

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017, S. 1057)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden, gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Grünfläche

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte Grünfläche - Abstandsrün - ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Dabei ist alle 5-10 Jahre ein abschnittsweiser Rückschnitt von übermäßigem Gehölzbewuchs außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen, damit der Verbuschungsgrad der Grünfläche einen Bedeckungsgrad von 30 - 40 % nicht übersteigt.

1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die entsprechend festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Anliegers (Erschließung des rückwärtigen Bereiches) und der Ver- und Entsorgungsträger (Wartung und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen) zu belasten.

II. HINWEISE

2.1 Archäologische Denkmalpflege

(Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG))

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung und der Nähe zur historischen Bebauung möglich.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.2 Altlasten

Das Allgemeine Wohngebiet liegt in der unmittelbaren Nachbarschaft zur ehemaligen Betriebsfläche des Torfwerkes Uchte. Für die Fläche des geplanten Wohngebiets liegen aktuell keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor. Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Nienburg/Weser mitzuteilen.

2.3 Bergbauberechtigung

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) weist darauf hin, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Bewilligungsfeld "Dümmersee-Uchte II" der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Bewilligungsfeld ist die EMPG außerdem verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Diese Rechte und Pflichten sind zu berücksichtigen.

2.4 Artenschutz

(§ 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)

Ein Vorkommen von Zauneidechsen kann im östlichen Teil des Plangebietes nicht vollends ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor möglichen Baumaßnahmen eine Kontrollbegehung durchzuführen und zu prüfen, ob die Fläche als Lebensraum in Anspruch genommen wird. Bei der Feststellung von Lebensstätten und Habitats sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen.

Sollten keine Lebensstätten und Habitats festgestellt werden sind dennoch die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Herrichtung des Baufeldes (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.