetzte Grundfläche WA 15.789 m ² x GRZ 0,3 = 4.737 m ² Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche 4.737 m ² , also < 10.000 m ²
zu erfüllende Bedingung	Wohnnutzung wird begründet, Anschluss an im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Inhalt Bebauungsplan Nr. 11	Festsetzung von WA Anschluss an die Bebauung südlich des Ahornweges und westlich der Bremer Straße
Bedingung erfüllt	ja

zu erfüllende Bedingung	Förmliche Verfahrenseinleitung bis zum 31.12.2019 Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021
Inhalt Bebauungsplan Nr. 11	Aufstellungsbeschluss durch Rat am 20.02.2018 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. 11	im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Ergebnis	Bedingung erfüllt

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) oder Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 11	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Ergebnis	Bedingung erfüllt

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

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortschaft Emtinghausen östlich der Gemeindestraße Großer Heidweg, welche bisher im Bereich des Plangebietes lediglich als Feldweg ausgebaut ist. Derzeit wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Nördlich des Plangebietes ist seit Anfang der 2000er Jahre ein Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern und vereinzelt Doppelhäusern entstanden. Im Osten schließt das Plangebiet an die gemischte Bebauung entlang der Bremer Straße (L 331) an. Hier befinden sich neben den Wohnhäusern und einige Gewerbebetriebe.

Die Flächen östlich der Gemeindestraße Großer Heidweg sowie südlich des Plangebietes werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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 graue Fläche „bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ wiedergegeben. Diese Darstellung berücksichtigt, dass das Plangebiet bereits seit längerem im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Entscheidung das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, ist somit bereits vor Jahren auf Ebene des Flächennutzungsplanes getroffen worden.

Die vorliegende Planung steht somit im Einklang mit den Vorgaben der Raumordnung.

Im Kapitel 3.1.1 04, 2. Satz ist der Grundsatz „Plaggeneschböden.... sollen erhalten werden“ formuliert. Die Gemeinde Emtinghausen steht aufgrund der großen Baulandnachfrage in ihrem Gemeindegebiet vor der Aufgabe einerseits städtebaulich sinnvoll gelegene Wohnbauflächen auszuweisen, andererseits den besonderen Bodentyp Plaggenesch zu sichern. Laut den Informationen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Verden befindet sich das Plangebiet in einem Bereich in dem Plaggeneschböden vorliegen. Laut der neueren Bodenkarte BK50 auf dem NIBIS-Kartenserver liegt hier allerdings der Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol und kein Plaggenesch vor. Neuere Bodenerkunder legen den Schluss nahe, dass es sich bei dem Boden im Plangebiet um Plaggenesch handelt.

Die Gemeinde Emtinghausen steht bei der Entwicklung vor der Aufgabe einerseits städtebaulich sinnvoll gelegene Wohnbauflächen auszuweisen, andererseits den besonderen Bodentyp Plaggenesch zu sichern. Aus seiner Entstehungsgeschichte liegt Plaggenesch in den meisten Fällen im Ort bzw. ortsnah, also genau dort wo die Ortsentwicklung aus städtebaulichen Gesichtspunkten stattfinden sollte. Dies gilt auch für die Ortslage Emtinghausen, in der fast alle nach den Darstellungen des FNP zu entwickelnden Flächen diese Eigenschaft aufweisen. Die nun in Anspruch genommene Fläche hat auch keine herausragende Qualität, in dem z.B. eine Ackerwölbung oder Eschkanten ersichtlich sind. Auch die Eschaufage bewegt sich nur in einer Mächtigkeit von ca. 60 cm, so dass sich auch hieraus keine Qualität ableiten lässt, die besonders schutzwürdig ist.

Die Standortentscheidung für diese Planung ist im Übrigen im Rahmen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Thedinghausen bereits grundsätzlich auf Grundlage der Grundsätze des RROP 1997 („Plaggeneschböden sind so weit wie möglich zu erhalten.“) gefallen.

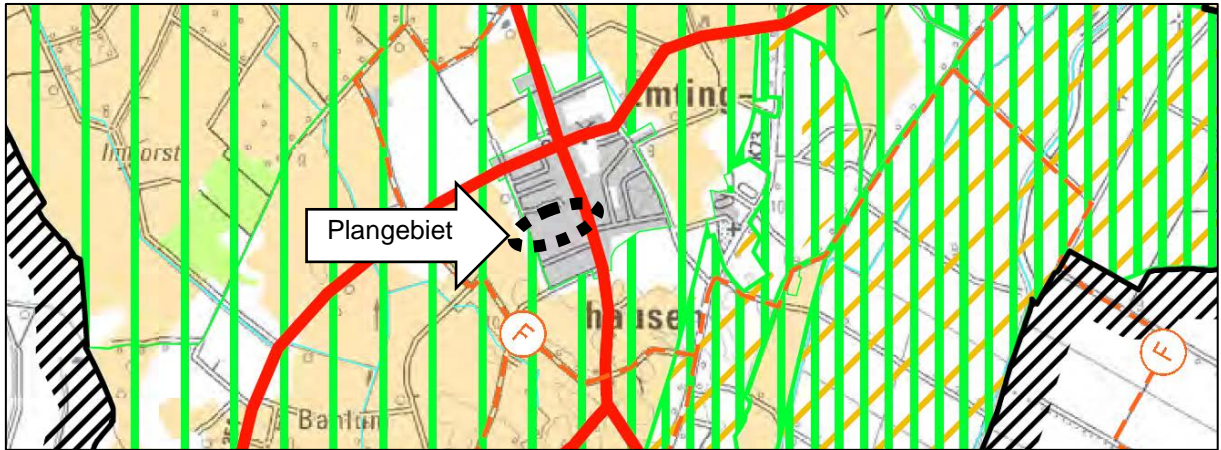


Abb.: Ausschnitt RROP Landkreis Verden (ohne Maßstab)

A.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen wurde im Jahr 2006 wirksam. Der Geltungsbereich ist darin als Wohnbaufläche dargestellt. Am nördlichen Rand des Plangebietes ist zudem ein Spielplatz dargestellt.

Die Darstellung von Wohnbauflächen setzt sich weiter nach Süden und Norden und fort. Östlich sind entlang der Bremer Straße gemischten Bauflächen dargestellt.

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird zudem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Festsetzungen zur Wohnnutzung mit Erschließungsanlagen und Spielplatz entsprechen also den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Damit kann der Bebauungsplan Nr. 11 für diesen Bereich aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen entwickelt werden.

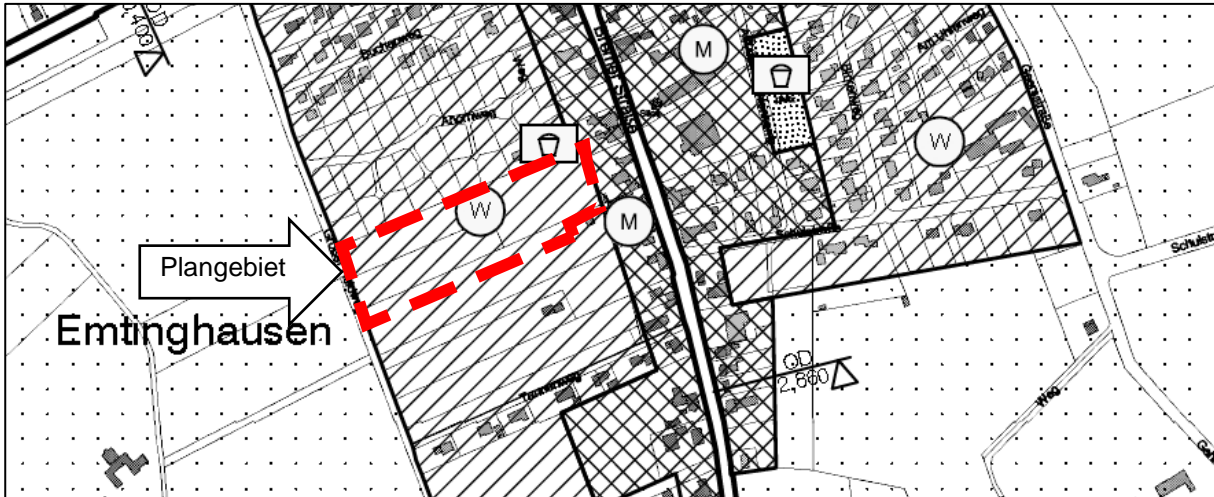


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

A.4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung betroffen. Es handelt sich um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Nördlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des 2001 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 7 „Großer Heidweg I“. Dieser Bebauungsplan setzt entlang der Ahornweges ein Allgemeines Wohngebiet fest, in dem eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 mit einer maximalen Firsthöhe von 10 m zulässig ist. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen ist auf je Einzelhaus höchstens zwei und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung beschränkt. Baugrundstücke müssen für Einzelhäuser mind. 600 qm und für Doppelhäuser mind. 700 qm betragen. Für die Dachgestaltung wurden örtliche Bauvorschriften erlassen (geneigtes rotes bis schwarzes Dach).

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 7 ist außerdem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, die über einen Fuß- und Radweg mit dem Ahornweg verbunden ist.

Die Wohngrundstücke im Plangebiet werden über eine leicht gebogene Planstraße mit kurzen Stichwegen erschlossen, wobei am östlichen Ende des Wohngebietes ein Bereich für eine Wendeanlage festgesetzt ist. Über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Bremer Straße und somit zur Ortsmitte.

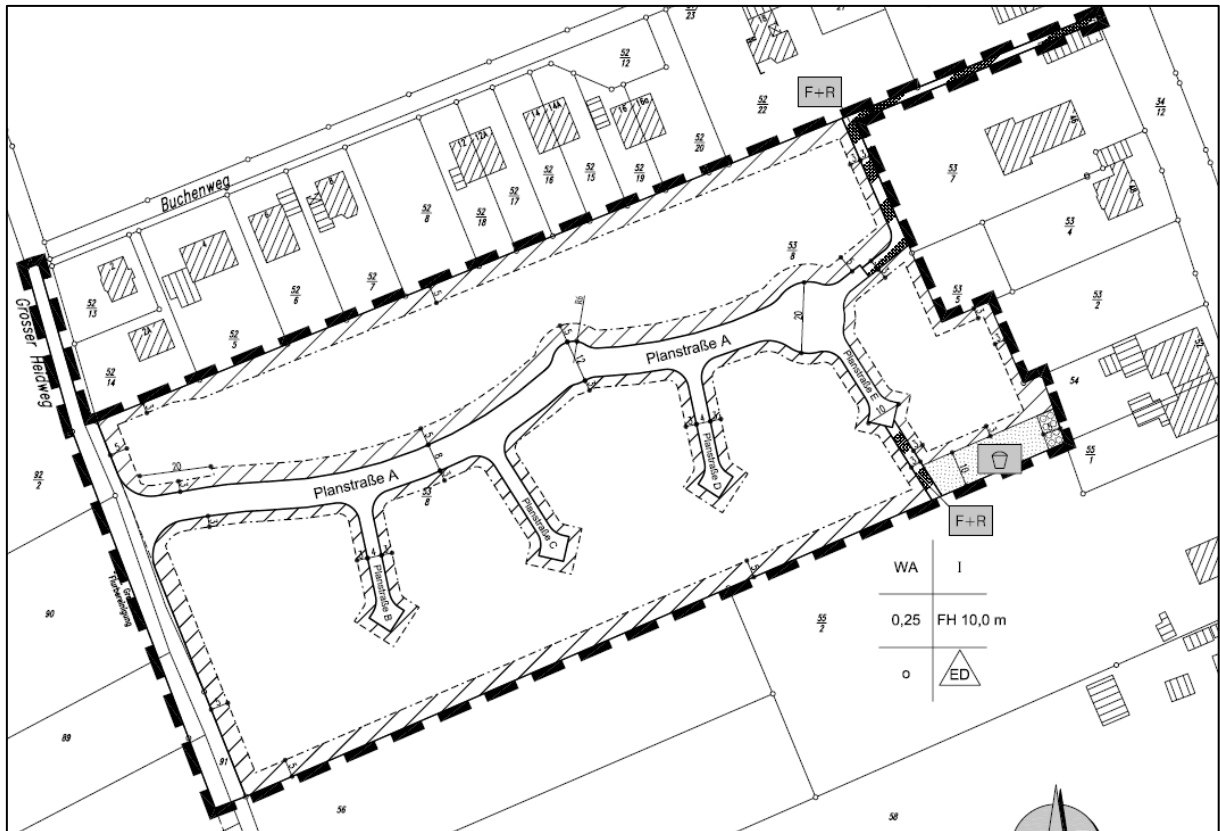


Abb.: Bebauungsplan Nr. 7 (ohne Maßstab)

A.4.4 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. 1,9 ha bisher intensiv genutzte Ackerflächen der Bewirtschaftung entzogen, um darauf eine Wohngebiet zu entwickeln.

Sowohl in der Samtgemeinde Thedinghausen insgesamt aber auch in der Gemeinde Emtinghausen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Bauland für Wohnzwecke. Die Entwicklung weiterer Baumöglichkeiten erfolgte in den letzten Jahren stellenweise innerhalb des Bestandes mit einzelnen Maßnahmen, was jedoch den vorhandenen Bedarf nicht decken konnte. Der Bedarf nach Wohnbauland ergibt sich in erster Linie aus der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Haushaltstruktur, dem Flächenbedarf pro Wohneinheit und dem Verhältnis der unterschiedlichen Wohnformen untereinander (vgl. Begründung RROP Landkreis Verden 2016 S.18). Diese Faktoren hängen in einem erheblichen Maße von demografischen aber auch sozioökonomischen Entwicklungen ab. Darüber hinaus entsteht ein qualitativer Zusatzbedarf aufgrund von mangelndem Modernisierungszustand oder fehlender Barrierefreiheit von Bestandsbauten. Oft ist hierbei der Neubau die einfachere und kostengünstigere Variante zum Umbau.

Aufgrund von Wohnungsengpässen und stetig steigenden Wohnkosten in Ballungsgebieten weichen immer mehr Menschen auf umliegende Landkreise und Kommunen aus, was hier ebenfalls zu einem

erhöhten Bedarf von Wohnbauflächen führt. Diese Entwicklungen sind auch in der SG Thedinghausen zu beobachten. Während vor einigen Jahren eine kurzfristig Abschwächung der Suburbanisierung auch aufgrund von steigenden Mobilitätskosten dazu führte, dass das Bevölkerungswachstum in der Samtgemeinde Thedinghausen leicht rückläufig war, hat sich dieser Trend aufgrund von stark steigende Miet- und Wohnkosten und Wohnungsengpässe in den Städten (insbesondere Bremen) wieder umgekehrt. Aufgrund der günstigen Anbindung an das verhältnismäßig nahe gelegene Oberzentrum Bremen (ca. 35 Minuten in die Bremer City mit dem Auto/ ca. 50 Minuten mit Bus) sowie der landschaftlich reizvollen und ruhigen Lage der Ortschaft zeigt sich inzwischen wieder eine stetige Nachfrage nach Wohnbauflächen. Dies wird auch durch häufige Anfragen nach Baugrundstücken bei der Verwaltung deutlich. Der Demografiebericht für die Samtgemeinde Thedinghausen aus dem Jahr 2009 stellte fest, dass sich in der Region die Bevölkerungsdynamik seit der Mitte der 1990er Jahre spürbar abgeschwächt habe, und bis 2008 sei der Einwohnertrend leicht rückläufig gewesen. Verantwortlich hierfür wären in erster Linie rückläufige Zuzüge in die Region bei einem strukturellen Geburtenfazit (vgl. Demografiebericht der Samtgemeinde Thedinghausen 2009, S.9). Nachdem die Bevölkerungszahlen zwischen 2005 und 2010 einen leichten Rückgang aufwiesen, steigt die Bevölkerung seit 2011 jedoch wieder leicht, weshalb Gemeinde Emtinghausen vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Rahmen der Raumbewertung im Zeitraum 2010-2015 als wachsend einordnet wird. Auch wenn die Bevölkerungsdaten aktuell ein leichtes Wachstum für Gemeinde aufzeigen, ist den Prognosen des Kommunalverbundes Niedersachsen/ Bremen zu entnehmen, dass in Zukunft dennoch mit einem leichten Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist. Dieser wird jedoch wahrscheinlich deutlich weniger stark ausfallen, als noch vor ein paar Jahren befürchtet. Zurückzuführen ist dies auf die Wanderungsgewinne in jüngerer Zeit. Bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung wird sich trotz der im regionalen Vergleich sehr günstigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung der bisherige negative Trend weiter fortsetzen. Diese Rückgänge sind laut Demografiebericht der Samtgemeinde (S.9) nicht durch Fertilitätseinbußen zu erklären, sondern sie sind auf die rückläufigen Familien-Zuzüge zurückzuführen, sowie auf die seit den 1990er Jahren stark geschrumpfte Altersgruppe potenzieller Familiengründer.

Doch selbst wenn angenommen wird, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Emtinghausen leicht rückläufig sein wird und daher kein weiteres Bauland auf Grund von Bevölkerungszuwachs benötigt würde, ist auch weiterhin von einem Wohnbauflächenbedarf auszugehen, da der weiter zunehmende Wohnflächenbedarf je Einwohner sowie die Abnahme der Belegungsdichte (Anzahl der Personen pro Haushalt) einen erheblichen größeren Einfluss auf den Wohnbauflächenbedarf als die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung hat. Die Wohnfläche pro Kopf steigt auch weiterhin. Laut der Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 der NBank betrug 2016 die Wohnfläche je Einwohner in Niedersachsen bereits 50,4 m². Wie der Landkreis Verden in der Begründung zum RRÖP 2016 (vgl. Seite 18) feststellt, ist auch die Zahl der Haushalte bis 2009 niedersachsenweit ständig gestiegen, während die durchschnittlichen Haushaltgrößen weiter abnehmen. Der Trend zur Bildung kleinerer Haushalte setzt sich somit fort.

Um die Auswirkungen des Demografischen Wandels abschwächen zu können, müssen die Abwanderung junger Menschen verringert und die Zuwanderung von junger Frauen und Männer, dabei insbesondere von Familien, gefördert werden. Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen ist es erforderlich ausreichende Wohnmöglichkeiten zu bieten, die den Ansprüchen sowohl an modernen Wohnformen, wie beispielweise Mehrgenerationenhäuser, aber auch dem Wunsch junger Familien zum freistehenden Eigenheim entsprechen. Die Gemeinde Emtinghausen ist daher bestrebt auch zukünftig Wohn-

bauflächen auszuweisen, um planungsrechtlich ausreichend Flächen vorhalten und somit dem weiterhin bestehenden Neubaubedarf, insbesondere von jungen Familien, decken zu können und damit auch weiterhin die Auslastung von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindergarten) sicher zu stellen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass insbesondere junge Familien bevorzugt in freistehenden Einfamilienhäusern wohnen und diese Wohnform mit einem erhöhten Wohnbauflächenbedarf einhergeht. Nach der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) weist der Landkreis Verden bereits heute einen sehr hohen Anteil an Eigentümerhaushalten auf und auch in Zukunft sei zu erwarten, dass die Eigentümerquote weiter steigt. Der Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015 der NBank ist zu entnehmen, dass gerade bei der Eigentumsbildung das Zinsniveau von großer Bedeutung ist, weil die Zinsen die Kosten der Kapitalbeschaffung bestimmen. Die aktuell ausgesprochen niedrigen Zinsen ermöglichen auch einkommensschwächeren Familien derzeit eine günstige Perspektive für den Erwerb von Wohneigentum.

Bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2005 wurde von einem abgeschwächten Anstieg der Einwohnerzahl ausgegangen und vor diesem Hintergrund fand eine entsprechende Ausweisung von Wohnbauflächen statt. Die Entscheidung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu wohnbaulichen Zwecken zu nutzen, wurde somit bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes getroffen.

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

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung überwiegend 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. Neben dem durch die Wohnnutzung zu erwartenden Fahrzeugaufkommen, sollen weitere verkehrsintensive Nutzungen hier nicht stattfinden. Eine Tankstellennutzung ist mit häufigen An- und Abfahrten verbunden, für die die Erschließungsstraße Großer Heidweg nicht geeignet ist.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet soll als für die Gemeinde Emtinghausen typisches Ein- bis Zweifamilienhausgebiet entwickelt werden. Um diese Struktur zu erreichen, wird ein Katalog von Festsetzungen zusammengestellt, der in seiner Gesamtschau sicherstellt, dass dieses Ziel erreicht wird.

Es wird eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe bis zu 9,5 m festgesetzt. Dies entspricht der typischen Höhenentwicklung für Häuser mit 1-2 Wohnungen in Emtinghausen. Zur Klarstellung werden die Bezugspunkte zur Bestimmung der Gebäudehöhe festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,3 hat sich bei den Festsetzungen für Neubaugebiete bewährt. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauGB wird gewährt, da vielfach größere Garagen oder Nebenanlagen für Gartengeräte gebaut werden.

B.1.3 Bauweise/ Anzahl der Wohnungen

Im WA dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Um den Charakter des Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass im Einzelhaus nur zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohnung errichtet werden darf. Damit wird sichergestellt, dass in einem optisch als Einzel- oder Doppelhaus in Erscheinung tretenden Gebäude nur zwei Wohnungen untergebracht werden können.

B.1.4 Mindestgrundstücksgröße

Um die noch vorherrschende lockere bauliche Struktur der dörflichen Gemeinde weiterzuentwickeln, wird eine Mindestgröße von Baugrundstücken von 600² m für Einzelhäuser und 300 m² je Doppelhaushälfte vorgesehen.

B.1.5 Grundstückszufahrten

Weiterhin wird geregelt, dass je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte nur eine Einfahrt in einer Breite von maximal 5 m zulässig ist, wodurch eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen ermöglicht werden soll. Im Straßenraum soll außerdem das Regenwasser in seitlichen Mulden zur Versickerung gebracht werden, die dazu erforderlichen Flächen sollen nicht durch breite Zufahrten verbaut werden.

B.1.6 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 für einen Großteil des Plangebietes seinen Ausdruck in dem 3 - 5 m breiten nicht überbaubaren Bereich zu den Erschließungsstraßen und benachbarten Grenzen.

Um eine sichere Ein- und Ausfahrt auf und von den Baugrundstücken ohne Sichtbehinderungen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen ganz oder teilweise nicht zulässig sind. Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, da sich hier keine Zufahrten befinden werden und die Bereiche eher als seitliche Grundstücksgrenzen zu betrachten sind.

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

In der südöstlichen Ecke des Baugebietes am Ahornweg befindet sich ein kleiner Spielplatz, der durch die nun vorliegende Planung vergrößert wird. Im direkten Anschluss an die vorhandene Fläche wird eine 9 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, so dass bei der Umsetzung der Planung insgesamt ca. 800 qm Grünfläche den Kindern aus beiden Baugebieten zur Verfügung stehen werden. Die Kinder können die Fläche am Ende der Wendeanlagen jeweils über Fuß- und Radwege erreichen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden analog zu den Festsetzungen im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7 Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücken aufgenommen.

Danach sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche insgesamt 8 standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der geplanten Straßenlänge bedeutet dies, dass etwa alle 25-30 m ein Baum stehen könnte. Diese Anzahl von Bäumen berücksichtigt, dass neben der Durchgrünung des Plangebietes im Straßenraum ausreichend Flächen für Zufahrten zu den Grundstücken (nach bisherigen Planungen mindestens 21 Zufahrten), öffentliche Stellplätze und die erforderlichen Versickerungsmulden erforderlich sind.

Darüber hinaus ist auf den privaten Baugrundstücken, je angefangener 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Um einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, können auf den privaten Grundstücken alternativ zu dem Laubbaum auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Die Arten- und Qualitätsauswahl ergibt sich aus der textlichen Festsetzung.

B.3 Verkehr

B.3.1 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet ist bisher über die Gemeindestraße Großer Heidweg erschlossen, die nur teilweise befestigt ist. Bis zur Einmündung des Ahornweges zum nördlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiet ist die Gemeindestraße mit einer Pflasterung ausgebaut. Im Bereich des Plangebietes handelt es sich jedoch um einen unbefestigten Feldweg.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Emtinghausen – Kreuzung“ (ca. 600-700 m Entfernung) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Von dort verkehren verschiedene Buslinien des VBN, die Fahrten nach Riede, Bremen, Schwarme, Thedinghausen, Syke und Morsum ermöglichen.

B.3.2 Geplante Erschließung

Zur Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird eine 10 m breite Straßenverkehrsfläche ausgehend von der Gemeindestraße Großer Heidweg festgesetzt, die im östlichen Bereich in eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m mündet. Der gradlinige Straßenverlauf wird durch eine Verschwenkung schon bei der Anlage des Straßengrundstückes unterbrochen. Bei einer möglichen Ausbaubreite von 10 m in der die Fahrbahn, Versickerungsmulden, Parkplätze und Pflanzbeete untergebracht werden, kann außerdem ein fahrgeschwindigkeitsmindernder Straßenverlauf hergestellt werden.

Für Fußgänger und Radfahrer wird eine Anbindung an das nördlich gelegene Wohngebiet im nordöstlichen Bereich über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie den daran anschließenden Spielplatz ermöglicht.

Bei einer weiteren Baulandwicklung im Süden des Plangebietes, die im Flächennutzungsplan bereits vorgesehen ist, kann über die Planstraße eine Durchfahrt vorgesehen werden, um so die beiden Plangebiete zu verbinden.

B.4 Immissionsschutz

B.4.1 Vorhandene Situation

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, von denen Emissionen ausgehen könnten. Konflikte mit der vorgesehenen Wohnbebauung im Planungsgebiet sind aufgrund ausreichender Abstände zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Circa 30 Meter nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb. Bei diesem handelt es sich um ein Geschäft für Handarbeit mit angeschlossenen Café, welches sich an der Bremer Straße, mit ihren gemischten Nutzungsstrukturen, befindet. Immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der vorgesehenen Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Der Betrieb wird wahrscheinlich vielmehr vom Zuzug junger Familien profitieren.

Die Landesstraße 331 „Bremer Straße“ liegt in einer Entfernung von etwa 50 m zum Plangebiet. Die Verkehrsmengenkarte 2015 für Niedersachsen zeigt eine durchschnittliche, tägliche Belastung von (DTV) 2800 Fahrzeugen. Aufgrund dieser geringen Menge und dem Abstand zur Straße ist im geplanten Baugebiet nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen.

Im Planungsgebiet werden voraussichtlich ca. 21 Wohngrundstücke geschaffen. Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes wird der Ziel- und Quellverkehr am Großen Heidweg geringfügig zunehmen, ohne dass daraus aber eine mehr als übliche innerörtliche Lärmentwicklung zu erwarten ist.

B.5 Natur und Landschaft

B.5.1 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Aus dem Landschaftsrahmenplan (LRP) 2008 des Landkreises Verden sind die folgenden Informationen entnommen, die für das Plangebiet gelten.

Ziele Karte 5 LRP

Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter / Darstellung in der Karte 4 „Zielkonzept“ gelb			
Biotopkomplexe/Landschafts- und Nutzungstyp		Lage	Maßnahmen
Symbol	Siedlungsrandgebiete/Ortsränder mit typischer Zonierung	Blender W, N, Hiddestorf S, Wumlistorf 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.

B.5.2 Vorhandene Situation

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 1,9 ha.

Das Plangebiet besteht aus einer Ackerfläche, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die Flächen südlich und westlich des Plangebietes werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und westlich des Plangebietes schließen sich die Siedlungsbereiche von Emtinghausen an.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Für den Landkreis Verden liegt die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans (LRP) aus dem Jahr 2008 vor. Aus den Informationen der Fortschreibung des LRP geht hervor, dass keine Biotoptypen von (sehr) hoher Bedeutung vorhanden sind.

Das Plangebiet liegt laut Landschaftsrahmenplan im Bereich der Thedinghäuser Terrasse (Ackerterrasse zwischen Riede und Emtinghausen). Hierbei handelt es sich um einen durch großflächige und

intensive Ackernutzung geprägten Raum, der wenige landschaftsgliedernde Gehölzstrukturen aufweist. Von zahlreichen Standpunkten aus prägen landschaftsuntypische, stark verdichtete Siedlungsstrukturen und zum Teil Gewerbenutzung das Blickfeld. Laut Landschaftsrahmenplan weist das Landschaftsbild einen Siedlungsrand mit störendem Übergang und ein Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung aus. Dieser Eindruck bestätigt sich bei der aktuellen Betrachtung vor Ort.

Für den Geltungsbereich wurden im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden kulturhistorische bedeutsame Plaggeneschböden kartiert. Im Rahmen der Bearbeitung des Landschaftsplanes wurden hier weitere Untersuchungen vorgenommen. Das Plangebiet konnte darin als historischer Ackerstandort identifiziert werden und bei einer Bodenansprache im Jahr 2005 wurde eine Oberbodenmächtigkeit von 33 -44 cm festgestellt. Eine sichtbare Eschkante oder Ackerwölbung ist nicht vorhanden. In der Bodenkarte BK 50 dargestellt im NIBIS-Kartenserver mit Stand 2017 wird kein besonderer Bodentyp „Plaggenesch“ dargestellt. Laut der neuen Bodenkarte BK50 auf dem NIBIS-Kartenserver liegt hier der Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol vor.

Im Dezember 2017 wurde im Zuge der Bodenuntersuchungen an einer Stelle im Plangebiet (Bereich Zufahrt Planstraße) eine Prüfung bzgl Plaggenesch vorgenommen. Im Gutachten werden folgende Aussagen getroffen (Geotechnik Holst, Bebauungsplan „Großer Heideweg II“ in 27321 Emtinghausen, Geotechnische Erkundungen, Ergebnisbericht, Jan. 2018):

„Zwischen BS 1 und der Straße wurde von Hand ein Schurf angelegt, um den Hinweisen auf Plaggenesch-Böden nachzugehen. Der Schurf wurde auf einer Länge von ca. 1,0 m Länge und 0,45 m Breite bis auf 0,9 m Tiefe ausgeführt. Plaggenesch-Böden sind Kulturböden, die dadurch entstanden, dass sandige, nährstoffarme Böden (Podsole) mit Hilfe von eingegrabenen „Plaggen“, abgestochener grasiger Oberbodensoden (meist aus nassen Grünlandflächen) im Ertrag verbessert wurden. Mit der Verfügbarkeit mineralischer Dünger wurde die Plaggenesch-Bewirtschaftung eingestellt. Charakterisiert sind Plaggenesch-Böden durch Überreste von Pflanzenfasern aus den eingegrabenen „Plaggen“, die im Schnitt auf größerer freigelegter Fläche erkennbar sind. Im angelegten Schurf waren deutliche Hinweise dieser Art erkennbar, innerhalb der Sande lagen isolierte kopfgroße humus- und pflanzenfaserreiche Bodenkörper. Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass sich im Schurf deutliche Hinweise auf eine Plaggenesch-Wirtschaft auf diesen Flächen finden ließen.“

Schurf nahe BS 1

- Tiefe ca. 0,9 m, Breite ca. 0,45 m, Länge knapp 1,0 m
- Oberbodenmächtigkeit 40 – 55 cm
- Untergrenze des Oberbodens sehr unregelmäßig
- Unterhalb der Grenze Oberboden-Sand isolierte humose „Plaggen“, deutlich sind Pflanzenfasern erkennbar, wie sie typisch für Plaggenesch-Böden sind
- darunter durchgehend mittelfeine bis grobe Sande mit geringen Schluff- und Kiesanteilen“

Die Oberbodenmächtigkeit lag bei den übrigen Bohrungen bei 40 – 60 cm.

B.5.3 Planerische Auswirkungen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch verschiedene Maßnahmen so gering wie möglich gehalten. Das Maß der zulässigen Versiegelung wird auf das für ein Einfamilienhausgebiet erforderliche Maß begrenzt. Die Höhenbeschränkung für die Gebäude dient zudem dazu, die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten und die Festsetzungen zu Anpflanzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes.

In den geplanten Bauflächen zerstören der mit der Bauung verbundene Bodenaustausch und die Versiegelung die Bodengenesese. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Natur-

haushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna und seine Filterfunktionen. Durch die Entfernung und die Überbauung von Ackerflächen sind jedoch nur Biotoptypen von geringer Wertigkeit betroffen. Auf den nicht bebauten Flächen des Plangebietes ist mit der Anlage von modernen Hausgärten zu rechnen. Der Umfang der versiegelten Flächen für Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen wird höchstens ca. 9.860 m² betragen.

Bezüglich der Qualität des Bodens liegen der Gemeinde unterschiedliche Informationen vor (siehe Kap. A.4.1). Die Standortentscheidung zur Ausweisung eines Baugebietes auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist vor Jahren bereits unter Berücksichtigung des besonderen Bodentyps gefallen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass eine Sicherung von Eschböden sowie von Eschkanten am besten geeignet wäre, um dem besonderen Wert dieses Bodentyps und dessen historischer Bedeutung Rechnung zu tragen. Jedoch ist die Sicherung solcher Flächen oder Eschkanten mit einem sehr großen Aufwand verbunden, da die Suche nach geeigneten Flächen sowie die Abstimmung mit privaten Eigentümern erfahrungsgemäß mit einem langwierigen Abstimmungsprozess verbunden sind. Bei Plaggenschstandorten, die auch optisch zu erkennen sind und damit einen Einfluss auf die Wahrnehmung der historischen Kulturlandschaft hat, wäre ein solcher Aufwand möglicherweise zu rechtfertigen. Die nun in Anspruch genommene Fläche weist jedoch keine herausragende Qualität auf, in dem z.B. eine Ackerwölbung oder Eschkanten ersichtlich ist. Auch die Eschauflage bewegt sich nur in einer Mächtigkeit von ca. 60 cm, so dass sich auch hieraus keine Qualität ableiten lässt, die besonders schutzwürdig ist. Auf ein konkretes Konzept zur Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Plaggenschböden wird daher verzichtet.

Weitergehende Informationen, die bei der Abwägung über Umfang und Art von Kompensationsmaßnahmen zum Eingriff in den Boden hilfreich wären, sind nicht erforderlich, da die Gemeinde von dem Recht Gebrauch macht, im Verfahren nach §13b BauGB auf Kompensationsmaßnahmen zu verzichten (siehe folgender Absatz).

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. Die Eingriffsregelung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht anzuwenden, da das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, in Verbindung mit den Regelungen der Naturschutzgesetzgebung, ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da diese im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

B.5.4 Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit in Krafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

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 (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

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.

Situation im Plangebiet

Untersuchungen zur örtlichen Fauna wurden nicht vorgenommen. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wird es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotoptypen zu erfassen. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten (Ortsrand, Acker und im westlichen Teil Straßenfläche) wird es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotoptypen zu beurteilen. Auf Grundlage des vorhandenen Biotoptyps (Acker) und unter Berücksichtigung der Umgebungsbedingungen kann festgestellt werden, dass im Geltungsbereich mit einem Vorkommen von (besonders) streng geschützten Arten nicht zu rechnen ist. Geschützte Offenlandarten sind in der Umgebung des Plangebietes aufgrund der Umgebungssituation (intensive Landwirtschaft und Wohnbebauung) nicht zu erwarten.

Folgerungen für das Planverfahren

Artenschutzrechtliche Regelungen stehen der Umsetzung der Planung nach den bisherigen Erkenntnissen nicht entgegen.

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 Dambruch 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.

Auf dem Plan erfolgt eine nachrichtliche Übernahme mit Hinweis auf das Risikogebiet, welche die Anstoßwirkung zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikos bei der Umsetzung der Planung entfalten sollen.

Das gesamte Gemeindegebiet von Emtinghausen liegt in dem Risikogebiet HQ_{extrem} . Ein Verzicht auf die Ausweisung des neuen Baugebietes kommt nicht in Frage, da weiterhin eine hohe Baulandnachfrage besteht. Eine entsprechende Aufhöhung des Geländes wird nicht vorgesehen, da damit das Plangebiet deutlich über die umgebende Bebauung herausgehoben würde und die Erschließung vor erhebliche Probleme gestellt würde. Da das zu erwartende Risiko nur weniger als alle 100 Jahre zu erwarten ist, belässt es die Gemeinde bei dem vorgeschriebenen nachrichtlichen Hinweis.

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

B.7 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.

Niederschlagswasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Dass dies möglich ist, wurde durch ein Bodengutachten bestätigt. Die Verkehrsflächen wird mit 10m Breite so festgesetzt, dass in den Seitenräumen noch Versickerungsmulden angelegt werden können. Die Bauherren haben auf ihren Grundstücken selbst für eine geeignete Versickerung zu sorgen. Das Grundwasser stand bei den Bodenuntersuchungen im Dezember 2017 ca. 2m unter Geländeoberkante an, so dass auch ein ausreichender Abstand von mind. 1 m zum Grundwasser bei der Herstellung von Versickerungsmulden eingehalten werden kann.

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

In Emtinghausen befindet sich ein Kindergarten und mehrere Vereine bieten zudem Betätigungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

Zudem befinden sich in Emtinghausen eine Bäckerei mit Kaffeebetrieb und weitere kleinere Geschäfte sowie ein Allgemeinmediziner.

B.8 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde Emtinghausen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beschließt die Gemeinde eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung.

Die erlassenen örtlichen Bauvorschriften betreffen im Wesentlichen die Dachgestaltung, die sich an den geltenden örtlichen Bauvorschriften im nördlich angrenzenden Wohngebiet orientieren. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass für die Außenwirkung eines Baugebietes vor allem die Dachlandschaft prägend ist. Um zu einer den örtlichen Bautraditionen angepassten Dachlandschaft im Planungsgebiet zu kommen wird vorgegeben, dass ausschließlich Gebäude mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zulässig sind. Dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 m² haben. Als Material für die Dacheindeckung sind ausschließlich rote, rotbraune oder schwarze Tonpfannen oder Betondachsteine zulässig, Farben, die im ländlichen Raum ihre Tradition haben. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Emtinghausen in einem Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und wohnbaulich genutzten Flächen. Um dieser Funktion als Übergangsbereich gerecht zu werden soll das Plangebiet insgesamt durchgrünt werden. Daher wird in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die Einfriedung eines Baugrundstücks gegenüber den innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Straßenverkehrsflächen nur in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen darf. Dabei sind nur standortheimische Pflanzen zu verwenden.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	15.789
Straßenverkehrsflächen	2.679
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	73
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	395
Σ	18.936

D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 11 öffentlich in der Zeit vom 27.11.2018 bis zum 04.01.2019 ausgelegen.

gez. Harald Hesse

Emtinghausen, den 06.03.2019

.....

Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Emtinghausen zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 11 in der Sitzung am 05.03.2019 beschlossen.

gez. Harald Hesse

Emtinghausen, den 06.03.2019

.....

Gemeindedirektor