



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Abschrift

Gemeinde Lembruch

Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 8

„Dorflohne III“ - Neuaufstellung

BEGRÜNDUNG



Geschäftsstelle Osnabrück

Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
www.nlg.de
Stand: Mai 2025

Telefon: 0541/957 33-0
info-osnabrueck@nlg.de

Teil I

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Geltungsbereich	4
2. Notwendigkeit der Planung	5
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	7
4. Bestand und Nutzungen	9
5. Klimaschutz	9
6. Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel / Immissionen.....	11
6.1 Altlasten / Altablagerungen /Kampfmittel	11
6.2 Immissionen.....	17
7. Archäologie / Denkmalschutz.....	20
8. Inhalt der Planung	29
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	29
8.2 Grünordnerische Festsetzungen.....	31
8.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.....	35
9. Flächenbilanz.....	37
10. Erschließung.....	38
10.1 Verkehrserschließung	38
10.2 Oberflächenentwässerung.....	39
10.3 Wasserversorgung	45
10.4 Abwasserbeseitigung.....	45
10.5 Abfallbeseitigung.....	45
10.6 Brandschutz.....	46
10.7 Energieversorgung.....	46
10.8 Telekommunikation	48
11. Berücksichtigung von Natur und Umwelt	52
12. Beteiligungsverfahren gemäß BauGB	63
12.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	63
12.2 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	66
12.3 Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	66
12.4 Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	66
13. Hinweise	67
14. Verfahrensvermerke	70

Teil II

Umweltbericht gem. § 2a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ - Neuaufstellung, aufgestellt durch die Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) vom 03.03.2025 mit

Artenschutzbeitrag (ASB) für den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ - Neuaufstellung, aufgestellt durch die Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) vom 25.02.2025

Faunistische Kartierung, Brutvogelerfassung und Amphibien für den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne“ – 1. Änderung und Erweiterung, aufgestellt durch die Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) vom 04.07.2023

Anlagen

Anlage 1:

Wasserwirtschaftliche Vorplanung, aufgestellt durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Osnabrück vom 14.03.2025

Anlage 2

Fachbeitrag Schallschutz für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorflohne III“ 1. Änderung, aufgestellt durch RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand 13.02.2023

Anlage 3

Anlage 3.1

Archäologisches Gutachten Lembruch 12, Lkr. Diepholz von Sebastian Messal, NLD und Klaus Gerken, Gerken Archäologie

Anlage 3.2

Abschlussbericht Begleitung/Beratung der Sondagen S7-S15 in der Fläche Lembruch 12 (Flurstück 38/2 und 38/7) von Gerken Archäologie, Neustadt, den 23.08.2022

Anlage 3.3

Abschlussbericht der Prospektion Lembruch NLD_H_2022-082 von Denkmal 3D, Vechta 08.09.2022

Anlage 3.4

Archäologischer Bericht, Baubegleitung Lembruch Fd. St. 13, Dorflohne III, Kr. Diepholz, NLD_H_2022-045, Melisch Archäologie KG vom 24.11.2022

Anlage 3.5

Freigabe Archäologie Schreiben des Landkreis Diepholz vom 15.09.2022

Anlage 3.6

Denkmalrechtliche Genehmigung - Auflagen - Schreiben des Landkreises Diepholz vom 25.07.2024

Anlage 3.7

Freigabe Archäologie – Schreiben des Landkreises Diepholz vom 08.11.2024

Anlage 3.8

Abschlussbericht der Ausgrabung vom 29.08.2024 – 30.10.2024 Lembruch NLD_H_2024-140 von Denkmal 3D, Vechta 18.03.2025

Anlage 4

Einleitungserlaubnis des Landkreis Diepholz vom 07.03.2024 mit Anlagen

1. Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet, Geltungsbereich

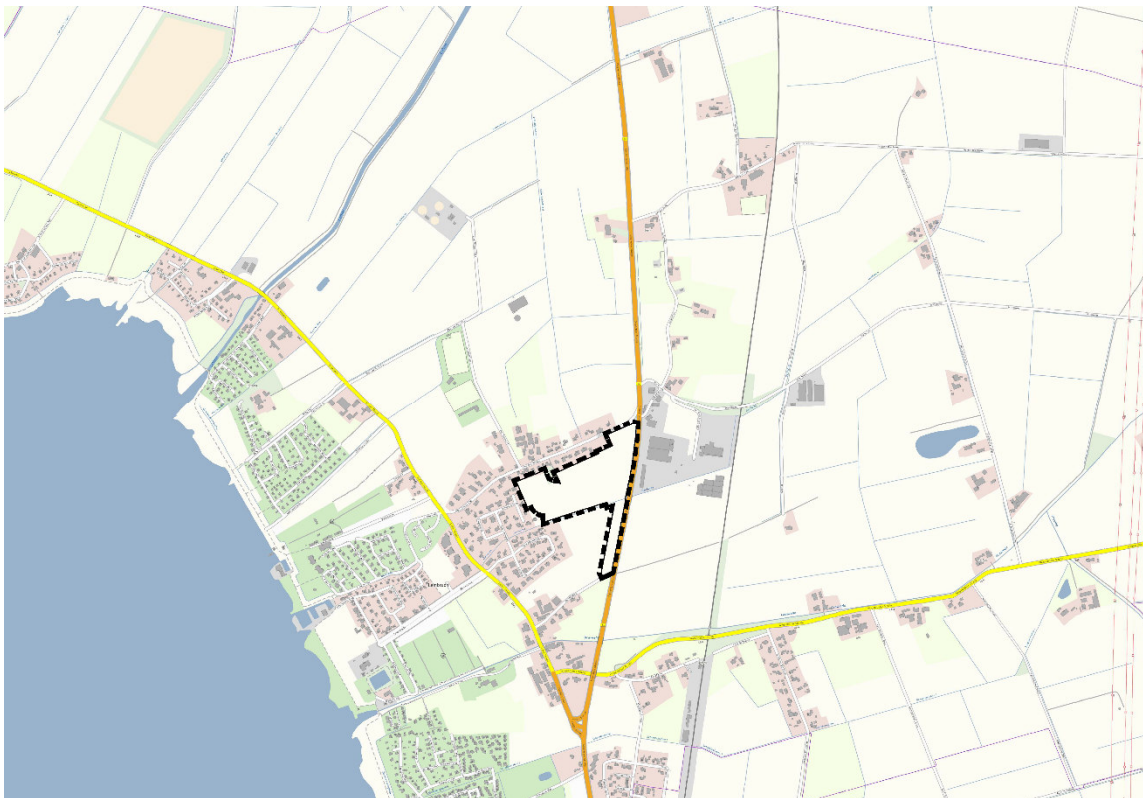
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Lembruch südlich der „Alten Dorfstraße“, westlich der B 51 („Diepholzer Straße“), nördlich des Gewässers Dorflohne und östlich der Straße „Möwenring“.

Im Westen des Plangebietes befindet sich der schon erschlossene Bauabschnitt des Ursprungsbebauungsplanes, die Wohnbebauung ist an der Straße „Möwenring“ entstanden. Dieser Bereich ist nicht in das Plangebiet aufgenommen worden.

Die vorhandene Bebauung an der Straße Alte Dorfstraße ist ebenfalls nicht Bestandteil des Planbereiches. Auch im Osten des Ursprungsbebauungsplanes mit seinen Festsetzungen zur Regenrückhaltung, Kompensationsmaßnahmen und Flächen für Lärmschutzmaßnahmen gehören aufgrund der geplanten Maßnahmen zum Plangebiet.

Das Plangebiet liegt ca. 900 m östlich des Dümmers. Zwischen dem Plangebiet und dem Dümmers sind Wohnbebauung, aber auch touristische und gastronomische Einrichtungen vorhanden.

Die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet wird in der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich:



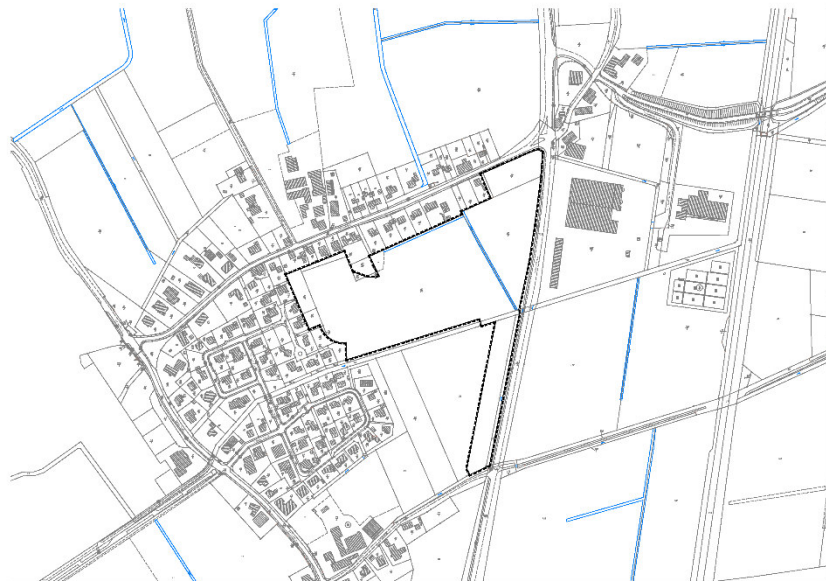
Quelle: LGLN 2022, bearbeitet durch NLG

und im Luftbild



Quelle: LGLN 2022, bearbeitet durch NLG

Die Abgrenzung des Plangebietes lässt sich im folgenden Plan verdeutlichen:



Quelle: LGLN, bearbeitet durch NLG

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Lembruch Flur 9 40/18, 40/21, 40/22, 40/24, 40/25, 40/27, 38/2, 38/7, 38/9tlw, 58tlw, 75tlw, 76 und hat eine Größe von ca. 7,54 ha.

2. Notwendigkeit der Planung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ wurde im Jahr 2006 rechtskräftig. Die planerischen Inhalte beziehen sich auf ein Allgemeines Wohngebiet für die typischen Einfamili-

enhäuser. Gegenstand der Planung ist aber neben den anspruchsvollen wasserwirtschaftlichen Belangen auch der Lärmschutz zum Schutz der Wohnbebauung durch den Verkehrslärm der B 51. Im östlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes wurde direkt an der B 51 eine Lärmschutzanlage als aktive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt, die aus den schalltechnischen Berechnungen resultiert. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind ebenfalls für das Wohngebiet festgesetzt worden.

Es wurden neben dem Bebauungsplan, der Begründung, eine Landschaftspflegerische Eingriffsbilanzierung, eine Schalltechnische Beurteilung und eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet.

Auffällig im Bebauungsplan ist die kreisrunde öffentliche Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes. Diese Festsetzung beruht auf den bodendenkmalerischen Gegebenheiten, die archäologischen Bodenfunde (Burganlage), die Gegenstand der Planung und der Untersuchungen sind. Mit der Planung als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und kreisförmigen Erhöhung soll diese Burganlage nachempfunden werden.

Durch die bekannten und vermuteten Bodenfunde ist eine enge Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Bezirksarchäologie Hannover zur weiteren Vorgehensweise vorgenommen worden (siehe auch Kapitel 7 Archäologie / Denkmalschutz).

Ein wasserwirtschaftlicher Belang besteht darin, dass ein Teilbereich des Plangebietes in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt.

Die Schaffung von Retentionsraum an teilweise gleicher und an anderer Stelle ist ein Hauptbelang bei der Planung und Erschließung dieses Gebietes.

Nähere Ausführungen werden in dem Kapitel 10.2 Oberflächenentwässerung und in der Anlage 1 gemacht.

Erweitert wird das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes um die Fläche der Grabenverlegung von der östlichen Seite auf die westliche Seite des Lärmschutzwalles im südlichen Bereich.

In der Vergangenheit wurde bereits der westliche Teilbereich des Plangebietes für die Wohnbebauung erschlossen, vermarktet und bebaut. In diesem Zuge wurde ein Regenrückhaltebecken geplant und gebaut, das als Provisorium dienen sollte. Das Regenrückhaltebecken liegt nordöstlich der bereits erschlossenen und bebauten Grundstücke.

In diesem ersten Bauabschnitt waren nicht die oben genannten Belange zu berücksichtigen.

Durch die zwischenzeitliche Verfügbarkeit der Flurstücke im Plangebiet als auch für die zu schaffenden Retentionsflächen wird eine Realisierung des größeren Teilbereiches planerisch vorbereitet. Aufgrund der immer noch hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und gerade in dieser prosperierenden Lage zum Dämmer wird eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes dahingehend vorgenommen, dass die zum Teil sehr umfassenden örtlichen Bauvorschriften neu gefasst werden und das Plangebiet auch unter den Aspekten des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit innovativer zu planen ist.

Im Zuge der Schaffung von Wohnraum nicht nur durch die Bereitstellung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, sondern auch für Wohnungen, wird im östlichen Bereich des Plangebietes eine Bauzeile für Mehrfamilienhäuser (WA 4-Gebiet) statt des klassischen Einfamilienhauses vorgesehen. Die Nachfrage nach Wohnungen gerade für jüngere Haushalte, aber auch für ältere Personengruppen, die ihr Einfamilienhaus aus Gründen der Bewirtschaftung aufgeben, steigt immer mehr an. Auch hier bietet die gute Lage in der Nähe des Dämmers ein Kriterium für die Vermarktung.

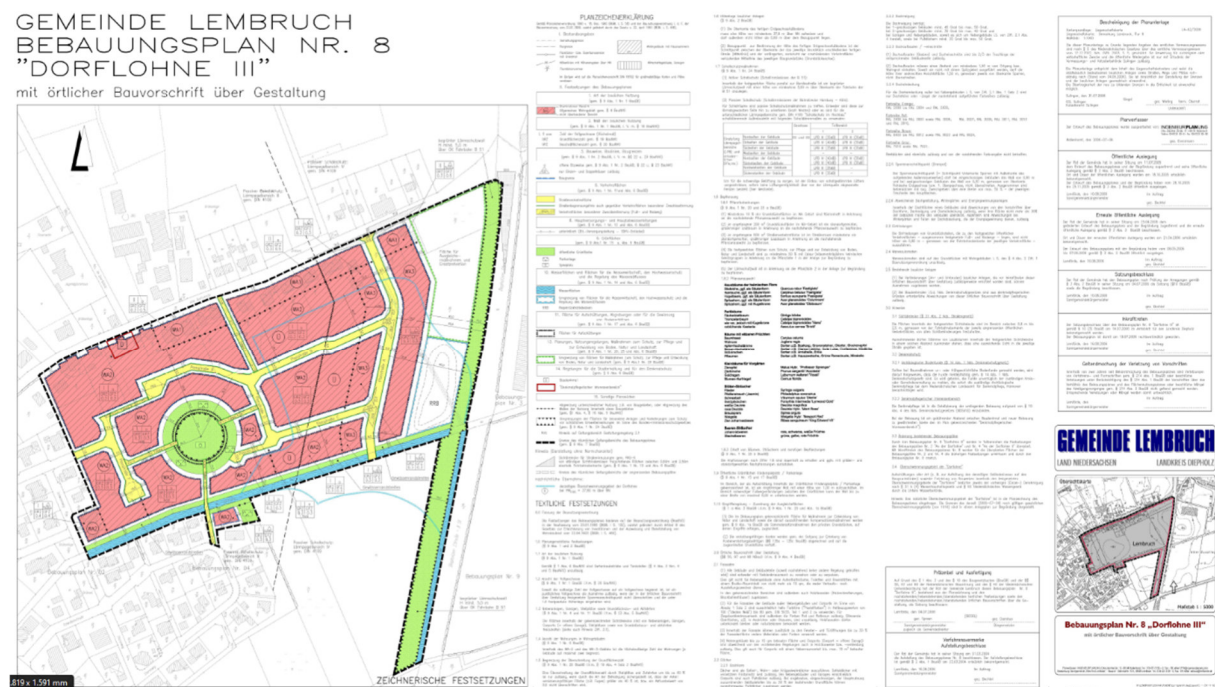
Eine Beschränkung der Wohneinheiten ist hier nicht gegeben. Lediglich sind die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und die Geschosßflächenzahl gegenüber der WA2- und WA3-Gebiete auf 0,8 erhöht worden.

Zwischen der B 51 und den angedachten Mehrfamilienhäusern befindet sich noch die Lärm-schutzanlage, das Regenrückhaltebecken und die Kompensationsfläche mit Retentionsraum.

Das WA 4-Gebiet liegt östlich der Planstraße A; dem gegenüber wird ein neues WA 3-Gebiet für die sogenannten Stadtvillen festgesetzt, die auch immer nachgefragt werden. Diese Bauzeile bleibt aber im Vergleich zum übrigen Einfamilienhausgebiet ein untergeordneter Bereich. Somit ergibt sich eine städtebauliche Gliederung der einzelnen Gebäudetypen innerhalb des Plangebietes.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Neuaufstellung umfasst einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 8 „Dorflohne III“.



Aus diesem Grund wird nachfolgender Hinweis aufgenommen:

3.3 Änderung bestehender Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ – Neuaufstellung werden in Teilbereichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorflohne III“ überplant.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorflohne III“ – Neuaufstellung werden die Festsetzungen für die überplanten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 8 unwirksam und durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ – Neuaufstellung ersetzt.

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

In der Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes (FNP) verläuft mitten durch den Bebauungsplan von Nord nach Süd eine dargestellte öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung

Schutzgrün. Diese Darstellung umfasst auch die bestehende Bebauung an der Alten Dorfstraße.

Die Darstellung der öffentlichen Grünfläche wird hier als schematisch angesehen und soll bedeuten, dass innerhalb des Plangebietes eine Grünfläche vorzusehen ist.

Sowohl im Ursprungsbebauungsplan als auch in dem vorliegenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorflohne III“- Neuaufstellung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

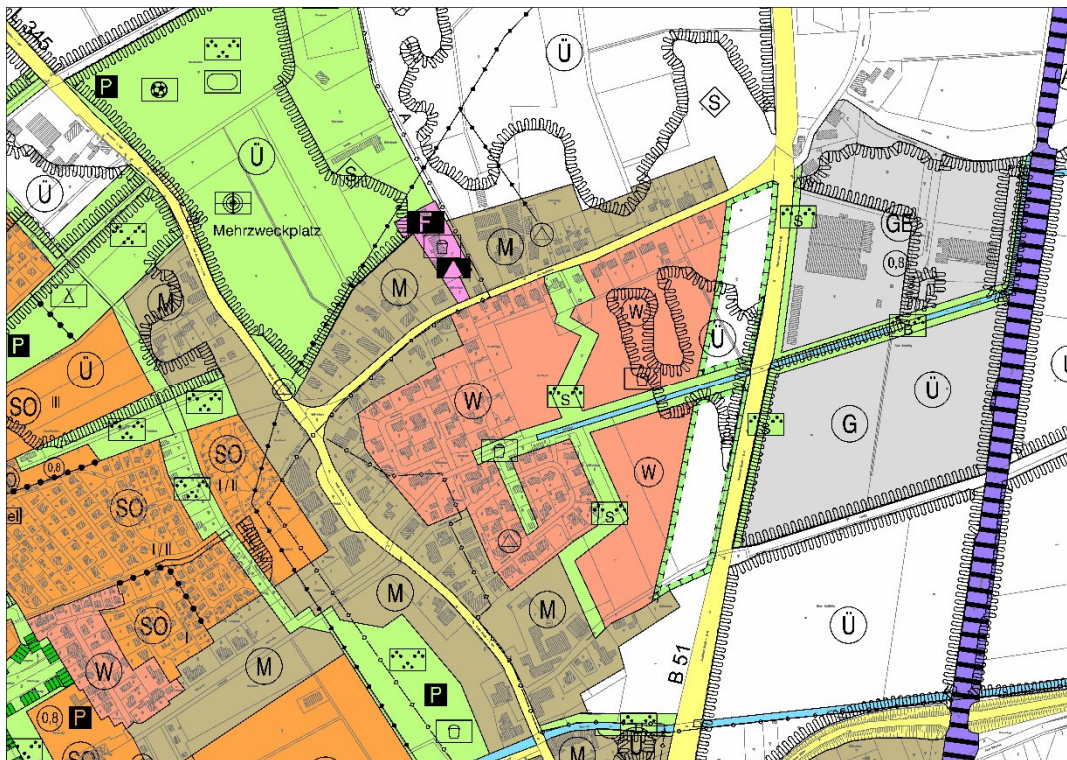
Das betrifft sowohl die kreisrunde öffentliche Grünfläche, die der Burg Lewenbroke geschuldet ist als auch die öffentliche Grünfläche nördlich des Gewässers Dorflohne (Namensgeber des Bebauungsplanes).

Des Weiteren sind auch entlang der B 51 öffentliche Grünflächen in Form eines notwendigen Lärmschutzwalles im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan stellt westlich der B 51 Kompensationsflächen dar. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Kompensationsflächen im nordöstlichen Bereich zwischen dem Lärmschutzwand und der Planstraße A festgesetzt. Außerdem ist im südlichen Teil das bereits genehmigte Regenrückhaltebecken (Einleitungserlaubnis des Landkreis Diepholz vom 07.03.2024) festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ und seine Neuaufstellung kommt diesem Planungsgedanken nach, besitzt öffentliche Grünflächen, nur nicht an diesen im FNP vorgesehenen Standort.

Da ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist oder sein muss, gilt der Ursprungsbebauungsplan und seine Neuaufstellung aus diesem FNP entwickelt. Der Flächennutzungsplan muss daher nicht geändert werden.



Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes - Ausschnitt
Quelle: Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“

4. Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das als genehmigtes Becken ursprünglich als Provisorium für den 1. Bauabschnitt dienen sollte. Diese Fläche liegt im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und muss daher in der Änderung als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt werden.

An das Plangebiet grenzen im Norden, Westen und z. T. im Süden Wohngebäude an.

Südlich des Plangebietes verläuft das Gewässer „Dorflohne“, das sich namensgebend auf das Plangebiet ausgewirkt hat.

Einbezogen in das Plangebiet sind die Flächen für die Lärmschutzwälle entlang der B 51; dieser überquert auch den Bereich des Gewässers Dorflohne.

Erweitert wird das Plangebiet um die Fläche der Grabenverlegung von der östlichen Seite auf die westliche Seite des Lärmschutzwalles im südlichen Bereich.

Aus diesem Grund weist der Landkreis Diepholz darauf hin, dass es im vorliegenden Planverfahren nicht um eine Änderung und Erweiterung handelt, sondern eine Neuaufstellung bildet. Diese redaktionelle Änderung der Bezeichnung des Planverfahrens wird übernommen; daher wird das Planverfahren nun als Neuaufstellung statt 1. Änderung und Erweiterung bezeichnet.

Der Landkreis Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau -Städtebau schrieb in seiner Stellungnahme vom 19.05.2025:

„Im Sinne der leichteren Verständlichkeit wäre es aus hiesiger empfehlenswert gewesen, den Geltungsbereich der vorliegenden Planung, die im Namen Bezug auf den B-Plan Nr. 8 „Dorflohne III“ nimmt und als Neuaufstellung tituliert ist, über den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich zu legen. Alternativ hätte eine andere Benennung und Ziffer des B-Planes auch mehr Klarheit geschaffen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren kam der Hinweis, diesen Bebauungsplan als Neuaufstellung zu bezeichnen. Dem wurde gefolgt.

Es wurde keine planerische Notwendigkeit gesehen, das bisher realisierte Wohnbaugebiet des 1. Bauabschnittes außer dem Regenrückhaltebecken in die Planung einzubeziehen. Die Fläche des vorhandenen Regenrückhaltebeckens im Nordwesten des Plangebietes war im Ursprungsbebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Da das Regenrückhaltecken aus Gründen des Abflusses des Oberflächenwasser beibehalten wurde, wurde diese Fläche statt als Allgemeines Wohngebiet zu belassen in eine Fläche für die Wasserwirtschaft umgeplant. Demzufolge war die Abgrenzung des Plangebietes beibehalten worden.

5. Klimaschutz

Gemäß der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB ein gewichtiges Merkmal in der Aufzählung der städtebaulichen Leitbilder geworden.

Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“.

Das Plangebiet versiegelt keine neuen landwirtschaftlichen Flächen, denn die Neuaufstellung baut auf einem bestehenden Bebauungsplan auf, der zum großen Teil noch nicht durch Erschließungsmaßnahmen und Hochbautätigkeiten realisiert wurde. Der Bebauungsplan grenzt an drei Seiten an bestehende Bebauung, die östliche Plangebietsgrenze bildet die B 51. Zwischen der B 51 und dem Wohnbaugebiet befinden sich im Ursprungsbebauungsplan die Flächen für die Regenrückhaltung und für Kompensationsmaßnahmen.

Das Plangebiet wie auch der Ursprungsbebauungsplan schließen an das vorhandene Erschließungssystem an (Alte Dorfstraße und Möwenring).

Bei der Überarbeitung der Festsetzungen sind auch Festsetzungen für den Klimaschutz und dem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen, gerade in der Versorgung des Gebietes mit Energie aufgenommen worden. Diese sind im Einzelnen, die im Vorentwurf des Bebauungsplanes enthalten waren:

1.10 Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung) und anderen nachhaltigen Energiequellen

1.10.1 Im Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorflohne III“ - Neuaufstellung sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

1.10.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

1.10.3 Sollte eine andere neuartige Technik zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie die Photovoltaik und Solarwärmekollektoren abgelöst haben, so ist diese Festsetzung mit dem neuesten Stand anzuwenden.

1.10.4 Statt der Installation von Photovoltaikmodulen (1.10.1) und Solarwärmekollektoren (1.10.2) ist auch die Nutzung von Wärmepumpen oder die Nutzung von Geothermie als nachhaltige Energiequelle zulässig.

Mit diesen Festsetzungen aus dem Vorentwurf wird ein großer Beitrag beim Verzicht auf fossilen Energieträger, Einsatz von erneuerbarer Energie, bei der Einsparung von CO₂ geleistet. Die Versorgung eines Baugebietes mit Energie sollte umwelt- und klimaverträglich erfolgen. Durch diese Festsetzungen wird ein großer Schritt in diese Richtung gegangen.

Durch angekündigte und in der Niedersächsischen Bauordnung schon verankerte Regelungen zu Photovoltaikanlagen ist im § 32 a der NBauO geregelt.

Hier heißt es in § 32a Abs.1 NBauO in der Fassung, die ab dem 01.01.2025 gilt:

„§ 32a Solarenergieanlagen 1 zur Stromerzeugung auf Dächern

(1) Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

(2) Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch

- 1. eine Aufstockung,*
- 2. einen Anbau oder*
- 3. eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht,*

so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m² beträgt, mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

(3) ¹Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. ²Dieselbe Pflicht besteht auch, wenn mindestens 50 Prozent der vorhandenen Fläche eines offenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktionen wesentlich geändert oder erneuert werden. ³Ausgenommen von den Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. ⁴Die Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch, wenn der Parkplatz oder das Parkdeck von mehreren Nutzungseinheiten auch in unterschiedlichen Gebäuden genutzt wird.

(4) ¹Die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall

1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,

2. technisch unmöglich ist,

3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder

4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind.

²Die Pflichten nach Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 Satz 2 entfallen auch, wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer äußerer Umstände, insbesondere zur Behebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist.“

Quelle:

Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung: FAQ zur Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und zur DVO-NBauO, Stand 15.07.2024

Aufgrund der geltenden gesetzlichen Regelungen zu Photovoltaikanlagen etc. sind die Festsetzungen Nr 1.10 komplett herausgenommen worden, damit diese in keinem Widerspruch zum geltenden Gesetz stehen.

6. Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel / Immissionen

6.1 Altlasten / Altablagerungen /Kampfmittel

In der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan hieß es, dass im Plangebiet weder Altlasten, noch Altablagerungen o. ä. bekannt seien.

Der Landkreis Diepholz Fachdienst Umwelt und Straße – Abfall und Bodenschutz schrieb in seiner Stellungnahme vom 06.07.2023:

„Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (06/2023) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.“

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgeschlagene Verfahrensweise wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Zum Thema Kampfmittel wurde eine kostenpflichtige Luftbilddauswertung für das Plangebiet und für die externe Retentionsfläche beim LGLN Regionaldirektion Kampfmittelauswertung gestellt.

Während der Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover im Schreiben vom 08.06.2023 geäußert:

„...Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbilddauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbilddauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbilddauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbilddauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Anlagen

1 Kartenunterlage



LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
 Kampfmittelbeseitigungsdienst
 Dorfstraße 19, 30619 Hannover



Landesamt für Geoinformation und
 Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Hameln - Hannover
 Kampfmittelbeseitigungsdienst



LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
 Kampfmittelbeseitigungsdienst
 Dorfstraße 19, 30619 Hannover



Landesamt für Geoinformation und
 Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Hameln - Hannover
 Kampfmittelbeseitigungsdienst

TB-2023-00584

Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung

Betreff: Lembruch, B-Plan Nr. 8 "Dorflöhne III" 1. Änderung

Antragsteller: Samtgemeinde Altes Amt Lemförde

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlagen):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A
Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B
Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche C
Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:
 Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das

Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssysteme Niedersachsen (KISNI), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNI entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.

Dienststelle:
 LGLN
 Regionaldirektion Hameln - Hannover
 Kampfmittelbeseitigungsdienst
 Dorfstraße 19
 30619 Hameln

Deutschfunkerei:
 Mo., Mi., Fr.: 8:00 - 12:00 Uhr
 Terminabstimmung empfohlen

E-Mail:
info.kampfmittel@niedersachsen.de

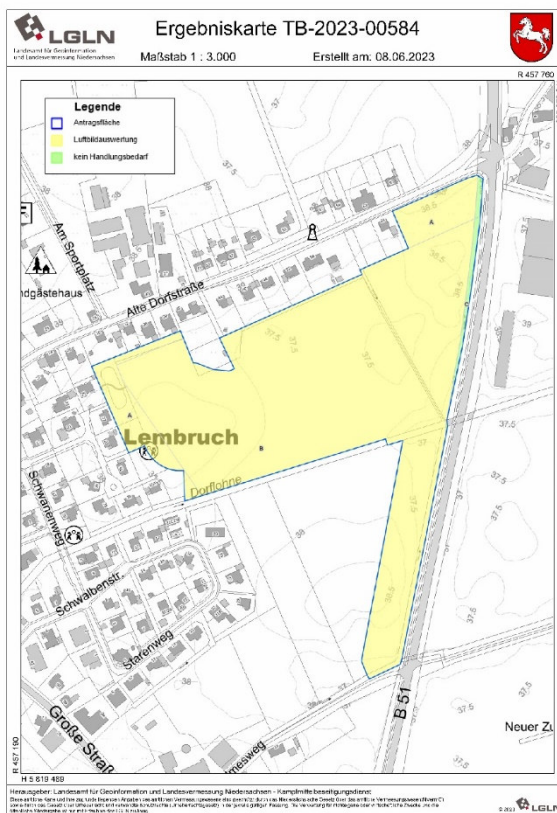
Dienstverbindung:
 Mobilfunknummer
 GSM: 3028 2006 0000 1900 1523 86
 GPRS: 3028 2006 0000 1900 1523 86
 GSM: 3028 2006 0000 1900 1523 86
Steuernummer: 2222617321

Dienststelle:
 LGLN
 Regionaldirektion Hameln - Hannover
 Kampfmittelbeseitigungsdienst
 Dorfstraße 19
 30619 Hameln

Deutschfunkerei:
 Mo., Mi., Fr.: 8:00 - 12:00 Uhr
 Terminabstimmung empfohlen

E-Mail:
info.kampfmittel@niedersachsen.de





Dienstverbindung:
 Mobilfunknummer
 GSM: 3028 2006 0000 1900 1523 86
 GPRS: 3028 2006 0000 1900 1523 86
 GSM: 3028 2006 0000 1900 1523 86
Steuernummer: 2222617321

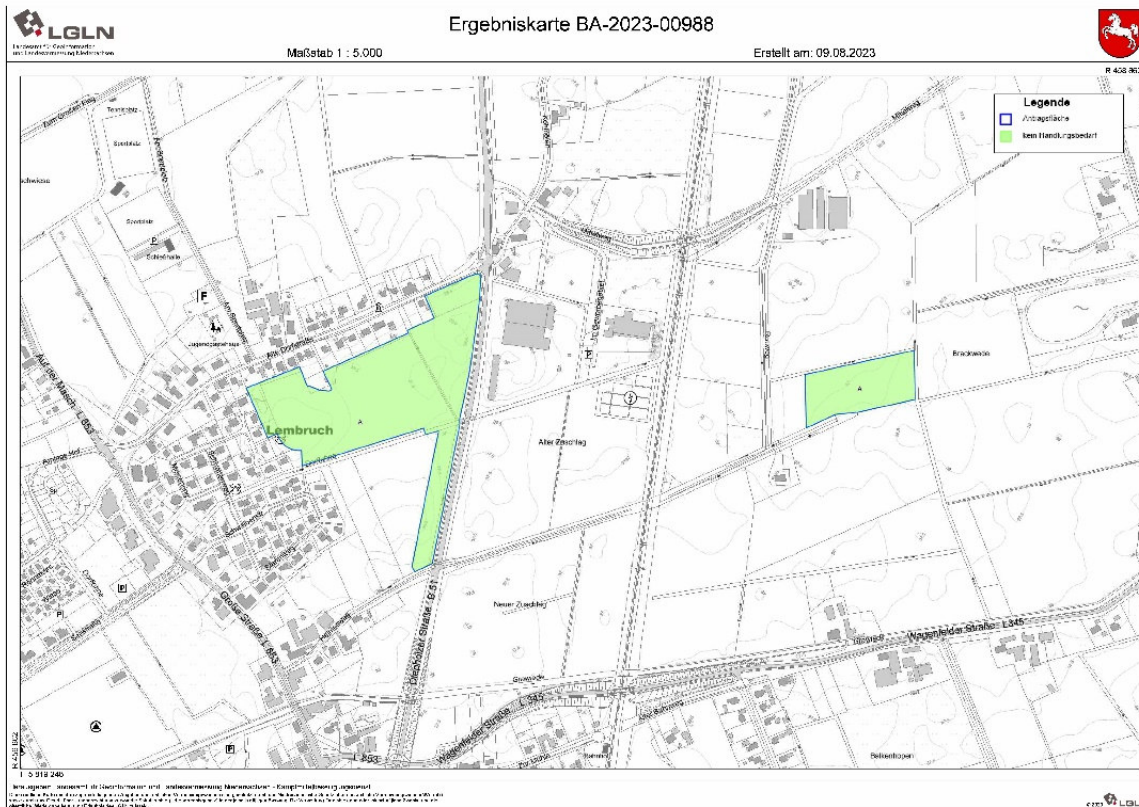


Die Informationen des LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen.

Am 23.02.2023 wurde der Antrag auf kostenpflichtige Luftbildauswertung beim LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst sowohl für das Plangebiet als auch für die externe Retentionsfläche gestellt. In der Eingangsbestätigung wurde von einer Bearbeitungsdauer von mindestens 22 Wochen ausgegangen.

Folgendes Ergebnis liegt mit Schreiben vom 09.08.2023 vor:

 <small>LGLN, Regionaldirektor Hameln - Hannover Dorfböde 19, 30519 Hannover</small>	 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionalkrektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst	 <small>LGLN, Regionaldirektor Hameln - Hannover Dorfböde 19, 30519 Hannover</small>	 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionalkrektion Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst
<p>NLG mbH GS Osnebrück Frau Heike Roßmann Am Schölerberg 6 49082 Osnebrück</p>	<p>Bearbeitet von Andreas Wulze</p>		
<p>← Ihr Zeichen: 6707 Lembruch</p>	<p>Ihre Nachricht vom: 23.02.2023</p>	<p>Mein Zeichen (falls Antwort angegeben): BA-2023-00666</p>	<p>Durchwahl: 0511 30245 6021-503 C-Mail: kfd.postfach@lgn.niedersachsen.de</p>
			<p>← Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</p> <p>Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p>
			<p>← Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdbearbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</p>
			<p>← Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen</p> <p>Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG</p> <p>Projekt / Lageort: Lembruch, Diepholzer Straße (B 51) / Alte Dorfstraße / Rottweg</p> <p>Sehr geehrte Frau Roßmann,</p> <p>die hier zurzeit vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet (siehe beigelegte Kartenunterlage).</p> <p>Den beigelegten Kostenfestsetzungsbescheid bitten wir unter Angabe des Kassenzzeichens bis zum angegebenen Termin zu bezahlen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage</p>
			<p>← Anlagen Kostenfestsetzungsbescheid 1 Kartenunterlage(n) Shape-Datei der Koordinaten</p>
<p><small>Dienstag LGLN Regionaldirektor Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfböde 19 30519 Hannover</small></p>	<p><small>Dienstag Mo., Fr., 8:00 - 12:00 Uhr Dienstleistungs-Erweiterung Telefon 0511 30245 5800-023</small></p>	<p><small>E-Mail kfd.postfach@lgn.niedersachsen.de</small></p>	<p><small>Dienstag Nord- & Süd 05031 10010-1000 1800 1429 95 HEU NÖ 018-24 Telefonnummer 7770100170331</small></p>
<p><small>Dienstag LGLN Regionaldirektor Hameln - Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfböde 19 30519 Hannover</small></p>	<p><small>Dienstag Mo., Fr., 8:00 - 12:00 Uhr Dienstleistungs-Erweiterung Telefon 0511 30245 5800-023</small></p>	<p><small>E-Mail kfd.postfach@lgn.niedersachsen.de</small></p>	<p><small>Dienstag Nord- & Süd 05031 10010-1000 1800 1429 95 HEU NÖ 018-24 Telefonnummer 7770100170331</small></p>



Maßstab Original 1 : 5 000, hier verkleinert

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover im Schreiben vom 17.04.2025 geäußert:

„... Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Hinweis:

Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD

informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.

Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst werden zur Kenntnis genommen.

Am 23.02.2023 wurde eine kostenpflichtige Luftbilddauswertung beim LGLN in Auftrag gegeben.

Mit Schreiben vom 09.08.2023 wurde das Ergebnis der Luftbilddauswertung des LGLN mit folgendem Ergebnis übermittelt:

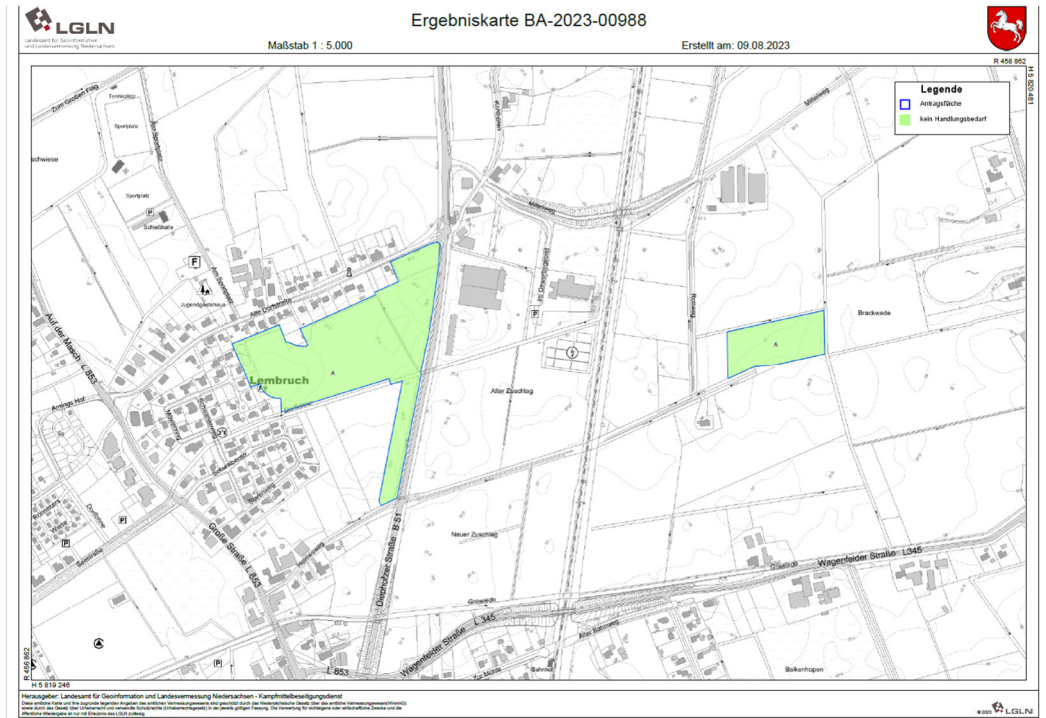
LGLN
LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Dorfstraße 19, 30519 Hannover

**Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A
Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbilddauswertung: Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:
Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.



Es wurde schon frühzeitig im Verfahren eine kostenpflichtige Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittel beantragt, dessen Ergebnis an dieser Stelle wiedergegeben wird.

6.2 Immissionen

Ein bereits im Ursprungsbebauungsplan besonders ausführlich behandeltes Thema sind die Schallimmissionen, zum einen durch die Lage der B 51 direkt östlich des Plangebietes (Verkehrslärm) als auch die Gewerbeimmissionen aus dem Gewerbegebiet östlich der B 51 resultieren.

Beide Themen sind in der schalltechnischen Beurteilung zum Ursprungsbebauungsplan analysiert und bewertet worden.

Mittlerweile haben sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und die Aktualisierung bzw. Neuberechnungsparameter Unterschiede zu den alten Schallschutzfestsetzungen ergeben.

Demzufolge wurde ein neuer Schalltechnischer Fachbeitrag zur Ermittlung des Verkehrslärms und des Gewerbelärms in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse sind im Fachbeitrag Schallschutz für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorflöhne III“ (siehe Anlage Nr. 2 zur Begründung), aufgestellt von RP Schalltechnik Osnabrück, Stand 13.02.2023 erläutert worden.

Im Fachbeitrag werden die verwendeten Unterlagen, die örtlichen Gegebenheiten sowie die Berechnungsmethoden für Verkehrslärm und Gewerbelärm analysiert, berechnet, erläutert und in Texten und Karten dargestellt.

Nähere Informationen dazu sind dem Schalltechnischen Fachbeitrag in der Anlage 2 zu entnehmen.

Folgende Zusammenfassung wird vom Gutachter auf Seite 1 in Kapitel 1 des Fachbeitrages gegeben:

„Die Gemeinde Lembruch beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 8 zu ändern. Ziel ist unter anderem die Änderung der zulässigen Bauhöhe in einem Teil der bereits festgesetzten Wohn-

bauflächen. Da sich im Nahbereich verschiedene Schallquellen befinden, soll eine schalltechnische Voruntersuchung aufzeigen, ob die zulässigen Bauhöhen verändert werden können. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Aufgabe dieser Untersuchung war es, die relevanten Emissions- und Beurteilungspegel auf der Änderungsfläche zu simulieren, die durch den öffentlichen Verkehrslärm erzeugt werden. Das Gebiet wird überwiegend von der Diepholzer Straße B 51 und Schienenstrecke KB 2200 verlärmert.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich auch verschiedene gewerbliche Bauflächen, dessen Auswirkungen ebenfalls untersucht wurden.

Das Gutachterbüro RP Schalltechnik wurde mit der Erstellung des schalltechnischen Fachbeitrages beauftragt, um zu prüfen, ob die Richtwerte der TA Lärm an den geplanten Bauflächen eingehalten werden und welche Festsetzungen für den Bebauungsplan hinsichtlich des Verkehrslärms getroffen werden müssen.

Ergebnisse Verkehrslärmbetrachtung:

Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass auf der Fläche mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht zu rechnen ist.

Für die Bauflächen ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 notwendig. Es wird empfohlen, nach Vorlage eines Bebauungsplanentwurfs Lärmpegelbereiche zu berechnen und Vorgaben für weitere Festsetzungen aufzustellen.

Ergebnisse Gewerbelärmbetrachtung:

Für die östlich gelegenen gewerblichen Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 ist in dieser Untersuchung eine Berechnung der maximal zulässigen Schalleistungspegel durchgeführt worden. Im Bebauungsplan Nr. 9 sind flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt worden, deren Auswirkungen auf die Änderungsfläche untersucht wurden.

Das Untersuchungsgebiet wird aufgrund der heute schon vorhandenen Limitierung des Gewerbegebietes im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoss nicht mit Schallpegel belastet, die über den Richtwerten der TA Lärm liegen. Der im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzte Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5 m trägt überwiegend zu einer Einhaltung der Richtwerte bei.

Die Schaffung von Baurecht in einem Allgemeinen Wohngebiet ist im ersten Obergeschoss an der östlichen Baugrenze mit Einschränkungen verbunden, da es dort zu geringfügigen Überschreitungen am Tag kommt.“

Es wird im Bebauungsplan zwischen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen unterschieden. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen werden durch die Anlegung des Lärmschutzwalles entlang der B 51 sichergestellt. Dadurch, dass das Sichtdreieck im Bereich B 51 / Straße Alte Dorfstraße neugefasst werden musste, da das alte Sichtdreieck nicht den Vorschriften entsprach, muss der Lärmschutzwall in diesem Bereich entsprechend des neuen Sichtdreiecks verschwenkt werden.

1.6 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Aktiver Schallschutz (Schallimmissionen der B 51):

Innerhalb der festgesetzten Fläche parallel zur Bundesstraße ist ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 5,00 m über Oberkante der Fahrbahn der B 51 anzulegen.

Folgende schalltechnische Festsetzungen zum Verkehrslärm (siehe Kapitel 6) und Gewerbelärm (siehe Seiten 18 bis 24 des Fachbeitrages) werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan festgesetzt und werden durch nachfolgende textliche Festsetzungen komplettiert:

1.6.2 Passiver Schallschutz

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_wres der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Die Lärmpegelbereiche können für Aufenthalts- und Büroräume, die nur am Tag genutzt werden und nicht zum Schlafen geeignet sind, um zwei Stufen reduziert werden.

Gewerbelärm

Aufenthaltsräume sind im 1. Obergeschoss im Überschreitungsbereich (oranger Bereich (55 bis 60 dB(A) siehe Karte 2.3 des Fachbeitrages Schallschutzes vom 13.02.2023) und im 2. Obergeschoss im Überschreitungsbereich (55 bis 60 dB(A) siehe Karte 2.5 des Fachbeitrages Schallschutzes vom 13.02.2023) nicht zulässig. Alternativ kann mit Vorhangfassaden oder Loggien den Überschreitungen in den orangefarbenen Bereichen (Karten 2.3 und 2.5) begegnet werden. Ein schalltechnischer Effekt muss im Einzelfall durch entsprechenden Nachweis dargelegt werden.

Diese Karten aus dem Fachbeitrag Schallschutz sind in die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes integriert worden.

Der Landkreis Diepholz -Fachdienst Bauordnung und Städtebau - Immissionsschutz schreibt in seiner Stellungnahme vom 06.07.2023:

„Die textliche Festsetzung Nr. 1.6.2 zum Abschnitt Gewerbelärm sollte aus hiesiger Sicht zwingend auf der Karte ggf. durch eine eigene zeichnerische Festsetzung oder aber eine „Beikarte“ auf der Planzeichnung verdeutlicht werden, da diese Festsetzung einen erheblichen Einfluss auf die tatsächliche Nutzung im WA 4 im 1. und 2. OG besitzt.“

Hierzu wird abgewogen:

Auf dem Bebauungsplan werden die Pläne zum Gewerbelärm aus dem schalltechnischen Fachbeitrag eingefügt, um die textliche Festsetzung besser verständlich zu machen.

Der Landkreis Diepholz -Fachdienst Bauordnung und Städtebau - Immissionsschutz schreibt hinsichtlich Schall in seiner Stellungnahme vom 19.05.2025:

„Schall

Der letzte Absatz in der textlichen Festsetzung Nr. 1.6.2 zum Gewerbelärm für die Alternative sollte dahingehend ergänzt werden, dass diese Alternative nur dann schalltechnisch zum Tragen kommt, wenn es auch einen schalltechnischen Effekt gibt. Dies ist in dieser Form nicht zwingend gegeben.“

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen zur textlichen Festsetzung Nr. 1.6.2 zum Gewerbelärm für die Alternative werden zur Kenntnis genommen.

Folgende redaktionelle Ergänzung wird vorgenommen:

Ein schalltechnischer Effekt muss im Einzelfall durch entsprechenden Nachweis dargelegt werden.

Dementsprechend wurde die obenstehende textliche Festsetzung redaktionell geändert.

Der Landkreis Diepholz -Fachdienst Bauordnung und Städtebau - Immissionsschutz schreibt hinsichtlich Geruch in seiner Stellungnahme vom 19.05.2025:

„Geruch

Hinsichtlich der **Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft** bestehen immissionsschutzrechtlich gegen die beabsichtigte Bauleitplanung keine Bedenken, da aus einem anderen Verfahren 63 DH 00928/2017 ein Immissionsgutachten zu der Tierhaltungsanlage in der Alten Dorfstraße 35 vorliegt, das belegt, dass die Immissionsrichtwerte auf den geplanten Baugrundstücken nicht überschritten werden.“

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen bezüglich Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Ein Handlungsbedarf besteht nicht.

7. Archäologie / Denkmalschutz

Durch die bereits oben beschriebenen Gegebenheiten der Bodendenkmäler (Burganlage) ist schon in der Ursprungsbegründung Einiges an der weiteren Vorgehensweise mit dem Umgang von Bodendenkmälern bzw. Bodenfunden aufgezeigt worden (z. B. Sondierungsschnitte).

Mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege in Hannover wurde schon frühzeitig seitens der NLG Kontakt aufgenommen, um eine rechtzeitige Abstimmung über den Umfang der Sondierungen vorzunehmen. Als Ergebnis dieser Abstimmungen wurde eine denkmalrechtlich Genehmigung gemäß § 10 Nds. Denkmalschutzgesetz mit Datum vom 20.02.2022 erteilt. Diese regelt den weiteren Verfahrensablauf.

Daraufhin wurden facharchäologische Arbeiten beauftragt, zum einen für die Fundstelle Lembruch 12 und für die Sondagen S1 bis S6.

Für die Fundstelle Lembruch 12 (siehe Anlagen 3.1, 3.2 und 3.3 zur Begründung):

Im April 2022 haben Untersuchungen vor Ort stattgefunden. Ausgeführt wurden diese von Herrn Klaus Gerken in Zusammenarbeit mit dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege in Person von Dr. Messal.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in folgenden Anlagen der Begründung aufgeführt:

- Archäologisches Gutachten Lembruch 12, Lkr. Diepholz von Sebastian Messal, NLD und Klaus Gerken, Gerken Archäologie (Anlage 3.1)
- Abschlussbericht Begleitung/Beratung der Sondagen S7-S15 in der Fläche Lembruch 12 (Flurstück 38/2 und 38/7) von Gerken Archäologie, Neustadt, den 23.08.2022 (Anlage 3.2)
- Abschlussbericht der Prospektion Lembruch NLD_H_2022-082 von Denkmal 3D, Vechta 08.09.2022 (Anlage 3.3)

Dr. Messal und Herr Gerken (Anlage 3.1) fassen es wie folgt zusammen:
„4. Ergebnisse

Die durchgeführten Arbeiten lassen eine erste Beurteilung zur Erhaltung und Ausdehnung der Fundstelle Lembruch 12 zu. Die Fundverteilung weist auf einen großflächigen Fundplatz hin, dessen Ausdehnung allerdings vermutlich z.T. auch durch landwirtschaftliche Aktivitäten, insbesondere Pflügen, bedingt ist. Das Kernareal des Fundplatzes – ein etwa 70 x 40 m großes, durch einen erhöhten Artefaktanteil charakterisiertes Areal – dürfte auf der sandigen Kuppe und dem westlich anschließenden Hangbereich gelegen haben (**Abb. 6**). Nach Ausweis der Bohrungen und Sondageschnitte ist das Gelände durch landwirtschaftliche Aktivitäten bereits nachhaltig gestört, vor allem auf der Kuppe lassen die massiven Pflughorizonte und das Fehlen ungestörter Oberbodenschichten eine weitgehende Zerstörung von archäologischen Befunden vermuten.

Im Bereich des westlichen und südwestlichen Hanges weisen Bohrungen und Sondagen ebenfalls auf tiefgehende Störungen durch Pflügen hin. Archäologische Befunde konnten nicht dokumentiert werden. Allerdings zeigen sich sowohl in den Bohrungen als auch in den Sondagen 2-4 mehrfach Kolluvien bzw. verfüllte Depressionen sowie graben- und rinnenartige Strukturen, die sich z.T. auch in den Luftbildern erfassen lassen. Da aus den Verfüllungen/Kolluvien bzw. den Übergangshorizonten auch Flintartefakte, darunter ein mesolithischer Kernstein, geborgen wurden, ist vor allem in diesen Bereichen mit weiteren Funden zu rechnen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass der überwiegende Teil der mesolithischen Fundstelle Lembruch 12 bereits durch die permanente landwirtschaftliche Nutzung weitgehend zerstört sein dürfte und nur noch vereinzelt archäologische Restbefunde zu vermuten sind. Befunderhaltung ist beim derzeitigen Untersuchungsstand nur am westlichen Hang der Kuppe, insbesondere in den von Kolluvien und graben- und rinnenartigen Strukturen geprägten Arealen ist auszugehen. Eine Erhaltung von organischen Materialien im Bereich der von Grundwasser beeinflussten Areale im Süden und Westen der Fundstelle kann derzeit nicht näher bestimmt werden, da diese Bereiche nicht durch die Sondagen berührt wurden.“

Zum weiteren Vorgehen werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

„Die erzielten Ergebnisse dienen als Empfehlung für das weitere archäologische Vorgehen auf der Fundstelle Lembruch 12. Aufgrund der zu vermutenden Zerstörung von archäologischen Befunden infolge der landwirtschaftlichen Nutzung des Fundplatzareals kann grundsätzlich von einer zunächst vorgesehenen, speziell auf mesolithische Fundplätze angewandten Voruntersuchung in Schichtabtrag abgewichen werden. Vielmehr wird empfohlen, das Kernareal der Fundverteilung durch die Anlage von „klassischen“ Suchschnitten durch eine Grabungsfirma zu sondieren (Baggerprospektion). Dabei kann der Pflughorizont auf den anstehenden Boden abgetragen werden.

Zusätzlich sollte der Westhang durch Sondageschnitte sondiert werden, die die mutmaßlichen Graben- und Rinnenstrukturen rechtwinklig schneiden. Diese Strukturen sollten dabei in Schichtabtrag untersucht werden (Baggerabtrag), darüber hinaus wird empfohlen, die Verfüllungen stichprobenartig zu sieben/schlämmen, um Fundmaterial zu bergen.

Um die facharchäologische Aufsicht der Sondagen im Bereich des westlichen Hanges zu gewährleisten, wird schließlich empfohlen, eine Archäologin / einen Archäologen mit ausgewiesener Fachkenntnis auf dem Gebiet der Archäologie des nordeuropäischen Mesolithikums beratend heranzuziehen.“

Aus der Mail von Herrn Messal am 25.04.2022 wird das Ergebnis zu Lembruch 12 und Folgendes geschrieben:

„... anbei finden Sie das Archäologische Gutachten mit einer Empfehlung für das weitere Vorgehen für die mesolithische Fundstelle Lembruch 12.

Eine spezielle auf mesolithische Fundplätze angepasste Grabungstechnik in Schichtabträgen ist für die weitere Sondierung bis auf den Westhang nicht erforderlich, eine klassische Sondierung (Baggerprospektion) dürfte aufgrund der Ergebnisse ausreichend sein. Diese kann sofort begonnen werden, die Areale des geplanten Regenwasserbeckens südlich der Fundstelle können dabei mit untersucht werden.“

Es wurde als Ergebnis der Sondierung folgendes Archäologische Gutachten Lembruch 12, Lkr. Diepholz von Sebastian Messal, NLD und Klaus Gerken, Gerken Archäologie verfasst (siehe oben).

Im Abschlussbericht der Gerken Archäologie wird im Schreiben vom 23.08.2022 Folgendes festgestellt (Anlage 3.2):

„Begleitung/Beratung der Sondagen S7-S15 in der Fläche Lembruch 12 (Flurstück 38/2 und 38/7)

Die Sondagen mittels Bagger mit zahnloser Schaufel erfolgten vom 18.8. — 23.08.2022. In den abgetragenen Flächen ließen sich keine Befunde vorkeramischer Zeitstellung erfassen. Wenige Artefakte fanden sich im Ober-/ bzw. Auftragsboden. Im anstehenden ungestörten Boden ließen sich keine Flintartefakte feststellen. Hingegen ließen sich im nördlichen Teil der Untersuchungsfläche Eschgräben dokumentieren sowie auch ein Eschboden von 20 bis 50 cm Mächtigkeit. Die Verteilung der bei der im Frühjahr erfolgten Oberflächenprospektion aufgefundenen Flintartefakte korrespondiert mit dem Vorhandensein des Eschbodens. Daher liegt es nahe, für die Flintartefakte von einer Sekundärfundstelle auszugehen. Zu weiteren Befunden/Funden anderer Zeitstellung erfolgt der Bericht seitens der Firma Denkmal 3D.“

Im besagten Bericht von denkmal3D wird im Fazit festgestellt (Anlage 3.3):

„Fazit

Im Auftrag der NLG mbH Osnabrück wurde aufgrund denkmalrechtlicher Auflagen eine Prospektion auf dem Grundstück Alte Dorfstraße 64 in der Gemarkung Lembruch von dem archäologischen Fachbüro denkmal3D durchgeführt. Hierbei wurden 5 Befunde im Planum 1 als archäologisch relevant angesprochen, von denen sich bei Profilanlage 3 als biogen und 2 als zur Eschwirtschaft gehörig herausstellten. Als datierendes Material konnten während der Grabung 12 Fundgebilde aus dem Oberboden und den neuzeitlichen Strukturen magaziniert werden. Hierbei handelte es sich vorwiegend um neuzeitliche Keramik, daneben konnten Tierknochen und einzelne Silexabschläge geborgen werden.

Die mesolithischen Artefakte befanden sich ausschließlich im Oberboden, in den neuzeitlichen Strukturen und den Eschgräben. Ein mesolithischer Befundhorizont konnte nicht nachgewiesen werden. Dieser könnte schon zur Zeit der Plaggeneschwirtschaft, spätestens aber bei dem

Bodenabtrag zerstört worden sein. Auch ist darüber nachzudenken, ob es sich um eine durch die Plaggeneschwirtschaft sekundär verlagerte Fundstelle handeln könnte.

Aus Sicht des Verfassers konnte aufgrund des in der Vergangenheit hier stattgefundenen Bodenabtrages auf dem untersuchten Gelände keine archäologische Relevanz mehr nachgewiesen werden, die weitere Untersuchungen nötig macht.

Grundsätzlich obliegt die Abwägung über das weitere Vorgehen den Denkmalschutzbehörden. Die untere Denkmalschutzbehörde ist berechtigt, Stellungnahmen von dritter Seite einzuholen. Die Denkmalfachbehörde erhält eine vollständige Ausfertigung der Dokumentationsunterlagen und wird somit über das Ergebnis der Prospektion informiert.“

Sondagen S1-S6:

Für die Prospektion der Sondagen S1-S6 wurde Frau Melisch von Melisch Archäologie beauftragt.

Der Abschlussbericht von Melisch Archäologie mit Datum vom 24.11.2022 beschreibt die Untersuchung eingehend (siehe Anlage 3.4) und kommt zur folgenden Zusammenfassung:

„Am östlichen Ortsrand von Lembruch soll ein Neubaugebiet erschlossen werden. Da sich auf dieser Fläche ein aus Luftbildern bekanntes Bodendenkmal befindet, bei dem es sich um die Reste einer Motte handeln dürfte, wurde im Vorfeld der Erschließung eine archäologische Prospektion durchgeführt.

In sechs Suchschnitten wurden tatsächlich die erwarteten Wehrgräben entdeckt und dokumentiert, welche durch Keramikfunde als mittelalterlich datierbar sind. Es handelt sich dabei um ein System aus zwei konzentrisch angeordneten, runden Gräben. Diese haben sich nach Aufgabe der Anlage zunächst mit Niedermoortorf gefüllt und wurden dann später – vermutlich im 16. oder 17. Jh. – vollständig verfüllt, was durch Keramikfunde aus dieser Zeit belegt ist. Der ehemalige Turmhügel wurde augenscheinlich ebenfalls abgetragen und flächig verteilt, ist aber heute noch als flache Erhebung, im Gelände erkennbar.

Des Weiteren wurden Pfosten und Gruben dokumentiert, die sich in den drei Meter breiten Suchgräben keiner sicher erkennbaren Struktur zuweisen ließen. Eine Ausnahme bildete ein vermeintlicher Vierpfostenbau im Südwestbereich der Anlage, der sich innerhalb des äußeren Grabens, also im Bereich der vermeintlichen Vorburg, befand. Datierendes Material konnte aus diesen Pfosten nicht geborgen werden. Es besteht auch die Möglichkeit, dass es sich doch um eine größere Konstruktion handeln könnte, die in der Fläche nicht vollständig erfasst worden war.

Besonders im Norden der Anlage wurden auch größere Gruben entdeckt, welche z.T. die Grabenanlage schnitten und durch Keramik als neuzeitliche Eingriffe identifiziert wurden. Die Funktion dieser Gruben blieb unklar.“

Der Landkreis Diepholz hat nach den erfolgten Untersuchungen und dokumentierten Ergebnissen eine Freigabe mit Schreiben vom 15.09.2022 mit folgendem Wortlaut erteilt (Anlage 3.5):

„... nach Abschluss der Archäologischen Untersuchungen im o. g. Geltungsbereich ist die Gesamtfläche für alle weiteren Arbeiten Freigegeben. Ungeachtet dessen gelten weiterhin für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. §14 NDSchG in Verbindung mit § 35 NDSchG bei Nichtbeachtung.“

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Regionalreferat Hannover schrieb in seiner Stellungnahme vom 28.06.2023:

„... anbei erhalten Sie unsere denkmalfachliche Stellungnahme zum og. Bebauungsplan.

Planerischer Inhalt:

Gegenstand der Planung sind sowohl wasserwirtschaftliche Belange als auch Belange des Lärmschutzes der Wohnbebauung durch den Verkehrslärm der B 51. Im östlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes wurde direkt an der B 51 eine Lärmschutzanlage als aktive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt, die aus den schalltechnischen Berechnungen resultiert (Begründung S. 6). Darüber hinaus ist am südlichen Lärmschutzwall eine Verlegung des Grabens zwischen der B 51 und dem geplanten Lärmschutzwall aus technischen Anforderungen notwendig. Der notwendige Graben wird von der Ostseite des Lärmschutzwalles auf die Westseite des Lärmschutzwalles verlegt. Um Platz für diesen Graben zu schaffen, muss der Änderungsbereich um diese Fläche erweitert werden und entspricht somit nicht mehr der ursprünglichen Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorflöhne III“ (Begründung S. 21). Als weitere Maßnahme ist eine neue Retentionsfläche außerhalb des Änderungsbereiches bzw. Ursprungsbebauungsplanes zu schaffen. Der Änderungsbereich liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Begründung S. 21).

Die bereits bekannte Befestigungsanlage (FStNr. 13) im westlichen Teil des Plangebietes wird als kreisrunde öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit der Planung als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und kreisförmiger Erhöhung soll diese Burganlage nachempfunden werden.

Archäologische Arbeiten:

Im Rahmen der Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege wurden -wie in der Begründung S. 12-15 eingehend geschildert - umfassende archäologische Prospektionen im Planbereich durchgeführt, in dem mehrere archäologische Fundstellen (Lembruch FStNr. 12, 13, 14 und 38) bekannt

sind. Die Fundstelle Lembruch 12 konnte im Rahmen der archäologischen Arbeiten annähernd vollständig untersucht werden (Begründung S. 12-14). Das Fundstellenareal (FStNr. 12) wurde daher am 14. 9. 2022 durch das NLD und am 15. 9. 2022 durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz für die weiteren Arbeiten freigegeben. Die Freigabe erfolgte aber ausschließlich für das Areal der Fundstelle 12 (Flur 9 Flurstücke 38/2 und 29/7) und nicht für andere Bereiche des Planbereiches, insbesondere Fundstelle Lembruch 13.

Die archäologischen Untersuchungen im Bereich der Fundstelle 13 (Flur 9 Flurstücke 40/21 und 40/25) umfassen bislang lediglich sechs Sondageschnitte, die angelegt wurden, um die Erhaltung und Ausdehnung der Befestigungsanlage zu prüfen. Dabei wurden sowohl der Befestigungsgraben der Hauptburg als auch ein vorgelagerter Graben (Vorbürg) nachgewiesen, zudem Pfosten und Gruben, die auf eine Innenbebauung der Vorbürg hinweisen. Daher ist in diesem Bereich mit einer intensiven mittelalterlichen Besiedlung zu rechnen, die im Vorfeld jeglicher Bodeneingriffe facharchäologisch zu untersuchen ist. Eine Freigabe der Flächen durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege ist aufgrund der hohen archäologischen Bedeutung der Fundstelle nicht erfolgt!

Archäologische Stellungnahme:

Die in der Begründung (S. 15) angegebene Freigabe der Gesamtfläche des Geltungsbereiches ist nicht zutreffend, sondern bezieht sich ausschließlich auf die Fundstelle 12 (Flur 9 Flurstücke 38/2 und 29/7)! Für das Areal der Fundstelle 12 gilt daher für alle Erdarbeiten die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG): Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich zu melden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

Im Bereich der Fundstelle 13 (Flur 9 Flurstücke 40/21 und 40/25) und deren näherer Umgebung ist weiterhin mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten,

Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich der des o.g. Geltungsbereiches bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Dies gilt auch für die Planung der öffentliche Grünfläche (Befestigungsanlage) mit Kinderspielplatz und kreisförmigen Erhöhung, sämtliche Planungen sind im Vorfeld mit der Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem NLD abzustimmen.

Eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde ist weiterhin für alle geplanten Maßnahmen (Erdarbeiten, Oberbodenabtrag, Aufschüttungen etc.) in allen bislang nicht aufgeführten Flächen des Planbereiches erforderlich. Dies gilt für den südlichen Lärmschutzwall und die geplante Verlegung des Grabens von der Ostseite des Lärmschutzwalles auf die Westseite des Lärmschutzwalles. Dort ist mit der Fundstelle 14 (Flur 9 Flurstück 75) ein weiteres archäologisches Kulturdenkmal bekannt, dass durch die geplanten

Arbeiten berührt und in Teilen unwiederbringlich zerstört wird. Sämtliche Arbeiten (u. a. Gräben, Lärmschutzwall, Wirtschaftsweg) sind entsprechend facharchäologisch zu begleiten.

Im Areal der Ausgleichsfläche B Rottweg ist weiterhin die Fundstelle 38 (Luftbildbefund) bekannt. Aufgrund des großflächigen Bodeneingriffs (Abtrag für Retentionsfläche 50-60 cm) im Bereich einer archäologischen Fundstelle sowie der Nähe zu weiteren bekannten Fundstellen (Lembruch FStNr. 22, 37, 29-41) wird auch hier eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Zusammenfassung:

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde in nahezu allen Arealen des o. g. Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorflohne III“, 1. Änderung und Erweiterung ist zu rechnen (Ausnahme s. u.). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich der des o. g. Geltungsbereiches bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Für das östliche Areal des o. g. Planbereichs (Fundstelle 12, Flur 9 Flurstücke 38/2 und 29/7) gilt dagegen für alle Erdarbeiten die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen gem. § 14 NDSchG.

Das Benehmen gem. § 20 Abs. 2 NDSchG ist hergestellt.“

Der Landkreis Diepholz, Fachdienst 6.3 Bauordnung und Städtebau / Denkmalschutz schrieb in seiner Stellungnahme vom 30.06.2023:

„.... anliegend vorab die Stellungnahme von Herrn Messal vom Landesamt für Denkmalpflege. Wir stimmen dieser zu und haben nichts hinzuzufügen.“

Zu diesen Sachverhalten wird wie folgt abgewogen:

Die Information seitens der Denkmalpflege des Landkreises Diepholz wird zur Kenntnis genommen. Der inhaltliche Abwägungsvorschlag zum Bereich Archäologie erfolgt zu der Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie in Hannover vom 28.06.2023 (siehe unten).

Am 19.10.2023 fand im Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD) in Hannover eine Besprechung zur Stellungnahme des NLD statt. Von Seiten des NLD haben Herr Dr. Messal und Frau König und von Seiten der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) Frau Bentrup, Herr Meyer und Frau Roßmann teilgenommen.

Ziel des Gespräches war die Klärung der archäologischen Maßnahmen, die noch im Plangebiet und in der externen Retentionsfläche in Abstimmung mit dem NLD durchzuführen sind. Folgende Vorgehensweise wurde vereinbart.

Für die **Fundstelle 12** (westlich der B 51 bis ca. zur Planstraße A) im nordöstlichen Plangebiet war eine denkmalrechtliche Freigabe durch das NLD und dem Landkreis Diepholz (archäologische Denkmalpflege) im September 2022 nach der Durchführung und Dokumentation der Sondierungsarbeiten im Frühjahr 2022 erfolgt.

Somit ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf, es ist nur der normale übliche Hinweis auf archäologische Funde im Bebauungsplan aufzunehmen.

Diese Freigabe bezog sich nicht auf die **Fundstelle 13** Burggraben im Plangebiet im Bereich der öffentlichen Grünfläche/ Spielplatz im Westen des Plangebietes.

- Die durchgeführten Untersuchungen waren in frühzeitiger Beteiligung als Anlage beigefügt, daraufhin erging die Stellungnahme des NLD vom 28.06.2023. Eine Freigabe der Fundstelle 13 wurde durch das NLD nicht gegeben. (In der Regel werden bei Suchschnitten mit Funden, die Suchschnitte weiter (um je 10 m) ausdehnt, um zu prüfen ob weitere Funde anstehen. Das ließ jedoch der erteilte Auftrag an die Grabungsfirma nicht zu.)
- Im Sondageplan der NLG (Stand 11.05.2022) sind die durchgeführten Suchschnitte (S1-S6) und Eintragung der Burggräben aus dem Luftbild eingetragen. Die Ergebnisse der Ausgrabungen liegen als Bericht im pdf-Format vor.
Herr Dr. Messal erläuterte im gemeinsamen Gespräch, dass für die Archäologie und die noch ausstehenden Untersuchungen nicht nur die Gräben, sondern auch die Flächen zwischen den Gräben von Bedeutung sind.
Der Burgherr wohnte auf dem Hügel, der heute nicht mehr sichtbar ist. In den Flächen dazwischen wurden Pfosten gefunden, die auf Häuser hindeuten, in denen damals die „Mitarbeiter“ der Burganlage vermutlich wohnten.
- Weiteres Vorgehen:
 - Nach Vorschlag des NLD sollen für die weiteren archäologischen Untersuchungen die Flächen innerhalb des äußeren Ringes nicht komplett untersucht werden, sondern in den vom NLD zu definierenden Fenstern. Da die markierten Flächen im Norden, die aus Luftbildern rekonstruiert wurden, nicht genau mit den bereits durchgeführten Grabungen übereinstimmen, wurden die shape-dateien des Lageplanes von der Melisch Archäologie von Frau Bentrup angefordert. Die shape-Dateien wurden in den Sondageplan übernommen und Herrn Dr. Messal gemailt. Herr Dr. Messal wird sich mit Frau König abstimmen, in welchen Grabungsfenstern weiter sondiert werden soll. Sobald der Umfang feststeht, können von der NLG Firmen mit der Angebotsabfrage zur weiteren Untersuchung kontaktiert werden.
 - Es gibt Überschneidungen der zu sondierenden Flächen mit der späteren Bebauung. Ziel der NLG ist, die Flächen soweit zu sondieren, archäologisch begleiten und dokumentieren zu lassen, dass die Baugrundstücke archäologiefrei verkauft werden können. In den Bereichen,

in denen Burggräben o. ä. angelegt waren, ist die Tragfähigkeit der Böden für die Bebauung bzw. die Herstellung von Fundamenten ggf. nicht ausreichend.

- Kinderspielplatz: Bei der Aufstellung von Spielgeräten mit Fundamenten ist eine Abstimmung der Planung von Kinderspielgeräten mit der NLD notwendig und voraussichtlich archäologisch zu begleiten. Dabei ist auch die Eingriffstiefe für die Kinderspielgeräte maßgeblich; die Gemeinde ist dabei zu informieren, Die archäologische Begleitung von kleineren Maßnahmen kann der NLD kostenfrei (1-2 Tage) durchführen (siehe unten).

Für die Fundstelle 13 wurden nach detaillierter Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Hannover festgelegt, dass die Fläche um den Burggraben im August / September 2024 erneut archäologisch untersucht wird.

Die denkmalrechtliche Genehmigung des Landkreis Diepholz vom 25.07.2024 (Anlage 3.6 der Begründung) mit dem Konzept zur weiteren archäologischen Begleitung beschreibt die weitere Vorgehensweise der archäologischen Grabungen im Jahr 2024. Nach Festlegung des Untersuchungsumfangs wurden die archäologischen Arbeiten ausgeschrieben und das Büro denkmal3d hat in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege die Grabungen vorgenommen und die Funde dokumentiert.

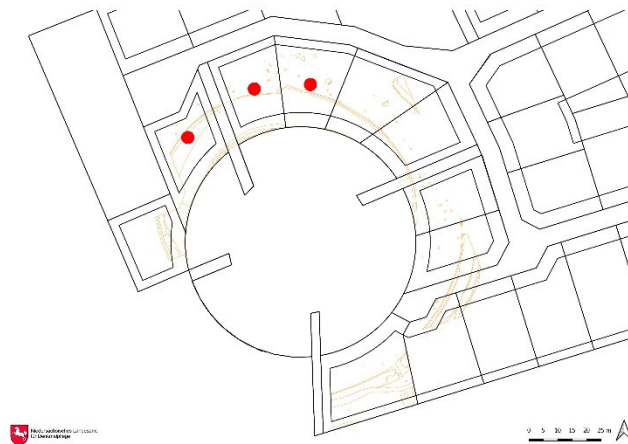
Nach Abschluss der Grabungen von der Fa. denkmal 3d die Freigabe beantragt, die der Landkreis Diepholz mit Schreiben vom 08.11.2024 (Anlage 3.7 der Begründung) erteilt hat.

3.2 Denkmalschutz / Archäologie

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen mit Ausnahme der anschließend formulierten Bedingungen keine Einwände gegen die Freigabe der archäologisch untersuchten Flächen.

Ausgenommen von dieser Freigabe sind drei Grundstücke (in der beiliegenden Karte mit einem roten Punkt markiert, noch keine Flurstücke abrufbar), die im Bereich des ehemaligen Burggrabens liegen. Für diese Grundstücke ist eine facharchäologische Baubegleitung der Erdarbeiten weiterhin erforderlich. Die Baubegleitung erfolgt allerdings durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege. Daher ist das NLD rechtzeitig, mind. drei Wochen vor Beginn der Baumaßnahme, durch die Bauherren zu beteiligen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Ein entsprechender Passus ist durch die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) in die jeweiligen Kaufverträge mit aufzunehmen.

Die o.g. Freigabe erfolgt explizit nicht für die nicht facharchäologisch untersuchten Areale im Bereich der ehemaligen Burgfläche (siehe beiliegende Karte: Burginnenraum, Befestigung). Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten (Kinderspielplatz, Zuwegung), wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich des o.g. Areals bedürfen weiterhin einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde, in der die facharchäologische Begleitung der Erdarbeiten beauftragt wird.



Ungeachtet der vorstehenden Auflagen und Hinweise gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde: Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.“

Für die **südöstliche Fläche:** (Lärmschutzwall und Graben) wurde folgende Vorgehensweise festgelegt:

Da Auswirkungen vom Burggraben aus der südlichen Burganlage in der Fläche angenommen werden, sollen auch dort baubegleitend Suchschnitte in Abstimmung mit dem NLD vorgenommen werden. Über das Alter dieser Burganlage ist noch nicht so viel bekannt, sie könnte älter als die nördliche Burganlage sein.

Fundstelle 38: Retentionsfläche Rottweg

Die Fundstelle beruht darauf, dass dort früher eine Entnahmestelle war (Grube). Dort sind zwei Suchschnitte in Abstimmung mit dem NLD vorzunehmen, die am besten vor der Erschließung stattfinden.

Die NLG wird weiterhin Kontakt zu Hr. Dr. Messal halten, um die aufgezeigten Maßnahmen in enger Abstimmung durchzuführen.

Der Wortlaut der Hinweise zum Denkmalschutz und Archäologie wurden mit dem Landesamt (NLD) explizit abgestimmt und sind so in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Anlagen 3.1 bis 3.7 zur Begründung verdeutlichen die umfangreiche und zeitintensive Behandlung mit dem Thema Archäologie, das sich auf Grabungen vor Ort und Genehmigungen und Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalschutz bezieht.

Der Landkreis Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau -Denkmalschutz schrieb in seiner Stellungnahme vom 19.05.2025:

„Die Belange von Denkmalschutz und Archäologie werden im Großen und Ganzen wie mit dem NLD abgestimmt berücksichtigt. Es wird dennoch darum gebeten, dass der Hinweis, dass die Erdarbeiten im Bereich von Lärmschutzwall und Graben in der südöstlichen Fläche einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen, in den Plan aufgenommen wird. Das geplante Vorgehen, baubegleitend und in enger Abstimmung mit dem NLD weitere Suchschnitte anzulegen, wird zwar in der Begründung (S. 25) angeführt und erläutert, ist aber wohl nicht bindend.“

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen bezüglich der Hinweise zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen.

Die zum Auslegungsentwurf des Bebauungsplanes aufgenommenen Hinweise zum Denkmalschutz sind im Dezember 2024 mit Herrn Dr. Messal vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD) abgestimmt worden.

Das geplante Vorgehen, baubegleitend und in enger Abstimmung mit dem NLD weitere Suchschnitte anzulegen, ist in der Begründung beschrieben und die Vorgehensweise ist auch mit dem NLD abgestimmt worden und betreffen dann keine Wohnbaugrundstücke, sondern erschließungstechnische Maßnahmen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und Erschließung des Plangebietes werden die entsprechenden Abstimmungen zu gegebener Zeit erfolgen.

8. Inhalt der Planung

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Folgende Festsetzungen sind Bestandteil des Plangebietes; diese sind zum Teil aus dem Ursprungsbebauungsplan entnommen, aber auch neu definiert worden.

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

Die Bauvorschrift zu Warenautomaten war wie auch im Ursprungsbebauungsplan als örtliche Bauvorschrift aufgenommen (Nr. 2.7). Damit soll erreicht werden, das gestalterische Erscheinungsbild von Wohnbaugebieten von Warenautomaten freizuhalten.

Hierzu schreibt der Landkreis Diepholz Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau in seiner Stellungnahme vom 19.05.2025:

„Ein Ausschluss von Warenautomaten durch eine örtliche Bauvorschrift muss gestalterisch begründet werden. Dabei ist Anforderung an die Begründung hoch, da sich der Teil der Gemeinde mit einer derartigen gestalterischen Festsetzung deutlich von übrigen

Ortsteil abheben muss oder zukünftig soll. Aktuell hebt die Begründung für den Ausschluss der Warenautomaten eher auf die Art der baulichen Nutzung ab als weniger auf den Gestaltungswert eines Warenautomaten. Insofern wäre zu überlegen, ansonsten einen Ausschluss nach § 1 Abs. 5 BauNVO als Unterart herbeizuführen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Information zum Ausschluss von Warenautomaten wird zur Kenntnis genommen. Die planerische Intention wird begrüßt, da die Warenautomaten im Wohngebiet als störend empfunden werden.

Da aber die Anforderungen an den Ausschluss von Warenautomaten aus gestalterischen Gründen sehr hoch sind, erfolgt eine redaktionelle Anpassung dahingehend, dass der Ausschluss von Warenautomaten (bisher Nr. 2.7 der Örtlichen Bauvorschriften – ÖBV-) nun in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 Art der baulichen Nutzung folgendermaßen aufgenommen wird:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Warenautomaten als Unterart der nicht störenden Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) auf den Grundstücken mit Wohngebäuden i. S. des § 4 Abs.2 Ziff. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.

Demzufolge wird der Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen folgendermaßen definiert:

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Warenautomaten als Unterart der nicht störenden Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) auf den Grundstücken mit Wohngebäuden i. S. des § 4 Abs.2 Ziff. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) unzulässig.

1.2 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Grundstückszu- und abfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Flächen innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen, Garagen, Carports (=offene Garage), Stellplätzen sowie von Grundstückszu- und abfahrten freizuhalten siehe auch Hinweis Ziff. 3.1)

1.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA 2 - Gebietes und des WA3 - Gebietes sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig; bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Bei der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist das WA4-Gebiet bewusst unberücksichtigt worden, um hier Mehrfamilienhäuser zulassen zu können. In diesem Gebiet zwischen Regenrückhaltebecken bzw. Kompensationsfläche und Planstraße A können Mehrfamilienhäuser entstehen, sind aber nicht zwingend vorgegeben. Aus diesem Grund ist auch die Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,3 auf 0,4 erhöht worden. Es gelten die gleichen Festsetzungen zur Geschossigkeit (maximal 2 Vollgeschosse wie im gegenüberliegenden WA3-Gebiet) und auch gleichen Höhenlage der Gebäude (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5.3.).

1.4 *Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)*

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50 % ist nur zulässig, wenn durch die Art der Befestigung sichergestellt ist, dass der Anteil der versickerungsfähigen Fläche (z.B. Fugen) größer als 40 % ist, bzw. ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird.

1.5 *Höhenlage der Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)*

1.5.1 *Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) muss eine Höhe von mindestens 37,8 m über Normalhöhennull (NHNH) aufweisen.*

1.5.2 *Die maximale festgesetzte Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhennull (NHN) beträgt 39,3 m.*

1.5.3 *Höhe baulicher Anlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
Die Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf in den WA 2, WA 3 und WA 4-Gebieten 9,50 m nicht überschreiten.*

Ausnahmsweise darf die zulässige Gebäudehöhe durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um 1,50 m überschritten werden (z. B. Photovoltaik, Solarthermie).

Aufgrund der fortgeschrittenen Erschließungsplanung und den sich daraus ergebenden Höhen für die Verkehrsflächen konnte schon der Bezugshöhenpunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5.2) definiert werden. Eine weitere Begründung zu den Höhen und deren erneute Prüfung steht unter der Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises weiter unten.

8.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen stammen aus dem Ursprungsbebauungsplan und sind im Plangebiet unter der laufenden Nummer 1.7 aufgeführt (siehe nachfolgend).

1.7 Bepflanzung

1.7.1 *Pflanzfestsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)*

- (1) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen im WA – Gebiet sind flächenhaft in Anlehnung an die nachstehende Pflanzenauswahl zu bepflanzen.*
- (2) Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche im WA – Gebiet ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum in Anlehnung an die nachstehende Pflanzenauswahl zu pflanzen.*
- (3) Je angefangene 500 m² Straßenverkehrsfläche ist im Straßenraum mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum in Anlehnung an die nachstehende Pflanzenauswahl zu pflanzen.*
- (4) Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu mindestens 50 % mit (stau-)nässeverträglichen heimischen Gehölzgruppen in Anlehnung an die Pflanzliste 1 in der Anlage zu begrünen.*

(5) Der Lärmschutzwall ist in Anlehnung an die Pflanzliste 2 in der Anlage zur Ursprungsbegründung zu bepflanzen.

1.7.2 Pflanzenauswahl

Hausbäume der heimischen Flora

Stieleiche, ggf. als Säulenform
Hainbuche, ggf. als Säulenform
Vogelbeere, ggf. als Säulenform
Spitzahorn, ggf. als Säulenform
Spitzahorn, ggf. mit Kugelkrone

Quercus robur ‚Fastigiata‘
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘
Sorbus aucuparia ‚Fastigiata‘
Acer planatoides ‚Columnare‘
Acer planatoides ‚Globosum‘

Parkbäume

Fächerblattbaum
Trompetenbaum
wie vor, jedoch mit Kugelkrone
rotblühende Kastanie

Ginkgo biloba
Catalpa bignonioides
Catalpa bignonioides ‚Nana‘
Aesculus carnea ‚Briotii‘

Bäume mit essbaren Früchten

Baumhasel
Walnuss
Apfel-Hochstämme
Birnen-Hochstämme
Süßkirschen
Pflaumen

Corylus colurna
Juglans regia
Sorten z. B. Boskoop, Gravensteiner,
Gloster, Glockenapfel
Sorten z. B. Clapps Liebling, Gute Luise,
Conference, Köstliche
Sorten z. B. Annabelle, Erika
Sorten z. B. Hauszwetsche, Grüne
Renecloude, Mirabelle

Kleinbäume für Vorgärten

Zierapfel
Zierkirsche
Goldregen
Blumen-Hartriegel

Malus Hybr. ‚Professor Sprenger‘
Prunus sargentii ‚Accolade‘
Laburnum watereri ‚Vossii‘
Cornus florida

Blüten-Sträucher

Flieder
Pfeifenstrauch (Jasmin)
Schneeball
Goldglöcken
weiße Deutzie
rote Deutzie
Brautspiere
Weigelia
Zier-Johannisbeere

Syringa vulgaris
Philadelphus coronarius
Virburnum opulus ‚Sterile‘
Forsythia intermedia ‚Lynwood Gold‘
Deutzia magnifica
Deutzia Hybr. ‚Mont Rose‘
Spirea arguta
Weigelia Hybr. ‚Newport Red‘
Ribes sanguineum ‚King Edward‘

Beeren-Sträucher

Johannisbeeren
Stachelbeeren

rote, schwarze, weiße Früchte
grüne, gelbe, rote Früchte

1.7.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Anpflanzungen nach Ziffer 1.7 sind dauerhaft zu erhalten und ggf. mit größen- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.

1.8 Öffentliche Grünflächen Kinderspielplatz / Parkanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 17 BauGB)

Im Bereich, der als Aufschüttung innerhalb der Grünflächen Kinderspielplatz / Parkanlagen gekennzeichnet ist, ist ein ringförmiger Wall mit einer Höhe von 1,00 m aufzuschütten. Im Bereich notwendiger Fußwegeverbindungen zwischen den Grünflächen kann der Wall bis zu einer Breite von maximal 6,00 m unterbrochen werden.

1.9 Eingriffsregelung – Zuordnung von Ausgleichsflächen
(§ 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die darauf auszuführenden Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelersatzmaßnahmen den privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe erfolgen, zugeordnet.

Lediglich der 2. Absatz zur Eingriffsregelung ist im Plangebiet obsolet und daher nicht mehr aufgeführt.

Ansonsten gelten die bestehenden Festsetzungen auch im Plangebiet weiter.

Der Landkreis Diepholz Fachdienst Bauordnung und Städtebau - Städtebau schreibt in seiner Stellungnahme vom 06.07.2023:

„Die Änderung und Erweiterung eines Bebauungsplanes stellt aus hiesiger Sicht eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. Insofern ist die Bezeichnung des B-Planes irreführend und sollte angepasst werden...“

Hierzu wird abgewogen:

Das vorliegende Planverfahren stellt zum allergrößten Teil eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 dar.

Die Grundzüge der Planung sind im Wesentlichen übernommen worden, das betrifft vor allem die verkehrliche Erschließung.

Im Nordwesten des Plangebietes wurde zur Realisierung des 1. Bauabschnittes im Westen des Ursprungsbebauungsplanes (schon erschlossen und bebaut) ein Regenrückhaltebecken zur Speicherung und Ableitung des Oberflächenwassers in einem Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) geplant, beantragt, genehmigt und gebaut.

Da dieses Regenrückhaltebecken (RRB) für die weitere Oberflächenwasserplanung gebraucht wird, wird die entsprechende Fläche des WA-Gebietes in eine Fläche zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses (RRB) umgeplant. Demzufolge wird in diesem Bereich auch die verkehrliche Erschließung hinsichtlich der Fußwegführung etwas modifiziert.

Bedingt durch notwendige und mit dem Landkreis Diepholz vorab besprochenen zu planenden wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird im südlichen Bereich der Graben von der Ostseite des Lärmschutzwalles auf die Westseite des Lärmschutzwalles verlegt. Damit kommt es zu einer flächenmäßig geringfügigen Überschreitung des ursprünglichen Plangebietes.

Diese Maßnahme ist u. a. auch für spätere Planungen von Bedeutung.

Aufgrund der umfangreichen wasserwirtschaftlichen Planungen und Maßnahmen, die eine Umweltvorprüfung nicht ausschließen und aufgrund von planerischen Überlegungen zur Gesamtplanung wurde ein zweistufiges Planverfahren gewählt.

Dem Hinweis des Landkreises Diepholz wird gefolgt.

Der Bebauungsplan erhält die neue Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ – Neuaufstellung.

Des Weiteren ist in o. g. Stellungnahme des Landkreis Diepholz Folgendes geschrieben:
„... Die Begründung der jeder einzelnen textlichen Festsetzungen sollte auch in diesem B-Plan erfolgen und nicht ausschließlich auf den ursprünglichen B-Plan verwiesen werden.

Dies gilt analog auch für die örtlichen Bauvorschriften. Hier ist zudem die gestalterische und/oder ökologische Absicht der Gemeinde detailliert darzulegen. Exemplarisch wird auf die Erläuterungen zur örtlichen Bauvorschriften Nr. 2.6 verwiesen.

Der Untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens definiert (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5.3). Grundsätzlich steht für die Errichtung des fertigen Erdgeschossfußbodens eine Mindest- und eine Maximalgröße zur Verfügung (s. textliche Festsetzungen Nr. 1.5.1 und 1.5.2). Je nach Ausgestaltung eines Bauvorhabens können daher bei Ausschöpfen der maximal möglichen Höhen ggf. noch massivere bauliche Anlagen entstehen. Dies steht selbstverständlich in Abhängigkeit zur Topographie des Geländes. Die Gemeinde sollte daher nochmals detailliert darlegen, wie sich die Geländetopographie darstellt, und gleichzeitig überlegen, ob die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen mit dem bestehenden unteren Bezugspunkt so städtebaulich gewünscht ist.“

Hierzu wird abgewogen:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Die Erläuterungen zu den ursprünglichen Festsetzungen gelten natürlich auch für die übernommenen Festsetzungen und können näher beschrieben werden.

Bei den örtlichen Bauvorschriften gilt Ähnliches. Die neuen bzw. modifizierten Bauvorschriften werden weiter erläutert, wo es dienlich erscheint.

Aufgrund der wasserwirtschaftlichen Planung und den technischen Vorgaben zu Inhalten der Planung, die durch den Landkreis Diepholz (Untere Wasserbehörde) geäußert wurden, wurde die Kanalplanung und damit auch die Straßenplanung aufgestellt. Das bedeutet im Einzelnen, dass aufgrund des geforderten Grundwasserabstandes der Regenrückhaltebeckensohle des geplanten Beckens sich eine Zwangshöhe der Regenwasserkanalisation ergibt. Um einen Mindestaufbau der Revisionsschächte zu realisieren, liegen die Gradienten der Erschließungsstraßen bzw. die Deckenhöhen im Straßenendausbau zwischen Höhen von rund 38,50 bis 39,00 m ü NHN.

Aus diesem Grund stehen die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen nicht in direktem Zusammenhang zur derzeitigen Topographie des Geländes, sondern werden in Bezug auf die zukünftigen Höhen der Erschließungsstraßen festgelegt.

Folgende Empfehlungen werden vom Landkreis Diepholz Fachdienst Bauordnung und Städtebau-Städtebau in seiner Stellungnahme vom 19.05.2025 ausgesprochen:

„Formal wird von hiesiger Stelle empfohlen, die in der Planzeichnung dargestellten Nutzungsschablonen weiß deckend zu hinterlegen um die Lesbarkeit zu garantieren.

....

Ferner kann die Bestimmung der zwei blauen Linien entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 38/2 und 40/25 nicht aus der Planzeichnung erkannt werden. Vermutlich sollen diese auf einen Feldgraben hindeuten. Es wird empfohlen die Bestimmung dieser Darstellung kenntlich zu machen.“

Abwägungsvorschlag:

Der Empfehlung wird entsprochen.

.....

Die zwei blauen Linien entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 38/2 und 40/25 sind Bestandteil der Planunterlage des Vermessers.

In der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung (Anlage 1 zum Bebauungsplan) ist im Lageplan Kanalisation / RRB vom März 2025 eben dieser Graben in der Planunterlage vorhanden und mit einem x versehen, was bedeutet, dass der Graben in Teilbereichen wegfällt. Die Planunterlage wird eigenmächtig nicht verändert.

In der Legende zum Bebauungsplan erfolgt eine Darstellung.

8.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

(§ 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die örtlichen Bauvorschriften aus dem Ursprungsbebauungsplan wurden hinsichtlich der Aktualität, des üblichen Standards in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ und der bestehenden Nachfrage geprüft.

Die alten örtlichen Bauvorschriften sind sehr umfassend und ausführlich mit hohem Regelungsbedarf und stammen aus dem Jahr 2006. Mittlerweile haben die örtlichen Bauvorschriften ein anderes Anforderungsprofil. Aus diesem Grund wurden die örtlichen Bauvorschriften jetzt in der Neuaufstellung anders gefasst und enthalten folgende Regelungen:

- 2.1 *Dachform (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)*
Dächer sind als Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Satteldächer sind mit versetztem Firstansatz sind zulässig.
- 2.2 *Dachneigung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)*
Die Dachneigung muss mindestens 17° betragen.
- 2.3 *Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)*
Garagen, Carports und Nebenanlagen (gem. §§ 12 und 14 BauNVO) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- 2.4 *Abweichende Dachgestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)*
Innerhalb der Dachflächen eines Gebäudes sind Abweichungen von den Vorschriften über Dachform und Dachneigung zulässig, wenn ihre Fläche nicht mehr als 30 % der Grundfläche des Gebäudes überdeckt. Außerdem sind Abweichungen bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen zulässig.
- 2.5 *Gestaltung der Baugrundstücke (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)*
Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen / Terrassen / Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten und Steingärten ist nicht zulässig.
- 2.6 *Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)*
Einfriedungen zur erschließenden Verkehrsanlage dürfen eine Höhe von 0,80 m über der unmittelbar angrenzenden befestigten Verkehrsfläche nicht überschreiten.
Bei der Gestaltung von Einfriedungen sind ausschließlich Bäume, Sträucher, Hecken, traditionelle Materialien und/oder Bauersatzstoffe zu verwenden.
Die traditionellen Materialien sind diejenigen, die jeweils natürlich vorkommen, wie Holz (Wald), Stein (Steinbruch) oder Bambus, Weidenflechtwerk, Lehm.
Bauersatzstoffe sind Ersatzmaterialien mit langer Tradition wie Schmiedeeisern für Zäune oder Keramik (Backsteine/Klinkerziegel) für Mauern, Beton, Wood Polymer Composites (WPC) statt Holz.
Nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.

2.7 Warenautomaten (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Warenautomaten sind auf den Grundstücken mit Wohngebäuden i. S. des § 4 Abs. 2 Ziff. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften umfassen die Gestaltung der Dächer (Form und Neigung nur als Mindestneigung) mit Sonderregelungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen (Flachdachbauweise ist zulässig).

Mit der Festsetzung der Neigung der Dächer soll zum einen die Charakteristik von Lembruch gewahrt bleiben, da geneigte Dächer das Ortsbild prägen. Zum anderen wird aber die Dachneigung auf das heute übliche Maß gefasst, um mehr Gestaltungsspielraum für die Bauwilligen zu schaffen.

Es gibt auch eine Abweichungsregelung, die aber auch schon im Ursprungsbebauungsplan vorhanden war.

Des Weiteren wird die Gestaltung der Baugrundstücke dahingehend geregelt, dass sie überwiegend bis auf notwendige Erschließungsflächen, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten und Steingärten sind nicht zulässig.

Bei dieser Vorschrift steht bei der Gestaltung der Baugrundstücke der Aspekt des Arten- und Klimaschutzes im Vordergrund.

Sie nimmt die Diskussion über die Gestaltung der Gärten auf und verbietet die Anlage von Schottergärten, die zwar auch schon gesetzlich verboten ist, aber immer noch praktiziert wird. Eine entsprechende Rechtsprechung zu Kontrollmöglichkeiten liegt jetzt vor.

Gerade in Sommern mit langanhaltender Hitze nehmen Schottergärten die Hitze tagsüber auf und geben sie nachts an die Umgebung weiter. Es können keine Abkühlungseffekte erzielt werden, wie es durch mit Pflanzen gestalteten Gärten bewirkt werden kann. Pflanzenreiche Gärten tragen durch Verdunstung zu einer Anhebung der Feuchte und Kühlung der Luft bei. Schottergärten beeinflussen das Siedlungsklima und die Bodenfunktionen im negativen Sinne. Wichtige Bodenfunktionen wie Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften gehen bei der Anlage von Schottergärten verloren.

Des Weiteren tragen pflanzenreiche Gärten dazu bei, einen wichtigen Beitrag zur Artenvielfalt und gerade der Insektenvielfalt zu leisten. Grün gestaltete Flächen fördern den Lebensraum u. a. von Insekten.

Zur erschließenden Verkehrsanlage dürfen die Einfriedungen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Im Vorentwurf war noch 1,0 m festgesetzt worden, die Regelung in der Gemeinde beträgt 0,80 m, daher ist hier eine Anpassung erfolgt. Durch diese Reglementierung wird verhindert, dass entlang der Erschließungsstraßen eine Einschränkung der Sichtverhältnisse geschaffen wird.

Mit der Formulierung der örtlichen Bauvorschrift wird ein Ausgleich zwischen den privaten Interessen zum Schutz der Privatsphäre und den öffentlichen Interessen zur angemessenen Gestaltung der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass im Baugebiet kein Durchgangsverkehr stattfindet und dass sich der Fußgänger— und Fahrverkehr allein auf die Anlieger beschränkt.

Die weiteren Vorschriften zu den Einfriedungen verdeutlicht auch hier nochmal den grünordnerischen, kleinklimatischen und Artenschutzgedanken zur Erhaltung der Insektenvielfalt. Gerade Hecken, Bäume und Sträucher bilden einen sehr guten Lebensraum für Insekten und Vögel.

Gemäß Empfehlung des Landkreis Diepholz aus der Stellungnahme vom 19.05.2025 sollte li der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.4 statt der Begrifflichkeit „bebauter Fläche des Gebäudes“ besser „Grundfläche des Gebäudes“ verwendet werden.

Die vorgeschlagene redaktionelle Änderung der Begrifflichkeit wird in der örtlichen Bauvorschrift 2.4 vorgenommen.

Die Bauvorschrift zu Warenautomaten soll wie auch im Ursprungsbebauungsplan das gestalterische Erscheinungsbild von Wohnbaugebieten von Warenautomaten freihalten.

Hierzu schreibt der Landkreis Diepholz Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau in seiner Stellungnahme vom 19.05.2025:

„Ein Ausschluss von Warenautomaten durch eine örtliche Bauvorschrift muss gestalterisch begründet werden. Dabei ist Anforderung an die Begründung hoch, da sich der Teil der Gemeinde mit einer derartigen gestalterischen Festsetzung deutlich von übrigen Ortsteil abheben muss oder zukünftig soll. Aktuell hebt die Begründung für den Ausschluss der Warenautomaten eher auf die Art der baulichen Nutzung ab als weniger auf den Gestaltungswert eines Warenautomaten. Insofern wäre zu überlegen, ansonsten einen Ausschluss nach § 1 Abs. 5 BauNVO als Unterart herbeizuführen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Information zum Ausschluss von Warenautomaten wird zur Kenntnis genommen. Die planerische Intention wird begrüßt, da die Warenautomaten im Wohngebiet als störend empfunden werden.

Da aber die Anforderungen an den Ausschluss von Warenautomaten aus gestalterischen Gründen sehr hoch sind, erfolgt eine redaktionelle Anpassung dahingehend, dass der Ausschluss von Warenautomaten (bisher Nr. 2.7 der Örtlichen Bauvorschriften – ÖBV-) nun in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 Art der baulichen Nutzung folgendermaßen aufgenommen wird: *Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Warenautomaten als Unterart der nicht störenden Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) auf den Grundstücken mit Wohngebäuden i. S. des § 4 Abs.2 Ziff. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.*

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes verteilt sich wie folgt:

Zum Auslegungsentwurf wurde die Flächenbilanz wie nachfolgend aufgeführt dargestellt:

Nettowohnbauland:	ca. 3,60 ha
Verkehrsflächen + Fußwege:	ca. 0,61 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,50 ha
Lärmschutzwall:	ca. 1,22 ha
Kompensationsfläche:	ca. 0,55 ha
RRB und Wasserflächen:	ca. 1,06 ha

Der Landkreis Diepholz Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau schrieb in seiner Stellungnahme vom 19.05.2025 dazu:

„Es wird hinsichtlich der Flächenbilanz empfohlen die festgesetzten Flächengrößen in m² anzugeben, da diese im Vergleich zur ha-Angabe im vorliegenden Fall deutlich konkreter sind.“

Demzufolge stellt sich die Flächenbilanz wie folgt dar.

Nettowohnbauland:	36.023 m ²
Verkehrsflächen + Fußwege:	6.073 m ²

Öffentliche Grünflächen:	5.015 m ²
Lärmschutzwall:	12.235 m ²
Kompensationsfläche:	5.465 m ²
RRB und Wasserflächen:	10.629 m ²

10. Erschließung

10.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet bildet einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Das Erschließungssystem aus dem Ursprungsbebauungsplan wurde aufgenommen. Auch die Fußwegebeziehungen sind zum großen Teil erhalten geblieben. Insofern gibt es keine neuen Erkenntnisse bezüglich der grundsätzlichen Verkehrserschließung im Plangebiet.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Regenrückhaltebecken statt eines Allgemeinen Wohngebietes wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. Durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens ist in diesem Bereich die Fußwegebeziehung vom Wendehammer nach Westen zur bestehenden Bebauung aufgehoben worden.

Aus wasserwirtschaftlichen Gründen wird das genehmigte Regenrückhaltebecken, das zunächst nur als Provisorium für die bestehende Bebauung im Westen des Ursprungsbebauungsplanes gedacht war, in die aktuelle wasserwirtschaftliche Planung einbezogen und ist Bestandteil dieser Planung.

Fußwegesystem

Als Ersatz für den Fußweg aus dem Ursprungsbebauungsplan wird ein neuer Fußweg geplant, der von der Planstraße B vor dem Wendehammer in Richtung Süden auf die öffentliche Grünfläche abzweigt. Vor dort aus können über die anderen Fußwege eine Notfahrwegebeziehung aufgenommen werden.

Von der kreisrunden öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz gehen in jede Himmelsrichtung Fußwege ab, die in das weitere Erschließungssystem münden.

Eine Besonderheit ist hierbei der Fußweg nach Süden, der die Dorflohne kreuzt und über einen Weg auf die Schwalbenstraße mündet. Zur Realisierung dieses Fußweges ist eine Verrohrung der Dorflohne notwendig. Diese Maßnahme wird in der wasserwirtschaftlichen Planung näher erläutert.

Der Fußweg ist besonders bedeutsam, weil das neue Baugebiet fußläufig an das südlich bestehende Baugebiet angeschlossen und das Gewässer Dorflohne „überwunden“ wird. Somit sind beide Baugebiete durch den Fußweg verbunden.

Des Weiteren besteht auch so die Möglichkeit, den zukünftigen Kinderspielplatz in der öffentlichen Grünfläche auf kurzem Weg zu erreichen.

Zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist Folgendes festzustellen:

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen aus Bremen schrieb in seiner Stellungnahme vom 12.06.2023:

„...wir haben grundsätzlich keine Einwände bezüglich der oben genannten Planungen. Allerdings sollten in der Begründung Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr ergänzt werden.“

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Alte Dorfstraße“, die von den Linien 129 und 141 bedient wird. Mit der Linie 129 gibt es ein regelmäßiges Fahrtenangebot

in Richtung Diepholz und Lemförde. Die Linie 141 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.“

Die Informationen des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen werden zur Kenntnis genommen.

Folgender Satz zum Personennahverkehr wird in die Begründung übernommen:

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Alte Dorfstraße“, die von den Linien 129 und 141 bedient wird. Mit der Linie 129 gibt es ein regelmäßiges Fahrtenangebot in Richtung Diepholz und Lemförde. Die Linie 141 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

10.2 Oberflächenentwässerung

Zur Durchführung der Erschließung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Aktualisierung der bisherigen Planungen notwendig.

Diese betreffen zum einen das Regenrückhaltebecken westlich des nördlichen Lärmschutzwalles und östlich des WA4-Gebietes. Hierzu ist ein Wasserrechtsantrag im November 2022 beim Landkreis Diepholz eingereicht worden, nachdem die grundsätzlichen Anforderungen besprochen wurden.

Eine entsprechende Einleitungserlaubnis ist mit Schreiben vom 07.03.2024 (siehe Anlage 4 zur Begründung) vom Landkreis Diepholz erteilt worden.

Zum anderen ist am südlichen Lärmschutzwall eine Verlegung des Grabens zwischen der B 51 und dem geplanten Lärmschutzwall aus technischen Anforderungen notwendig. Der notwendige Graben wird von der Ostseite des Lärmschutzwalles auf die Westseite des Lärmschutzwalles verlegt. So kann auch sichergestellt werden, dass entsprechende Unterhaltungswege sowohl für den Graben als auch für den Lärmschutzwall möglich sind.

Um diesen Platz für den Graben zu schaffen, muss das Plangebiet um diese Fläche erweitert werden und entspricht somit nicht mehr der ursprünglichen Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorflohne III“. Dies war der Grund für die Neubezeichnung des Bebauungsplanverfahrens, da der Landkreis Diepholz in seiner Stellungnahme zum Ausdruck gebracht hat.

Zum dritten muss das Gewässer Dorflohne mit dem Lärmschutzwall gequert werden. Hierzu wurden etliche Möglichkeiten der Überquerung im Vorfeld geprüft. Es hat sich herausgestellt, dass für den Bau des durchgängigen Lärmschutzwalles eine Verrohrung der Dorflohne notwendig wird. Ein entsprechender Antrag mit den erforderlichen Unterlagen ist für diese Maßnahme beim Landkreis Diepholz einzureichen. Dabei ist zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeits(vor-)prüfung notwendig sein wird.

Als vierte Maßnahme ist eine neue Retentionsfläche außerhalb des Plangebietes bzw. Ursprungsbebauungsplanes zu schaffen. Das Plangebiet liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (siehe auch Hinweise in der Begründung und in der Planzeichnung). Als Ersatz war eine Retentionsfläche geplant worden, die aber nicht zur Verfügung steht. Zur Schaffung einer neuen externen Retentionsfläche (östlich der B 51) wird ein erforderlicher Bauantrag beim Landkreis Diepholz eingereicht.

Nähere Ausführungen zur Oberflächenentwässerung und deren unterschiedlichen Maßnahmen werden in der wasserwirtschaftlichen Planung (siehe Anlage 1 zur Begründung) gemacht.

Der Unterhaltungsverband Hunte Nr. 71 – Wasser- und Bodenverband -, Rehden schrieb am 07.06.2023:

„...Ich bedanke mich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und bitte um Berücksichtigung folgender Auflagen:

1. Entlang des Gewässers II. Ordnung „Dorflohne“ ist auf nördlicher Seite ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 mtr. ab Böschungsoberkante freizuhalten. In diesem Randstreifen hat jegliche Auffüllung, Bebauung und Bepflanzung zu unterbleiben. (WVG §33)
2. Der Gewässerrandstreifen ist so zu befestigen, dass er einer Befahrung durch Räumgeräte mit 3,50 mtr. Spurbreite und einem Gewicht von 18 to. standhält.
3. Beginn und Ende der Arbeiten sind dem Unterhaltungsverband anzuzeigen.
4. Es hat eine gemeinsame Abnahme nach Fertigstellung stattzufinden.

Auf unsere Stellungnahme zum geplanten RRB (Az.: 66.31.03-07 (9009) vom 01.12.2022) wird verwiesen.“

[Hinweis/Information, Stellungnahme des Unterhaltungsverbandes:

„Niederschlagswasserbeseitigung im Zusammenhang mit der Erschließung des 8- Planes Nr. 8 „Dorflohne“ über ein Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Gem. Lembruch, Flur 9, Flurstück 38/2 in ein Gewässer II. Ordnung (Dorflohne) Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach §§ 8 i. V. mit 10 Wasserhaushaltsgesetz Antragsteller: Gemeinde Lembruch, Hauptstraße 80, 49448 Lemförde

Az.: 66.31.03-07 (9009) vom 01.12.2022

Sehr geehrte Frau Lohrie,
sehr geehrte Damen und Herren

anliegenden Antrag der Gemeinde Lembruch sende ich mit meiner Stellungnahme an Sie und bitte um Berücksichtigung folgender Auflagen:

1. Entlang des Gewässers II. Ordnung „Dorflehne“ ist auf nördlicher Seite ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 mtr. ab Böschungsoberkante freizuhalten. In diesem Randstreifen hat jegliche Bebauung und Bepflanzung zu unterbleiben. (WVG §33)
Der Gewässerrandstreifen sowie der geplante Notüberlauf sind so zu befestigen, dass sie einer Befahrung mit Räumgeräten mit 3,50 mtr. Spurbreite und einem Gewicht von 18 to. standhalten.
2. Die Einleitstelle des RRB in die „Dorflohne“ ist so auszubilden, dass keine Ausspülungen in den beidseitigen Böschungen entstehen. Dieses kann durch Wasserbausteine in Betonbettung geschehen.
3. Der geplante Rahmendurchlass im geplanten Erdwall ist in der Größe an den bestehenden Rahmendurchlass der Bundesstraße anzupassen.
4. Zwischen dem geplanten Erdwall und der Bundesstraße entsteht eine Lücke im Gewässer II. Ordnung „Dorflehne“, deren Unterhaltung unmöglich ist. Diese Lücke ist durch Verlängern des geplanten Rahmendurchlasses zu schließen.
5. Die geplanten Anlagen und Bauwerke bleiben im Eigentum des Antragstellers.

6. Beginn und Ende der Arbeiten sind dem Unterhaltungsverband anzuzeigen.
7. Es hat eine gemeinsame Abnahme nach Fertigstellung stattzufinden.“]

Die Informationen und Anforderungen des Unterhaltungsverbandes Hunte Nr. 71 werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet umfasst nicht in weiten Teilen den Grünstreifen nördlich der Dorflohne, dieser Grünstreifen wurde schon im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

Die Punkte 2 bis 4 betreffen die Erschließungsplanung und Erschließung des Baugebietes und sind zu gegebener Zeit abzustimmen.

Die Stellungnahme zum Wasserrechtsantrag vom 01.12.2022 wurde auf Anforderung zugesandt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Aufhöhung auf die minimale Höhe OKFF (37,80 mNHN) ist in Abschnitten vorgesehen.

Eine Befestigung der Einleitungsstelle in die Dorflohne ist vorgesehen.

Der in der wasserwirtschaftlichen Vorplanung (Stand: 02.05.2023) dargestellte Rahmendurchlass zur Herstellung eines durchgängigen Lärmschutzwalles wird in den weiteren Planungen aufgegeben und durch eine Lärmschutzwand ersetzt.

Die folgenden Hinweise (Punkt 5 bis 7) werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen u. a. die nachgeordnete Entwurfs- und Ausführungsplanung und sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen an das vorliegende Bauleitplanverfahren

Der Unterhaltungsverband Hunte Nr. 71 – Wasser-und Bodenverband -, Rehden schrieb am 09.04.2025:

„..... wir verweisen nochmals auf den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 mtr. ab Böschungsoberkante. In diesem Randstreifen hat jegliche Auffüllung, Bebauung und Bepflanzung zu unterbleiben. (WVG § 33).

Auch die Lärmschutzwand ist so zu planen, dass keine offene Gewässerbereiche zwischen Bundesstraße und Wand verbleiben, die nicht zugänglich für eine Unterhaltung wären.“

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Abstimmungen bezüglich des Gewässerrandstreifens, auch im Hinblick auf Erhöhungsmaßnahmen, werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen.

Der Landkreis Diepholz, Fachdienst Umwelt und Straße – Wasserwirtschaft schrieb in seiner Stellungnahme vom 06.07.2023:

„Gegenüber den Inhalten der 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 bestehen aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken, es wird jedoch auf folgende Sachverhalte besonders hingewiesen:

In den Erläuterungen zur wasserwirtschaftlichen Vorplanung, die (gemäß Ausführungen auf Seite 21 der Begründung) als Anlage 1 zur Begründung ein Bestandteil der B-Planunterlagen ist, wird unter Ziffer 5.4 „Überschwemmungsgebiet“ korrekterweise darauf hingewiesen, dass für die Ausweisung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8 durch die UWB mit Bescheid vom 08.06.2006, Az: 66.32.322-7 (939) die hierfür erforderliche wasserrechtliche Ausnahme-genehmigung gemäß (damaliger Rechtsgrundlage) §31b(4) WHG erteilt worden ist.

Die konkreten Inhalte der beabsichtigten 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 stellen aus Sicht der UWB eine unwesentliche Änderung der am 08.06.2006 wasserrechtlich genehmigten B-Plan-ausweisung dar.

Die Auswirkungen der Inhalte der 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 auf die Belange des Schutzes vor dem sog. 100-jährlichen Hochwasserereignis in der Dorflohne sind aus Sicht der UWB ebenfalls unwesentlich, so dass im Ergebnis keine neue Erteilung einer aktualisierten Ausnahmegenehmigung für die nunmehr geplante 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 erforderlich ist.

Unbedingt zu beachten ist, dass gemäß der Nebenbestimmung 2 des o.g. wasserrechtlichen Bescheides vom 08.06.2006 das im Bereich des sog. „III. Bauabschnitts“ und des geplanten Lärmschutzwalles verlorengelassene Stauraumvolumen eines HQ 100 - Ereignisses neu zu ermitteln ist und die genaue Lage / der Umfang der erforderlichen Ersatzretentionsfläche vor der Bauausführung auf der Grundlage eines DGM und/ oder eines vor-Ort-Nivellements festzulegen und auf einem Ausführungsplan darzustellen ist.

Dieser Ausführungsplan bedarf meiner gesonderten, schriftlichen Zustimmung nach einer kostenpflichtigen Prüfung im Zuge meiner Aufgabe der Gewässeraufsicht nach § 100 WHG. Dieser Nachweis kann nach überschlüssiger Durchsicht der Anlage 1 zur Begründung sehr wahrscheinlich auf Grundlage der o.g. wasserwirtschaftlichen Vorplanung erstellt werden.

Es wird gebeten, diesen Nachweis möglichst frühzeitig bei der UWB zur Prüfung gem. § 100 WHG, möglichst in 3-facher Ausfertigung, einzureichen.

Unter Ziffer 6 der Begründung zum B-Plan Nr. 8 sind korrekterweise die aus der Planung resultierenden, wasserrechtlichen Genehmigungsanträge sowie der baurechtliche Antrag aufgeführt. Der mit aufgeführte wasserrechtliche Erlaubnisantrag ist bei der UWB am 25.11.2022 eingegangen und wird hier unter dem Az: 66.31.03-7 Vg. 9009 bearbeitet.“

Hierzu wurde abgewogen:

Die Informationen des Fachdienstes Umwelt und Straße – Wasserwirtschaft zur Ausnahmegenehmigung §31b (4) (damaliger Rechtsgrundlage) werden zur Kenntnis genommen.

Auf der Grundlage der wasserwirtschaftlichen Vorplanung (Stand: 02.05.2023) wird das im Bereich des sogenannten III. Bauabschnittes und das im Bereich des südöstlich parallel zur B51 verlaufenden Lärmschutzwalles verlorengelassene Stauraumvolumen des HQ100-Ereignisses der Dorflohne ermittelt. Das geplante externe Retentionsvolumen wird festgelegt und auf einem Ausführungsplan dargestellt. Dieser Ausführungsplan wird der UWB zur Prüfung vorgelegt.

Auf Nachfrage bei dem zuständigen Bearbeiter des Wasserrechtsantrages für das Rückhaltebecken im Plangebiet, der im November 2022 beim Landkreis Diepholz eingereicht wurde, wurde mittlerweile eine Genehmigung ohne Änderungen angekündigt.

Somit bleiben die wasserrechtlichen Unterlagen des Antrages, die auch schon Einklang in die Planung des Bebauungsplanes gefunden haben, Bestandteil der Planung. Darauf baut u. a. auch die Höhenlage der Gebäude auf, da die Kanal- und die Straßenplanung vorliegen.

Die Einleitungserlaubnis wurde mit Schreiben des Landkreis Diepholz vom 07.03.2024 erteilt (siehe Anlage 4 zur Begründung).

Der Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Sulingen schrieb in seiner Stellungnahme vom 04.07.2023:

„mit Schreiben vom 05.06.2023 haben Sie den NLWKN als Träger Öffentlicher Belange beteiligt. Aus der Sicht des NLWKN wird zum oben genannten Verfahren wie folgt Stellung genommen:

Innerhalb des unmittelbaren Maßnahmengbietes befinden sich keine landeseigenen Messstellen des NLWKN. Als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) geben wir jedoch zusätzlich nachfolgende Hinweise, welche bei der Maßnahmenumsetzung Beachtung finden sollten.

Gewässerbewirtschaftung (Geschäftsbereich III)

Rechtlicher Hintergrund

Für die gewässerkundliche Beurteilung des Antrages sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG vom 31.07.2009), das Niedersächsische Wassergesetz (NWG vom 19. Februar 2010) sowie die Oberflächengewässerverordnung (OGewV vom 20. Juni 2016) anzuwenden.

Nach § 27 WHG sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes (bzw. Potenzials) vermieden wird und ein guter ökologischer und chemischer Zustand (bzw. Potenzial) erhalten bleibt oder erreicht wird.

Wasserkörper

Die Dorflohne ist in ihrer kanalartigen, unbeschatteten Struktur auf ihre hydraulischen Eigenschaften beschränkt und kann weder dem Dümmer noch der Grawiede als zusätzliches zu besiedelndes Habitat für Süßwasserorganismen dienen. Auch ein Austausch von Organismen zwischen beiden Systemen ist so nicht wahrscheinlich – selbst, wenn eine Durchgängigkeit der bestehenden Sohl- oder Kreuzungsbauwerke gegeben wäre.

Der geplante Rahmendurchlass unter der Schallschutzwand muss als nicht durchgängig für Fische und Makrozoobenthos eingeordnet werden. Er ist zu lang und zu klein dimensioniert, um hier ausreichend Lichtraum für eine Fischdurchgängigkeit zu bieten. Darüber hinaus wird der Rahmen zwar 20 cm unterhalb der Sohle eingebaut, der potentiell mögliche Einstau weist aber darauf hin, dass sich die Schleppspannung bei höheren Wasserständen hier vermutlich deutlich erhöht. Dies reduziert zum einen direkt die Durchgängigkeit für Makrozoobenthos und schwimmschwache Fische, dürfte aber vor allem hier bisher abgelagertes Sediment wegspülen, so dass eine Sohlsubstratdurchgängigkeit bezweifelt wird. Sollte die Dorflohne zukünftig einen Beitrag zur Habitatvernetzung zwischen dem Dümmer und der Grawiede beitragen sollen, würde mit dem Rahmendurchlass in dieser Dimensionierung ein deutliches Wanderhindernis geschaffen.

Mit einem größeren Rahmendurchlass könnte diesem Zwangspunkt entgegengewirkt werden. Die Dorflohne ist kein WRRL-Gewässer und unterliegt damit nicht unmittelbar dem Verschlechterungsverbot. Ob die Durchgängigkeit der Dorflohne an dieser Stelle erhalten werden soll, sollte auf Basis des regionalen Ziels für die Gewässerentwicklung mit Schwerpunkt der langfristigen Perspektive (40-50 Jahre, geschätzte Lebensdauer der Schallschutzwand und des Rahmendurchlasses) entschieden werden. Soll die Dorflohne hier als vernetzendes Element zwischen dem Dümmer und der Grawiede zur Sicherung der Biodiversität in diesen Fließgewässern einen Beitrag leisten können, sollte die Durchgängigkeit nicht weiter reduziert und die Bemessung des Rahmendurchlasses angepasst werden. Soll die Dorflohne (weiterhin) eine rein hydraulische Funktion besitzen, ist die Durchgängigkeit an dieser Stelle weniger relevant.

Es soll darüber hinaus angemerkt werden, dass die Dorflohne und ihre unmittelbare Umgebung in der Planung nicht berücksichtigt werden. Hier bleibt Potential zur zusätzlichen Pufferung von Starkregenereignissen, zusätzlicher Kühlung von Siedlungsräumen und Aufwertung der Umgebung für Naherholung ungenutzt.

Gewässerschonender Bauablauf

Während der Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen der Gewässerfauna und –flora so gering wie möglich zu halten. Insbesondere ist sicherzustellen, dass während der Bauarbeiten keine Baumaterialien (z.B. Zement, Beton, Farbe, Schutt), Öle, Fette oder sonstige Stoffe in für aquatische Organismen schädlichen Mengen von der Baustelle, den Baufahrzeugen oder aus Vorratsbehältern (z.B. für Hydrauliköl) in das Gewässersystem gelangen. Ebenfalls ist der baubedingte Eintrag von Sedimenten in das Gewässer unbedingt auf ein Minimum zu reduzieren.“

Hierzu wurde abgewogen:

Die Informationen und Hinweise des NLWKN werden zur Kenntnis genommen.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird in Rohrleitungen gesammelt und im geplanten Regenrückhaltebecken auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselt. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist ein abgedichteter Absetzbereich im Zulauf des Regenrückhaltebeckens vorgesehen, so dass eine Verschlechterung vermieden wird.

Der in der wasserwirtschaftlichen Vorplanung (Stand: 02.05.2023) dargestellte Rahmenschluss zur Herstellung eines durchgängigen Lärmschutzwalles wird in den weiteren Planungen aufgegeben und durch eine Lärmschutzwand auf Stahlträgern, die auf Rammrohren gegründet werden sollen, ersetzt.

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um Bebauungsplanänderung handelt, bei der die wesentlichen Züge der Erschließung unverändert bleiben und die Festsetzungen hinsichtlich der aktuellen Anforderungen angepasst werden. Wesentlicher Bestandteil der Planung ist die wasserwirtschaftliche Planung. Der Verlauf der Dorflohne bleibt so erhalten. Südlich der Dorflohne schließen sich landwirtschaftliche Flächen und die bestehende Bebauung an.

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung darauf geachtet, dass möglichst keine Verunreinigungen das Gewässersystem beeinträchtigen. Gleiches gilt auch für den Sedimenteintrag.

Der Landkreis Diepholz, Fachdienst Umwelt und Strasse - Wasserwirtschaft schrieb in seiner Stellungnahme vom 19.05.2025:

„Seitens der UWB ist auf folgende redaktionelle Änderungsbedarfe hinzuweisen:

- Bei der nachrichtlichen Übernahme des Planzeichens für das ÜSG Dorflohne sollte bei der Planzeichenerklärung Folgendes genannt sein: „Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Dorflohne gemäß Verordnung vom 30.09.2013“.
- Der Hinweis unter Ziffer 3.4 der Erläuterungen zur wasserwirtschaftlichen Vorplanung sollte folgenden Passus haben: „Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der „Dorflohne“ ist in die Planzeichnung der Neuaufstellung des Bebauungsplans entsprechend der Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Dorflohne vom 30.09.2013, veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Diepholz Nr. 15/2013-Seite 6 bis 9, eingetragen.“

Zu Ziffer 2 der v.g. Erläuterungen zur wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird seitens der UWB angemerkt, dass die Antragsplanung für die geplante Herstellung der im Falle der Realisierung des im B-Plan Nr. 8 gelegenen III. Bauabschnitts zwingend notwendigen Retentionsausgleichsfläche mit Datum vom 08.04.2025 zur Bearbeitung eingegangen ist.

Ansonsten bestehen gegenüber den Inhalten der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 8 „Dorflohne III“ seitens der UWB keine Bedenken.“

Abwägungsvorschlag:

Die redaktionellen Änderungsbedarfe hinsichtlich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Dorflohne werden sowohl in der Legende der Planzeichnung ergänzt als auch mit nebenstehendem Wortlaut als im Hinweis Nr. 3.4 wie folgt redaktionell geändert:

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der „Dorflohne“ ist in die Planzeichnung der Neuaufstellung des Bebauungsplans entsprechend der Verordnung über die Festsetzung des

Überschwemmungsgebietes der Dorflohne vom 30.09.2013, veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Diepholz Nr. 15/2013-Seite 6 bis 9, eingetragen.

Die Information wird zur Kenntnis genommen.

10.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“. Die verfügbaren Kapazitäten sollten auch für das Plangebiet ausreichen.

Die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“, Lemförde schrieb am 23.06.2023:

„... der geplante Lärmschutzwall entspricht im Prinzip dem Leitungsverlauf der neuen Trasse der sanierungsbedürftigen Druckrohrleitung Marl-Lembruch (BA1).

Die Samtgemeinde könnte somit den Neubau der DRL, sowie der Wasserleitung dort reinlegen. Wir bitten, dies in der weiteren Planung bzw. beim Bau des Lärmschutzwalles zu berücksichtigen.“

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

10.4 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Abwassers wird über das geplante und zu realisierende Schmutzwasserkanalnetz innerhalb des Plangebietes mit Anschluss über ein Pumpwerk an das bestehende Schmutzwasserleitungsnetz und damit auch der Kläranlage gesichert.

10.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in der Zuständigkeit des Landkreises Diepholz.

Das Erschließungssystem ist aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen worden und wurde so gewählt, dass das Müllfahrzeug alle Grundstücke gut entsorgen kann.

Die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH (AWG) aus Bassum schrieb in ihrer Stellungnahme vom 07.06.2023:

„... Sie haben uns im Zuge des o. g. Vorhabens um Stellungnahme gebeten. Die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH hat gemeinsam mit dem zuständigen Fachdienst Straßenwesen des Landkreises Diepholz den Leitfaden „Bauleitplanung unter abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten“ herausgegeben. Er gibt Hinweise über die abfallwirtschaftlichen Aspekte, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Um eine Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen zu gewährleisten, sind unter anderem folgende Auflagen zu beachten:

- Straßeneinmündungen sind mit mind. 10-m-Radien herzustellen.
- Wendepunkte in Stichstraßen müssen nach RAST06 einen Fahrbahnwendekreis von mind. 18 m aufweisen.

Sie erhalten eine Ausfertigung dieser aktuellen Richtlinie mit der Bitte um Berücksichtigung bei Ihren Planungsvorhaben.“

Anlage:

Leitfaden Bauleitplanung unter abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten und Darstellung von Wendehämmern

Die Informationen der AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH werden zur Kenntnis genommen. Der Wendehammer im Plangebiet hat einen Durchmesser von 19 m.

Der Wendehammer im Plangebiet hat einen Durchmesser von 19 m. Der Wendehammer an der Planstraße E hat eine Breite von 10 m. Dies bedeutet, dass die Anwohner an der Planstraße E die Abfallbehälter zum Zwecke der Abfuhr an die nächste Kreuzung stellen müssen, damit die Müllabfuhr diese dort entleeren kann.

Das Erschließungssystem ist bis auf einen Fußweg, bedingt durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens im Nordwesten des Plangebietes, übernommen worden. Eine technische Überprüfung mittels Fahrkurven hat ergeben, dass eine ordnungsmäßige Befahrung durch Müllfahrzeuge möglich ist.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurde die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH erneut beteiligt. Als Rückmeldung wurde eine Eingangsbestätigung, aber keine Stellungnahme geschickt.

10.6 Brandschutz

Die leitungsabhängige Löschwasserversorgung wird im Zuge der Entwurfs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien sichergestellt. Die einzelnen Maßnahmen der leitungsabhängigen Löschwasserversorgung werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz und der Ortsfeuerwehr festgelegt.

Der Landkreis Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Brandschutz schrieb in seiner Stellungnahme vom 19.05.2025:

„Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken, sofern

- die Grundversorgung mit Löschwasser entsprechend § 2 NBrandSchG durch die Gemeinde Lembruch gewährleistet wird. Diese beträgt nach dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in Allgemeinen Wohngebieten (WA) 48 m³/h und muss für die Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m bereitgestellt werden.
- die Straßenverkehrsflächen, die Zufahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr angelegt werden.“

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung des Plangebietes sind rechtzeitig Abstimmungen mit den beteiligten Akteuren vorzunehmen.

10.7 Energieversorgung

Die Westnetz versorgt das Gebiet der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ und somit auch das der Gemeinde Lembruch mit elektrischer Energie. Die Elektrizitätsversorgung des Plangebietes wird durch Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Die Westnetz GmbH, Osnabrück äußerte mit Schreiben vom 20.06.2023:

„... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.05.2023 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Bebauungsplan hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,4 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.

Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Zur Belieferung des v. g. Baugebietes mit elektrischer Energie wird es u.U. erforderlich sein, eine Transformatorenstation zu errichten. Wir bitten daher um eine frühzeitige Kontaktaufnahme des für das Baugebiet zuständigen Planungsbüros mit unserem Netzplaner Herrn Schulte, um den Bedarf zu

klären. In dem Fall, dass eine Transformatorenstation erforderlich wird, bitten wir um Ausweisung eines entsprechenden Grundstückes im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche und um Berücksichtigung, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus gesichert ist.

Falls bei der Erschließung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns rechtzeitig mitzuteilen, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.

Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.

Im Plangebiet verlaufen Versorgungseinrichtungen die der örtlichen Versorgung mit elektrischer Energie dienen.

Die im Plangebiet vorhandenen 10-kV-Erdkabel sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB in das Original des Bebauungsplanes zu übertragen. Die v. g. Eintragungen sind in den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de beziehen oder sich ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Bad Essen in Verbindung setzen.

Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.“

Die Informationen der Westnetz GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung werden rechtzeitig Abstimmungen vorgenommen, um die Detailfragen in der Erschließung des Plangebietes zu klären.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen betrifft die nachgeordnete Erschließungsplanung. Die Erschließungsplanung wird rechtzeitig vor Ausführung mit der Westnetz GmbH abgestimmt.

Eine frühzeitige Abstimmung mit Herrn Schulte bezüglich des Standortes der Transformatorstation wird erfolgen.

Die Westnetz GmbH, Osnabrück äußerte im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.05.2025 bzw. Mail vom 15.05.2025:

„Mail vom 15.05.2025:

„...anbei sende ich Ihnen die Stellungnahme der Westnetz GmbH zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Lembruch.“

Stellungnahme vom 06.05.2025:

„...nach Prüfung Ihrer Unterlagen vom 02.04.2025, teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken zum o.g. Vorhaben bestehen, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden:

Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen, usw.) in diesem Baugebiet, bitten wir um Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.

Zur Belieferung des v. g. Baugebietes mit elektrischer Energie wird es erforderlich, an der im beiliegenden Plan bezeichneten Stelle eine Transformatorstation zu errichten. Wir bitten um Ausweisung einer entsprechenden Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche. Unter Berücksichtigung erforderlicher Fluchtwege an allen Zugangsbereichen wird eine Fläche mit mind. 30m² benötigt. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus gesichert sein muss. Der bevorzugte Bereich für die Errichtung einer Transformatorstation haben wir in einem beigelegten Plan kenntlich gemacht.

Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.“

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen der Westnetz werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und Erschließung des Plangebietes werden rechtzeitig Abstimmungen vorgenommen, um die weiteren Details zu klären.

Die Festsetzung einer entsprechenden Fläche in der Planzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird nicht vorgenommen. Allerdings ist dieses auch nicht erforderlich, da die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zu Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Ausnahme zugelassen werden können, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Diese Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung wird die Lage für eine Transformatorstation mit den Beteiligten rechtzeitig abgestimmt.

10.8 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über die Telekom oder andere Anbieter und ist im Rahmen der Erschließung zu klären.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH in Osnabrück hat in ihrem Schreiben vom 04.07.2023 Folgendes geäußert:

„... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.“

Die Informationen der Telekom werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung des Plangebietes werden rechtzeitig Abstimmungen vorgenommen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH in Osnabrück hat in ihrem Schreiben vom 15.05.2025 Folgendes geäußert:

„... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen der Deutschen Telekom Osnabrück werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und Erschließung des Plangebietes werden rechtzeitig Abstimmungen erfolgen, um die weiteren Details zu klären.

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Hannover hat in der Stellungnahme S01253423 vom 30.06.2023 geschrieben:

„...wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.06.2023.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
Zeichenerklärung Vodafone GmbH
Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH“

Die Informationen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Sollte Bedarf bestehen, werden rechtzeitig Abstimmungen vorgenommen.

Die Vodafone West GmbH (Vorgangsnummer OEG-5272), Düsseldorf hat in der Stellungnahme vom 14.06.2023 geschrieben:

„... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.06.2023.

Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Dorflohne III“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehenden Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z. B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.“

Die Informationen der Vodafone west GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Hannover hat in der Stellungnahme S01428487 vom 19.05.2025 geschrieben:

„... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.04.2025.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
Zeichenerklärung Vodafone GmbH
Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH“

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen der Vodafone werden zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen der Erschließungsplanung und Erschließung des Plangebietes werden rechtzeitig Abstimmungen erfolgen, wenn es Handlungsbedarf geben sollte

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Hannover hat in der Stellungnahme S01428480 vom 19.05.2025 geschrieben:

„... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.04.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen der Vodafone werden zur Kenntnis genommen.

Die Vodafone West GmbH, Düsseldorf schrieb in ihrer Stellungnahme vom 03.06.2025:

„... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.04.2025.

Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „**Dorflohne III**“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.“

Diese Informationen werden zur Kenntnis genommen.

11. Berücksichtigung von Natur und Umwelt

Zum Ursprungsbebauungsplan wurden damals die notwendigen Unterlagen erarbeitet. Es wurde eine Eingriffsbilanzierung erstellt und Kompensationsmaßnahmen erläutert, die sich innerhalb des damaligen Bebauungsplanes befanden.

Des Weiteren wurden auch textliche Festsetzungen zur Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgenommen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.7) und für die öffentlichen Grünflächen Kinderspielplatz und Parkanlagen (siehe Festsetzung Nr. 1.8).

Diese Festsetzungen wurden übernommen; die Zuordnung von Ausgleichsflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.8) modifiziert.

In der Kompensationsfläche innerhalb des Plangebietes sind laut Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan 50 % zu bepflanzen. Durch die aktualisierte Wasserwirtschaftsplanung für das Regenrückhaltebecken westlich des Lärmschutzwalles fand im Vorentwurf eine Überlagerung der Festsetzungen für die Wasserwirtschaft und der Kompensationsfläche statt. Demzufolge befinden sich die 50 % der Fläche, die zu bepflanzen sind, im Nordteil der Kompensationsfläche.

Da der Satzungsbeschluss im Jahr 2006 gefasst wurde und mittlerweile andere Vorschriften, gerade auch bezüglich des Artenschutzes gelten, ist das vorliegende Bebauungsverfahren auf diese Vorschriften abzustimmen, zu aktualisieren und zu komplettieren.

Aus diesem Grund wurde in Absprache mit dem Landkreis Diepholz, Untere Naturschutzbehörde der Umfang der Leistungen abgestimmt.

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Habitatanalyse in Auftrag gegeben. Dazu erfolgte im Februar 2023 eine Begehung des Plangebietes und der externen Retentionsfläche. Die Ingenieurplanung Wallenhorst hat diese artenschutzrechtliche Habitatanalyse durchgeführt.

Diese Unterlagen waren Bestandteil des Vorentwurfes des Bebauungsplanes für die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB.

Daraufhin schrieb der Landkreis Diepholz Fachdienst Kreisentwicklung - Naturschutz in seiner Stellungnahme vom 06.07.2023:

„Unvermeidbare artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sowie Ausschlussgründe aufgrund der Anforderungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB sind auf Grundlage der eingereichten Beteiligungsunterlagen derzeit nicht abschließend zu beurteilen (Umweltbericht fehlt).

Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abzuhandeln, die als separate Unterlage erarbeitet oder in den Umweltbericht

eingebunden werden kann. Als Grundlage für die saP sollte mindestens eine Habitatpotenzialanalyse erfolgen. Sollten aufgrund der Vor-Ort-Begehung relevante, faunistische Vorkommen festgestellt werden, sind tiefergehende Bestandserfassungen nötig. Erforderlich ist auch die Prüfung der Verbotsvorschriften des besonderen Artenschutzes einschließlich der ggf. notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Wenn auf eigene Kartierungen verzichtet wird und das Vorkommen von relevanten Arten nicht ausgeschlossen werden kann, muss eine worst-case-Betrachtung erfolgen. Vorsorglich und aus biologisch-ökologischen Gesetzmäßigkeiten heraus muss ebenfalls angenommen werden, dass benachbarte potenzielle Ausweichreviere bereits besetzt sind und nicht zur Verfügung stehen. Die Funktionsgewährleistung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglicher betroffener Tierarten im räumlichen Umfeld durch CEF-Maßnahmen ist daher zu prüfen.

In Hinblick auf den Artenschutz, aber auch zur Berücksichtigung des Vermeidungsgrundsatzes der Eingriffsregelung, wird empfohlen die im Plangebiet vorhandenen Gehölze weitestgehend zu erhalten. In der Eingriffsbilanzierung sind zudem alle Biotoptypen fachgerecht (inkl. Flächengröße und Wertfaktoren) zu bilanzieren. Kompensationsmaßnahmen sind darüber hinaus eindeutig zu beschreiben und kartografisch darzustellen....“

Hierzu wird abgewogen:

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

In den Unterlagen zu den frühzeitigen Beteiligungen waren u. a. die Artenschutzrechtliche Habitatanalyse, aufgestellt von der IPW mit Datum vom 16.02.2023, enthalten, deren Ergebnisse dahingehend führten, dass eine weiterreichende Kartierung notwendig ist, die im Anschluss gleich von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH beauftragt wurde.

Die Kartierungen sind mittlerweile abgeschlossen und werden zum Auslegungsentwurf mit der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorliegen.

Darauf aufbauend kann dann eine weiterreichende Beschreibung und Bewertung erfolgen.

Zum Auslegungsentwurf wird ebenso die Eingriffsregelung vorgenommen und es werden die Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

Diese Untersuchungen, Berechnungen und Erläuterungen sind in dem Umweltbericht enthalten, der zum Auslegungsentwurf der Bebauungsplanänderung vorliegen wird.

Als Ergebnis der artenschutzrechtliche Habitatanalyse und den sich daraus ergebenden Anforderungen wurden entsprechende Kartierungen in Auftrag gegeben. Die Kartierungen fanden im Frühjahr 2023 (ab März 2023) bis zum Sommer 2023 statt.

Darauf aufbauend ist eine weiterreichende Beschreibung und Bewertung erfolgt, die als Ergebnis den Umweltbericht, den Kartierungen und dem Artenschutzbeitrag beinhalten.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes liegen folgende Unterlagen vor:

der Umweltbericht als Teil II zur Begründung, aufgestellt durch die Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) vom 03.03.2025 mit der

Faunistischen Kartierung, Brutvogelerfassung und Amphibien für den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflöhne“ – 1. Änderung und Erweiterung, aufgestellt durch die Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) vom 04.07.2023 und

der Artenschutzbeitrag (ASB) für den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflöhne III“ - Neuaufstellung, aufgestellt durch die Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) vom 25.02.2025.

Es ist anzumerken, dass sich die Kartierungen und deren Bewertungen sowohl auf das Plangebiet (Teilbereich 1) als auch auf die externe Retentionsfläche beziehen (Teilbereich 2). Die externe Retentionsfläche als Ausgleich für das Überschwemmungsgebiet im Plangebiet befindet sich östlich der B 51 und wird separat in der wasserwirtschaftlichen Planung und entsprechenden Beantragungen behandelt.

Die Faunistische Kartierung Brutvogelerfassung und Amphibien beschreibt das Untersuchungsgebiet und für die Brutvögel das methodische Vorgehen, die Ergebnisse der Kartierungen an 6 Terminen und deren Bewertung und gibt folgende zusammenfassende Beurteilung in Kapitel 4 auf Seite 11 ff:

„Der Status Revierinhaber (Brutverdacht) für europäischer Brutvogelarten mit „besonderer Planungsrelevanz“ wurde im Teilbereich 1 des Untersuchungsgebietes für die Arten Bluthänfling, Star und Rebhuhn festgestellt, exakte Niststandorte konnten für die drei Arten nicht lokalisiert werden. Für die Arten Dohle, Mehlschwalbe und Saatkrähe, als weitere Brutvogelarten mit „besonderer Planungsrelevanz“ (Nahrungsgäste/ Überflieger), weisen die überplanten Flächen (Teilbereich 1) auf Grund der Ergebnisse der durchgeführten Erfassungen keine besondere Bedeutung als Nahrungs-/ oder Bruthabitat auf.

Im Teilbereich 2 des Untersuchungsgebietes konnten keine Brutvögel „besonderer Planungsrelevanz“ nachgewiesen werden.

Inwieweit es durch Umsetzung der Planung mit deren spezifischen Wirkfaktoren zu einer möglichen artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigung/ Betroffenheit der Arten Bluthänfling, Star und Rebhuhn oder der weiteren nachgewiesenen Arten mit „besonderer Planungsrelevanz“ (Nahrungsgast: Dohle, Mehlschwalbe und Saatkrähe) im Sinne des besonderen Artenschutzes kommen könnte, ist durch weitere Prüfschritte in einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzbeitrag, ASB) festzustellen (s.u.).

Bei den weiteren im Teilbereich 1 nachgewiesenen Vogelarten mit Revierstatus handelt es sich um ungefährdete, häufige und weit verbreitete Arten mit weiter Anspruchsamplitude (**Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Haussperling, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Jagdfasan, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp**). Fast alle Reviermittelpunkte/ vermutete Nistplatzbereiche dieser Brutvogelarten (Ausnahme: ggf. Jagdfasan) befinden sich in den strukturreicheren Bereichen (Gärten und Gehölze in den vorhandenen angrenzenden Wohngrundstücken), also außerhalb der vorhandenen und für eine Bebauung vorgesehenen Ackerflächen (B-Plangebiet). Entsprechend der Ausprägung des Untersuchungsgebietes und der Vorbelastung ist die Artenzahl im Gebiet als mittel anzusehen.

Im Teilbereich 2 des Untersuchungsgebietes konnten keine Brutvögel „allgemeiner Planungsrelevanz“ mit Status Revierinhaber nachgewiesen werden.

Die intensive Nutzung der betroffenen und direkt angrenzenden Flächen im Bereich des B-Plangebietes, die von der „freien Landschaft“ relativ abgeschnittene Lage des Teilbereiches 1, der Betrieb der vorhandenen Wohnsiedlung sowie insbesondere auch die Anlage und der Betrieb der Bundesstraße B 51 („Diepholzer Straße“) sind grundsätzlich als Beeinträchtigung/Vorbelastung (geringe Habitatausstattung, Lärm, visuelle Beeinträchtigung, Zerschneidungswirkung, Tötungsrisiko) faunistischer Habitatqualitäten für die Avifauna einzustufen und somit im Teilbereich 1 von der Brutvogelfauna (insbesondere der charakteristischen Offenlandvogelarten: Feldlerche und Kiebitz) nicht als Brutrevier-/ raum nutzbar anzusehen.

Der Teilbereich 1 des Untersuchungsgebietes weist aufgrund des Vorkommens zweier gefährdeter Brutvogelarten und einer stark gefährdeten Art eine hohe Bedeutung als Tierlebensraum für die Brutvogelfauna und somit eine hohe Bedeutung als Brutvogellebensraum auf, den Flächen des Teilbereiches 2 ist aufgrund des Fehlens gefährdeter Arten und auch von Revierinhabern ungefährdeter Arten eine geringe bis sehr geringe Bedeutung als Brutvogellebensraum beizumessen.

Auch die sog. „Allerweltsarten“ sind als europäische Vogelarten geschützt und durch die Überplanung von bodennahen Vegetationsstrukturen können Lebensstätten dieser Arten verloren gehen. Die Umsetzung des Planungsvorhabens kann Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auslösen. Durch weitere Prüfschritte in der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzbeitrag, ASB) ist festzustellen, ob die Vogelarten allgemeiner oder besonderer Planungsrelevanz durch das Vorhaben artenschutzrechtlich relevant betroffen sein könnten, durch welche Maßnahmen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG vermieden werden können und ob die ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten („Lebensstätten“) für die betroffene Vogelarten im Betrachtungsraum (nähere und mittlere Umgebung des Plangebietes) erhalten bleiben.“

Neben den beschriebenen Brutvögeln wurde für die Amphibien eine Übersichtskartierung durchgeführt. Das methodische Vorgehen und die Ergebnisse sind in den Kapiteln 5.1 bzw. 5.2 beschrieben und erläutert.

In Kapitel 5.3 (Seite 14) wird folgende zusammenfassende Beurteilung abgegeben:
„Die Erstbegehung zu den Amphibien ergab, dass sich im westlichen Untersuchungsgebiet des Teilbereichs 1 ein temporäres Sekundärstillgewässer (Regenrückhaltebecken) und entlang der südlichen B-Plangebietsgrenze ein Fließgewässer (Abzugsgraben) befindet, in denen weder ein Nachweis einer Amphibienart noch von Laich oder Larven von Amphibienarten festgestellt werden konnten. Die benannten Gewässer mit ihrer Umgebung weisen daher nach derzeitiger Einschätzung lediglich eine sehr geringe bis gar keine Bedeutung für das Vorkommen von Amphibienarten auf und werden durch die Planung nach aktuellem Kenntnisstand auch nicht in Anspruch genommen oder verändert.“

Amphibienlebensräume besonderer Bedeutung oder Vorkommen von gefährdeten Amphibienarten oder deren relevanter Lebensstätten konnten im Rahmen der Begehungen in 2023 somit nicht nachgewiesen werden und werden aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung in Verbindung mit der Umgebung (potenzielle Landhabitats, Prädation) auch nicht erwartet.

Es wurden weiterhin auch keine artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) nachgewiesen, eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG sind nach vorliegendem Kenntnisstand für die Artgruppe der Amphibien daher ebenfalls nicht zu erwarten.

Weitere Prüfschritte im Hinblick auf den Artenschutz oder besondere Berücksichtigung in der Eingriffsregelung sind für die Artgruppe der Amphibien entsprechend der Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen somit nicht erforderlich.“

Aufbauend auf den Kartierungen im Sommer 2023 und Beschreibung der oben genannten Erkenntnisse ergibt sich der Artenschutzbeitrag (ASB) mit Datum vom 25.02.2025 (siehe Teil II zur Begründung).

Der Artenschutzbeitrag befasst sich in den einzelnen Kapiteln mit den rechtlichen Grundlagen Kapitel 2.1), der artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme (Kapitel 2.2), der artenschutzrechtlichen Wirkungsprognose (Kapitel 2.3) und der vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände und notwendige Maßnahmen zur Vorhabenrealisierung für Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien (Kapitel 2.4).

Für weitestgehende Informationen wird hier auf die entsprechenden Kapitel verwiesen.

Eine Zusammenfassung - Notwendige Maßnahmen zur Vorhabenrealisierung werden in Kapitel 2.5 auf den Seiten 21f folgendermaßen beschrieben:

„Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Artgruppe der Brutvögel nachgewiesen und der Fledermäuse möglich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch die Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss im Sinne der Bauleitplanung auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten ist und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

- **Baufeldräumung (Brutvögel):** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Baumfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder sonstigen Strukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, sind nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel und somit zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen. Dies ist bereits über den § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG geregelt, der das Roden oder Schneiden von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September untersagt. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Baumfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder sonstigen Strukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Entsprechende Hinweise sind hierzu im Bebauungsplan vorzusehen.
- **Baumfällungen älterer Bäume (Fledermäuse):** Die Fällung von alten Bäumen mit Quartierpotential für Fledermäuse, sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Das bedeutet: Baumfällungen alter Bäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse (Stammdurchmessern von > 30 cm, insbesondere in Biototyp Nr. 12.6.3, PHG) zwischen 01. November und 01. März. Weiterhin sind diese Bäume vor einer Fällung durch einen fachkundigen Fledermauskundler (falls notwendig mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartiereignung/ -funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von genutzten Quartieren oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (ACEF) festzulegen. Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres sowie der betroffenen Art und sind erst nach Fund in konkreter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail festzulegen.
- **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme; Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/ -quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen vor den Baumfällungen):** Sollten im Zuge der vorgeschalteten Kontrollen vor den Baumfällungen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.“

Entsprechend diesen Ausführungen sind die oben genannten Maßnahme als Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen worden.

Zur Begründung des Bebauungsplanes ist als Teil II der Umweltbericht aufzustellen. Dieser Umweltbericht entspricht in seiner Gliederung und Inhalt den Anforderungen und wurde von der Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) erarbeitet. Er liegt mit Datum vom 03.03.2025 vor. Die Details sind im Umweltbericht nachzulesen. An dieser Stelle soll aufgezeigt werden, welche Bereiche beschrieben und untersucht werden. Neben der Beschreibung des Planvorhabens, der Untersuchungsmethodik und Fachziele des Umweltschutzes wird eine Bestandsaufnahme und –Bewertung zu folgenden Themen gegeben (vgl. Kapitel 3 des Umweltberichtes):

- Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen
- Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiet und –objekte
- Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Europäisches Netz – Nature 2000
- Wechselwirkungen
- Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen

Im Kapitel 4 (Wirkungsprognose) erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens mit der methodischen Vorgehensweise und Beschreibung der Umweltauswirkungen auf die o.g. Bereiche mit abschließender Bewertung der festgestellten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Darstellung der Wechselwirkungen und weiteren Umweltauswirkungen. Hierbei werden die baubedingten, die anlagebedingten und die betriebsbedingten Auswirkungen verdeutlicht.

In den Kapiteln 5 bis 9 des Umweltberichtes werden die umweltrelevanten Maßnahmen, das Monitoring (Überwachung erheblicher Auswirkungen), die Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung), die Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht und die Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben eingehend beschrieben und erläutert.

Bei den umweltrelevanten Maßnahmen werden zum einen die grünordnerischen Maßnahmen dargelegt, die als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen sind und die Maßnahme zum Artenschutz, die als Hinweise Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden einzeln bewertet. Die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden erläutert, die aufgrund des entstandenen Kompensationsdefizites in der Eingriffsbilanzierung nicht umfänglich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Die Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Das Kapitel 11.3 auf Seite 48 ff befasst sich mit der Eingriffsbilanzierung für beide Teilbereiche 1 und 2.

Das Plangebiet (Teilbereich 1) hat einen Eingriffswert von 71.782 Werteinheiten (WE), der Teilbereich 2 von 17.124 WE, insgesamt von 88.906 Werteinheiten.

Durch die Maßnahmen innerhalb der Teilbereiche werden Werteinheiten von 65.462 WE + 17.124 WE = 82.586 Werteinheiten erzielt.

Somit ergibt sich folgendes Kompensationsdefizit:

Eingriffsflächenwert	- geplanter Flächenwert	= Kompensationsdefizit
88.906 WE	- 82.586 WE	= 6.320 WE

Die Maßnahmen zum Ausgleich des Kompensationsdefizites werden im Kapitel 5 des Umweltberichtes beschrieben.

Eine Karte und ein Luftbild veranschaulichen die Lage der Ausgleichsfläche auf Seite 40 des Umweltberichtes.

Folgende Maßnahmen werden erläutert:

„Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die o. g. Maßnahmen im Plangebiet reichen nicht aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen vollständig zu kompensieren. Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet verbleibt ein **ökologisches Defizit von 6.320 Werteinheiten** (vgl. Kapitel 11.3.3).

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden. Bei der Maßnahmenplanung sind § 15 Abs. 2 BNatSchG (Maßnahmen in Schutzgebieten bzw. der WRRL) und Abs. 3 (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) zu berücksichtigen.

Die Gemeinde weist geeignete Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Ersatzflächenpools F014 (Gemeinde/Gemarkung Quernheim, Flur 5, Flurstück 24/1) nach. Die Maßnahme umfasst die Anlage eines artenarmen Extensivgrünlandes auf einer nach Luftbildeinschätzung (vormals) ackerbaulich genutzten Fläche.“

[Darstellung der Karte und des Luftbildes]

„Die Fläche hat eine Größe von 22.580 m². Bisher sind auf dieser Fläche 15.261,5 Werteinheiten (WE) für den Bebauungsplan B-Plan Nr. 11 „Birkenallee“ (Lembruch) verbucht. Es verbleiben somit 7.218,5 m² bzw. WE zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der 6.320 WE für das jetzige Bauleitplanverfahren Nr. 8, Neuaufstellung verbleiben nach Abzug weitere 898,5 m² bzw. WE zur anderweitigen Verwendung.

Auf der Fläche ist zertifiziertes Regiosaatgut (UG 1) einzusäen. Die Gras-Kräutermischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Alternativ wäre eine Mahdgutübertragung über eine geeignete „Spenderfläche“ in Erwägung zu ziehen.

Hinsichtlich der Bewirtschaftungsmaßnahmen sind folgende Punkte zu beachten:

Kein Pflegeumbruch / keine Erneuerung der Grünlandnarbe (Nachsaaten sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich);

kein Walzen und/oder Schleppen in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.;

keine Düngung und/oder Kalkung (maximal „Erhaltungsdüngung“ und/oder Kalkung nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich);

keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln;

zweimalige Mahd pro Jahr (1. Termin im Juni, 2. Termin im September);

anfallendes Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die Beeinträchtigungen innerhalb des Schutzgutes Tiere und Pflanzen der Naturschutzgesetzgebung werden somit vollständig kompensiert.“

(Quelle: Umweltbericht Kapitel 5, Seite 39 bis 41)

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Diepholz durch das Planungsbüro wurde bekannt, dass die Untere Naturschutzbehörde dem dargelegten Vorschlag zur Bewirtschaftung der externen Kompensationsmaßnahme zugestimmt hat.

Die Niedersächsische Landgesellschaft mbH schließt einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Lembruch und der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ ab, in der u. a. auch die Sicherung der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen Gegenstand des Vertrages ist.

Der Landkreis Diepholz Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Städtebau schrieb in seiner Stellungnahme vom 19.05.2025 bezüglich der Sicherung der Kompensationsmaßnahmen: „Bezüglich der externen Kompensationsmaßnahmen die in der Begründung auf Seite 48 und im Umweltbericht thematisiert wird, wird von hiesiger Stelle davon ausgegangen, dass die Umsetzung und Träger der Maßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag oder andere verbindliche Vereinbarung vor Satzungsbeschluss gesichert wird. Generell wird empfohlen diese Sicherung in der Begründung kurz darzulegen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist Inhalt des städtebaulichen Vertrages, der in Verbindung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes beschlossen wird. Eine entsprechende Textpassage wird in die Begründung aufgenommen.

Das Kapitel 10 des Umweltberichtes gibt ab Seite 42f eine allgemein verständliche Zusammenfassung, die nachfolgend zitiert wird:

„Nach § 2a BauGB (i. d. F. vom 3. November 2017) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.

Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus dem § 2a des Baugesetzbuches.

Gesamthafte Beurteilung:

Von der geplanten Ausweisung von Wohngebieten westlich der Bundesstraße 51 in der Gemeinde Lembruch ist weitestgehend eine Ackerfläche betroffen.

Für das Plangebiet wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die vorliegende Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotoptypen-Bestand sowie der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum (Versickerungsflächen für Niederschlag) durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. Darüber hinaus bedingt die Planung zwar eine fortschreitende Neustrukturierung des Landschaftsbildes, es tritt jedoch keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes im Plangebiet und seinem Umfeld ein. Die Beeinträchtigungen können durch verschiedene Maßnahmen (z. B. [öffentliche] Grünflächen, bepflanzter Lärmschutzwall, bepflanzte Maßnahmenflächen, Festsetzungen zu Baumpflanzungen) zumindest reduziert werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ ermittelte Defizit von 6.320 Werteinheiten nach Durchführung von externen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert wird.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch bei Bauantrag). Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfolgte auf der Grundlage einer faunistischen Bestanderfassung zu den Brutvögeln und Amphibien und einer Potenzialabschätzung zur Artgruppe der Fledermäuse in einem Artenschutzbeitrag (IPW 2024). Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind die formulierten „Maßnahmen zum Artenschutz“ einzuhalten (sh. Kapitel 5). Unter Beachtung dieser im Umweltbericht formulierten Maßnahmen zum Artenschutz ist nach derzeitiger Einschätzung keine Erfüllungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.“

Der Landkreis Diepholz Fachdienst Kreisentwicklung - Naturschutz schrieb in seiner Stellungnahme vom 19.05.2025:

„FACHDIENST KREISENTWICKLUNG - NATURSCHUTZ

Gegenüber diesem Bauleitplanverfahren bestehen naturschutzbehördlichen Bedenken, da die Eingriffsregelung nicht ordnungsgemäß abgearbeitet wurde.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist zu überarbeiten, hierbei sind die Biotoptypen fachgerecht und nach der zitierten Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013) zu bilanzieren. Dabei sind die Wertfaktoren aus der Arbeitshilfe anhand der Biotoptypen festzulegen. Eine Abwertung der Wertfaktoren durch das Planungsbüro wird seitens der UNB nicht anerkannt.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Biotoptypen wurden fachgerecht und nach der zitierten Arbeitshilfe bilanziert. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass für den Großteil des Plangebietes ein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegt, so dass für die Eingriffsregelung die rechtskräftigen Festsetzungen heranzuziehen und entsprechende Wertfaktoren gemäß den Festsetzungen zu vergeben sind. Die im Umweltbericht angegebenen Wertfaktoren orientieren sich dabei an den üblicherweise einzustufenden Biotoptypen.

Hinsichtlich der Abwertung der Wertfaktoren wird auf die Aussage gemäß Städtetag-Modell verwiesen, nach der es sich um eine gutachterliche Setzung handelt, „*von deren Empfehlungen im Einzelfall mit sachgerechter Begründung abgewichen werden kann.*“ (S. 40 - Liste II). Im Umweltbericht sind entsprechende sachgerechte Begründungen für eine Abwertung angeführt. Es handelt sich auch nicht um eine Abwertung, sondern um eine Abweichung. An den im Umweltbericht vergebenen Wertfaktoren sowie der vorgelegten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird festgehalten.

In den Themenbereich Natur und Umwelt fällt auch die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover vom 04.07.2023:

„...in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS © Kartenserver . Die

Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.“

Die Informationen des LBEG werden zur Kenntnis genommen.

Informationen über den Baugrund werden erst bei Realisierung der Hoch- bzw. Tiefbaumaßnahmen relevant und sind dann durchzuführen.

Für Baugrunduntersuchungen sind die zukünftigen Bauherrn selbst zuständig und haben das im Rahmen ihrer Planung eigenverantwortlich zu klären.

Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen.

In den Themenbereich Natur und Umwelt fällt auch die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover vom 19.05.2025:

„Mail vom 19.05.2025:

„... anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Vorhaben:

Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ - Neuaufstellung, hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die Beteiligung der Öffentlichkeit (Ihr Zeichen 60/61.26.12/5 (8 N))

Bei erneuter Beteiligung zum selben Vorhaben kennzeichnen Sie bitte die Veränderungen der bisherigen Planung eindeutig, z.B. als Planungsänderungsliste.

Stellen Sie uns die zum Verfahren gehörenden Unterlagen zukünftig bitte digital zur Verfügung. Bitte schicken Sie uns den Standort des Planungsvorhabens möglichst in einem gängigen Geodatenformat bzw. als X-Plan GML.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den in der Stellungnahme genannten Kontakt. Bitte geben Sie hierzu das Aktenzeichen im Betreff an.

Antworten Sie bitte nicht auf diese E-Mail.“

Stellungnahme vom 19.05.2025:

„...in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrund-

lage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Informationen der Mail und der Stellungnahme des LBEG werden zur Kenntnis genommen.

Die Informationen über den Baugrund werden erst bei Realisierung der Hoch- bzw. Tiefbaumaßnahmen relevant und sind dann durchzuführen.

Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen.

12. Beteiligungsverfahren gemäß BauGB

12.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 26.05.2023 hat die Gemeinde Lembruch über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB informiert.

Am Donnerstag, den 08.06.2023, fand um 16.30 Uhr, im Schützenhaus, Am Sportplatz 25, 49459 Lembruch der Termin zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ -1. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Lembruch statt.

Zu dieser Veranstaltung wurde eine Niederschrift angefertigt.

Niederschrift über den Termin zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ - 1. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Lembruch, am Donnerstag, dem 08.06.2023, um 16.30 Uhr, im Schützenhaus, Am Sportplatz 25, 49459 Lembruch

Beginn: 16.30 Uhr
Ende: 17.30 Uhr

Teilnehmer:

s. beigefügte Anwesenheitsliste

Von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG)
Frau Rossmann

Von der Verwaltung
Herr Werft
Frau Moormann als Protokollführerin

Zu diesem Termin war durch öffentliche Bekanntmachung im Diepholzer Kreisblatt am 27.05.2023 eingeladen worden.

Die Mitglieder des Rates wurden durch Schreiben vom 26.05.2023 benachrichtigt.

Herr Werft eröffnete die Veranstaltung und begrüßte die Anwesenden.

Frau Rossmann von der NLG erläuterte den Anlass für das Aufstellungsverfahren und stellte anhand der dieser Niederschrift als Anlage beigefügten Präsentation die wesentlichen Zielsetzungen bzw. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorflohne III“ - 1. Änderung und Erweiterung vor.

Wesentliche Merkmale für die Änderung des Bebauungsplanes sind Schallschutzfestsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Änderungen im WA3-Gebiet und WA4-Gebiet. Beibehalten zum Ursprungsplan werden das Erschließungssystem, das geplante Regenrückhaltebecken, der Lärmschutzwall und grünordnerische Festsetzungen.

Im Anschluss gab Herr Werft den Anwesenden Gelegenheit zur Äußerung.

Herr Gehrke-Dannhus erkundigte sich zum Ausbau des Fußweges zur „Alten Dorfstraße“, da der komplette Fußweg nicht Teil des jetzigen Änderungsverfahrens ist. Frau Rossmann erklärte, dass dies im Rahmen des Erschließungsvertrages mit geprüft werden soll.

Frau Overmeyer erkundigte sich, ob auf Nebengebäuden eine Dachbegrünung möglich ist. Frau Rossmann teilte dazu mit, dass die Dachneigung bei Hauptgebäuden mindestens 17° und bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch in Flachdachbauweise zulässig und eine Dachbegrünung technisch möglich ist.

Von Herrn Heinrich wurde darauf hingewiesen, dass die Kompensationsfläche im Norden über Teile ihres Privatgrundstückes geht.

Frau Moormann teilte mit, dass der ursprüngliche Bebauungsplan hier bereits eine Kompensationsfläche festsetzt und im Rahmen der Baugenehmigung eine entsprechende Erklärung abgegeben wurde, dass die Festsetzungen des Ursprungsplanes anerkannt werden.

Hinsichtlich der Grünanlage bzw. des Spielplatzes wurde mitgeteilt, dass sich die genaue Lage und Größe etc. im Rahmen der Ausführungsplanung zeigen wird.

Außerdem teilte Herr Bruns mit, dass er eine Liste für die Grundstücksvermarktung führt und diese der NLG dann zur Verfügung stellt.

Frau Moormann teilte mit, dass jeder die Gelegenheit hat, sich in den nächsten zwei Wochen zu der beabsichtigten Planung zu äußern bzw. weitere Informationen während der Sprechzeiten bzw. nach Vereinbarung im Rathaus der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“, Hauptstraße 80, 49448 Lemförde, einholen kann.

Nachdem keine weiteren Fragen mehr gestellt wurden, schloss Herr Werft den Termin.

Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrag



Werft



Moormann
Protokollführerin

Den Mitgliedern des Rates der Gemeinde Lembruch ist je eine Ablichtung dieser Niederschrift zuzuleiten.

Eine Ausfertigung dieser Niederschrift an den Samtgemeindebürgermeister.

Eine Ausfertigung dieser Niederschrift an das Planungsbüro.

Nach der Veranstaltung wurde von einer Privatperson eine Stellungnahme abgegeben, die zur Niederschrift in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ aufgenommen wurde:

Die Privatperson hat in einer telefonischen Unterredung am 28.07.2023 mitgeteilt, dass sich im südlichen Teil ihres Grundstücks an der westlichen Grenze alte Eichen befinden, die zum Teil über die Grundstücksgrenze hinausragen (Anmerkung: damit ragen die Eichen in das Plangebiet hinein).

Die Grundstückseigentümerin befürchtet bei einer weiteren Bebauung der angrenzenden Fläche, dass die alten Eichen beschnitten werden müssen und einen Rückschnitt nicht vertragen.

Die Grundstückseigentümerin bat deshalb um eine Abstimmung hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise.

Abwägungsvorschlag

Mit der Grundstückseigentümerin wird zur gegebenen Zeit seitens des Erschließungsträgers das Gespräch gesucht, um die Vorgehensweise zu den betroffenen Eichen abzustimmen, sofern die Eichen durch die Erschließung beeinträchtigt werden sollten.

12.2 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 05.06.2023 hat die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und über dieses Bauleitplanverfahren der Gemeinde Lembruch informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten 11 keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen. 13 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Bedenken geäußert, die in den einzelnen Kapiteln behandelt werden.

12.3 Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Lembruch hat in seiner Sitzung am 31.03.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Während der Veröffentlichung in der Zeit vom 17.04.2025 bis 19.05.2025 einschließlich sind keine Stellungnahmen von privater Seite eingegangen.

12.4 Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 02.04.2025 hat die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und über dieses Bauleitplanverfahren der Gemeinde Lembruch informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten 9 keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen. 10 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Bedenken geäußert, die in den einzelnen Kapiteln behandelt werden.

13. Hinweise

Nachfolgende Hinweise wurden zum Teil aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, andere wurden hinsichtlich neuer Verordnungen aktualisiert. Als neuer bzw. bestehender Hinweis ist der Punkt 3.3 Änderung der bestehenden Bebauungspläne aufgenommen worden.

3.1 Sichtdreiecke (§ 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz)

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,8 m bis 2,5 m, gemessen von der Fahrbahnkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

Ausnahmsweise dürfen Stämme von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke in einem solchen Abstand zueinander stehen, dass eine ausreichende Sicht in die jeweilige Straße gegeben ist.

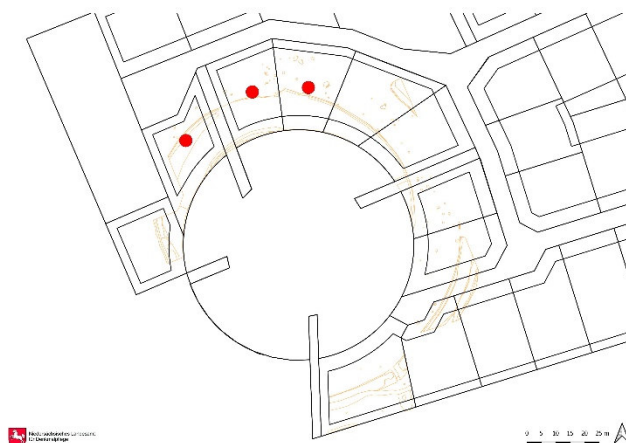
3.2 Denkmalschutz

3.2.1 Denkmalschutz / Archäologie

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen mit Ausnahme der anschließend formulierten Bedingungen keine Einwände gegen die Freigabe der archäologisch untersuchten Flächen.

Ausgenommen von dieser Freigabe sind drei Grundstücke (in der beiliegenden Karte mit einem roten Punkt markiert, noch keine Flurstücke abrufbar), die im Bereich des ehemaligen Burggrabens liegen. Für diese Grundstücke ist eine facharchäologische Baubegleitung der Erdarbeiten weiterhin erforderlich. Die Baubegleitung erfolgt allerdings durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege. Daher ist das NLD rechtzeitig, mind. drei Wochen vor Beginn der Baumaßnahme, durch die Bauherren zu beteiligen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Ein entsprechender Passus ist durch die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) in die jeweiligen Kaufverträge mit aufzunehmen.

Die o.g. Freigabe erfolgt explizit nicht für die nicht facharchäologisch untersuchten Areale im Bereich der ehemalige Burgfläche (siehe beiliegende Karte: Burginnenraum, Befestigung). Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten (Kinderspielplatz, Zuwegung), wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich des o.g. Areals bedürfen weiterhin einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde, in der die facharchäologische Begleitung der Erdarbeiten beauftragt wird.



Ungeachtet der vorstehenden Auflagen und Hinweise gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde: Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

3.2.2 Denkmalpflegerischer Interessenbereich

Die Denkmalpflege ist in die Detailplanung der umliegenden Bebauung aufgrund von § 10 Abs. 4 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) einzubinden.

Bei der Bebauung ist ein gebührender Abstand zwischen Baudenkmal und neuer Bebauung zu gewährleisten (siehe den im Plan gekennzeichneten „Denkmalpflegerischen Interessenbereich“).

3.3 Änderung bestehender Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ – Neuaufstellung werden in Teilbereichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorflohne III“ überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorflohne III“ – Neuaufstellung werden die Festsetzungen für die überplanten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 8 unwirksam und durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ – Neuaufstellung ersetzt.

3.4 Überschwemmungsgebiet der „Dorflohne“

Aufschüttungen aller Art (z. B. zur Erhöhung des derzeitigen Geländeneiveaus auf den Baugrundstücken) sowie die Errichtung von Bauwerken innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der „Dorflohne“ bedürfen jeweils der vorherigen (Einzel-) Genehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (Bauliche Schutzvorschriften in festgesetzten Überschwemmungsgebieten) durch die Untere Wasserbehörde.

Hinweis: Das natürliche Überschwemmungsgebiet der „Dorflohne“ ist in die Planzeichnung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eingetragen und entsprechen der Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Dorflohne vom 30.09.2013.

3.5 Landwirtschaft

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

3.6 Artenschutz

3.6.1 Baufeldräumung (Brutvögel):

Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Baumfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder sonstigen Strukturen), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artgruppe der Brutvögel führen können, sind nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel und somit zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen. Dies ist bereits über den § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG geregelt, der das Roden oder Schneiden von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September untersagt. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Baumfällarbeiten, Beseitigung von Vegetationsstrukturen oder sonstigen Strukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung für Brutvögel kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.6.2 Baumfällungen älterer Bäume (Fledermäuse):

Die Fällung von alten Bäumen mit Quartierpotential für Fledermäuse, sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen. Das bedeutet: Baumfällungen alter Bäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse (Stammdurchmessern von > 30 cm, insbesondere in Biotoptyp Nr. 12.6.3, PHG) zwischen 01. November und 01. März. Weiterhin sind diese Bäume vor einer Fällung durch einen fachkundigen Fledermauskundler (falls notwendig mittels Hubsteiger und Endoskop) hinsichtlich ihrer Quartiereignung/ -funktion sowie auf eventuell anwesende Fledermäuse hin zu überprüfen. Beim Feststellen von genutzten Quartieren oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (ACEF) festzulegen. Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres sowie der betroffenen Art und sind erst nach Fund in konkreter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail festzulegen.

3.6.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme; Anbringen von Fledermauskästen in der nahen Umgebung (optional, nur bei Nachweis von Fledermausindividuen/ -quartieren im Zuge der vorgezogenen Kontrollen vor den Baumfällungen):

Sollten im Zuge der vorgeschalteten Kontrollen vor den Baumfällungen Quartierstrukturen gefunden werden, die auf ehemals besetzte Wochenstuben schließen lassen (Kotnachweise) oder besetzte Quartiere nachgewiesen werden, wird die Anlage von Ersatzquartieren in Form der Anbringung von Fledermauskästen in der nahen Umgebung notwendig (CEF-Maßnahmen). Art und Umfang richten sich in diesen Fällen dabei nach der Ausprägung des vorgefundenen Quartieres sowie der betroffenen Art und sind erst nach der Begutachtung des Quartieres im Detail festzulegen. Die konkrete Festlegung von Standorten zur Umsetzung der Maßnahme wird dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer vom behördlichen Naturschutz autorisierten Fachperson (Biologe oder vergleichbare Qualifikation, ggf. Umweltbaubegleitung (UBB)) getroffen.

Osnabrück, im Mai 2025

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück

i. A. gez. Heike Roßmann

14. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lembruch hat in seiner Sitzung am 15.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Dorflohne III“ - Neuaufstellung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 26.05.2023 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 08.06.2023 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.04.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Lembruch hat in seiner Sitzung am 31.03.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 07.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde vom 17.04.2025 bis einschließlich 19.05.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lembruch hat nach Prüfung der Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorflohne III“ – Neuaufstellung und die Begründung in seiner Sitzung am 23.06.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lembruch, den 24.06.2025

Der Gemeindedirektor

gez. Mentrup