

# **GEMEINDE HÜDE**

## **LANDKREIS DIEPHOLZ**

### **Bebauungsplan Nr. 6 „Vor dem Ort“, 1. Änderung**

**mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**

### **Vorentwurfsbegründung**

**zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (1) BauGB**

Projektnummer: 218532  
Datum: 2019-08-05

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines.....	3
2	Geltungsbereich .....	3
3	Verfahren / Abwägung.....	3
4	Bestandssituation .....	4
5	Einordnung der Planung.....	5
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
5.2	Flächennutzungsplan .....	5
5.3	Bebauungspläne .....	5
6	Planungserfordernis / Standortbegründung / Planungsziele .....	6
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	7
7.1	Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) .....	7
7.2	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	7
8	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung .....	8
9	Erschließung .....	8
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
9.2	Technische Erschließung .....	9
10	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	10
10.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	10
10.2	Artenschutz .....	10
10.3	Eingriffsregelung .....	10
10.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	10
11	Abschließende Erläuterungen .....	10
11.1	Altlasten .....	10
11.2	Denkmalschutz.....	11
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....	11

## ANLAGEN

- Scoping-Unterlage zum Umweltbericht (IPW; Juni 2019)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“, Hauptstraße 80, 49448 Lemförde (Telefon: 05443 209 0; Email: [rathaus@lemfoerde.de](mailto:rathaus@lemfoerde.de)) eingesehen bzw. angefordert werden.

---

### Bearbeitung:

Wallenhorst, 2019-08-05

Proj.-Nr.: 218532

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

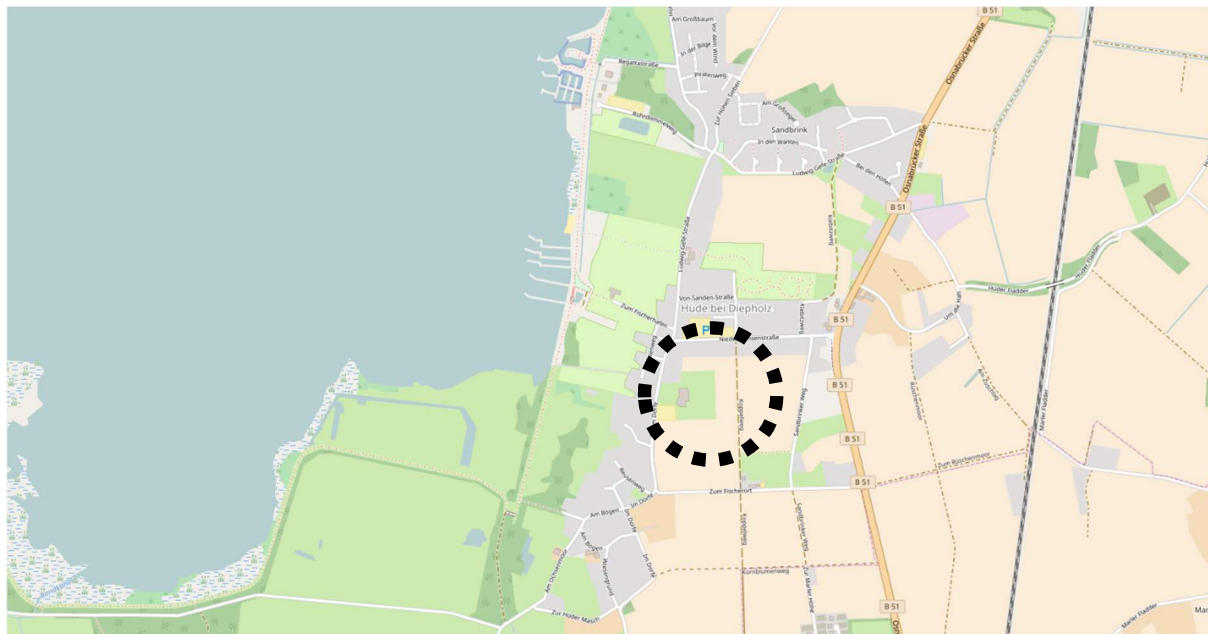
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich südlich der zusammenhängend bebauten Ortslage von Hüste / östlich des Freizeitbades und umfasst eine Größe von ca. 0,68 ha.



**Übersichtsplan ohne Maßstab** (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Planungsziel der Gemeinde Hüste ist es, mit einer Bebauung der Plangebietsfläche die Siedlungsentwicklung südlich der bebauten Ortslage zu ergänzen und abzurunden, da nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen besteht.

Außerdem besteht das Erfordernis, ein Grundstück für eine Kindertagesstätte auszuweisen. Die Gemeinde Hüste reagiert damit auf die große Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder bis zu einem Alter von sechs Jahren.

Die Plangebietsfläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Topographie ist annähernd eben mit einem leichten Höhenunterschied von ca. 1,50 m; das Gelände fällt leicht in nördlicher Richtung.

## 2 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Hüste, Flur 12 und umfasst Teilbereiche der Flurstücke, 70 („Koppelweg“) und 77/4.

## 3 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Hüste hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 „Vor dem Ort“, 1. Änderung aufzustellen. Im Parallelverfahren wird von der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ die 28. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Da der Bebauungsplan weder im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB noch im beschleunigten Verfahren nach § 13a oder § 13b BauGB aufgestellt werden kann, ist ein zweistufiges Regelverfahren durchzuführen.

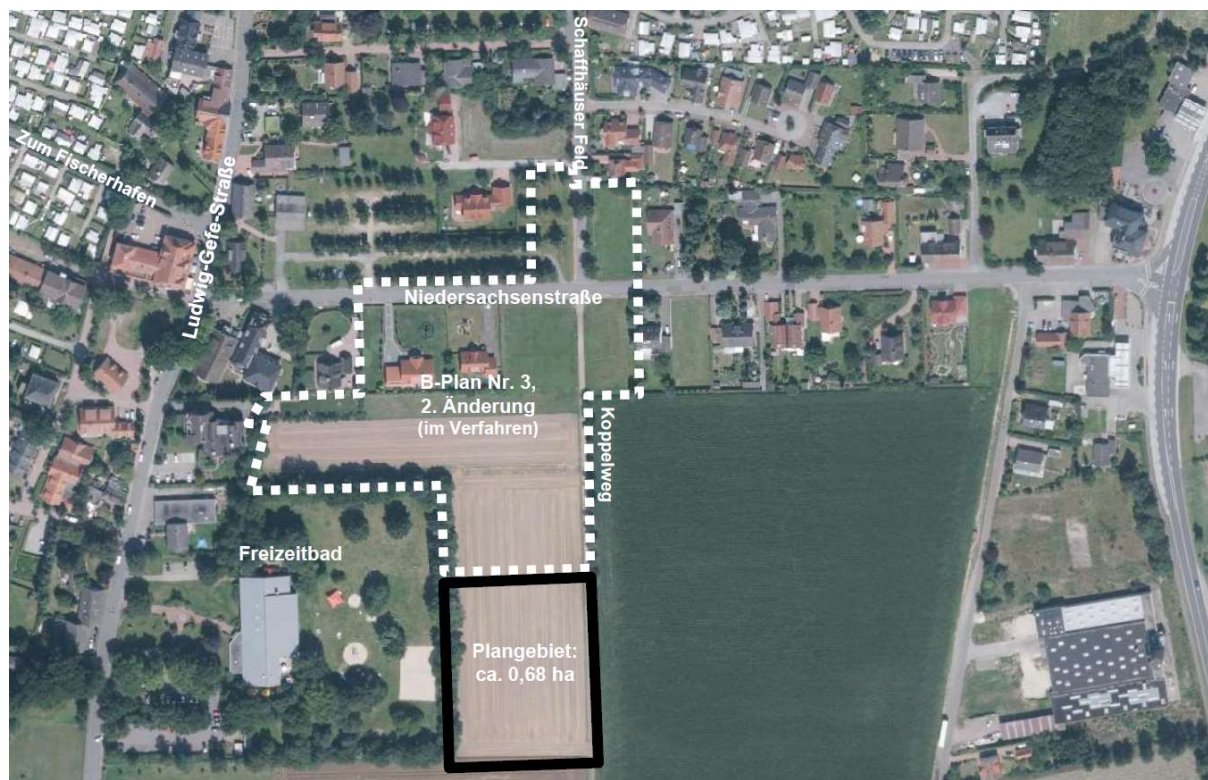
In einem ersten Verfahrensschritt wurde im Rahmen eines Erörterungstermins am 11.02.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Anregungen oder Hinweise wurden nicht vorgetragen.

Mit den vorliegenden Unterlagen werden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden. Auch die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben.

#### 4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich östlich des Freizeitbades am „Koppelweg“. Die Plangebietsfläche wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.



Luftbild (ohne Maßstab)

## **5 Einordnung der Planung**

### **5.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz von 2016 ist der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. In Grundzentren sind die zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

Die Stadt Diepholz als nächstgelegenes Mittelzentrum liegt 15 km nördlich von Lemförde; die Stadt Osnabrück als nächstgelegenes Oberzentrum liegt 30 km südwestlich.

Das Grundzentrum Lemförde nimmt aus raumordnerischer Sicht mittelzentrale Teilfunktionen für die Bereiche „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und „Tourismus und Freizeit“ wahr (RROP 2016, Kapitel 2.2, Ziffer 06, Seite 16). Ursächlich für die Zuteilung dieser mittelzentralen Teilfunktionen ist, dass die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ Standort der beiden bedeutenden Unternehmen ZF-Friedrichshafen AG und BASF Polyurethanes GmbH ist und im Zentrum des Naturparks Dümmer mit vielfältigen Tourismusangeboten liegt.

Das Grundzentrum in der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ ist zudem Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (RROP 2016, Kapitel 2.1, Ziffer 06, Seite 14) sowie mit der besondere Entwicklungsaufgabe Erholung (RROP 2016, Kapitel 3.2.4, Ziffer 03, Seite 25).

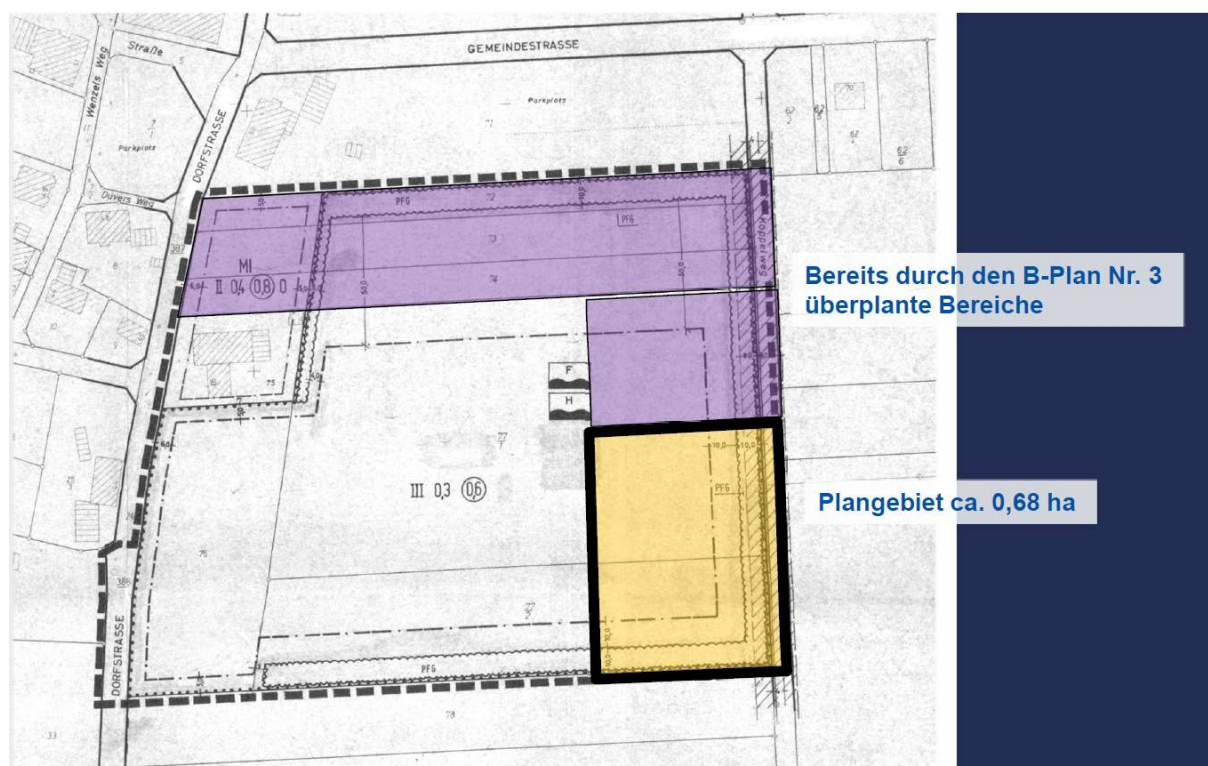
### **5.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ ist das Plangebiet als Grünfläche (Freizeitbad) dargestellt.

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB *„aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“* werden muss und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie einer Gemeinbedarfsfläche vorgesehen ist, besteht das Erfordernis zu einer entsprechenden Anpassung des Flächennutzungsplans. Diese erfolgt im Rahmen der 28. Änderung, die im Parallelverfahren von der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ durchgeführt wird.

### **5.3 Bebauungspläne**

Durch die 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Vor dem Ort“ überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung werden alle Festsetzungen dieser Bebauungspläne für die überplanten Flächen unwirksam.



## 6 Planungserfordernis / Standortbegründung / Planungsziele

Um dem Rechtsanspruch von Eltern auf Betreuung ihrer Kleinkinder in einer Kindertagesstätte nachzukommen und da in den bestehenden Einrichtungen absehbar keine ausreichenden Kapazitäten mehr vorhanden sind, besteht für die Gemeinde Hüde das Erfordernis, weitere Kitaplätze zu schaffen.

Städtebauliches Planungsziel ist es daher, im Anschluss an die bestehenden und geplanten Wohnsiedlungsbereiche in der Ortslage von Hüde ein ca. 3.300 m<sup>2</sup> großes Grundstück für die dringend benötigte Kindertagesstätte zu schaffen. Dabei kommen die Rahmenbedingungen dieses Standorts am Siedlungsrand mit unmittelbaren Bezügen zur angrenzenden freien Landschaft den Überlegungen der Gemeinde in Bezug auf ein naturnahes Umfeld für die neue Kindertagesstätte entgegen.

Außerdem besteht in Hüde nach wie vor eine Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen. Die Gemeinde Hüde sowie die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ insgesamt konnten in den letzten Jahren steigende Bevölkerungszahlen verzeichnen, was insbesondere in dem hochwertigen Arbeitsplatzangebot, der sehr guten Infrastrukturausstattung sowie der touristisch reizvollen Lage am Dümmersee begründet liegt. Vor dem Hintergrund dieser Bevölkerungsentwicklung und der positiven Prognosen besteht in der Gemeinde Hüde die Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen. Da in der Gemeinde Hüde derzeit nur noch wenige planungsrechtlich ausgewiesene und auf dem freien Markt verfügbare Baugrundstücke vorhanden sind, besteht das Erfordernis zur Ausweisung neuer Wohnbaubaufflächen.

Aus Sicht der Gemeinde Hüde bieten sich für die Umsetzung der v.g. Planungsziele die zwischen dem Freizeitbad und dem „Koppelweg“ gelegenen Flächen an, da die für eine Erweiterung des Freizeitbades vorgesehenen Flächen nicht mehr in dem ursprünglich vorgesehenen Umfang für diese Zwecke benötigt werden.

## **7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

### **7.1 Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)**

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen, wird die dafür vorgesehene Teilfläche im Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit einer entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Vorgesehen ist eine eingeschossige Bauweise. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück – in Zuordnung zum „Koppelweg“ - untergebracht.

### **7.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Entsprechend der v.g. städtebaulichen Planungsziele ist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Hüde ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt, um den Bauherren eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Damit sowohl ein sinnvoller und wirtschaftlicher Ausbau der Dachgeschosse als auch kompakte Baukörper möglich sind, sind zwei Vollgeschosse zulässig. Insofern entspricht die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen zweigeschossigen Bauweise.

Die Überbaubarkeit ist zusammenhängend entlang des erschließenden Stichweges festgesetzt, um den Bauherren einen Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück zu gewähren.

Es gilt die offene Bauweise, die sich u.a. auch aus dem angrenzenden Siedlungsbestand ergibt; hierdurch sind seitliche Grenzabstände und eine Gebäudelänge von maximal 50 m vorgegeben. Die Grenzabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Plangebietsgrenzen sind durch die Baugrenzen vorgegeben und richten sich im Übrigen nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).



Um die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen und damit sich die Gebäude nicht unverhältnismäßig aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, wird die Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert.

Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen ermöglichen die Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden mit Traufhöhen von etwa 7,00 m und einer Gesamthöhe von maximal 10,00 m über dem vorhandenen Gelände, das sich ungefähr auf einer Höhe von 43 m über Normalhöhennull (NHN) befindet.

Entsprechend der Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern sind Einzelhäuser zugelassen. Um eine leichte Verdichtung zu ermöglichen, sind ergänzend dazu auch Doppelhäuser zulässig.

Um den Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen und um die Struktur der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen fortzusetzen, ist im Plangebiet die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei bei freistehenden Einzelhäusern bzw. eine bei Doppelhaushälften begrenzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden.

## **8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Für das Allgemeine Wohngebiet gelten folgende Gestaltungsregelungen:

Vorgärten - festgesetzt als die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen erschließender öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - beeinflussen das Erscheinungsbild des Baugebiets „Hüder Feld“ ebenfalls erheblich. Daher sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ziel dieser Regelung ist, die Vorgärten von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ zu beeinflussen und um die Durchgrünung zu fördern. Aus funktionalen Gründen darf der Vorgarten für die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten unterbrochen werden.

Einfriedungen des Vorgartens sind auf eine Höhe von max. 0,80 m begrenzt, um zur öffentlichen Straße einen offenen Charakter der Bebauung zu gewährleisten.

## **9 Erschließung**

### **9.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den „Koppelweg“ sowie einen davon abzweigenden kurzen Stichweg.

## **9.2 Technische Erschließung**

### **Elektrizität**

Die Versorgung des Samtgemeindegebiets „Altes Amt Lemförde“ mit elektrischer Energie erfolgt einheitlich durch die RWE Energie AG – Regionalversorgung NIKE Osnabrück. Die Elektrizitätsversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Oldenburg.

### **Gas**

Die RWE Energie AG – Regionalversorgung NIKE Osnabrück – betreibt in Lemförde ein Gasversorgungsnetz. Ein Anschluss des Plangebiets an dieses Versorgungsnetz ist vorgesehen.

### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“. Die verfügbaren Kapazitäten reichen aus, um auch zusätzlich den Bereich des Bebauungsplangebiets zu versorgen.

### **Schmutzwasser**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das teilweise zu ergänzende Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an das bereits vorhandene Kanalisationsnetz mit Ableitung zur zentralen Kläranlage in Lembruch. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

### **Oberflächenwasser**

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Auf Grund dieser Flächenversiegelung entsteht ein Mehrabfluss, der vor Einleitung in das Vorflutsystem auszugleichen ist. Um zu prüfen und aufzuzeigen, in welcher Form das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet schadlos abgeleitet werden kann, ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung in Auftrag gegeben worden, die bis zur öffentlichen Auslegung erstellt wird.

### **Vorbeugender Brandschutz**

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

## **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr in Trägerschaft des Landkreises Diepholz.

## **10 Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur öffentlichen Auslegung ein Umweltbericht erstellt, wobei die Gemeinde nach § 2 Abs. 4 BauGB festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Festlegung über den Umfang des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 unter Beteiligung der Behörden.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht ist anliegend beigelegt. **Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.**

Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### **10.2 Artenschutz**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

### **10.3 Eingriffsregelung**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

### **10.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange**

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

## **11 Abschließende Erläuterungen**

### **11.1 Altlasten**

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Hüde sind weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altablagerungen vorhanden.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

## 11.2 Denkmalschutz

### Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

### Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Angesichts der Nähe zu mehreren bekannten Fundstellen von vorgeschichtlichen Steinartefakten auf dem Gelände des Freizeitbades sowie Siedlungskeramik der Vorrömischen Eisenzeit nördlich des Geltungsbereiches muss bei den geplanten Erdarbeiten mit prähistorischen Funden und/oder Befunden gerechnet werden. Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplans Nr. 6 „Vor dem Ort“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hüde ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-08-05

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....

Desmarowitz