



**SAMTGEMEINDE
„ALTES AMT LEMFÖRDE“**

LANDKREIS DIEPHOLZ

**Flächennutzungsplan, 28. Änderung
(Kindertagesstätte „Koppelweg“)**

Entwurfsbegründung

zur

öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

und zur

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

Projektnummer: 218532

Datum: 2020-01-29

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines.....	3
2	Verfahren / Abwägung.....	3
3	Bestandssituation	4
4	Einordnung der Planung.....	5
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungspläne	5
5	Planungserfordernis / Standortbegründung / Planungsziele	5
6	Änderungsinhalte / Art der baulichen Nutzung.....	6
7	Erschließung	6
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	6
7.2	Technische Erschließung	6
9	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	8
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	8
9.2	Artenschutz	8
9.3	Eingriffsregelung	8
9.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	9
10	Flächenbilanz	9
11	Abschließende Erläuterungen	9
11.1	Altlasten	9
11.2	Denkmalschutz.....	10
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	10

ANLAGEN

- Umweltbericht (IPW; Januar 2020)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW; Dezember 2019)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW; Juni 2019)

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

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2020-01-29

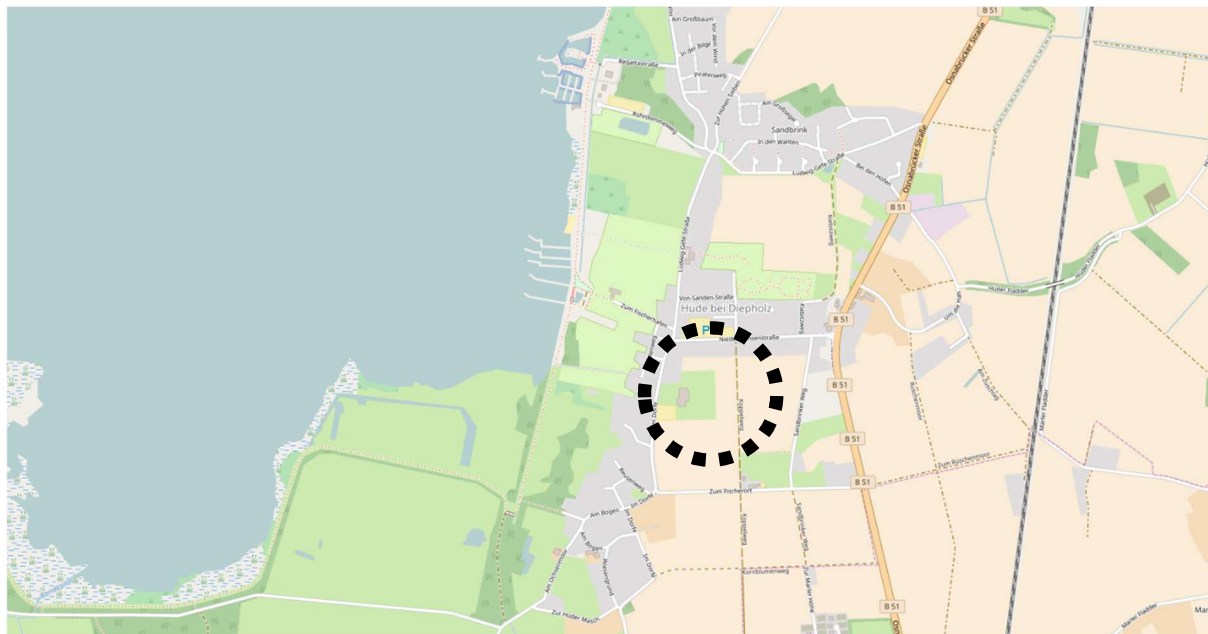
Proj.-Nr.: 218532

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 Hüde / östlich des Freizeitbades und umfasst eine Größe von ca. 0,77 ha.



Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Planungsziel der Gemeinde Hüde 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 Hüde 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 Verfahren / Abwägung

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

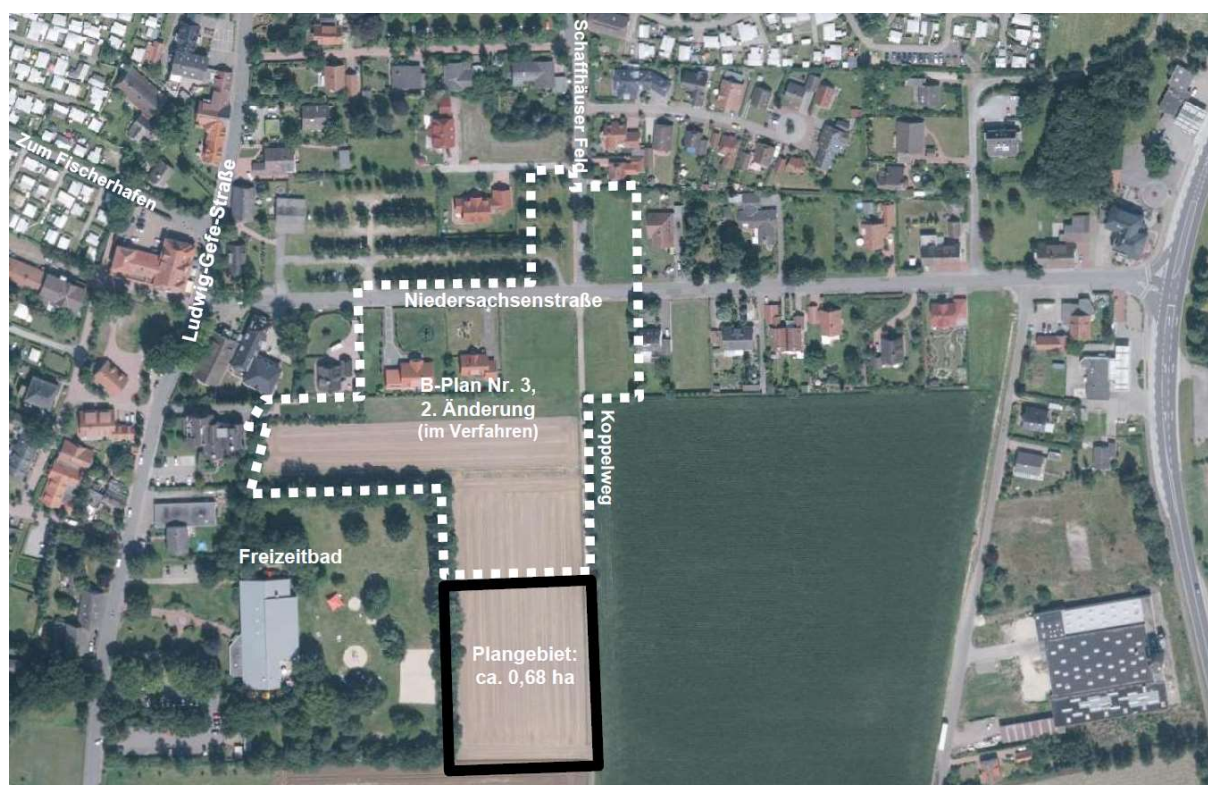
Da der Flächennutzungsplan weder im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB noch im beschleunigten Verfahren nach § 13a oder § 13b BauGB geändert werden kann, ist ein zweistufiges Regelverfahren durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde im Rahmen eines Erörterungstermins am 27.02.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Anregungen oder Hinweise wurden nicht vorgetragen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Die Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt worden.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs werden nunmehr alle Unterlagen noch einmal gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom bis 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten noch einmal Gelegenheit zu einer Stellungnahme.

3 Bestandssituation

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



Luftbild (ohne Maßstab)



4 Einordnung der Planung

4.1 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 Naturparkes 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).

4.2 Flächennutzungsplan

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

4.3 Bebauungspläne

Im Parallelverfahren wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Vor dem Ort“ aufgestellt.

5 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 m² 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 vorgesehen Flächen nicht mehr in dem ursprünglich vorgesehenen Umfang für diese Zwecke benötigt werden.

6 Änderungsinhalte / Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der v.g. städtebaulichen Planungsziele wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf und eine Wohnbaufläche (W) umgewidmet.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

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

7.2 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 erarbeitet worden. Danach ist vorgesehen, das auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Für die Einleitung der auf den öffentlichen Flächen anfallenden Oberflächenabflüsse aus dem Plangebiet in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

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.

8 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Östlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von ca. 300 m die B 51 „Osnabrücker Straße“ und in einem Abstand von ca. 900 m die Bahnstrecke Osnabrück – Bremen. Von diesen Verkehrsanlagen wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Um nachzuweisen, dass hierdurch keine unzulässigen Störungen der Wohnruhe verursacht werden, ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden (siehe Anlage). Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass für das Allgemeine Wohngebiet (passive) Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Für das Kindergartengrundstück sind Festsetzungen zum Schallschutz entbehrlich, da die maßgeblichen Planungsrichtwerte tagsüber eingehalten werden und hier nachts keine Nutzung stattfindet.

Hinweis: Das Plangebiet wird von der B 51 (Osnabrücker Straße) und der Bahnlinie (Osnabrück – Bremen) im Osten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße bzw. der Bahn keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld teilweise durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit (Intensiv-) Tierhaltung vorhanden, so dass keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Gerüche auftreten.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

9.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes sind entsprechende Aussagen im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet worden, die im Umweltbericht dokumentiert wurden. Da die darin gegebenen Hinweise auf eine Berücksichtigung der Brutzeiten bei der Baufeldräumung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, werden die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt.

9.3 Eingriffsregelung

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, wurde im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt.

Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Nds. Naturschutzgesetz ist festzustellen, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht vermeidbar ist (siehe Punkt 5 „Planungserfordernis / Standortbegründung / Planungsziele“).

Eine weitreichende und umfassende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie die Ausweisung des dringend benötigten Kindergartenstandorts werden hier höher eingestuft als die in diesem Planungsfall betroffenen Belange des Naturschutzes, insbesondere da durch die geplanten baulichen Maßnahmen keine besonders wertvollen Biotopflächen o.ä. betroffen sind.

Gemäß BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft zu unterlassen, und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Zum Ausgleich des Eingriffes sind innerhalb des Bebauungsplangebietes Gehölzpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Dadurch wird innerhalb des Plangebiets zumindest ein Teil der erforderlichen Kompensation geschaffen.

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 1.098 Werteinheiten verbleibt. Die Gemeinde Hüde bewertet die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gleichrangig der Schaffung von Wohnraum und einer Kita als wichtige Wohnfolgeeinrichtung und weist entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets nach. Dazu stehen entsprechende externe Kompensationsflächen zur Verfügung: Gemarkung Hüde, Flur 12, Flurstück 69/1

Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

9.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter ist im Umweltbericht im Einzelnen dokumentiert.

10 Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Zugang	Abgang
Wohnbaufläche	ca. 0,33 ha	---
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,33 ha	---
Grünfläche	---	ca. 0,66 ha
gesamt	ca. 0,66 ha	ca. 0,66 ha

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ 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

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-01-29

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Lemförde,

i.A.

.....
Der Samtgemeindebürgermeister