



**LANDKREIS DIEPHOLZ**

**Bebauungsplan Ströhen Nr. 23  
„Mindener Straße - Ost“**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

**gleichzeitig: Flächennutzungsplan, 55. Änderung**

**Begründung**

**Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung  
nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Projektnummer: 221392  
Datum: 17.07.2024

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass, -erfordernis und -ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Stellungnahmen .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Regionalplanerische und bauleitplanerische Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
5.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	4
5.2	Flächennutzungsplan .....	4
5.3	Bebauungsplan.....	4
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
6.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	5
6.4	Garagen und Nebenanlagen .....	6
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	6
6.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche .....	6
6.7	Örtliche Bauvorschriften .....	6
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>7</b>
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	7
7.2	Technische Erschließung .....	7
<b>8</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>7</b>
8.1	Umweltprüfung.....	7
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Waldersatz.....	8
8.3	Besonderer Artenschutz .....	8
8.4	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	8
<b>9</b>	<b>Abschließende Erläuterungen.....</b>	<b>8</b>
9.1	Belange des Hochwasserschutzes .....	8
9.2	Belange des Denkmalschutzes .....	8
9.3	Belange des Immissionsschutzes .....	8
9.4	Altlasten .....	8
9.5	Bodenordnung und Realisierung.....	9
9.6	Erschließungskosten .....	9
<b>10</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....</b>	<b>9</b>

#### GESONDERTER TEIL DIESER BEGRÜNDUNG

- Scoping-Unterlagen zum Umweltbericht (IPW; 05.08.2024)

#### ANLAGEN

- Schalltechnische Untersuchung (IPW; 20.10.2021)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung einschl. Versickerungsnachweis (IPW; 22.10.2021)

#### HINWEIS

Zum Entwurf für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB werden noch folgende Unterlagen erarbeitet:

- Umweltbericht

---

#### Bearbeitung:

Dipl. Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 17.07.2024

Proj.-Nr.: 221392

**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

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

## 1 Planungsanlass, -erfordernis und -ziele

Es bestehen konkrete Bauabsichten eines privaten Flächeneigentümers zur Errichtung von zwei Wohngebäuden, die auf der derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnenden Fläche an der Mindener Straße am Ostrand der Ortslage von Ströhen aufgrund der zu befürchtenden Verfestigung einer Splittersiedlung nicht genehmigungsfähig sind.

Diese Fläche bietet sich für eine wohnbauliche Nutzung an, da sie durch die benachbarte Bebauung vorgeprägt und voll erschlossenen ist. Insofern sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Erschließung zu erwarten. Im Übrigen wird hierbei keine Erweiterung in die freie Landschaft ermöglicht.

## 2 Verfahren / Stellungnahmen

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wagenfeld hat am ..... beschlossen, dieses Bebauungsplanverfahren einzuleiten und die frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren einschließlich einer Umweltprüfung aufgestellt. Im Parallelverfahren wird die ... Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch eine Bürgerinformationsveranstaltung ..... sowie durch Veröffentlichung im Internet des Planvorentwurfs und der Begründung in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Die berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Der Planentwurf und die Begründung mit Umweltbericht und Fachgutachten werden nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung abzugeben. Parallel zu dieser Veröffentlichung im Internet werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung eingeholt.

## 3 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 10 in Flur 25 der Gemarkung Ströhen mit einer Größe von ca. 0,4 ha.

## **4 Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage von Ströhen unmittelbar südlich der Mindener Straße (L343), ist topografisch relativ eben und umfasst eine unversiegelte Brachfläche mit halbruderaler Gras- und Staudenflur zwischen einer Hofstelle mit Tierhaltung und umfangreichem Gehölzbestand im Westen und einem weiteren Wohnbaugrundstück im Osten. Defacto liegt hier allerdings keine klassische Baulücke vor. Ansonsten ist das nähere Umfeld nördlich der Mindener Straße durch das Nebeneinander von einem Gewerbebetrieb sowie weiteren Wohngebäuden geprägt. Südlich des Plangebiets schließt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

## **5 Regionalplanerische und bauleitplanerische Ausgangssituation**

### **5.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Diepholz mindestens zum Teil als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (G) - aufgrund hohen Ertragspotenzials - dargestellt.

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wagenfeld als Wald dargestellt. Am südlichen Rand der Mindener Straße ist ferner eine unterirdische Glasfaser-Fernkabeltrasse dargestellt.

### **5.3 Bebauungsplan**

Für das Plangebiet liegt weder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan noch eine Satzung nach § 34 BauGB vor.

Im Nordwesten grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Ströhen-Zentrum“ an. Für die an das Plangebiet angrenzenden Flächen ist ein Mischgebiet mit Ausnutzungsziffern von 0,3 (Grundflächenzahl), 0,5 (Geschossflächenzahl) und zwei (Zahl der Vollgeschosse) sowie offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche hält hier einen Abstand von 6,0 m zur Landesstraße sowie 5,0 m zum Schulweg sowie zum nicht überplanten Nachbargrundstück ein.

## **6 Städtebauliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Den städtebaulichen Planungszielen entsprechend wird die für die Bebauung vorgesehene Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl**

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird der Maßstab benachbarter Baugrundstücke aufgegriffen und der Charakter eines locker bebauten Siedlungsbereichs fortgesetzt.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Um wesentliche Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, wird die Höhe baulicher Anlagen auf ein Höchstmaß von 49,0 m über Normalhöhennull begrenzt. Bei einer Geländehöhe von 38 m über Normalhöhennull werden somit Gebäudehöhen von bis zu 11 m ermöglicht.

#### **Geschossflächenzahl**

Zur Begrenzung der Bebauungsdichte auf ein ortsübliches Maß wird eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Um einer übermäßigen Ausnutzung der zulässigen Gebäudekubatur entgegenzuwirken, sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

### **6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

#### **Bauweise**

In Anlehnung an die Strukturen in den umliegenden Siedlungsbereichen wird die offene Bauweise festgesetzt. Da sich hier Doppelhäuser und Hausgruppen nicht in den Siedlungsbestand einfügen würden, sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist flächenhaft festgesetzt, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Platzierung der Gebäude zu eröffnen. Dabei hält die überbaubare Grundstücksfläche zu den Plangebietsrändern stets einen Abstand von 3,0 m ein, damit Hauptgebäude nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

## **6.4 Garagen und Nebenanlagen**

Damit wenigstens die Achtungsabstände tatsächlich durchgängig von Gebäuden frei blieben und diese Randbereiche ihre gliedernde Minimalfunktion erfüllen können, sind Garagen und Carports, Nebengebäude sowie baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Weniger markante bauliche Nebenanlagen sind dagegen sogar in diesen Randbereichen zulässig.

## **6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In Fortsetzung des durch Ein- und Zweifamilienbebauung geprägten Charakters aus dem umliegenden Siedlungsbestand und in Vermeidung eines unkontrollierten Nebeneinanders von Eigenheimen mit Einliegerwohnung und Geschosswohnungen sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

## **6.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass gesunde Wohnverhältnisse auch angesichts der verkehrlichen Schallimmissionen der Mindener Straße unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum passiven Lärmschutz – Lärmpegelbereiche III und IV – und zur Lage von Außenwohnbereichen gewährleistet werden können. Dabei sind Außenwohnbereiche - Terrasse, Freisitze usw. – im separat gekennzeichneten Bereich nur auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände zulässig.

## **6.7 Örtliche Bauvorschriften**

In Ergänzung zu den vorgenannten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die auf Bundesrecht beruhen, sind weitere auf Landesrecht beruhende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **Dachausbildung**

Im Plangebiet soll auch die Dachlandschaft des umliegenden Siedlungsbestands fortgesetzt werden. Daher sind nur symmetrisch geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm-dach zulässig. Durch den zulässigen Neigungswinkelbereich von 30° bis 50° verbleibt den Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in Flachdachbauweise zulässig, da diese Abweichung nur unwesentlichen Einfluss auf das Siedungsbild hat.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Mindener Straße. Die geschlossene Ortschaft sowie auch die Ortsdurchfahrt beginnen auf Höhe der Einmündung des Wüнкers Wegs.

Das Plangebiet liegt ferner im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestelle „Kreissparkasse“, die von den Linien 133 und 170 bedient wird. Durch diese Linien gibt es Fahrtmöglichkeiten nach Sulingen und Diepholz.

### **7.2 Technische Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Mindener Straße hinreichend an die erforderlichen technischen Versorgungsmedien angeschlossen (Elektrizität, Gas und Wasser sowie Telekommunikation). Der Anschluss weiterer Gebäude an diese Netze wird rechtzeitig mit den zuständigen Trägern abgestimmt.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse können über grundstückseigene Schmutzwasserhebeanlagen an die vorhandene Druckrohleitung in der Mindener Straße angeschlossen werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser soll vor Ort ordnungsgemäß versickert werden.

Die Löschwasserversorgung wird ggf. im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich – unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

## **8 Belange des Umweltschutzes**

### **8.1 Umweltprüfung**

Als gesonderter Bestandteil dieser Begründung wird bis zur förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung über den Umfang des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht ist anliegend beigelegt („Scoping“-Unterlage). 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.



## **8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Waldersatz**

*Wird bis zum Entwurf für die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.*

## **8.3 Besonderer Artenschutz**

*Wird bis zum Entwurf für die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.*

## **8.4 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Diese Planung hat höchstens geringfügige Auswirkungen auf die Erreichung der Klimaschutzziele, da nur zwei kleine Wohngebäude neu errichtet werden sollen. Die Inanspruchnahme dieser kaltluftproduzierenden kleinen Fläche am Rand der Ortslage von Ströhen ist vernachlässigbar, da ihr aufgrund der Lage im ländlich geprägten Siedlungsraum nur eine untergeordnete Rolle zukommt.

# **9 Abschließende Erläuterungen**

## **9.1 Belange des Hochwasserschutzes**

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Für das Plangebiet liegen bei öffentlichen Stellen derzeit auch keine Angaben zu möglichen Schäden und Folgekosten bei Starkregenereignissen vor.

## **9.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale bekannt.

## **9.3 Belange des Immissionsschutzes**

Im Plangebiet ist nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung zu rechnen. Der westlich gelegene Tierhaltungsbetrieb wird im Übrigen bereits durch näher gelegene betriebsfremde Wohnbebauung eingeschränkt.

## **9.4 Altlasten**

Für das Plangebiet sind weder Altablagerungen und noch Altstandorte bekannt. 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.

## 9.5 Bodenordnung und Realisierung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum des privaten Vorhabenträgers. Zur Realisierung der Planung sind daher keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 9.6 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden vollständig durch den privaten Vorhabenträger getragen. Für die Gemeinde Wagenfeld entstehen daher keine Erschließungskosten.

## 10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Dieser Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wagenfeld ausgearbeitet.

Wallenhorst, 17.07.2024

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Desmarowitz

Wagenfeld, den

.....  
Bürgermeister