

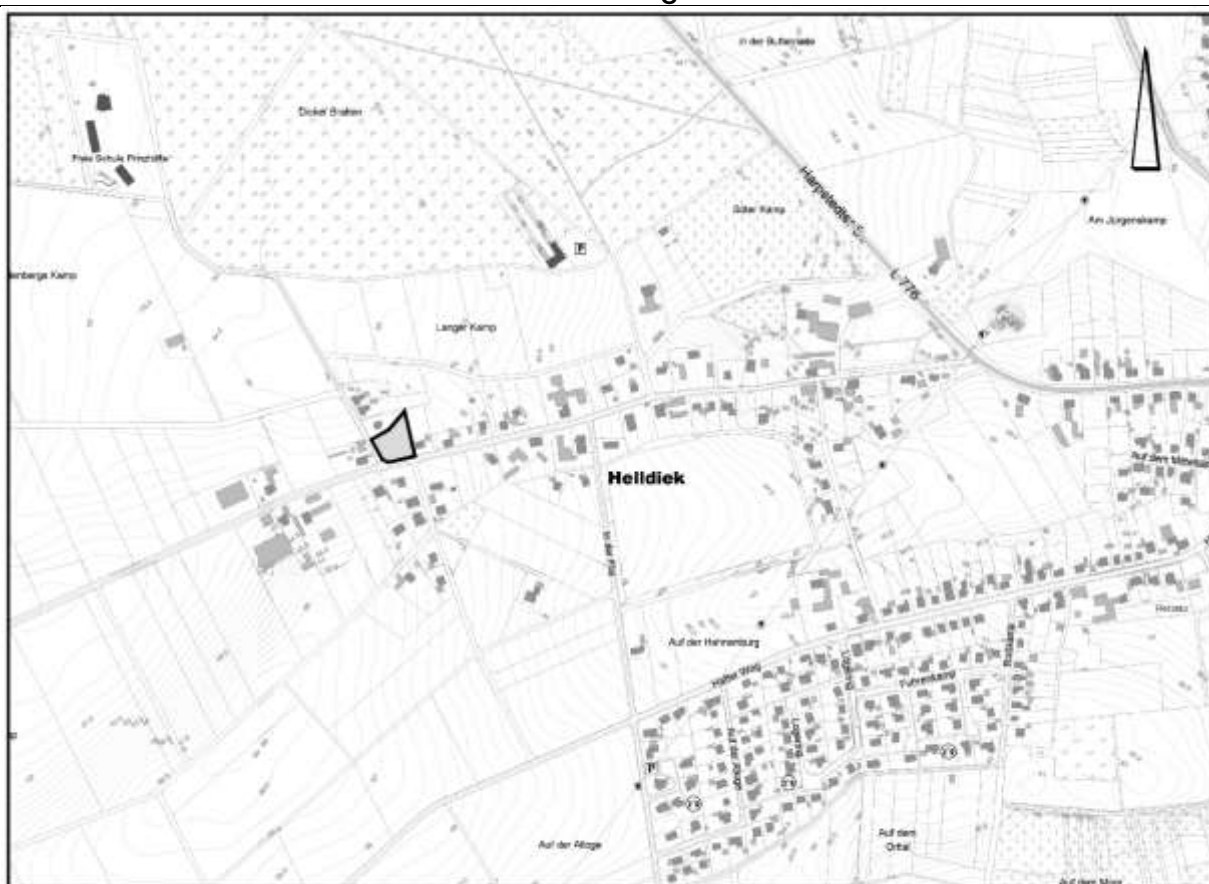
Stadt Bassum

Landkreis Diepholz



Bebauungsplan Nr. 2 (1/34), 3. Änderung „*Helldiek*“

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO
im Verfahren nach § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Begründung

Abschrift

April 2021

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	1
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3.	Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	3
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	4
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.....	4
3.2	Abwägungsrelevante Belange	6
3.2.1	Raumordnerische Belange	6
3.2.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	6
3.2.3	Verkehrliche Belange.....	7
3.2.4	Belange der Wasserwirtschaft	7
3.2.5	Belange der Ver- und Entsorgung.....	8
3.2.6	Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	8
3.2.7	Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz und FFH-Verträglichkeit 9	
3.2.8	Belange des Denkmalschutzes.....	13
3.2.9	Kampfmittel.....	13
3.2.10	Belange des Klimaschutzes	13
4.	Inhalte des Bebauungsplanes	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.3	Bauweise	15
4.4	Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen	15
4.5	Begrenzung der Wohneinheiten.....	15
4.6	Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 25 b BauGB.....	15
4.7	Örtliche Bauvorschriften.....	16
4.8	Planhinweise	18
5.	Ergänzende Angaben	19
5.1	Städtebauliche Daten	19
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	19

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Bassum beabsichtigt, mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/34) „Helldiek“, im Ortsteil Helldiek ein Grundstück eines Dorfgebietes im Zuge der Innenentwicklung für die Wohnnutzung planungsrechtlich anzupassen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/34) „Helldiek“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 0,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/34) „Helldiek“, 3. Änderung umfasst einen Bereich im Norden des Bassumer Ortsteils Helldiek, nordöstlich der Straßenkreuzung „Helldiek“.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches und der entsprechenden Flurstücke sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/34) „Helldiek“, 3. Änderung befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Helldiek der Stadt Bassum nördlich der Straße „Helldiek“. Das Gebiet stellt sich derzeit als Grünfläche ohne weitere Nutzung dar. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 1.935 m².

In der Umgebung des Plangebietes dominieren Wohnbebauung sowie vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe, an die sich landwirtschaftliche Flächen anschließen. In östlicher Richtung befindet sich rund 600 m entfernt die „Harpstedter Straße“ (L 776).

1.5 Planungsrahmenbedingungen

➤ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Das 2017 in Kraft getretene Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Auf der Ebene der Regionalen Raumordnung werden diese Vorgaben weiter konkretisiert.

➤ **Regionales Raumordnungsprogramm 2016**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 des Landkreises Diepholz ist die Stadt Bassum als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung eingestuft. Der Ortsteil Helldiek wird dem Zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Bassum zugeordnet.

Das Plangebiet befindet sich im ausgewiesenen Zentralen Siedlungsgebiet. Nördlich ist ein Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung dargestellt mit gleichzeitiger Darstellung als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft.

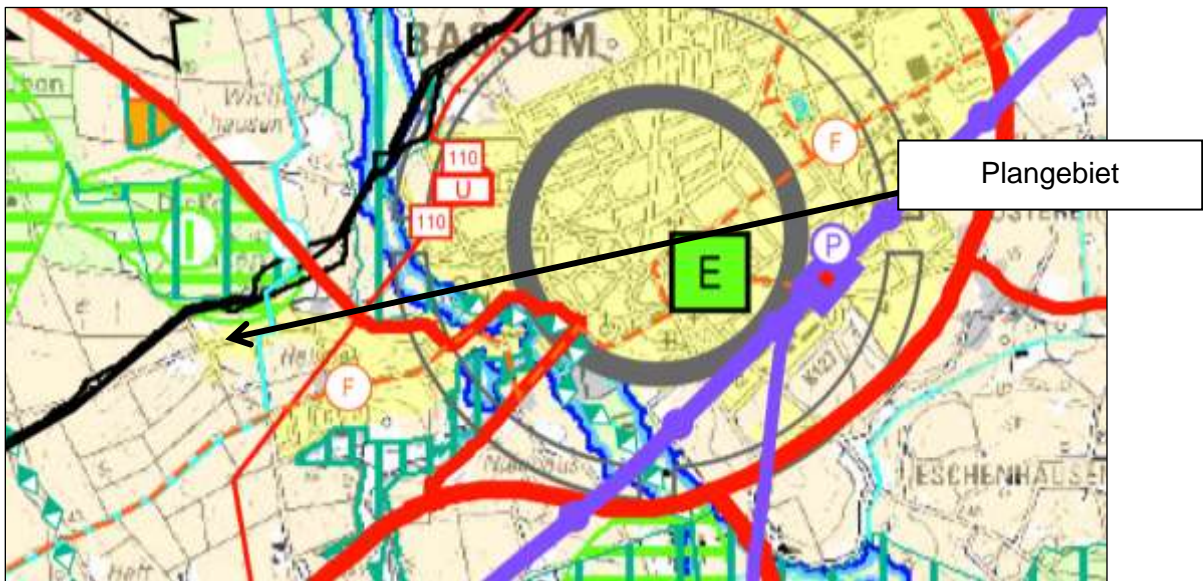


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RROP 2016 des Landkreises Diepholz 2016

➤ **Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2000+ der Stadt Bassum sind die Flächen des Plangebietes sowie die Flächen in der Umgebung als gemischte Bauflächen dargestellt und entspricht somit den Städtebaulichen Zielen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 (1/34). Der Bebauungsplan kann somit aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

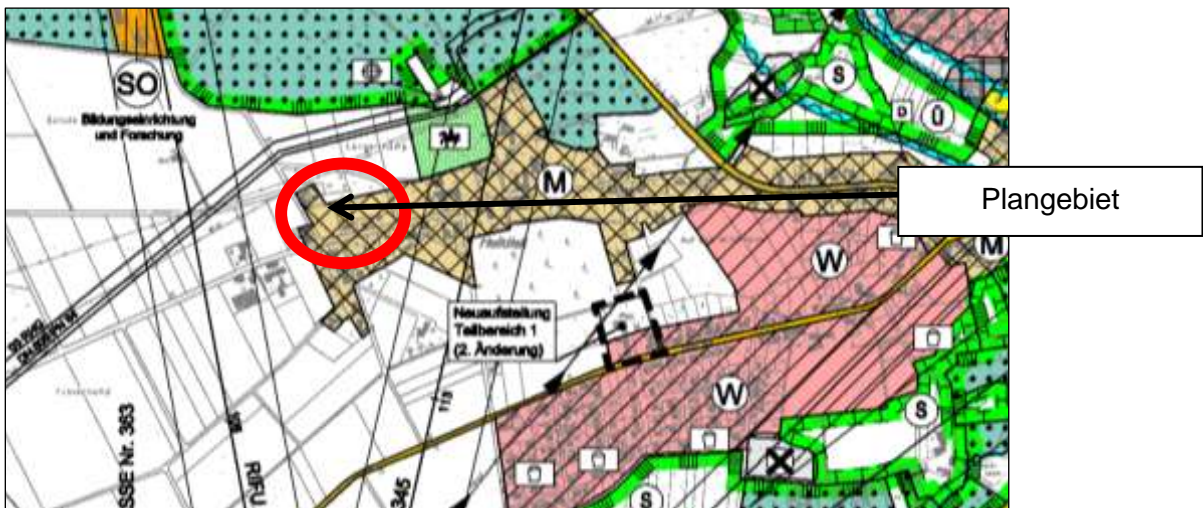


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2000+

➤ **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 (1/34) „Helldiek“ aus dem Jahr 1998. Dieser setzte entlang der Straße „Helldiek“ zahlreiche Dorfgebiete (MD) fest.

Für das Plangebiet wurde ein Dorfgebiet (MD3) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt. Zudem wurde am östlichen Grundstücksrand ein Anpflanzgebot aufgenommen. Mit der vorliegenden 3. Änderung wird die GRZ auf 0,2 angehoben, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke herbeizuführen. Die sonstigen Dichtewerte (I-Geschossigkeit, Einzelhäuser, offene Bauweise, Firsthöhe max. 10,0 m) werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, ebenso die Anpflanzung am östlichen Plangebietsrand.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bassum beabsichtigt, durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/34) „Helldiek“ die Entwicklung eines weitläufigen Grundstückes in einem festgesetzten Dorfgebiet im Ortsteil Helldiek planungsrechtlich abzusichern.

Es ist vorgesehen, im bestehenden Dorfgebiet MD3 eingeschossige Gebäude in offener Bauweise zuzulassen. Mit der Festlegung einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m werden ortstypische Baukörper ermöglicht. Für eine verbesserte Nutzbarkeit der Grundstücke wird die Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig von 0,15 auf 0,2 angehoben. Zudem wird das Baufenster minimal nach Osten erweitert, um eine bessere Ausrichtung der Wohngebäude zu erreichen. Im Plangebiet wird zudem eine planungsrechtlich bestehende Anpflanzfläche gesichert. Das Straßennetz in der Umgebung des Plangebiets ist ausreichend leistungsfähig, um auch die neuen Verkehre aufzunehmen. Städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Belange stehen dieser Bauleitplanung nicht entgegen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern eine gebietstypische Eingliederung in die Umgebung.

Im Zuge der Innenentwicklung wird die Planung im beschleunigten Planverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bassum sind gemischte Bauflächen dargestellt und entsprechen somit den Städtebaulichen Zielen der Bebauungsplan-Änderung.

3. Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB verzichtet die Stadt Bassum auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, mit der Entwurf der Bebauungsplanänderung beteiligt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge des Verfahrens der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Bürger keine Stellungnahmen zur vorliegenden Bauleitplanung abgegeben.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Zuge der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2(1/34) vorgebracht.

Landkreis Diepholz

Fachdienst Kreisentwicklung – Naturschutz:

Der Bereich Naturschutz äußerte keine Bedenken, wies jedoch auf die rechtlichen Anforderungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG in beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB hin. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.*

Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Brandschutz:

Der Fachdienst Brandschutz äußerte keine Bedenken.

Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz:

Der Hinweis der Denkmalschutzbehörde auf archäologische Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. *Die Begründung wird um den Hinweis auf archäologische Siedlungsfunde ergänzt. Die Planzeichnung und die Begründung werden um einen entsprechenden Hinweis zum Genehmigungsvorbehalt der Unteren Denkmalschutzbehörde ergänzt.*

Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau:

Der redaktionellen Anregung des Landkreises auf Anpassung der örtlichen Bauvorschriften wird nicht gefolgt. *Mit der vorliegenden 3. Änderung soll Planungsrecht zu Nachverdichtungszwecken in einem kleinen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes geschaffen werden (Vergrößerung Baufeld). Da es sich um eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanes handelt, soll so wenig wie möglich in das bestehende Planungsrecht eingegriffen werden.*

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Das LBEG wies auf Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen anderer Unternehmen in der Planumgebung hin.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung für die nachfolgenden Verfahren ergänzt. Die Planunterlagen enthalten einen Hinweis auf den Umgang mit Versorgungsleitungen. Für die nebenstehenden Unternehmen wurde über die BIL-Leitungsankunft eine Abfrage zu vorhandenen Leitungen gemacht. Die Genannten sind durch die Planung nicht betroffen.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Das LGLN äußerte den allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel und regte die Überprüfung mittels Luftbildauswertung an.

Eine Luftbildauswertung ist nicht erfolgt, da die Flächen im Plangebiet bereits überwiegend erschlossen und bebaut sind. Hinweise auf Kampfmittel für den betreffenden Siedlungsraum liegen nicht vor, daher kann auf die Luftbildauswertung verzichtet werden. Ein entsprechender Hinweis wird in Planzeichnung und Begründung aufgenommen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Die Hinweise auf die Nähe des Plangebietes zu einem Hubschraubertiefflugkorridor sowie der Verwehrung damit verbundener Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden zur Kenntnis genommen.

AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH

Die Hinweise der AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH aus dem Leitfaden „Bauleitplanung unter abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten“ zu abfallwirtschaftlichen Aspekten zur Kenntnis genommen und beachtet.

VBN

Die Hinweise des VBN werden beachtet und die Funktion der einzelnen Buslinien in der Begründung ergänzt.

OOWV

Die Hinweise zur den Versorgungsleitungen (Trinkwasser) und der Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und beachtet. *Die Begründung und die Planzeichnung enthalten bereits einen Hinweis auf den Umgang mit Versorgungsleitungen. Die vorhandene Trinkwasserleitung verläuft im Westen des Plangebietes auf Privatgrund ca. 3 m entlang der Straße „Helldiek“ in der 6 m breiten nicht überbaubaren Fläche. Es wird davon ausgegangen, dass es für die bestehende Leitung Vereinbarungen mit dem Eigentümer gibt, so dass auf ein Leitungsrecht verzichtet wird. Die Begründung wird hinsichtlich des Hinweises auf die Trinkwasserleitung ergänzt.*

Leitungsträger

Die Leitungsträger Avacon Netz GmbH (Syke) und der OOWV sowie die Vodafone Kabel Deutschland GmbH wiesen auf Bestandsleitungen im Plangebiet, die erforderlichen vertraglichen Regelwerke und eine entsprechende Berücksichtigung und Beteiligung bei den zu erwartenden Ausbauplanungen hin. Die Hinweise werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten Hinweise auf vorhandene Versorgungsleitungen. Im Westen des Plangebietes verläuft in der 6 m breiten nicht überbaubaren Fläche eine Trinkwasserleitung.

Leitungen der EWE NETZ GmbH, der durch das LGLN benannten Unternehmen (PLEdoc GmbH, Nowega GmbH, Nowega/Erdgas Münster GmbH, GASCADE Gastransport GmbH) sowie der Deutsche Telekom Technik GmbH sind von der Planung nicht betroffen.

3.2 Abwägungsrelevante Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Raumordnerische Belange

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Gemäß den Vorgaben des RROP 2016 sollen „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Diepholz [...] zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden, [...]“ sowie „die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“ (RROP 2016, Kap. 1.1 02).

Beim Bassumer Ortsteil Helldiek handelt sich um einen Ort, der als Wohnstandort eine lokal entlastende Funktion für die Stadt Bassum erfüllt. Mit der planungsrechtlich gesicherten Möglichkeit der Nachverdichtung zu Wohnzwecken in einem bestehenden Dorfgebiet werden keine Widersprüche zu den Aussagen der Regionalplanung erwartet.

3.2.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, jedoch ist die Gemeinde verpflichtet, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Der Bedarf nach neuen Wohnnutzungen ist in der Stadt Bassum gegeben. Im Zuge des demografischen Wandels, der damit einhergehenden steigenden Haushaltsanzahl, einer stetig steigenden Wohnfläche pro Kopf sowie einem zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen kann davon ausgegangen werden, dass Wohnraum auch in den nächsten Jahren in der Stadt Bassum nachgefragt wird. Mit der Anhebung der Grundflächenzahl wird eine bessere Ausnutzung der Grundstücke an dieser Stelle geschaffen, wodurch die Inanspruchnahme von

Flächen an anderer Stelle vermieden wird. Somit ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gegeben.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aus südlicher Richtung über die Straße „Helldiek“ und bindet das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz an. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits verkehrstechnisch ausgebauten und erschlossenen Siedlungsbereiches. Durch die städtebauliche Neuordnung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum werden keine wesentlichen Veränderungen in den Verkehrsbelastungen im Plangebiet und in der Planumgebung erwartet. Ein entsprechender Stellplatznachweis für den ruhenden Verkehr muss auf den privaten Grundstücken geführt werden.

ÖPNV

In fußläufiger Entfernung (ca. 200 m) befindet sich östlich des Plangebiets die Haltestelle „Bassum Helldiek“. Diese wird durch die Buslinien 157, 163 und 182 bedient. Die Buslinien schließen das Gebiet an das ÖPNV-Netz an und verbinden das Plangebiet mit der Bassumer Umgebung sowie den Städten Syke und Twistringen. Das Angebot der Linien 157 und 163 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist, bei der Linie 182 handelt es sich um eine Linie des Bürgerbusses Bassum.

3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft

Oberflächenentwässerung

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Aufgrund einer geringen Neuversiegelung durch die Bauflächen wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass es zu erheblichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet kommen wird.

Trinkwasserversorgung

Das Gebiet ist gemäß der Angaben des OOWV vollständig erschlossen. Die vorhandene Trinkwasserleitung verläuft im Westen des Plangebietes auf Privatgrund ca. 3 m entlang der Straße „Helldiek“ in der 6 m breiten nicht überbaubaren Fläche. Es wird davon ausgegangen, dass es für die bestehende Leitung Vereinbarungen mit dem Eigentümer gibt, so dass auf ein Leitungsrecht verzichtet wird. Die Begründung wird hinsichtlich des Hinweises auf die Trinkwasserleitung ergänzt.

Löschwasserversorgung / Brandschutz

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde (800 l/Min.) bei WA über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die in der Umgebung vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Wesentliche zusätzliche Beeinträchtigungen der Erschließungsbelange sind nicht zu erwarten.

Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt nach Anschluss an das in der Umgebung vorhandene Kanalnetz.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Diepholz. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.2.6 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Verkehrslärm

Mit der „Harpstedter Straße“ verläuft in rund 600 m Entfernung eine Landesstraße (L 776) östlich des Plangebietes. Von dieser gehen keine relevanten Verkehrsimmissionen aus. Auch die in ca. 1,3 km südlich verlaufende Bundesstraße B 51 ruft keine für das Plangebiet relevanten Immissionen hervor. Lärmindernde Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Störende Gewerbebetriebe befinden sich in der Umgebung des Geltungsbereiches nicht. Von schalltechnischen Beeinträchtigungen auf das Plangebiet ist daher nicht auszugehen.

Landwirtschaft (Geruchsimmissionen)

In der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) wird darauf hingewiesen, dass in Dorfgebieten und im Außenbereich auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen ist. Der Schutzanspruch der Nutzungen in einem Dorfgebiet ist nach den Anforderungen der GIRL vermindert. Unzulässige Geruchsimmissionen von landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

3.2.7 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz und FFH-Verträglichkeit

□ Bestand



Plangebiet; Luftbild (LGLN, DOP 20, 1:1000, Zugriff am 15.10.2020)

Für das Plangebiet gilt der seit 1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 (1/34) „Helldiek“. Dieser legt ein Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,15 fest. Der momentane Realbestand stellt sich monoton als artenarmes Intensivgrünland im Übergang zu Trittrasen und Ackerfläche dar, mit Vorkommen von *Ranunculus repens* (Kriechender Hahnenfuß) und *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Taraxacum officinale* (Löwenzahn), *Rumex acetosa* (Sauerampfer), *Conyza canadensis* (Kanadischer Katzenschweif) und *Achillea millefolium* (Gemeine Schafgarbe)(Stand September 2020).



Kartierung 15. September 2020, Blickrichtung Nordwest

Es gibt Vorbelastungen durch die südlich und westlich angrenzende Straße „Helldiek“ sowie durch Siedlungsstrukturen mit Ziergärten im nördlich-, westlich- und östlich und südlichem Bereich. Auf der Planfläche befinden sich keine Gehölze oder Gräben. Dem Plangebiet wird aus faunistischer Sicht eine geringe Wertigkeit zugeschrieben.

Als Bodentyp ist gem. der BK 50 Mittlere Bänderparabraunerde, im nördlichen Bereich Mittlere Pseudogley- Bänderparabraunerde, innerhalb der Bodenregion Geest, angegeben. Dem Boden wird eine mittlere Bodenfruchtbarkeit zugeschrieben und befindet sich nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt¹. Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Die Daten zur Grundwasserneubildung (30-jährige Jahresmittelwerte 1981 – 2010) geben eine Neubildungsrate der Stufe 5 von 200 – 250 mm/a an². Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten³. Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region „Geest- und Bördebereich“. Kennzeichnend sind milde Winter und mäßig warme Sommer. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,7 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 696 mm.⁴ Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

-
- 1 Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (o.J.). Atlanten, Bodenfruchtbarkeit, Bodenkarten von Niedersachsen. Hannover. Zugriff 15. Oktober 2020.
 - 2 Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (o.J.). Hydrogeologie. Hannover. Zugriff 15. Oktober 2020.
 - 3 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (o.J.): Umweltkarten Niedersachsen. Hydrologie. Hannover. Zugriff 15. Oktober 2020.
 - 4 Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (o.J.). Atlanten, Bodenfruchtbarkeit, Bodenkarten von Niedersachsen. Hannover. Zugriff 15. Oktober 2020.

□ **Auswirkung der Planung**

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 (1/34) „Helldiek“. Dementsprechend wird zur Prüfung der Auswirkungen im Folgenden der planungsrechtliche Bestand dem der Neuplanung gegenübergestellt.

Rechtskräftiger BP Nr. 2 (1/34)	BP Nr2 (1/34), 3. Änderung	Eingriffsbeurteilung
Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,15	Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,2	Keine Änderung bzgl. Art der baulichen Nutzung Anheben der zulässigen GRZ ➔ Eingriff

Durch die Planung wird planungsrechtlich ein Eingriff in den Naturhaushalt verursacht, der aber auf Grund der geringen Anhebung der Grundflächenzahl für zwei zukünftige Baugrundstücke begrenzt ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) werden eingehalten.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gilt grundsätzlich, dass entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich für Arten und Lebensgemeinschaften und zum Ausgleich für Bodenfunktionen erforderlich.

□ **Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan Nr. 2 (1/34) „Helldiek“ in der 3. Änderung wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

□ **Artenschutzbericht**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten

des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Das Potential für artenschutzrechtlich relevante Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das Gebiet stellt sich monoton als Freifläche ohne Gehölzstrukturen und ohne erkennbare, artenschutzrelevante Habitatwertigkeiten, dar (Stand August 2020). Es gibt Vorbelastungen durch die Straße „Helldiek“ sowie Siedlungsstrukturen im nördlich-, südlich-, westlich- und östlich angrenzenden Bereich. Auf der Planfläche befinden sich keine Siedlungsgehölze oder Kleingewässer.

Vögel:

Aufgrund der Habitatausprägung im Plangebiet ist v.a. mit einem Vorkommen weit verbreiteter, siedlungs- und störungstoleranter sowie ungefährdeter Arten zu rechnen. Bodenbrüter sind aufgrund der Straßen- und Siedlungsnähe sowie der Kleinflächigkeit der Fläche nicht zu erwarten. Dem Plangebiet wird eine geringe Bedeutung für Brutvögel zugewiesen. Ein Potenzial für gehölzbrütende Vogelarten kann aufgrund fehlender Strukturen ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Aufgrund des naturfernen Charakters und fehlender Habitatstrukturen im Plangebiet wird ein geringes Potenzial für Fledermäuse gesehen. Quartiersnutzungen können ausgeschlossen werden.

Sonstige Artengruppen

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten.

Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Ein Potenzial für Bodenbrüter und Fledermausquartiere wird innerhalb des Plangebietes nicht gesehen. Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten werden nicht prognostiziert.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG)

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch

Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG)

Artenschutzrelevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden aufgrund der erfassten Biotoptypen und Habitatausprägung innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Artenschutzrechtliches Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht ersichtlich, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen.

□ Natura 2000- Verträglichkeit / Schutzgebiete

In knapp 1,7 km nördlicher Richtung befindet sich das FFH Gebiet „Kammolch-Biotop bei Bassum“ (EU Kennzahl 3118-332). In ca. 10,5 km südlicher Richtung liegt das EU-Vogelschutzgebiet „Diepholzer Moorniederung“ (EU Kennzahl DE3418-401). Das nächste Naturschutzgebiet liegt in ca. 625 m südöstlicher Richtung (Naturschutzgebiet „Garbeeke“ NSG HA 00193). Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Mühlenbach – Wedehorner Holz“ befindet sich ca. 1,8 km südöstlich. Aufgrund der Entfernung werden keine Auswirkungen auf die Schutzziele der Gebiete durch die Planung prognostiziert.

3.2.8 Belange des Denkmalschutzes

Es befinden sich insgesamt fünf Fundstellen im Umfeld des Geltungsbereichs: 170 m nördlich eine Siedlung der Römischen Kaiserzeit; 310 m nordöstlich das vermutlich zugehörige Brandgräberfeld; 210 m westlich eine Siedlung der Vorrömischen Eisenzeit; 330 m östlich ein Steinbeil der Jungsteinzeit und 640 m südwestlich eine Siedlung des frühen Mittelalters (8.-10. Jh.). Die Gegend weist also ein hohes archäologisches Potential auf, daher ist der vorhandene Hinweis auf § 14 auf keinen Fall ausreichend. Hier ist zwingend eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Empfohlen wird hier eine vollflächige Begleitung der Erdarbeiten.

3.2.9 Kampfmittel

Laut LGLN Kampfmittelräumdienst besteht auf der Fläche der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung ist nicht erfolgt, da die Flächen im Plangebiet bereits überwiegend erschlossen und bebaut sind. Hinweise auf Kampfmittel für den betreffenden Siedlungsraum liegen nicht vor, daher kann auf die Luftbildauswertung verzichtet werden.

3.2.10 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen die dem Klima-

wandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2(1/34) „Helldiek“ wird die Nutzung der Fläche als Dorfgebiet gesichert und durch die angepasste GRZ für Nachverdichtungen vorbereitet. Somit wird die Inanspruchnahme von Flächen für die Wohnbebauung an anderer Stelle vermieden. Der Bebauungsplan trifft zudem im Sinne des Klimaschutzes Festsetzungen zur Ergänzung von Gehölzen zur Verbesserung der CO₂-Bilanz. Das im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Anpflanzgebot wird verbindlich übernommen. Die Umsetzung von ökologischen Maßstäben obliegt der jeweiligen Bauumsetzung. Bei der Errichtung der Gebäude können Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe, einer energiesparenden Bauweise oder Anlagen zur Energiegewinnung berücksichtigt werden.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Da in diesem Siedlungsbereich insbesondere die Wohnnutzung vorherrscht und eine Wohnnutzung im Plangebiet angestrebt wird, wird innerhalb des Dorfgebietes MD3 (aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen) festgesetzt, dass die nachfolgenden Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2, 3, 5, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässig sind:

- Nr. 2: Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- Nr. 3: sonstige Wohngebäude,
- Nr. 5: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 7: Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Nr. 8: Gartenbaubetriebe.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl von 0,15 auf 0,2 im Dorfgebiet MD3 angehoben.

Im Dorfgebiet MD3 beträgt die maximale Firsthöhe 10,0 m. Als oberster Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Die Angaben beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn

der nächstgelegenen Erschließungsstraße („Helldiek“), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes. Die Mindesttraufhöhe muss 1,5 m betragen. Als oberer Bezugspunkt gilt der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut, als unterer Bezugspunkt die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße („Helldiek“). Die maximale Sockelhöhe der Gebäude wird auf maximal 0,6 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (OKFF; Erdgeschossfertigfußboden) über der anschließenden Erschließungsstraße („Helldiek“).

4.3 Bauweise

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Gebäudelängen bis zu 50 m. Dies steuert die maximale Ausdehnung der Baukörper und ermöglicht dennoch bauliche Anpassungen. Gemäß § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO sind im Plangebiet ausschließlich Einzelgebäude zulässig.

4.4 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden im gesamten Gebiet mit 6 m Abstand von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um angemessenen Abstand zu den Verkehrsflächen zu erreichen. Die Tiefe der Bauteppiche ist mit 20 m vorgegeben, um eine adäquate Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und einen ausreichenden Abstand zu den umliegenden Baugrundstücken beizubehalten. Nach Osten wird der nicht überbaubare Grundstücksbereich auf zur entlang des Geltungsbereiches verlaufenden Anpflanzung auf 2 m verringert, um die geplanten Wohngebäude besser auf den Grundstücken platzieren zu können.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sind gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19 und 23 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch soll der Straßenrandbereich von sichtversperrender Bebauung freigehalten werden. Davon ausgenommen sind Einfriedungen, Zufahrten, Wege und Terrassen. Nebengebäude sind in den rückwärtigen Grundstücksteilen aufgrund ihres untergeordneten Charakters auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können ebenfalls in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden. Somit bleiben eine gute Ausnutzung und Gestaltungsmöglichkeit auf den Grundstücken erhalten.

4.5 Begrenzung der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus, um zu kleinteilige Wohnungsstrukturen mit einem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen zu vermeiden und so verträgliche Wohnverhältnisse zu schaffen.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 25 b BauGB

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern (Vorschläge zur Gehölzauswahl) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangener 300 m² der Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der bestehende Gehölzbestand ist anzurechnen.

Folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:

Obst - Hochstamm

Bäume - Hochstamm, Mindeststammumfang 12 cm/14 cm

Sträucher Mindesthöhe 60 – 100 cm

Für die Bepflanzung werden folgende Arten empfohlen:

Bäume

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)*, Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*)*, Hainbuche (*Carpinus betulus*)*, Feldahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)*

Sträucher

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)*, Weißdorn (*Crataegus laevigata*)*, Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*)*, Liguster (*Ligustrum vulgare*)*, Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Salweide (*Salix caprea*), Holunder (*Sambucus nigra*)

Die mit * gekennzeichneten Gehölze sind auch als Heckenpflanzen zu verwenden.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die niedersächsische Bauordnung (NBauO) erlaubt außerdem die Übernahme solcher örtlicher Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan. Die Stadt Bassum möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/34) „Helldiek“.

Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen zwischen 28° und 53°. Flachdächer bzw. geneigte Dächer mit Dachneigung unter 28° sind nur bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig.

Material und Farbgebung Dacheindeckung und Fassaden.

Dächer

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind unglasierte Ziegel und Betonsteine zu verwenden. Neben den zulässigen Farbtönen der Außenwandflächen (außer Erdfarben) sind hier

auch grau-schwarze Farbtöne in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 9005 (Tiefschwarz), 9011 (Graphitschwarz), 9017 (Verkehrsschwarz) sowie 7016 (Anthrazitgrau) und 7026 (Granitgrau) zulässig.

Wandflächen

Für alle Außenwandflächen der Hauptgebäude ist nur rot bis rotbraunes unglasiertes Ziegelmauerwerk und Klinker als Grundmaterial zulässig. Andere Materialien sind maximal zu 30 % der Außenwandflächen zulässig (z. B. Holzverkleidungen).

Alternativ ist für die Außenwandflächen Putz (in Erdfarben, in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 1011 (Braunbeige), 1014 (Elfenbein), 3009 (Oxirot), 7002 (Olivgrau), 7030 (Steingrau)), aber nur in Kombination mit dunklem Fachwerk (Farbspektrum schwarz-dunkelbraun) zu verwenden. Andere Materialien sind maximal zu 30 % der Außenwandflächen zulässig (z. B. Holzverkleidungen).

Als Grundlage für zulässige Farbtöne der Außenwandflächen (mit Ausnahme des Putzes) in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxirot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralenrot) sowie 8001 (Ockerbraun), 8003 (Lehmbraun) und 8012 (Rotbraun).

Es werden Vorgaben zur Gestaltung der Dachform gemacht, um den ortstypischen Baustilen der umgebenden Siedlungsstruktur zu entsprechen. Ergänzend werden Vorgaben zur Materialverwendung für die Dacheindeckung und die Fassadengestaltung gegeben. Bei der Auswahl der Dacheindeckung und der Fassaden ist auf eine ortstypische Farbgebung zu achten, um die städtebauliche Eingliederung von neuen Gebäuden in den Siedlungszusammenhang zu gewährleisten.

Grundstückseinfriedungen

Als Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch begrünte Zäune und Wälle zulässig.

Gemessen ab der Oberkante der Straßenfahrbahn dürfen straßenseitige Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 1,1 m nicht überschreiten.

Mit der Formulierung von Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke soll eine angemessene Eingliederung der Baukörper in das Gebiet, bei gleichzeitiger Wahrung der Privatsphäre auf den Grundstücken erreicht werden. Die Höhenbeschränkung von 1,1 m dient im Besonderen der Verkehrssicherheit aufgrund der Einmündungssituation des Eckgrundstückes.

Gestaltung des straßenseitigen Grundstücksbereiches

Die nicht überbauten Vorgartenbereiche der Baugrundstücke sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO i. V. m. § § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Terrassennutzung oder Beeteinfassungen benötigten Bereiche unzulässig.

Die gestalterischen Vorgaben für die nicht überbaubare Grundstücksfläche der Vorgartenbereiche dienen einer optisch ansprechenden Grüngestaltung im öffentlich wirksamen Bereich der Grundstücke, einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes sowie einer naturnahen Einbindung der Grundstücke in den Siedlungszusammenhang.

Ausnahmen

Die Vorschriften der §§ 2, 3 und 4 gelten nicht für die Niederdeutschen Hallenhäuser.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

4.8 Planhinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind 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.

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG.
2. Sollten bei Bautätigkeiten oder weitergehenden Planungen schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen gefunden werden, ist sofort die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.
3. Laut LGLN Kampfmittelräumdienst besteht auf der Fläche der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung ist nicht erfolgt, da die Flächen im Plangebiet bereits überwiegend erschlossen und bebaut sind.
4. Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
5. Das Plangebiet liegt im Erlaubnisfeld Harpstedt der Gewerkschaft Brigitta.
6. Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegenden oder genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Bassum während der ortsüblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Daten

Bebauungsplan Nr. 2 (1/34), 3. Änderung „Helldiek“

Gesamtfläche	1.935 m²
Dorfgebiet (MD3)	1.824 m ²
Private Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	111 m ²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

17.06.2020	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Verwaltungsausschuss
06.02.2021	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
27.01.2021	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuss
06.02.2021	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
15.02.2021 – 17.03.2021	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
01.07.2021	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Bassum

Die Begründung ist der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1/34) „Helldiek“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes
 Nr. 2 (1/34), 3. Änd.



NWP Planungsgesellschaft mbH
 Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Stadt Bassum, den 02.07.2021

L.S. gez. Porsch
 Bürgermeister