



**Landkreis Diepholz**  
... gut miteinander leben.

## Der Landrat

Fachdienst Bauordnung und Städtebau

Landkreis Diepholz · Postfach 1340 · 49343 Diepholz

Stadt Bassum  
Alte Poststr. 14  
27211 Bassum

Auskunft erteilt: Herr Nölker  
Gebäude: Kreishaus Diepholz  
(Eingang "Römlingstr.")  
B026  
Zimmer: 05441/976-4508  
Telefon:  
Handy: 05441/976-1758  
Telefax: jan.noelker@diepholz.de  
E-Mail: \*

Zentrale / Telefon: 05441/976-0  
Internet: \* <http://www.diepholz.de>

\*Hinweis Infos zur rechtssicheren und rechtsverbindlichen elektronischen Kommunikation finden Sie auf den Internetseiten des Landkreises Diepholz

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben)	49356 Diepholz, Niedersachsenstr. 2
		63 DH 04706/2020/81	29.12.2020

Grundstück Bassum, ~

Vorhaben Bauleitplanung der Stadt Bassum; Bebauungsplan Nr. 2 (13/15) "Dorfstraße III"; Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange ist zu der von Ihnen beabsichtigten Planung Folgendes zu sagen:

### FACHDIENST KREISENTWICKLUNG - NATURSCHUTZ

Es kann aufgrund des noch ausstehenden Nachweises zur externen Kompensationsfläche noch keine vollumfängliche Stellungnahme abgegeben werden.  
Zur Vorentwurfsfassung werden folgende naturschutzrechtliche/-fachliche Anmerkungen abgegeben:

- Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist der besondere Schutzbedarf des vom Eingriff betroffenen Schutzgutes „Boden“ zu berücksichtigen. Das gesamte Plangebiet liegt gem. NIBIS-Kartenserver aufgrund der besonders hohen Bodenfruchtbarkeit in der Kulisse für schutzwürdige Böden. Gemäß Kapitel 7 des Städtetagmodells sind für solche Bereiche mit besonderem Schutzbedarf zusätzlich zum rechnerischen zu ermittelnden Ausgleich besondere Ausgleichsmaßnahmen planerisch vorzusehen und verbal zu begründen.
- Bei der in Kap. 1.3.2 des UB vorgenommenen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfolgt die pauschale gutachterliche Aussage, dass bei Lebensstättenverlusten Ausweichquartiere in der benachbarten Umgebung zur Verfügung stehen. Dies ist nicht begründet. Vielmehr ist aus biologisch-ökologischen Gesetzmäßigkeiten heraus anzunehmen, dass benachbarte, potenzielle Ausweichquartiere bereits besetzt sind und nicht zur Verfügung stehen. Es wäre daher zu prüfen, ob die Notwendigkeit

#### Sprechzeiten BürgerService in Diepholz

Mo + Di 7:30 - 17:00 Uhr, Mi 7:30 - 15:00 Uhr, Do 7:30 - 18:30 Uhr,  
Fr 7:30 - 13:00 Uhr

#### Sprechzeiten der Anlaufstellen der Ausländerstelle

Di 8:00 - 12:00 Uhr, Do 8:00 - 12:00 Uhr, Do 14:00 - 17:00 Uhr

Übrige Öffnungs- und Sprechzeiten siehe unter [www.diepholz.de](http://www.diepholz.de).  
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aller anderen Fachdienste stehen Ihnen außerdem nach telefonischer Vereinbarung zur Verfügung.

#### Bankverbindungen

Kreissparkasse Diepholz

IBAN: DE45 2565 1325 0000 0131 44

BIC: BRLADE21DHZ

Kreissparkasse Syke

IBAN: DE20 2915 1700 1110 0101 37

BIC: BRLADE21SYK

Volksbank Diepholz

IBAN: DE19 2569 1633 3211 0995 00

BIC: GENODEF1SUL

zur Schaffung von geeigneten Ausweichquartieren besteht (z.B. im Hinblick auf Verluste von Feldlerchenbrutraum o.ä.).

- Des Weiteren wird in Kap. 2.2.1 des UB pauschal der Verlust von potenziellen Lebensräumen für die Fauna als im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ausreichend berücksichtigt betrachtet. Dies gilt nur dann, wenn im Rahmen der Eingriffsregelung auch eine funktionale Kompensation für die betroffenen Offenlandbereiche erfolgt. Dies ist bisher nicht begründet. Die angegebenen Gehölzpflanzungen im Planungsbereich sind für das Landschaftsbild aber nicht grundsätzlich für mögliche Offenlandarten relevant. Demnach wäre der Funktionsausgleich durch die externe Fläche zu gewährleisten.
- Im Hinblick auf die in Kap. 2.3.1 des UB noch im Konjunktiv aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen erscheint im weiteren Verfahren eine verbindliche Darstellung geboten.
- In Kapitel 2.3.2 des UB wird in der Tabelle „Planung“ bei der Ausgleichsbilanzierung für den geplanten Biototyp „Private Grünfläche“ aus naturschutzfachlicher Sicht ein zu hoher Biotopwert (2 Wertpunkte) angegeben. Im Vergleich mit Intensivgrünland oder Weidefläche (ebenfalls 2 Wertpunkte) ist bei einer privaten Grünfläche aufgrund von erhöhten Störungen und Nutzungsintensitäten von einer geringen, ökologischen Funktion für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen. Zudem ist die Umsetzung von Pflanzgeboten auf privaten Flächen vom „guten Willen“ der Eigentümer abhängig und die Zielerfüllung erfahrungsgemäß unsicher. Die hohe Wertigkeit könnte fachlich nur begründet werden, wenn eine optimal entwickelte, naturnahe Gehölzpflanzung gewährleistet werden kann. Aufgrund der genannten Unwägbarkeiten ist die Zielerreichung unsicher. Daher erscheint die Reduzierung der Wertpunktezuordnung auf den Biotopwert 1 geboten.

## **FACHDIENST BAUORDNUNG UND STÄDTEBAU - DENKMALSCHUTZ**

Im benachbarten Wohnbaugebiet „Dorfstraße II“ wurden bei archäologischen Untersuchungen 2018/2019 neben Siedlungsbefunden wie vorgeschichtlichen Vorratsgruben und Pfostengruben auch zwei Brandbestattungen gefunden (Bramstedt FStNr. 12). Daher ist im o. g. Änderungsbereich mit weiteren Funden zu rechnen, zumal hier mit besseren Erhaltungsbedingungen aufgrund einer mittelalterlichen Plaggeneschauflage gerechnet werden kann.

Es wird daher empfohlen, im Vorfeld der Erschließung eine sogenannte harte Prospektion in Form von mehreren Suchgräben durchführen zu lassen. Die einzelnen Suchgräben sollten hierbei eine Breite von 4 m besitzen und bis auf den anstehenden Boden abgegraben werden. In dieser Form sind etwa 20 % des überplanten Bereichs zu sondieren. Sollten während dieser Sondage keine archäologisch relevanten Funde oder Befunde auftreten, können die weiteren Erdarbeiten nach Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde fortgeführt werden. Sollte sich hingegen die Annahme bestätigen, dass hier ein Kulturdenkmal gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG betroffen ist, so sind die Suchgräben in den entsprechenden Bereichen zu erweitern und es hat eine fachgerechte Untersuchung, Bergung und Dokumentation der Befunde stattzufinden, bevor die Fläche freigegeben werden kann.

## **FACHDIENST BAUORDNUNG UND STÄDTEBAU - IMMISSIONSSCHUTZ**

Die Ausführungen zu den Schallimmissionen durch die Landesstraße sind erhebliche detaillierter darzulegen und anhand einer belastbaren Datengrundlage plausibel zu erläutern.

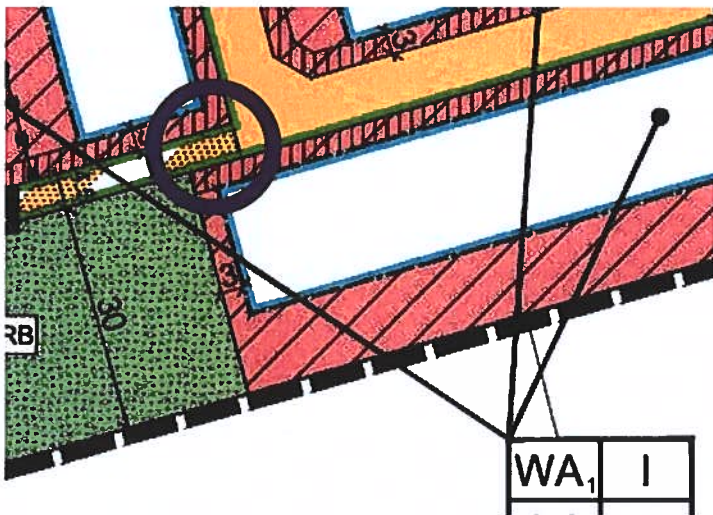
## FACHDIENST BAUORDNUNG UND STÄDTEBAU - STÄDTEBAU

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 1 dritter Absatz ist kritisch zu hinterfragen, ob die benannte Ermächtigungsgrundlage nach § 1 Abs. 7 BauNVO eine derartige Festsetzung zulässt. Nach hiesiger Ansicht bezieht sich der Regelungsgehalt von § 1 Abs. 7 BauNVO auf den Begriff „Nutzung“ i.S.d. Baugebietstypologie §§ 4 bis 9 BauNVO. Der Ausschluss von Wohn-, Aufenthalts- und Büroräume sowie Außenwohnbereiche definiert aus hiesiger Sicht gar nicht oder lediglich teilweise eine spezielle Nutzung bzw. Nutzungsart oder eben eine Nutzungsunterart. Insoweit wird dringend empfohlen die vorliegende Festsetzung nochmals zu überprüfen. Eine Möglichkeit eine solche planerische Zielsetzung zu erreichen, könnte ggf. eine weitergehende Regelung zur Geschossfläche nach § 20 Abs. 3 BauNVO darstellen.

Redaktionell wird darauf hingewiesen, dass in der Legende zur Planzeichnung das Planzeichen 15.2 (Nicht überbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkung) irrtümlicherweise auf die textliche Festsetzung Nr. 3 anstatt auf die Nr. 4 verweist.

In diesem Kontext stellt sich die Frage nach der Zulässigkeit von Vorhaben für die beiden Bereiche, in denen eine Überlagerung von den Festlegungen „Nicht überbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkung“ und „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze“ stattfindet. Im Hinblick auf die vierte textliche Festsetzung wäre eine Errichtung von Stellplätzen in diesen überlagernden Bereichen trotz der überlagernden Festlegung der Gemeinschaftsstellplätze unzulässig. Daher ist eine der beiden Festlegungen innerhalb der angesprochenen Bereiche zurückzunehmen.

Des Weiteren wird angeregt, die Festlegung des im Westen liegenden Fuß- und Radweg im Bereich der lila Markierung in der folgenden Abbildung anzupassen.



Dies wird von Seiten des Landkreises Diepholz vor dem Hintergrund angeregt, da die festgelegte Baugrenze im Bereich des festgelegten Fuß- und Radwegs endet. Im Kreisgebiet liegen identische Fallkonstellationen vor, die im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren regelmäßig zu einem erhöhten Abstimmungsbedarf zwischen dem Landkreis Diepholz, der jeweiligen Kommune und dem Vorhabenträger führen, da diese „Randflächen“ auch mit Garagen/Carports überplant werden und eine Erschließung über planungsrechtlich festgelegte Fuß- und Radwege erfolgen soll. Um bereits frühzeitig etwaigen Befreiungsanträgen von Festsetzungen des Bebauungsplanes oder gar negativen Bauvorbescheiden bzw. Versagungen von Baugenehmigungen entgegenzuwirken, wird daher empfohlen, den o.g. Bereich als öffentliche Straßenverkehrsflächen festzulegen. Alternativ bietet es sich sogar für beide festgelegte Fuß- und Radwege an, entlang der festgelegten zu bebauenden Flächen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festzulegen, . . .

so dass grundsätzlich durch den Träger der Bauleitplanung dargelegt wird, dass eine Erschließung über die festgelegten Fuß- und Radwege unerwünscht ist und auch erst gar nicht durch Vorhabenträger in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren in Betracht gezogen werden.

Hinsichtlich der dem Bebauungsplan beigelegten örtlichen Bauvorschriften gibt der Landkreis Diepholz zu Bedenken, dass unter Berücksichtigung vorliegender Ermächtigungsgrundlagen mit der Aufnahme örtlicher Bauvorschriften grundsätzlich gebietsspezifische Absichten unter Berücksichtigung hinreichend bestimmter Festlegungen verfolgt werden.

Die fünfte Festsetzung der derzeitigen Fassung ist mindestens als fragwürdig zu beurteilen. Gem. § 9 Abs. 2 NBauO müssen nicht überbaute Grundstücksflächen Grünflächen darstellen. Dies schließt einerseits das Anlegen von Stein-/Kies-/Pflaster- und Schottergärten aus, andererseits ergibt sich daraus keine Pflicht zur gärtnerischen Gestaltung und wird mangels Ermächtigungsgrundlage generell als fragwürdig angesehen. Sofern innerhalb der örtlichen Bauvorschriften ein Verweis auf § 9 Abs. 2 NBauO aus Sicht der Stadt Bassum erforderlich ist, wird folgende Festlegung vorgeschlagen: „Für unbebaute Grundstücksflächen ist § 9 Abs. 1-2 NBauO zu beachten“.

Freundliche Grüße

i.A.



Nölker



**Landkreis Diepholz**  
... gut miteinander leben.

## Der Landrat

Fachdienst Bauordnung und Städtebau

Landkreis Diepholz · Postfach 1340 · 49343 Diepholz

Stadt Bassum  
Alte Poststr. 1  
27211 Bassum

<b>STADT BASSUM</b>					
Eingang: 04. Jan. 2021					
Bgm.	AVB	1	2	3	GB

Auskunft erteilt: Herr Nölker  
Gebäude: Kreishaus Diepholz  
(Eingang "Römlingstr.")  
Zimmer: B026  
Telefon: 05441/976-4508  
Handy:  
Telefax: 05441/976-1758  
E-Mail: \* jan.noelker@diepholz.de

Zentrale / Telefon: 05441/976-0  
Internet: \* <http://www.diepholz.de>

\*Hinweis: Infos zur rechtssicheren und rechtsverbindlichen elektronischen Kommunikation finden Sie auf den Internetseiten des Landkreises Diepholz

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben)

49356 Diepholz, Niedersachsenstr. 2

63 DH 04704/2020/81

29.12.2020

Grundstück Bassum, ~

Vorhaben Bauleitplanung der Stadt Bassum; 24. Änderung des Flächennutzungsplanes; Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange ist zu der von Ihnen beabsichtigten Planung Folgendes zu sagen:

### FACHDIENST KREISENTWICKLUNG - NATURSCHUTZ

Unvermeidbare artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sowie Ausschlussgründe aufgrund der Anforderungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB sind nach derzeitigem Informationsstand bezogen auf die Flächennutzungsplanebene nicht abzuleiten.

Auf der nachgelagerten Planungsebene sind die Anforderungen des Artenschutzrechts und der Eingriffsregelung ordnungsgemäß abzuarbeiten.

### FACHDIENST BAUORDNUNG UND STÄDTEBAU - DENKMALSCHUTZ

Im benachbarten Wohnbaugebiet „Dorfstraße II“ wurden bei archäologischen Untersuchungen 2018/2019 neben Siedlungsbefunden wie vorgeschichtlichen Vorratsgruben und Pflostengruben auch zwei Brandbestattungen gefunden (Bramstedt FStNr. 12). Daher ist im o. g. Änderungsbereich mit weiteren Funden zu rechnen, zumal hier mit besseren Erhaltungsbedingungen aufgrund einer mittelalterlichen Plaggeneschauflage gerechnet werden kann.

Freundliche Grüße

i.A.

Nölker

#### Sprechzeiten BürgerService in Diepholz

Mo + Di 7:30 - 17:00 Uhr, Mi 7:30 - 15:00 Uhr, Do 7:30 - 18:30 Uhr,  
Fr 7:30 - 13:00 Uhr

#### Sprechzeiten der Anlaufstellen der Ausländerstelle

Di 8:00 - 12:00 Uhr, Do 8:00 - 12:00 Uhr, Do 14:00 - 17:00 Uhr

Übrige Öffnungs- und Sprechzeiten siehe unter [www.diepholz.de](http://www.diepholz.de).  
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aller anderen Fachdienste stehen Ihnen außerdem nach telefonischer Vereinbarung zur Verfügung.

#### Bankverbindungen

Kreissparkasse Diepholz

IBAN: DE45 2565 1325 0000 0131 44

BIC: BRLADE21DHZ

Kreissparkasse Syke

IBAN: DE20 2915 1700 1110 0101 37

BIC: BRLADE21SYK

Volksbank Diepholz

IBAN: DE19 2569 1633 3211 0995 00

BIC: GENODEF1SUL