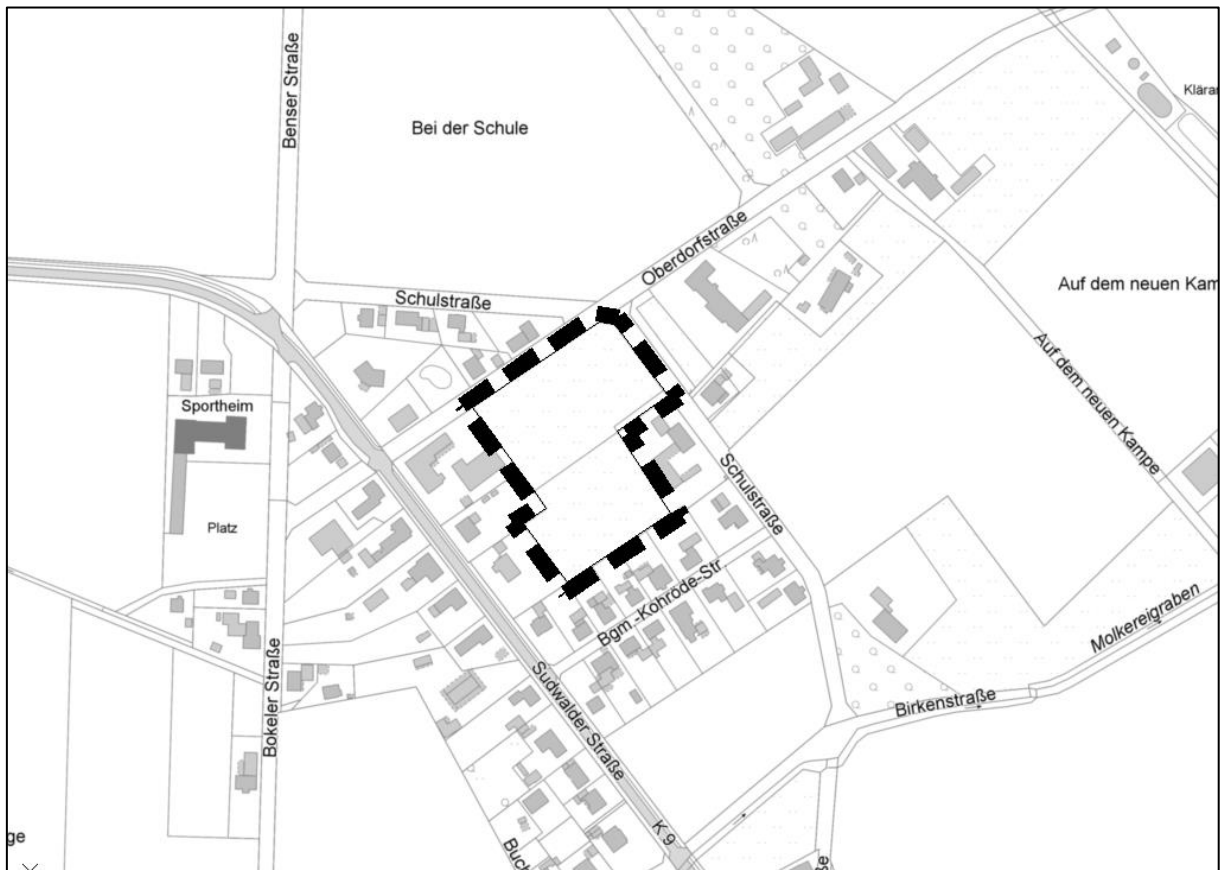


GEMEINDE AFFINGHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 9
„Zum Oberdorf“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

| | | | | |
|----------------|------------|-----------------------|-------------------|------------------------|
| Arbeitsfassung | Vorentwurf | Entwurf 06.11.2017 | Satzungsbeschluss | URSCHRIFT ABSCHRIFT |
|----------------|------------|-----------------------|-------------------|------------------------|

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

| | | |
|----------|--|-----------|
| A | ALLGEMEINER TEIL | 2 |
| | A.1 Anlass und Ziel der Planung..... | 2 |
| | A.2 Verfahren | 2 |
| | A.3 Örtliche Situation | 3 |
| | A.4 Planungsvorgaben | 4 |
| B | INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 8 |
| | B.1 Bauliche Nutzung | 8 |
| | B.2 Verkehr | 9 |
| | B.3 Immissionsschutz | 9 |
| | B.4 Natur und Landschaft | 9 |
| | B.5 Infrastruktur..... | 11 |
| | B.6 Altlasten..... | 11 |
| | B.7 Denkmalpflege | 11 |
| C | DATEN | 13 |
| | C.1 Städtebauliche Werte..... | 13 |
| | C.2 Verfahrensvermerke | 13 |

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Auch in der Gemeinde Affinghausen besteht eine Nachfrage nach Wohnbauflächen, der nur in sehr begrenztem Umfang durch die Füllung von Baulücken oder die Umnutzung von ehemals gewerblich genutzten baulichen Anlagen begegnet werden kann. Nachdem jahrelang keine neuen Baugebiete ausgewiesen wurden, steht nun eine besonders gut geeignete, innerörtliche Baufläche im Norden der Ortslage zur Verfügung, um ca. 14 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser zu schaffen. Andere Wohnformen (z.B. Geschosswohnungsbau), die zu einer stärkeren Verdichtung führen würden, werden in Affinghausen nicht nachgefragt. Aufgrund der relativ günstigen Bodenpreise ist davon auszugehen, dass auch junge Familien hier Eigentum bilden können.

Es handelt sich zwar um eine innerörtliche Fläche, die allerdings insgesamt nicht nach § 34 BauGB bebaut werden kann, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 9 dient der Innenentwicklung von Affinghausen in einem bebauten, innerörtlichen Bereich an der Schulstraße/Oberdorfstraße als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein:

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

| | |
|-----------------------------|--|
| zu erfüllende Bedingung | Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang |
| Inhalt Bebauungsplan Nr. 24 | Festgesetzte Grundfläche WA 9912 qm x GRZ 0,25 = 2478 qm Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert. |
| Bedingung erfüllt | ja, da Größe der Grundfläche < 20.000 qm |

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

| | |
|----------------------------|---|
| zu erfüllende Bedingung | Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt. |
| Inhalt Bebauungsplan Nr. 9 | im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen |
| Ergebnis | Bedingung erfüllt |

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

| | |
|----------------------------|--|
| zu erfüllende Bedingung | Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind |
| Inhalt Bebauungsplan Nr. 9 | Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht zulässig und nicht vorhanden. |
| Ergebnis | Bedingung erfüllt |

Da die Bedingungen des §13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortschaft Affinghausen („Oberdorf“) östlich der Schulstraße und südlich der Oberdorfstraße. Bei beiden Straßen handelt es sich um schmal ausgebaute Gemeindestraßen ohne Nebenanlagen. Bislang wird das Plangebiet als Grünland (Weide) genutzt.

Das Plangebiet wird durch wenige ältere Gebäude an der Sudwalder Straße und der Schulstraße mit entsprechenden Nebenanlagen und die benachbarten, eingeschossigen Einfamilienhäusern aus der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts geprägt.

Das östlich angrenzende Grundstück jenseits der Schulstraße, das im Flächennutzungsplan noch als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt ist, wird seit längerem nicht mehr zu diesem Zweck genutzt; das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum.

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und das seit Dezember 2016 rechtskräftige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz hinzuzuziehen.

Nach dem LROP sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Zudem sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

Darüber hinaus ist der Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (RROP Entwurf Kap. 2.1. Nr. 04) zu berücksichtigen, wonach der Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung verringert werden soll. Hiernach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte sowie in nicht Zentralen Orten auf eine Nachverdichtung im Innenbereich gelenkt werden. Hierbei soll dem qualitativen und quantitativen Bedarf an Wohnraum, dem demografischen Wandel, den gesellschaftlichen Kosten für Verkehrs-, die Ver- und Entsorgungs- sowie die soziale Infrastruktur und den ökologischen Auswirkungen auf den Freiraum Rechnung getragen werden.

In der Samtgemeinde Schwaförden und auch in der Gemeinde Affinghausen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Bauland für Wohnzwecke.

Die Vorgaben der Raumordnung werden mit der Planung umgesetzt, da eine bislang nicht bebaute innerörtliche Fläche nun einer Bebauung zugänglich gemacht wird, ohne dass dabei Siedlungsfläche in den Außenbereich vordringt.

Soziale und technische Infrastruktur ist im Ort für eine Grundversorgung vorhanden.

Außerdem stellt das Plangebiet aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht keinen wertvollen Bereich da, so dass dadurch der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden kann.



Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des LK Diepholz 2016 (ohne Maßstab)

A.4.2 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Diepholz gehört der Änderungsbereich zum Bereich mit dem Zielkonzept:

„Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“



Abb. Auszug aus Landschaftsrahmenplan (LRP) des LK Diepholz 2008 (ohne Maßstab)

Besondere Ziel- bzw. Entwicklungsaussagen des LRP zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind für das Plangebiet nicht zu beachten.

A.4.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwaförden stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Das Plangebiet gehört dabei zu einem Bereich von gemischten Bauflächen, die sich beidseitig der Sudwalder Straße erstrecken.

Südlich angrenzend an das Plangebiet sind Wohnbauflächen dargestellt.

Die Festsetzungen im Plangebiet weichen somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt. Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt wird, ist kein paralleles Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan ist in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

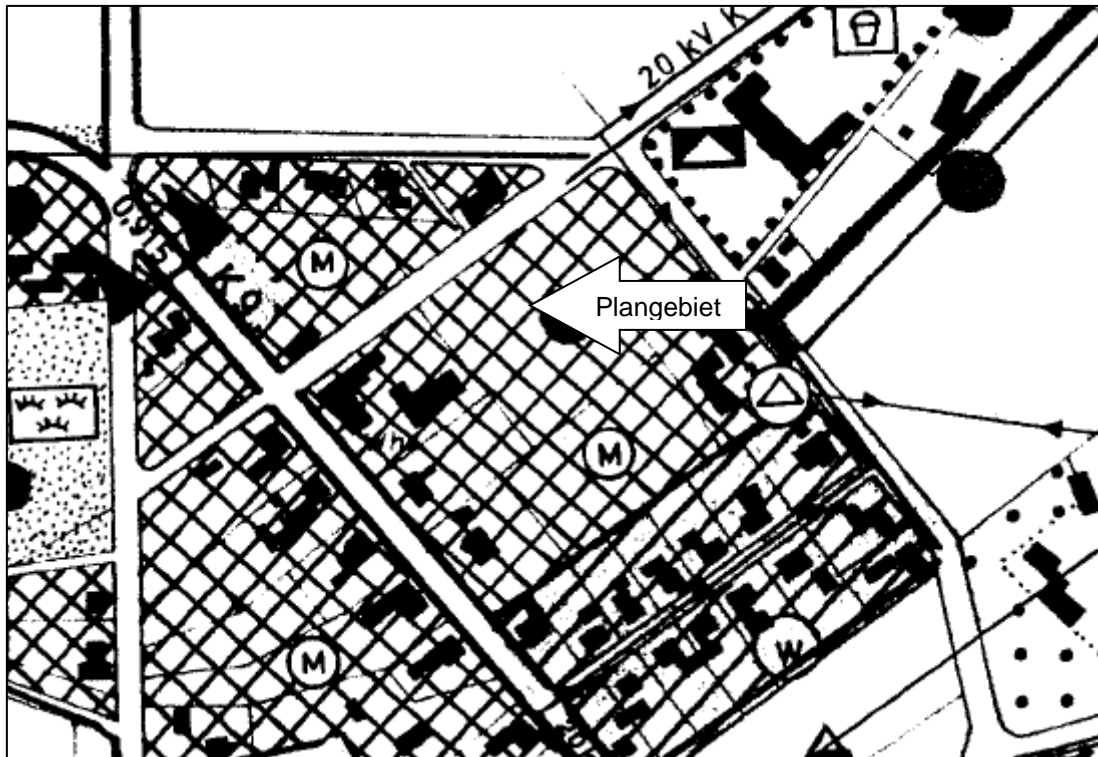


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

A.4.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Direkt benachbart liegen ebenfalls keine Bebauungspläne vor. Die bebauten Bereiche sind als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

A.4.5 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB

Nach § 1a Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde in ihre Abwägung über die öffentlichen und privaten Belange die Grundsätze der vorrangigen Innenentwicklung sowie die Begrenzung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche einzustellen.

Bei der vorliegenden Planung wird ca. 1 ha bisher als Weideland genutzte Fläche der Bewirtschaftung entzogen, um darauf eine Wohngebiet zu entwickeln. Die Bewirtschaftung erfolgte allerdings nur untergeordnet im Nebenerwerb.

In der Samtgemeinde Schwaförden und auch in der Gemeinde Affinghausen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Bauland für Wohnzwecke. Bei der nun beplanten Fläche handelt es sich um eine innerörtliche, konfliktarme Fläche, mit deren Nutzung eine Ausdehnung des Siedlungsbereiches in den Außenbereich vermieden wird.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung Wohnnutzung im Gebiet erfolgen. Der Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bietet neben der Wohnnutzung Möglichkeiten zur gebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzung. Von diesem Nutzungskatalog werden allerdings die sonst als Ausnahmen zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Die Flächen sollen nicht einer flächenextensiven Nutzung, wie der eines Gartenbaubetriebes zur Verfügung gestellt werden, sondern es soll eine bauliche Nutzung erfolgen. Da es sich bei den umgebenden Straßen um schmal ausgebaute Gemeindestraßen handelt, sollen verkehrsentensive Nutzungen hier nicht stattfinden. Eine Tankstellennutzung ist mit häufigen An- und Abfahrten verbunden, so dass diese Nutzung nicht in das Planungskonzept passt.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Umgebung des Plangebietes an der Nutzungsintensität anderer, vergleichbarer Wohngebiete.

In Anlehnung an die angrenzenden vorhandenen Wohngebiete, z.B. an der südlich gelegenen Bgm.-Kohröde-Straße, wird im Allgemeinen Wohngebiet maximal ein Vollgeschoß zugelassen.

B.1.3 Bauweise / Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Einzelhäuser mit ein bis zwei Wohnungen in offener Bauweise geprägt. Um den baulichen Strukturen in der Umgebung des Plangebietes Rechnung zu tragen, wird im Allgemeinen Wohngebiet die Anzahl der Wohnungen beschränkt. Damit sich neue Wohnbebauung in die vorhandenen Strukturen einfügt, dürfen im Plangebiet je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung entstehen.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu. Dies findet insbesondere seinen Ausdruck in den 3 m breiten nicht überbaubaren Bereich zu den Erschließungsstraßen. Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen allerdings keine Nebenanlagen und Garagen errichtet werden, um die Straßenräume nicht durch bauliche Anlagen einzuengen und typische Vorgartenbereiche zu erhalten.

B.2 Verkehr

Das Plangebiet ist bisher über die befestigten Gemeindestraßen Schulstraße und Oberdorfstraße erschlossen, die allerdings schmal ausgebaut sind und keine Fuß- oder Radwege aufweisen.

Beide Straßen dienen bisher hauptsächlich der Erschließung der anliegenden Wohnbebauung und teilweise zur Anfahrt von landwirtschaftlichen Flächen. Beide Straßen sind an die Sudwalder Straße (K 9) angebunden, über die der überörtliche Verkehr verläuft (z.B. weiter nach Süden zur L 202).

Die Haupteerschließung des Plangebiets wird eine neue Planstraße übernehmen, die von der Oberdorfstraße als Stichstraße in das Plangebiet gelegt wird. Am Ende der Straße wird eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22m geplant, auf der auch dreiaxlige Müllfahrzeuge gefahrlos wenden können. Die geplante Breite des Straßengrundstückes beträgt 7 m. Darin können noch öffentliche Parkplätze und Pflanzflächen angelegt werden. Flächen für die Oberflächenentwässerung sind nicht erforderlich, da das anfallende Regenwasser in eine Regenrückhalteanlage geführt wird.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle "Strahmann" an der Sudwalder Straße, die von den Buslinien 1 05, 135 und 152 bedient wird. Dabei ist das Angebot der Linien auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

B.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist nicht mit erheblichen Immissionen aus Verkehr, Gewerbe, Landwirtschaft oder Sportanlagen belastet. Die etwas stärker befahrene Sudwalder Straße verläuft in einem Abstand von mind. 40 m zu Plangebiet und hier befindet sich außerdem noch vorgelagerte Bebauung, so dass nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen aus Verkehrslärm auf die neue Wohnnutzung zu rechnen ist.

Aus der zulässigen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit ca. 14 Bauplätzen ist nicht mit erheblichen Emissionen zu rechnen.

B.4 Natur und Landschaft

B.4.1 Vorhandene Situation

Das innerörtliche Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich als Weide/Grünland genutzt. Im Plangebiet befinden sich keine Gehölze und keine Gewässer. Das Gelände ist weitgehend eben.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindet sich locker bebaute Einzelhausgebiete, deren Freiflächen als neuzeitlichen Gärten genutzt werden. Östlich an der Schulstraße befindet sich außerhalb des Plangebiets ein Gehölzbestand aus Nadelgehölzen und weiter auf dem Grundstück auch aus Laubgehölzen. Dieser Gehölzbestand gehört zum Grundstück der ehemaligen Schule.

Das Plangebiet hat eine geringe bis allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann an dieser Stelle nicht vermieden werden, da die Bereitstellung von Wohnbauland in der Gemeinde Affinghausen erforderlich ist. Die Fläche eignet sich durch ihre innerörtliche Lage besonders gut für diese Entwicklung, besonders wertvolle natürliche Strukturen sind

nicht betroffen. Gehölze befinden sich nicht direkt auf der Fläche, sondern nur unmittelbar daneben. In der Bauphase ist hier Rücksicht auf den Gehölzbestand zu nehmen. Ein Ausdehnen mit Bauflächen in den Außenbereich auf ggfs. wertvollere Flächen kann mit dieser Planung vermieden werden.

Das Maß der zulässigen Versiegelung wird auf das für Einfamilienhausgebiete erforderliche Maß begrenzt.

In den geplanten Bauflächen zerstören Bodenaustausch und Versiegelung die Bodengenese. Dabei verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt, u. a. als Standort für Flora und Fauna und Filterfunktionen. Durch die Entfernung und die Überbauung von innerörtlichen Grünflächen sind jedoch nur Biotoptypen von geringer bis mittlerer Wertigkeit betroffen. Auf den nicht bebauten Flächen des Plangebietes ist mit der Anlage von modernen Hausgärten zu rechnen.

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Die Eingriffsregelung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht anzuwenden, da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, in Verbindung mit den Regelungen der Naturschutzgesetzgebung, ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da diese im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

B.4.3 Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit in Krafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten

Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten (innerörtliches Grünland ohne Gehölze und Gewässer) wird es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotoptypen zu beurteilen. Auf Grundlage des vorhandenen Biotoptyps (Grünland) und unter Berücksichtigung der Umgebungsbedingungen kann festgestellt werden, dass im Geltungsbereich mit einem Vorkommen von (besonders) streng geschützten Arten nicht zu rechnen ist.

Artenschutzrechtliche Regelungen stehen der Umsetzung der Planung nach den bisherigen Erkenntnissen nicht entgegen.

B.5 Infrastruktur

leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die den angrenzenden Straßen liegenden Leitungen in das Gebiet verlängert werden.

Niederschlagswasser

Da im Plangebiet keine versickerungsfähigen Böden anstehen, wie ein Bodengutachten gezeigt hat, wird das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken und der Verkehrsfläche erfasst und in einem Regenrückhaltebecken in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes gesammelt. Der auf den natürlichen Ablauf gedrosselte Abfluss erfolgt von dort in den Molkereigraben. Ein entsprechendes Leitungsnetz ist bei der Erschließungsplanung zu beachten und beim Ausbau der Planstraße herzustellen. Die erforderliche Fläche wird als Fläche für die Regenwasser-Rückhaltung festgesetzt.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Diepholz. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

B.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind Gemeinde Affinghausen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten jedoch Hinweise auf Altablagerungen oder problematische Altstandorte gefunden werden, so sind diese zu prüfen und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde beim Landkreis Diepholz anzuzeigen.

B.7 Denkmalpflege

Archäologische Funde nordwestlich des Plangebietes haben gezeigt, dass hier mit vorgeschichtlichen Besiedlungsspuren und Funden gerechnet werden muss.

Es werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen.

In Anbetracht der Größe des geplanten Wohnbaugebietes hat die Untere Denkmalschutzbehörde im Beteiligungsverfahren angeregt, die Fläche der Planstraße und des Wendehammers im Vorfeld der Bebauung durch eine Grabungsfirma prospektieren zu lassen. Die Gemeinde wird die Erschließungsplanung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abstimmen, um das Vorgehen zur Prospektion oder archäologischen Baubegleitung abzustimmen.

Sollten sich bei diesen Untersuchungen keine Hinweise auf erhaltene Siedlungsspuren der Vor- oder Frühgeschichte finden, können die Baugenehmigungen für die Einzelbauvorhaben dann ohne Auflagen hinsichtlich der Begleitung der Erdarbeiten, lediglich mit dem Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologisch relevanten Funden, erteilt werden.

C DATEN

C.1 Städtebauliche Werte

| Nutzungsart | m ² |
|---|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 9.912 |
| Straßenverkehrsfläche | 1.116 |
| Fläche zur Regelung des Wasserabflusses | 875 |
| Σ | 11.903 |

C.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 9 öffentlich in der Zeit vom bis zum ausgelegen.

Affinghausen, den

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Affinghausen zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 9 in der Sitzung am beschlossen.

Affinghausen, den