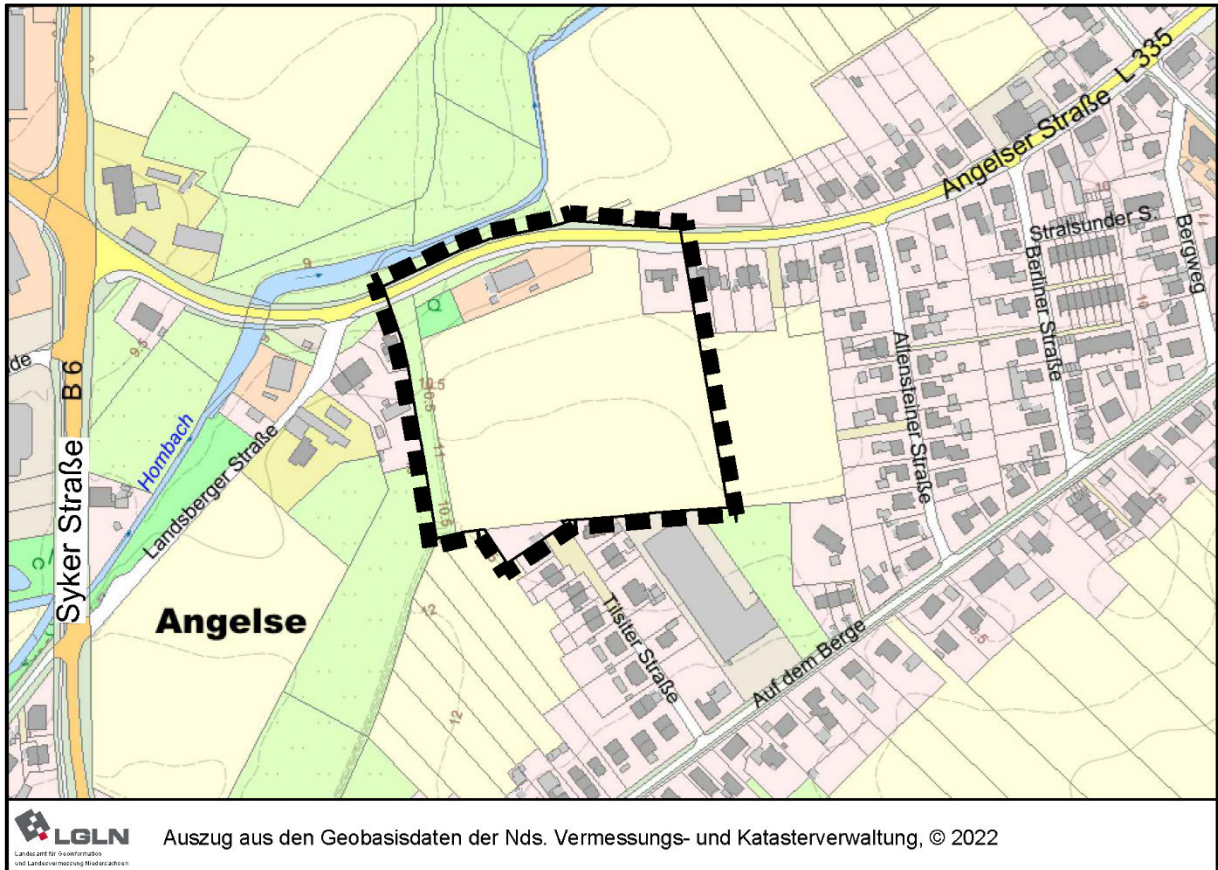


## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)



### Inhalte der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Leeste und wird im Norden mit der Angelser Straße (L 335) begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück, das von Bebauung umgeben ist. Im Süden erstreckt sich das Plangebiet bis zu den Flurstücken, die von Straßen „Auf dem Berge“ bzw. von der Tilsiter Straße erschlossen werden.

Anlass und Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Flächen für Wohnbebauung sowie für eine Kindertagesstätte unter besonderer Berücksichtigung einer klimaschonenden Quartiersentwicklung.

Im Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) erfolgt die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, in denen überwiegend mit einer Grundflächenzahl von 0,3 gebaut werden darf. Nur wenige Bereiche sind für eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Daneben erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf, in der eine gemeindliche Kindertagesstätte errichtet werden soll. Zur Erschließung des Gebietes werden Verkehrsflächen festgesetzt, wobei die Anbindung an die Angelser Straße erfolgt und für Kfz keine Durchfahrt in südliche Richtung erfolgen wird. Für Fußgänger und Radfahrer wird aber in diese Richtung eine Durchlässigkeit vorgesehen. Alle Verkehrsanlagen werden in Flächengrößen geplant, die beim Ausbau eine Begrünung des Straßenraumes sowie die Anlage von Nebenanlagen, z.B. Versickerungsmulden, ermöglichen. Es erfolgen verschiedene grünordnerische

Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Die Angelser Straße ist als Verkehrsfläche entsprechend der bestehenden Abgrenzung Teil des Plangebietes.

Für die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgt eine Belastung des Ökokontos des Kompensationspools „Leester Marsch“ der Gemeinde Weyhe als externe Kompensation.

Parallel erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes (21. Änderung) die Darstellung von Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie von Verkehrsflächen.

Die Planung berücksichtigt mit folgenden Planinhalten Lösungen mit positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Hoher Grünanteil (u.a. Grünflächen, Anpflanzung von Laubgehölze auf öffentlichen und privaten Flächen, Begrünung von flachgeneigten Dächern, Erhalt vorhandener Baumbestand, Verbot von „Schottergärten“, Pflanzung von Hecken als Einfriedungen) wirkt sich mit kühlenden Effekten und Aufnahme von CO<sub>2</sub> positiv auf das lokale Klima aus.
- Dezentrale Flächenversickerung von Regenwasser im Plangebiet wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus.
- Entwicklung eines dichten Fuß- und Radwegenetzes begünstigt insbesondere den Radverkehr und wirkt reduzierend auf CO<sub>2</sub>-Ausstoß.
- Ausschluss von fossilen Brennstoffen wirkt reduzierend auf CO<sub>2</sub>-Ausstoß.
- Anbringung von Photovoltaikanlagen auf Dächern verringert den Bedarf an anderen, nicht regenerativen Energiequellen.
- Berücksichtigung der "Gemeinde der kurzen Wege" durch die Nähe von Kita und familienorientierten Wohnformen.

### **Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,73 ha.

### **betroffene Umweltbelange**

#### Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt

- Beendung Ackernutzung, vorhandene Ruderal- und teilw. Gehölzstrukturen können entfernt werden, neue Grünstrukturen im Baugebiet entstehen durch Gärten und öffentliches Grün
- Versiegelung bis zu 1,62 ha möglich, kein wertvoller Bodentyp betroffen
  - Kompensation durch Belastung des Ökokontos des Kompensationspools „Leester Marsch“ der Gemeinde Weyhe

#### Schutzgut Mensch

- Belastung durch Verkehrslärm von der Angelser Straße
  - Festsetzung von passiven Maßnahmen zum Schallschutz Lärmpegelbereich II-IV (DIN 4109)

#### Schutzgut Bodendenkmäler

- Plangebiet wird durch Grabungen (Prospektion) untersucht; Funde werden gesichert
  - Keine weiteren Maßnahmen erforderlich

## **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

In der Bürgerinformationsveranstaltung des **frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB** am 30.11.2022 zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/116) wurden folgende Anregungen zur Planung abgegeben.

- Einfamilienhausgebiet bevorzugt, Mehrfamilienhäuser werden kritisch gesehen, wenn dann höchsten zweigeschossig, dritte Ebene genau prüfen
  - o Bereiche für Mehrfamilienhäuser (WA2 bis 6 Wohnungen je Wohngebäude) sind untergeordnet, großer Teil der Fläche für Ein- bis Zweifamilienhäuser, Staffelgeschosse werden genau definiert
- Lage Grünfläche sollte geprüft werden
  - o Grünfläche dient der Durchgrünung des Gebietes und soll daher nicht randlich liegen
- Grundstück östlich Planstraße an Angelser Straße, Nutzung sollte geprüft werden
  - o Hier wurde ein Wohngebiet WA2 festgesetzt.
- Keine Neubebauung direkt neben Altbebauung an der Tilsiter Straße, falls Baugebiet entwickelt wird, lieber Grünfläche an die Südgrenze legen
  - o Es kann nur Bebauung mit kleinteiliger Ein- bis Zweifamilienhäusern neben der Bestandsbebauung entwickelt werden, so dass eine angepasste Weiterentwicklung stattfindet.
- Anbindung des Fuß- und Radweges zur Tilsiter Straße wird teilweise kritisch gesehen.
  - o Gute Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist wichtiger Bestandteil der Planung, um im Sinne des Klimaschutzes kurze Wege und hohe Akzeptanz für diese Verkehrsteilnehmer zu schaffen.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB** Stellungnahmen abgegeben (Hinweise auf vorhandene Leitungen und zur Erschließung ohne Auswirkungen auf die Planung werden hier nicht wiedergegeben):

### Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover, 19.04.2023

- Hinweise auf Luftbilddauswertung
  - Abwägung: Luftbilddauswertung hat keinen Belastung und damit keinen Handlungsbedarf ergeben.

### Landkreis Diepholz, 03.05.2023

- Ausführungen zum Artenschutz sind im Umweltbericht abzuarbeiten
  - Abwägung: Der Artenschutz wurden zur Entwurfsfassung in Begründung und Umweltbericht abgearbeitet.
- Hinweise zur Oberflächenentwässerung
  - Abwägung: Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde erarbeitet; das anfallende Regenwasser soll vor Ort versickert werden.
- Hinweise zu möglichen Bodendenkmalen im Plangebiet
  - Abwägung: Eine Sondierung der Fläche auf wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege für das gesamte Plangebiet durchgeführt.
- Anregungen, noch detaillierter auf § 1a Abs. 2 BauGB in der Begründung einzugehen
  - Im Kapitel A.3.5 der Begründung zur 21. Flächennutzungsplanänderung wird das Erfordernis zur Nutzungsänderung auf der landwirtschaftlichen Fläche weiter ausgeführt.
- Anregung, Festsetzungen zu Staffelgeschossen als örtliche Bauvorschrift zu definieren
  - Der Anregung wurde gefolgt.
- Anregung, Begriff der Gebäudelänge genauer zu definieren
  - Der Anregung wurde gefolgt, gemeint sind Hauptgebäude.
- Anregung, Pflicht zur Anbringung von PV-Anlagen auf Dächern zu relativieren

- Der Anregung wurde gefolgt, PV-Anlagen auf Dächern sind nicht erforderlich, wenn dies technisch und wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover, 26.04.2023

- Anregung, Gewerbebetrieb südlich des Plangebietes stärker in der Planung zu berücksichtigen und Konflikte zu vermeiden
  - Abwägung: Der benachbarte Gewerbebetrieb liegt in einem festgesetzten Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 67/27), so dass keine erheblichen Konflikte zu erwarten sind.

Harzwasserwerke GmbH, 24.04.2023

- Hinweis auf Lage in einem kleinen Teilbereich in der im Ausweisungsverfahren befindlichen Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Ristedt.
  - Abwägung: Hinweise und Begründung werden entsprechend ergänzt.

Industrie- und Handelskammer, 18.04.2023

- Hinweis auf benachbarten Gewerbebetrieb Auf dem Berge 22 und Gastronomiebetrieb im Plangebiet Angelser Straße 55 und sich hieraus möglicherweise ergebende Immissionskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung bzw. Zulässigkeit der Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet
  - Abwägung: Der benachbarte Gewerbebetrieb liegt in einem festgesetzten Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 67/27), so dass keine erheblichen Konflikte zu erwarten sind. Der Gastronomiebetrieb kann im Rahmen des Bestandsschutzes bewirtschaftet werden.

Während der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurden aus der **Öffentlichkeit** folgende Stellungnahmen vorgebracht.

- Anregung, Plangebiet um das Flurstück 150/24 der Flur 18 im Süden zu erweitern
  - Abwägung: Ein sinnvolles und effizientes Erschließungskonzept wurde für das Plangebiet erarbeitet. Die Einbindung des betreffenden Flurstückes alleine wäre städtebaulich problematisch, da relativ viel Verkehrsfläche in das schmale Flurstück geführt werden müsste. Die mögliche Entwicklung des Flurstückes müsste hinsichtlich des Erschließungskonzepts im Zusammenhang mit den benachbarten Flächen geprüft werden, was nicht Gegenstand des aktuellen Planverfahrens war.
- Bedenken wegen Nichtvollziehbarkeit der Planung, da geplante Fuß- und Radwegeverbindung zur Tilsiter Straße mangels Flächenverfügbarkeit nicht hergestellt werden kann
  - Abwägung: Die Wegeverbindung wird als Option in den Plan aufgenommen, um ggf. später ein Vorkaufsrecht ausüben zu können. Sie ist für die Vollziehbarkeit des Plans aber nicht unabdingbar.
- Bedenken wegen mangelnder Ausführungen zur FFH-Prüfung und zum Artenschutz (hier Fledermäuse)
  - Abwägung: Es liegt kein FFH-Gebiet vor (auch nicht in der Umgebung), daher ist keine FFH-Prüfung erforderlich. Aussagen zum Artenschutz befinden sich in der Begründung, es wurde ein artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorgenommen.
- Bedenken wegen möglicher Belastung durch Regenwasser aus dem Plangebiet
  - Abwägung: Das im Geltungsbereich anfallende Regenwasser wird dort zur Versickerung gebracht und verlässt das Plangebiet daher nicht.
- Bedenken wegen mangelnder Rechtsgrundlage und unbestimmten Rechtsbegriffen in textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
  - Abwägung: Rechtsgrundlagen sind jeweils das BauGB und die NBauO. Die getroffenen Festsetzungen sind bestimmt, erforderlich und verhältnismäßig.

Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 2 BauGB** und der Benachrichtigung von der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurden von folgenden Stellungnahmen abgegeben. (Hinweise auf vorhandene Leitungen und zur Erschließung ohne Auswirkungen auf die Planung werden hier nicht wiedergegeben)

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 25.07.2023

- Hinweis auf Erfordernis zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens
  - Abwägung: Schutzwürdige oder seltene Böden sind nicht betroffen; Bedarf an Flächen für Kita und Wohnbebauung besteht

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover, 29.06.2023

- Hinweise auf Luftbildauswertung
  - Abwägung: Luftbildauswertung hat keine Belastung und damit keinen Handlungsbedarf ergeben.

Landkreis Diepholz, 31.07.2023

- Anregung, in Bezug auf Verkehrslärm Ausführungen zum Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG in die Begründung aufzunehmen
  - Abwägung: Es wurde ein Schallgutachten erstellt und daraufhin wurden passive Schallschutzmaßnahmen im Gebiet festgesetzt. Ein größerer Abstand zur Trennung von der Lärmquelle wird nicht eingeplant, da bereits Nutzungen direkt an der Straße vorhanden sind.
- Bedenken gegen die unzureichenden Ausführungen zum Artenschutz, hier: Vorkommen von Vögeln des Offenlandes
  - Abwägung: Ausführungen zu den Arten Feldlerche und Kiebitz wurden in der Begründung ergänzt.
- Anregung, weiter zu begründen warum die westlich benachbarte Fläche nicht überplant wird.
  - Abwägung: Eine Begründung ist nicht erforderlich; Ausführungen zur möglichen Weiterplanung auf diese Flächen sind in der Begründung enthalten.

**Abwägung der geprüften Planungsalternativen**

<b>Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>Planerische Abwägung</b>
Keine Bebauung im lärmbelasteten Bereich aus Gründen des Immissionsschutzes (Einhaltung des Orientierungswertes DIN 18005 für gemischte Nutzungen)	Ausnutzung innerörtlicher Flächen zur Vermeidung von Flächenverbrauch in der Landschaft am Ortsrand

**Verfahrensdaten / Rechtskraft**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 22.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 14.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 28.06.2023 bis 31.07.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über [www.veyhe.de](http://www.veyhe.de) unter der Rubrik „Aktuelles“ sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.11.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.12.2024 in Kraft getreten.

Weyhe, den 20.12.2024

L.S.

gez. Frank Seidel

.....

Bürgermeister