

Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 28 (98/32)

“Zur Reithalle“

Ortsteil Sudweyhe

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Begründung

Abschrift

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



**Inhalt**

Teil I	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich	1
1.4	Bestandsaufnahme.....	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.1.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	7
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	8
3.1.3	Ergebnisse der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.....	9
3.2	Relevante Abwägungsbelange	10
3.2.1	Belange der Raumordnung / Siedlungsstruktur.....	10
3.2.2	Belange der Verkehrserschließung.....	10
3.2.3	Belange der Wasserwirtschaft	11
3.2.4	Belange des Immissionsschutzes	12
3.2.5	Belange von Natur und Landschaft.....	15
3.2.6	Sonstige Infrastruktur.....	16
3.2.7	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen.....	17
3.2.8	Denkmalschutz	17
3.2.9	Bergrecht.....	17
4	Inhalte des Bebauungsplanes	18
4.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen.....	19
4.3	Verkehrsflächen / Entwässerung.....	20
4.4	Flächen und Maßnahmen zum Immissionsschutz	20
4.5	Natur und Landschaft / Gehölzschutz.....	21
4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	21
5	Örtliche Bauvorschriften.....	22
6	Hinweise.....	23
7	Städtebauliche Übersichtsdaten	24
8	Verfahrensstand	24



Teil II – Umweltbericht.....	26
1 Einleitung	26
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	26
1.2 Ziele des Umweltschutzes	27
1.3 Ziele der Fachplanungen.....	28
1.4 Ziele des Artenschutzes (Spezielle Artenschutzprüfung - SAP)	28
1.4.1 Vorkommen geschützter Arten.....	29
1.4.2 Prüfung der Verbotstatbestände	30
1.4.3 Artenschutzrechtliches Fazit	31
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	32
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	34
2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	35
2.3.2 Boden, Wasser, Klima Luft	35
2.3.3 Landschaft/Ortsbild.....	36
2.3.4 Mensch.....	36
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	36
2.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen	36
2.4.2 Bilanzierung.....	37
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
3 Zusätzliche Angaben	42
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	42
3.1.1 Verwendete Verfahren.....	42
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	42
3.2 Maßnahmen zur Überwachung	42
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	43

Teil I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Der Ortskern von Sudweyhe unterliegt seit einigen Jahren einem strukturellen Wandel. Für verschiedene Grundstücke liegen Bauanträge vor, einzelne Bauvorhaben wurden bereits nach § 34 BauGB realisiert und auch der bestehende TuS Sudweyhe hat Erweiterungs- und Umbauabsichten geäußert. Zudem sollen die derzeit ungenutzten bzw. als Pferdeweideflächen genutzten Bereiche einer wohnbaulichen Entwicklung zugeordnet werden.

Aufgrund der zentralen Lage im Ort und des räumlichen Zusammenhanges der verschiedenen Entwicklungsbereiche werden diese zusammenfassend in einer Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert und neu geregelt.

Die Gemeinde steht den geplanten Entwicklungen positiv gegenüber und hat daher den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 (98/32) „Zur Reithalle“ gefasst.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes „Zur Reithalle“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich überwiegend südlich/südöstlich der Sudweyher Straße (K 118), zwei Teilbereiche liegen jeweils westlich bzw. nördlich hiervon. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Süden durch die Straßen „Zur Finterei“ und die „Heinkenstraße“, im Osten durch die „Raiffeisenstraße“ sowie Teilabschnitte durch die Kleinbahnlinie Bremen-Thedinghausen und die „Sudweyher Straße“.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches sowie die betroffenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Bestandsaufnahme

Der insgesamt ca. 6,5 ha große Geltungsbereich umfasst neben den eigentlichen Flächen für die bereits genannten Entwicklungsfelder auch die bereits vorhandenen baulichen Strukturen im Ortskern von Sudweyhe an der Kreisstraße 118 „Sudweyher Straße“ sowie die mittig verlaufende Gleistrasse der Kleinbahn Bremen-Thedinghausen.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet von einer klassischen Gemengelage, d.h. einer gewachsenen Bebauungssituation, die neben den ursprünglichen landwirtschaftlichen Hofgebäuden mit den begleitenden Nebenanlagen, einigen handwerklichen Betrieben auch Freiflächen und neue Wohnbauflächen sowie die Flächen des örtlichen Sportvereins umfasst.

Nördlich der Bahnlinie liegen ein landwirtschaftlicher Motorenhandel, eine Goldschmiede, ein Glaser sowie das Vereinsheim des TuS Sudweyhe. Südlich der Bahnlinie dominiert die Wohnbebauung mit nur vereinzelt Dienstleistungen wie Frisör und einem Versicherungsunternehmen.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Beeke, ein kleiner Bachlauf, der in weiten Teilen von einem älteren Baumbestand gesäumt wird.

Die Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend wohnbaulich genutzt. Es dominiert das freistehende Einfamilienhaus als bevorzugte Wohnform. Aufgrund der zum Teil kleinen Grundstücke kommen in einigen Teilbereichen (Raiffeisenstraße, Heinkenstraße) auch verdichtete Strukturen wie Reihenhäuser und Doppelhäuser vor. Die Geschossigkeit ist überwiegend mit einem Vollgeschoss gegeben, das zweigeschossige Wohnhaus ist aber ebenso anzutreffen.

Die Flächen der ehemaligen Hofstelle Esdohr werden nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet, die Gebäude sind abgängig. Lediglich das Haupthaus als eingetragenes Baudenkmal ist noch erhalten, wenn auch in einem baulich sehr schlechten Zustand. Auf den ungenutzten Freiflächen hat sich ein ruderaler Gehölzbestand entwickeln können. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden als Pferdeweide genutzt.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (Entwurf 2002) wird die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Ergänzungsfunktionen beschrieben. Die infrastrukturell sehr günstige Lage im Raum und die räumliche Nähe südlich des Oberzentrums Bremen bedingen diese Ergänzungsfunktion. Dem Grundzentrum Weyhe wird die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten als Schwerpunktaufgaben zugeordnet.

Die mit dieser Bauleitplanung verbundenen Planungsziele entsprechen den Zielen der übergeordneten Raumordnung.

□ Flächennutzungsplan (1995)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe weist die Flächen beidseitig der Sudweyher Straße als gemischte Bauflächen aus. Nördlich der dargestellten Bahntrasse sind die derzeit unbebauten Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Kreisstraße ist als örtliche bzw. überörtliche Straße dargestellt, was die Bedeutung der Straße für die gesamtörtliche Erschließung aufzeigt.

Die mit dem Bebauungsplan „Zur Reithalle“ verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen nicht den im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen, daher muss dieser den gewünschten städtebaulichen Zielsetzungen angepasst und geändert werden. Die somit erforderliche 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

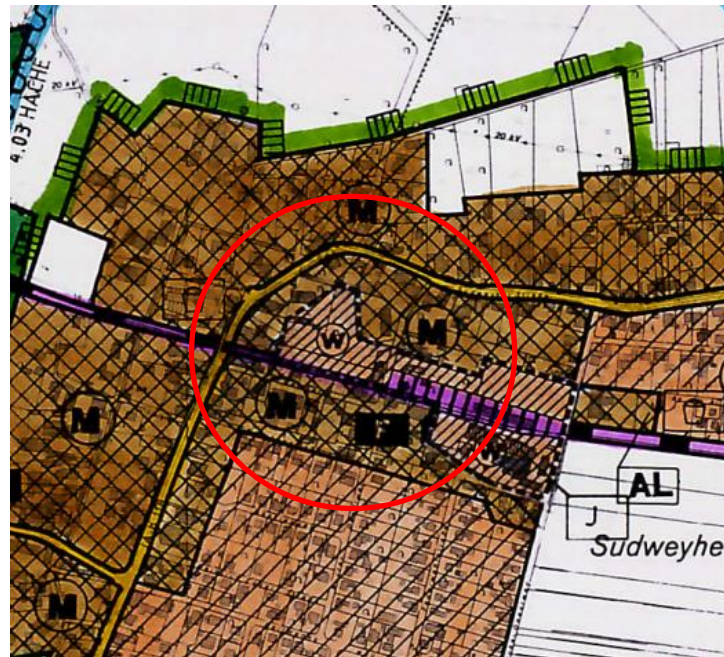


Abb.1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe

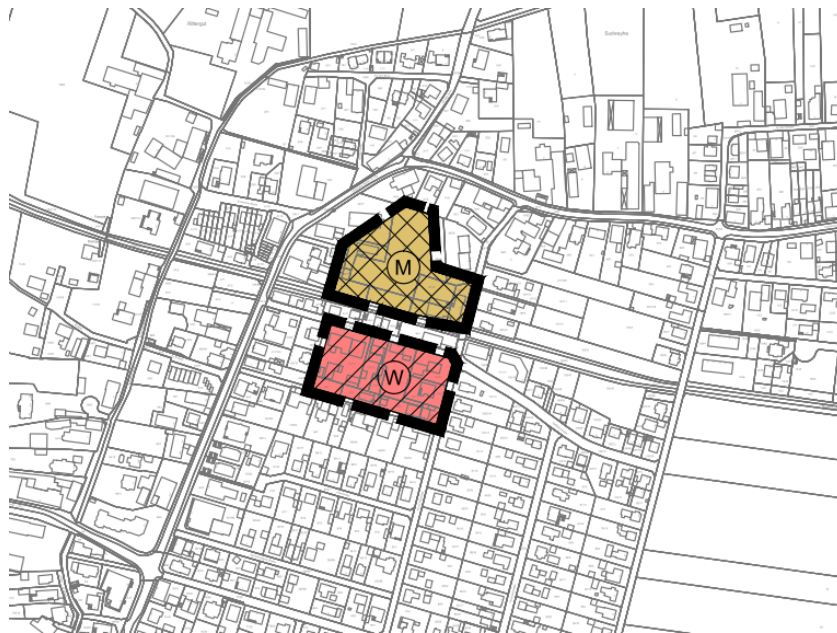


Abb.2: geplante 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weyhe

□ **Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/32) selbst gibt es nur für einen Teilbereich eine verbindliche Bauleitplanung (B-Plan Nr. 98/8 aus dem Jahr 1965). Dort wird für einen Bereich südlich der heutigen Straße „Zur Reithalle“ ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,5 in einer offenen Bauweise festgesetzt.

Alle weiteren Baugenehmigungen und Realisierungen wurden gemäß § 34 BauGB beurteilt. Das bedeutet, dass sich zukünftige Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügen müssen.

Diese Vorgehensweise trifft bei einer zunehmenden Verdichtung auf mehr und mehr Konflikte innerhalb der Nachbarschaften im beplanten Innenbereich. Die Gemeinde möchte zudem bei zukünftigen Bauvorhaben die dörflichen Strukturen und Besonderheiten von Sudweyhe, die sich aufgrund der aufgelockerten Siedlungslage, der alten Hofstellen mit altem Baumbestand lange Zeit halten konnten, weitgehend berücksichtigen und in eine schonende Neuplanung an die sich ändernden Ansprüche an Wohnen und Wohnraum integrieren und durch eine umfassende Bauleitplanung die anstehenden Wünsche auf Nutzungsänderungen städtebauliche zufriedenstellend lösen. Hinsichtlich der Grundstückserschließungen, Stellplatzanzahlen, Sicherung von Grundstücksfreiräumen stellen die örtlichen Gegebenheiten die Grundlage dar und sind verbindlich für alle in die Bauleitplanung einzubinden.

□ **Dorferneuerung**

Für den Ortsteil Sudweyhe wurde im Jahr 1999 eine Dorferneuerungsplanung¹ vorgestellt, aus der die für die Bauleitplanung relevanten Abschnitte zusammengefasst wiedergegeben werden.

Der Dorferneuerungsplan, der in Form eines Ergebnisberichtes mit Text- und Abbildungsteil vorliegt, hat den Charakter eines Rahmenplans, der die zukünftige Entwicklung Sudweyhes aufzeigt und die erforderlichen Maßnahmen zur Stützung des Ortsteiles und Weiterentwicklung nennen soll. Die im Bericht aufgezeigten Maßnahmenvorschläge verstehen sich als Unterstützung der Planungsabsichten. Der Dorferneuerungsplan berücksichtigt in seinen Vorschlägen neben den Vorgaben der Siedlungs- und Landschaftsstruktur zudem die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und dient als Vorgabe der weiterführenden gemeindlichen Planung.

So wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/32) von mehreren Thematiken behandelt. Der Siedlungsbereich des Bebauungsplanes wird sowohl dem historischen Ortskern (ca. 1700 – Zeilen beidseitig der Sudweyher Straße) zugesprochen bis hin zu Bauungsformen, die den Anfängen des 20. Jahrhundert zugeordnet werden können.

Mehrere ortsbildprägende Gebäude befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches. Gleichzeitig ist der Ortsteil durch eine traditionelle und ausgeprägte gemischte Nutzung geprägt.

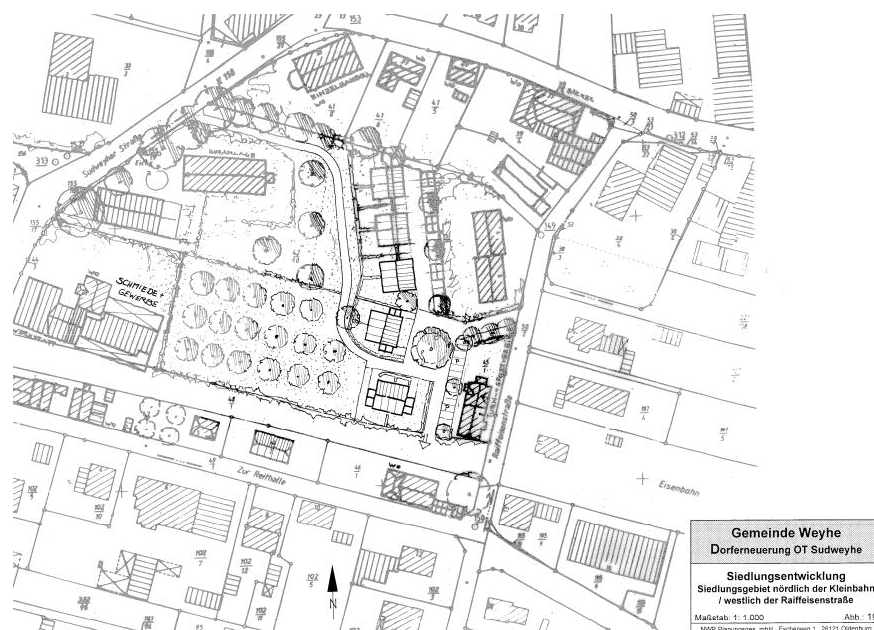
Der Dorferneuerungsplan formuliert einige Grundsätze zum Umgang mit der zukünftigen strukturellen Siedlungsentwicklung, die auch in der vorliegenden Bauleitplanung angewendet werden:

¹ Dorferneuerungsplan Gemeinde Weyhe, Ortsteil Sudweyhe, NWP, März 1999

- Neue Wohnbauflächen sollen, gerade auch wenn sie größeren Maßstabs sind, die vorhandenen Siedlungsbereiche arrondieren bzw. in diese integriert werden. Sie sollten so organisiert werden, daß sie in Grundstückszuschnitt und -anordnung die typischen siedlungsstrukturellen Grundmuster der angrenzenden Siedlungsgebiete wiederholen.
- Die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung des Ortskerns und angrenzender Wohngebiete hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum außerhalb der Ortslage.
- Die charakteristische gewachsene Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns in Sudweyhe ist zu erhalten. Die Überformung und Beeinflussung des Ortsbildes durch eine Wohnbauentwicklung in untypische Strukturen und Gebäudeformen ist zu vermeiden.
- Bei Neubauvorhaben auf bereits bebauten Grundstücken ist auf die unmittelbar benachbarte alte oder ortsbildprägende Bausubstanz durch angemessene Gebäudeformen, Materialauswahl, Grundstückszuschnitt, Bepflanzung usw. Rücksicht zu nehmen.
- Beim Grad der Verdichtung von Neubebauung sollte sich an dem ortstypischen Maß orientiert werden.
- Die Bebauung der Siedlungsränder erfordert nicht nur das Beachten eines möglichst harmonischen Übergangs zu den gewachsenen bzw. historischen Strukturen, sondern auch die behutsame Einbindung in die Landschaft, die Verzahnung von Siedlungs- und Landschaftsraum.
- Durch den Erhalt vorhandener angrenzender oder auf den zu bebauenden Grundstücken befindlicher Vegetation und entsprechender Grenzabstände kann die Verschmelzung geplanter Siedlungserweiterungen mit der Landschaft von vornherein Berücksichtigung finden.

Die im Dorferneuerungsbericht formulierten Ziele zur gewerblichen Entwicklung sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant, da keine gewerblichen Ausweisungen erfolgen.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der landschaftsbezogenen Erholung weisen die alten Siedlungslagen einen hohen Erholungswert auf. Bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung der zentralen Freifläche in Sudweyhe wurde im Dorferneuerungsplan neben der Berücksichtigung bestehender Altgebäude auch auf den Erhalt von Frei- und Grünflächen geachtet. Der entwickelte städtebauliche Entwurf weist 5 bis 6 Doppelhäuser sowie eine zentrale, mit Bäumen bepflanzte Grünfläche auf.



Der hier dargestellte städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 1999 konnte in der aktuellen Bauleitplanung nicht weiter aufgenommen werden, da sich die Planungsrahmenbedingungen sowie geplanten Entwicklungsabsichten der Anwohner im Gebiet verändert haben. Die gewünschten Erweiterungsabsichten des TuS Sudweyhe sowie das vordringliche Ziel der Schaffung von Wohnbauland im bereits besiedelten Raum und nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Flächen verbunden mit einer Umnutzung der Hofstellen bedingen eine neue Siedlungsplanung.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Ziele der Planung können wie folgt formuliert werden.

- ⇒ Sicherung und städtebauliche Eingliederung des geplanten TuS-Neubaus.
- ⇒ Verträgliche Nachverdichtung des Siedlungsraumes im Innenbereich.
- ⇒ Sicherung einer kleinteiligen, dörflichen Siedlungsstruktur.
- ⇒ Städtebauliche Neuordnung der ehemaligen Hofstelle Esdohr.
- ⇒ Städtebauliche Integration der Baulücken im Ortskern von Sudweyhe.
- ⇒ Sicherung vorhandener wertvoller Grünstrukturen und Gehölzbestände.
- ⇒ Abstimmung der Immissionssituation an die geplante städtebauliche Neuordnung.

Der TuS Sudweyhe, ein seit 100 Jahren bestehender Sportverein in der Gemeinde Weyhe, bietet unter dem Motto „Sport - Gesundheit - Lebensfreude“ die verschiedensten Individual- und Mannschaftssportarten und Aktionsmöglichkeiten an. Neben den „klassischen“ Sportarten wie z.B. Turnen, Gymnastik, Fußball, Handball, Badminton und Tischtennis wird seit den 60er Jahren auch dem Gesundheitsbereich ein immer breiterer Raum eingeräumt.

Inzwischen ist diese Sparte zu einem erfolgreichen Vorbild im Gesundheitssport geworden. Unter dem Markenzeichen "SGL Sport, Gesundheit, Lebensfreude" bietet der TuS Sudweyhe ein umfangreiches Programm rund um Fitness, Wellness, Prävention und Rehabilitation.

Die Mitgliederzahl liegt derzeit bei ca. 2.900 Personen aller Altersklassen².

Der Verein entspricht der wachsenden Nachfrage im Gesundheitsbereich durch den geplanten Neubau eines Hallengebäudes, in dem weitere Gesundheitseinrichtungen untergebracht werden sollen sowie in einem späteren Zeitpunkt auch ein Kardiobad. Auch ist die derzeitige Stellplatzsituation auf dem Gelände des TuS städtebauliche nicht geregelt und hat enorme Auswirkungen auf die Straßenrandbereiche in direkter Nachbarschaft. Hier gibt es einen erhöhten Regelungsbedarf.

Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung der ehemaligen Hofstelle Esdohr, die zunehmend verfällt. Das Haupthaus ist noch bewohnt, die Nebengebäude werden z.T. noch als Stall für Pferde genutzt. Die gesamten baulichen Strukturen der Anlage sind abgängig bzw. stark sanierungsbedürftig. Aufgrund der reizvollen Lage im Ort und der sehr guten verkehrlichen Anbindung, gilt es hier das bauliche Potential der Fläche sach- und fachgerecht zu nutzen ohne den Charakter der Hofstruktur gänzlich zu überformen.

² Internetauftritt, TuS Sudweyhe

Ziel der Bauleitplanung ist weiterhin, die vorhandenen derzeitigen Freiflächen im Geltungsbereich einer geordneten städtebaulichen Nachnutzung zukommen zu lassen ohne den noch bestehenden dörflichen Charakter von Sudweyhe zu überformen. Mehrere Bauanträge innerhalb des Geltungsbereiches zeigen den Bedarf an Wohnbauflächen auf. Einige Bauvorhaben wurden in jüngster Zeit bereits gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB realisiert.

Insbesondere im innenliegenden, derzeit noch unbebauten Grünbereich nördlich der Bahnlinie, sind einige Ergänzungen mit Wohnbauflächen geplant, die städtebaulich geordnet zu integrieren sind. Die Gemeinde Weyhe möchte die derzeit inhomogene Siedlungsstruktur, wie sie oft für eine Gemengelage typisch ist, hinsichtlich mehrerer geplanter Neubauvorhaben planerisch steuern.

Ein weiteres Ziel der Gemeinde Weyhe ist es, die Nutzung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet zu fördern und schon durch die Bauleitplanung Anreize zur Realisierung zu geben. Aus diesem Grund ist im Baugebiet durchgängig die Nutzung erneuerbarer Energien aus Anlagen zur Erdwärmenutzung, Solar- und Photovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen. Dies entspricht ganz deutlich einer Umsetzung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 f sowie des § 1a BauGB, der in den Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz die allgemeinen Ziele und Aufgaben der Bauleitplanung im Hinblick auf die Umweltschutzziele zusätzlich konkretisiert.

3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der durchzuführenden Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen werden im Verfahren berücksichtigt und entsprechend des Planstandes in die Planung eingestellt.

3.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Weyhe hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Im Ergebnis wurde von einigen Anwohnern die bestehende Verkehrsbelastung durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zum TuS Sudweyhe angemerkt und auf Missstände hinsichtlich der Parkplatzsituation hingewiesen. Weiterhin wurde um die Reduzierung der ausgewiesenen Stellplatzflächen in der Heinkenstraße sowie Zur Reithalle gebeten.

Die Gemeinde nimmt diese Anregungen auf und wird die Anregungen in der Entwurfsplanung berücksichtigen.

Aufgrund einer Anregung eines Anwohners wurde eine Baufläche innerhalb des MI3 um wenige Meter nach Norden verschoben zwecks besserer Ausnutzbarkeit des Grundstückes. Die städtebaulichen Daten wurden nicht verändert.

Zusätzlich wurde ein Hinweis gegeben, ob und inwieweit mögliche Kellerneubauten vor eindringendem Grundwasser geschützt werden können. Hierzu werden die Aussagen zur Wasserwirtschaft um den Punkt Grundwasser in der Begründung ergänzt. Eine Festsetzung in der Planzeichnung ist nicht möglich, da es sich hierbei nicht um einen städtebaulichen Belang handelt, der über den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB abgedeckt wäre.

Gemäß § 3 (2) BauGB wurden die geänderten Entwurfsunterlagen der Planung öffentlich für den Zeitraum von 4 Wochen zur Einsichtnahme ausgelegt.

Seitens zweier Grundstückseigentümer wurde unter vorliegender Einverständniserklärung um die Verlegung eines Leitungsrechtes gebeten. Dieser Anregung kommt die Gemeinde nach und passt die Planzeichnung dahingehend an.

Einige Anwohner der Heinkenstraße haben sich gegen die geplante Aufweitung der Straßenverkehrsfläche ausgesprochen, da dieses mit einer Nutzungseinschränkung ihrer Grundstücke verbunden sei. Das gemeindliche Planungsziel der Aufweitung und damit verbunden die Möglichkeit im Straßenraum zusätzliche Stellplatzflächen bereitzustellen wird für die drei vorgesehenen Stellen im Straßenraum zurückgenommen. Den Anregungen der Bürger wird somit entsprochen, die Gemeinde macht aber dennoch auf das Erfordernis aufmerksam in derart gewachsenen Gemengelagen auch im öffentlichen Straßenverkehrsraum allgemein zugängliche und öffentliche Stellplätze bereithalten zu wollen.

Weitere private Stellungnahmen wurden während der Frist nicht eingereicht.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen wurden abgegeben:

Der AbwasserVerband hat gegen die vorliegende Planung grundsätzlich keine Bedenken, weist aber auf das Erfordernis hin, das Plangebiet direkt und ohne den Bau einer Abwasserpumpstation an die Entsorgungssysteme der Sudweyher Straße anzubinden.

Dieser Anregung wird gefolgt und die weitere Erschließungsplanung hierauf abgestimmt.

Der Landkreis Diepholz hat einige Altlastenverdachtsflächen gemeldet, die aktuell bereits bebaut sind. Für die genannten Grundstücke bestehen durch das neue Planrecht geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten. Bei möglichen Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, es wird auf die unterschiedlichen Grundwasserflurabstände aufgrund der bestehenden Topografie hingewiesen und um eine Berücksichtigung bei der weiteren Planung gebeten. Dieser Anregung wird über die Ergänzung der Planunterlagen durch ein Entwässerungsgutachten gefolgt.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft sind die Aussagen zur Eingriffsregelung, dem Artenschutz und zur Kompensation des zu erwartenden Eingriffs nicht vollständig.

Die Planunterlagen wurden zwischenzeitlich um den Umweltbericht, Teil II dieser Begründung, ergänzt.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird auf das Baudenkmal an der Sudweyher Straße, die möglichen Fundstellen archäologischer Vorkommen sowie die zu erwartenden Auflagen in einer möglichen Baugenehmigung hingewiesen. Dieser Hinweis wird durch Ergänzung der Hinweise in den Planunterlagen ergänzt und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Aus immissionsschutztechnischer Sicht bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen die Planung und um die Ergänzung einer gutachterlichen Stellungnahme gebeten. Dieser Anregung wurde entsprochen. Im Ergebnis der nun vorliegenden gutachterlichen Stellungnah-

me wird die Festsetzung eines MD in ein MI abgewandelt und mit einer bedingenden Festsetzung hinsichtlich der Nachnutzung Wohnen ergänzt.

Die Handwerkskammer Hannover verweist auf mögliche Nutzungskonflikte hinsichtlich der an die gewerbliche Nutzung heran rückenden Wohnbebauung. Dieser Konflikt wird seitens der Gemeinde insofern nicht gesehen, da die gewerbliche Nutzung innerhalb eines Mischgebietes ebenso wie die Wohnbebauung zulässig ist. Bereits heute besteht ein verträgliches Nebeneinander dieser beiden Nutzungsformen im Ortskern von Sudweyhe. Ergänzend wurde in einem Lärmschutzgutachten diese gewerbliche Nutzung mit einem typischen Entwicklungsspielraum als Vorbelastung berücksichtigt, so dass ein verträgliches Nebeneinander dieser beiden Gebietstypen gewährleistet ist, bei Beibehaltung eines ortsüblichen gewerblichen Entwicklungsspielraums.

Hinsichtlich der dargestellten Leitungsrechte wird um eine Anpassung an die bestehenden Gebäude gebeten. Das GFL-Recht wird in einem Teil der Planung verschoben.

Das Eisenbahnbundesamt bittet um die Beteiligung weiterer Eisenbahngesellschaften und hat zur vorliegenden Planung keine Bedenken geäußert.

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) hat keine Kampfmittelfunde gemeldet.

Der Verkehrsverbund Niedersachsen-Bremen (VBN) bittet um die redaktionelle Ergänzung zum ÖPNV im Plangebiet. Dieser Anregung wird entsprochen.

3.1.3 Ergebnisse der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem zusätzlichen Verfahrensschritt eingeholt. Folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen sind eingegangen:

Die Bremen-Thedinghauser Eisenbahn GmbH (BTE) hat gegen die vorliegende Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken geäußert aber auf perspektivisch steigende Zugzahlen hingewiesen. Nach Rückfrage wären bis zu 10 Güterzüge mit einer Gesamtlänge von jeweils 500 m vorstellbar. Diese neuen Zugzahlen wurden in der lärmtechnischen Betrachtung eingestellt und berücksichtigt. Im Ergebnis sind diese genannten Zugzahlen mit den städtebaulichen Zielsetzungen für die benachbarten Flächen verträglich. Die Planunterlagen müssen aufgrund dieser Stellungnahme nicht geändert werden.

Die Handwerkskammer Hannover begrüßt die bedingende Festsetzung zum Schutz der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und gibt ergänzende Hinweise zum Umgang mit der Ausrichtung schutzwürdiger Räume. Diese Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planunterlagen.

Einige Leitungsträger (Avacon AG, Kabel Deutschland, Wesernetz Bremen) verweisen auf Bestandsleitungen und deren Berücksichtigung bei späteren Bauvorhaben hin.

Der Landkreis Diepholz verweist erneut auf bereits genannte Verdachtsflächen und das Erfordernis historischer Recherchen. Diese Anregung wurde bereits zur Kenntnis genommen und wird seitens der Gemeinde aufgrund der Kleinteiligkeit der betroffenen Flächen nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der bestehenden Geruchsbelastungen meldet der Landkreis Bedenken an und regt die Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) an. Hierzu sei seitens der Gemeinde auf die bedin-

gende Festsetzung zum Mischgebiet verwiesen, die planungsrechtlich steuert, dass eine schutzwürdige Nutzung im Plangebiet erst nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgen kann. Diese Festsetzung ist zum Schutz beider Nutzungen gewählt worden. Eine gewünschte alternative Darstellung als Dorfgebiet ist aus inhaltlichen Gründen nicht möglich.

Aus wasserbehördlicher werden keine Bedenken vorgebracht.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen verweist auf die bestehende Genehmigungslage der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen und auf mögliche Erweiterungsabsichten bei gleichzeitiger Verbesserung der Stalltechniken. Dies sei durch die vorliegende Bauleitplanung unterbunden worden. Die Gemeinde Weyhe stellt die vorliegende Bauleitplanung zur planungsrechtlichen Absicherung aller bestehenden Nutzungen im Plangebiet auf. Bereits heute ist eine Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe nur unter Berücksichtigung der bestehenden Gemengelage und unter Beachtung der Grenz- und Orientierungswerte möglich. Daher wird dieser Einwand seitens der Gemeinde zurückgewiesen.

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege verweist auf mögliche Urnenfunde in der Umgebung des Plangebietes und die erforderliche Umgangsweise bei zukünftigen Erdarbeiten hin. Dieser Hinweis wurde bereits in die Planhinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

Weitere planungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange der Raumordnung / Siedlungsstruktur

Die Siedlungslage von Weyhe, explizit der Ortschaft Sudweyhe ist geprägt durch eine Mischung an größeren, z.T. bereits umgenutzten Hofanlagen, kleinteilige Wohnbaustrukturen und gewerblichen Betrieben in direkter Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen und auch Landschaftsschutzgebieten. Entlang der Sudweyher Straße, der K118 befinden sich einige handwerkliche Betriebe sowie Dienstleistungsangebote, wie Frisör, Versicherung und Landmaschinenteknik.

In südliche Richtung ergänzt sich die für Mischgebiete so typische gemischte Nutzungsstruktur mit einer gewerblichen Nutzung in den Erdgeschossen, Wohnnutzungen in den Obergeschossen, wie aber auch reine, mehrgeschossige Wohngebäude.

Die Bauleitplanung sichert über entsprechende Festsetzung die gemischte Baustruktur ab und ermöglicht auf den einzelnen Baufeldern noch geringe Erweiterungspotentiale, um der zentralen Versorgungslage in Sudweyhe Rechnung zu tragen. Dabei sollen die ortsbildtypischen baulichen Strukturen wie alte Hofstellen und ein Mindestmaß an Freiflächen erhalten bleiben.

Die geplante Erweiterung der Anlagen des TuS Sudweyhe ergänzt das sportliche und gemeinschaftlich nutzbare Freizeitangebot im Ortsteil Sudweyhe und fördert somit die grundsätzliche Lebensqualität im ländlichen Raum.

Die Gemeinde Weyhe erhofft sich von dieser Planung, in Verbindung mit der baulichen Erweiterung des TuS Sudweyhe, eine städtebauliche Ordnung der bestehenden Gemengelage, verbunden mit einer Planungssicherheit für die Bürger und Verwaltung und insgesamt eine Aufwertung der ländlichen Siedlungslage in Sudweyhe.

3.2.2 Belange der Verkehrserschließung

Das Plangebiet kann im Wesentlichen als erschlossen angesehen werden. Über die örtliche Sudweyher Straße (K 118) wird der Ort Sudweyhe im Norden an die L 331 „Rieder Straße“ und im Süden an die L 335 „Hauptstraße“ an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen „Voßmeier“ und „Kurzer Geestweg“, die durch die Buslinien 117, 118 und 119 bedient werden. Durch die Bürgerbuslinie 117 besteht eine regelmäßige Verbindung nach Kirchweyhe und Leeste. Das Angebot der übrigen Linien ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur im Bestand müssen lediglich ein kleiner Teil der neuen Wohnbauflächen nördlich des TuS Sudweyhe über eine Ergänzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche neu an das Straßennetz angebunden werden. Zusätzliche Anbindungen an die Sudweyher Straße bis auf die bestehenden Anschlüsse sind nicht erforderlich.

Die Erschließung der privaten Grundstücke erfolgt über das bestehende Straßennetz bzw. wird über private Straßenverkehrsflächen oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt.

Der TuS Sudweyhe möchte durch die Erweiterung der bestehenden Stellplatzflächen im Westen des Vereinshauses von ca. 45 auf 60 Stück die heutige, angespannte Parkplatzsituation auf dem eigenen Gelände sowie den benachbarten Grundstücken entlasten. Aktuell besteht zu den Wechselzeiten ein erheblicher Parkdruck sowie Suchverkehr, der die Anwohner stark belastet. Die 15 Parkplätze an der östlichen Fassade des Haupthauses bleiben bestehen.

3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft

Oberflächenentwässerung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Studie zur Oberflächenentwässerung beauftragt, welche die grundsätzliche Möglichkeit der Entwässerung im Plangebiet aufgezeigt und geprüft hat³. Ergänzend wurde der Landkreis Diepholz an dieser Planung vorab beteiligt.

Die Grundstücke im Plangebiet sind insgesamt an die Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbandes der Gemeinden Weyhe, Stuhr und SG Harpstedt angeschlossen.

Für die bereits bebauten Bereiche im Plangebiet erfolgt die Oberflächenentwässerung überwiegend über die öffentliche Regenwasserkanalisation (Freigefälle). In der Heinkenstraße sowie in einigen anderen Gebietsbereichen befindet sich kein RW-Kanal, hier erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers über den Untergrund. Der vorhandene RW-Kanal weist eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf.

Das bebaute Plangebiet ist vollständig an die öffentliche SW-Kanalisation (Freigefälle) angeschlossen, wobei die Kanäle innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch für zusätzliche Grundstücke wurde nachgewiesen.

Zur konzeptionellen Lösung der Entwässerung der befestigten Straßenflächen des Erweiterungsbereichs wird das Prinzip der Versickerung vorrangig geprüft. Grundsatz beim Umgang mit Regenwasser ist die Vermeidung von anfallenden Oberflächenwasserabflüssen, daher sind die bestehenden Versickerungsmöglichkeiten vor Ort zu prüfen und in die Gesamtbetrachtung einzustellen. Im Ergebnis der Bodenuntersuchungen sind die anstehenden Böden im Bereich der geplanten Siedlungserweiterung nördlich des TuS Sudweyhe durchlässig und versickerungsfähig. Zur Versickerung des Niederschlagswassers werden Speichervolumen zur Fassung eines 10-jährigen Ereignisses berechnet.

³ Konzept der Oberflächenentwässerung, Ingenieur-Dienst-Nord GmbH, Oyten, 30. September 2013

Auf den privaten Grundstücken ist eine Flächenversickerung über flache Mulden entlang der Grundstücksgrenzen möglich, eine Schachtversickerung ist aufgrund des angetroffenen Grundwasserstands im Bereich der neuen Baugrundstücke nicht möglich.

Im Bereich des TuS Sudweyhe wird das anfallende Niederschlagswasser der Parkplatzfläche und der Dachflächen in ein Versickerungsbecken auf dem westlichen Teil des Grundstücks eingeleitet. Hierfür muss der Parkplatz ein Gefälle in westliche Richtung erhalten.

Die gutachterlich ermittelte Größe der erforderlichen Versickerungsmulde für die Entwässerung der öffentlichen Straßenfläche ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Schmutzwasserentsorgung

Für die derzeit noch unbebauten Grundstücke besteht die Möglichkeit, an die vorhandene SW-Kanalisation im Freigefälle über Hausanschlussschächte anzuschließen.

Die SW-Entsorgung wird vom Abwasserverband geplant und umgesetzt.

Weiterführende Informationen sind dem genannten Oberflächenentwässerungskonzept zu entnehmen.

Grundwasser

Im Zuge der Erstellung des Entwässerungsgutachtens wurden 3 Baugrundbohrungen im Rahmen der Baugrunderkundung im Plangebiet vorgenommen. Diese Bohrungen wurden im zentralen Bereich des Plangebietes nördlich des TuS Sudweyhe durchgeführt und haben Grundwasserflurabstände von 1,50 m bis 2,20 m unter Geländeoberfläche ermittelt. Demnach ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers grundsätzlich möglich.

Bei Bauvorhaben, die eine Tiefgarage oder einen Keller beinhalten ist das Erfordernis von zusätzlichen baulichen Maßnahmen zum Schutz der Bausubstanz vor eindringendem Wasser, z.B. sog. „Weiße Wanne“ im Einzelfall zu prüfen.

3.2.4 Belange des Immissionsschutzes

Lärm

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde über ein schalltechnisches Gutachten⁴ eine schalltechnische Beurteilung von sportanlagenbezogenen, gewerblichen und verkehrsbedingten Geräuschen auf die geplante Wohngebietsausweisung vorgenommen.

Gemäß den Angaben im Bebauungsplan befindet sich das Gelände des TuS Sudweyhe innerhalb einer Mischgebietsfläche, die umgebenden Flächen sind als Mischgebiete sowie Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

In der für die Stadtplanung maßgeblichen DIN 18005, Blatt 1 werden die einzuhaltenden Orientierungswerte wie folgt definiert:

Allgemeine Wohngebiete (WA) 55 / 45 / 50 dB(A) tags/nachts/Ruhezeit und für

Mischgebiete 60 / 45 / 55 dB(A) tags/nachts/Ruhezeit

Wobei der Tageszeitraum mit 16 Stunden, die Nachtzeit mit 8 Stunden sowie die Ruhezeit von 6:00 bis 8:00 Uhr sowie 20:00 bis 22:00 Uhr gelten. An Sonn- und Feiertagen gelten hiervon abweichende Ruhezeiten. Ein mittäglicher Zeitraum von 13:00 bis 15:00 Uhr ist als Ruhezeit

⁴ Schalltechnisches Gutachten zur Ausweisung von Wohnnutzung im B-Plan Nr. 28 der Gemeinde Weyhe, itap, Oldenburg 07. Juni 2013

nur dann zu berücksichtigen, wenn Sportveranstaltungen mehr als 4 Stunden andauern. Für die Geräuscheinwirkung im Nachtzeitraum gilt die lauteste, volle Nachtstunde (hier von 22:00 bis 23:00 Uhr)

Für die Betrachtung der Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe wird das Ergebnis nach TA Lärm ermittelt, die entsprechende Richtwerte für Wohngebäude festlegt. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die direkt an die geplante Parkplatzerweiterung angrenzenden Baugrundstücke (bebaut und noch unbebaut) sowie einige Grundstücke südlich der Bahntrasse und die Schlosserei betrachtet.

Parkplatzlärm

Die Nutzung des Vereinsgeländes (Kurse) erfolgt überwiegend zu den Tageszeiten bis 21:30 Uhr, wobei nach Kursende noch einige Pkw nach 22:00 Uhr abfahren werden. Für die Nutzung des Spielplatzes wird ein Zeitraum von 8:30 bis 11:00 Uhr sowie 15:00 bis 18:00 Uhr in Ansatz gebracht. Für die lauteste Nachtstunde werden 10 Pkw in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung der durch den TuS Sudweyhe gemachten Angaben, der Stellplatzfläche für 60 Pkw sowie einer überwiegenden Nutzung des gesamten Stellplatzbereiches im Tageszeitraum wird im Ergebnis dieser Untersuchung von einer grundsätzlichen Realisierbarkeit des Bauvorhabens sowie die Erweiterung der Wohnbauflächen ausgegangen. Maßgabe hierbei ist die ausschließliche Nutzung des Parkplatzes zur Tageszeit von 6:00 bis 22:00 Uhr. Die Nutzung des Parkplatzes zur Nachtzeit ab 22:00 Uhr erfordert einen ergänzenden Schutz der benachbarten schutzwürdigen Wohnnutzungen durch die Errichtung einer Lärmschutzanlage auf der Nord- und Westseite des zukünftigen erweiterten Parkplatzbereichs des TuS Sudweyhe. Dies betrifft ausschließlich die Spitzenpegel (Türenschielen) der abfahrenden Pkw's nach Beendigung der Kurse nach 22:00 Uhr.

Hinsichtlich der sportanlagenbezogenen Geräuschquellen und einer durchgehenden Lärmschutzwand von 2,50 m werden die Orientierungswerte an allen Immissionspunkten eingehalten. Zur Nachtzeit ergeben sich an den drei direkt benachbarten Immissionspunkten im 1. OG Überschreitungen der Spitzenpegel nach TA-Lärm. Da sich eine höhere Lärmschutzwand nicht in diese Siedlungslage und das Ortsbild einfügen würde, müssen anderweitige Maßnahmen zur Geräuschminimierung, z.B. Beschilderung zur Regelung der Benutzung des Parkplatzes zur Nachtzeit getroffen werden.

Seitens des Betreibers der Sportanlagen wird aktuell ein ausschließlicher Tagbetrieb mit einem Kursende bis max. 21:30 Uhr angestrebt und eine ergänzende Beschilderung zur Nutzung des Parkplatzes zur Nachtzeit für den Eingangsbereich vorgesehen. Da eine zukünftige Weiterentwicklung des TuS und ggfl. Verschiebungen im einzelnen Kursbetrieb oder mögliche Einzelergebnisse (Feiern) nicht ausgeschlossen werden kann und soll, sieht die Gemeinde Weyhe es als angemessen an, eine entsprechende Fläche für eine aktive Lärmschutzanlage bis zu einer Höhe von bis zu 3,0 m planerisch abzusichern. Der Betreiber des TuS Sudweyhe muss demnach im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die genaue Ausprägung der erforderlichen aktiven Lärmschutzanlage nachweisen.

Bezüglich der gewerblichen Geräuschemissionen der Schlosserei wurden unter Berücksichtigung der Betriebszeiten sowie Sonderarbeiten (Funktionstests, Bremsenprüfstand, Parkplatz, Werkshalle) die Beurteilungspegel an den Immissionsorten ermittelt. Dabei werden die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm in nächstgelegener Umgebung im Tageszeitraum unterschritten. An IP 2 (Neubaugrundstück östlich der Schlosserei) können diese Richtwerte aufgrund des geringen Abstands nicht eingehalten werden. Im Bebauungsplan gibt es für dieses Baufeld eine bedingende Festsetzung mit der Regelung, dass eine schutz-

würdige Wohnnutzung erst entstehen darf, wenn die Nutzung der Schlosserei aufgegeben wird. In der Nachtzeit entstehen keine relevanten Geräuschimmissionen.

Dieses Baufeld ist zusätzlich mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet. Das nördlich anschließende, mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichnete Baufeld, bedarf entsprechend dem Gutachten keiner bedingenden Festsetzung.

Schienenlärm /Verkehrslärm

In Ergänzung ist neben dem Sportanlagen- und Parkplatzlärm, dem gewerblichen Lärm auch der Verkehrslärm der öffentlichen Straßen und der Schiene zu betrachten. Hier gibt die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung entsprechende Vorgaben. Die Geräusche des Schienenverkehrs sind dabei für die weitere Betrachtung der Gesamtlärmsituation nicht wesentlich, da es sich hier um eine sehr selten frequentierte Trasse handelt und aktuell zudem keine wesentlichen Änderungen in Form von Fahrbahn- oder Gleiserweiterung geplant sind.

Nach Aussage der Bremen-Thedinghauser Eisenbahn verkehren aktuell auf der planfestgestellten Trasse 4 bis 6 Güterzüge in der Woche mit einer Maximallänge von 100 m und einer Maximalgeschwindigkeit von 40 km/h. Eine Nutzung mit Personenzügen findet zusätzlich für 10 Ereignisse im Jahr auf dieser Strecke statt. Perspektivisch ist die Auslastung mit bis zu 10 Güterzügen bis zu einer Länge von 500 m seitens der Bahnbetreiber angedacht.

Berücksichtigt man diese perspektivischen Zahlen und einen maßgeblichen und einzuhaltenden Orientierungswert von 60/50 dB(A) für die schutzwürdigen Mischgebietsflächen wären tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) zwei Güterzüge in der Stunde und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) zwei Güterzüge im Beurteilungszeitraum von 8 Stunden zulässig.

Die maßgeblichen Orientierungswerte werden an den Baufeldern demnach eingehalten, Änderungen der Planung bzw. passive bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen werden hinsichtlich des Schienenverkehrslärms nicht erforderlich.

Weitere immissionsschutzrechtliche Auflagen sind durch diese Bauleitplanung nicht zu erwarten, sodass eine nachbarschaftsverträgliche Ansiedlung von Wohnbauflächen erreicht werden kann.

Geruch

Die Realisierung eines Mischgebietes mit schützenswerten Wohnnutzungen auf dem Gelände der Hofstelle Esdohr erfolgt unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange – hier der Landwirtschaft im Nebenerwerb östlich des Geltungsbereiches. Ein Geruchsgutachten⁵ hat die mögliche Vereinbarkeit der Nachbarschaften Landwirtschaft / Wohnen untersucht und ob durch die landwirtschaftlichen Betriebsstätten schädliche Umwelteinwirkungen auf die ihnen benachbarten Nutzungen hervorrufen.

Östlich der geplanten Mischgebietsausweisung befinden sich zwei Betriebe mit insgesamt 7 potenziellen Emissionsquellen (Stallanlagen, offene Güllelagerbehälter) mit Sauen-, Puten- und Pferdehaltung.

Entsprechend den Vorgaben der GIRL dürfen in Wohn- und Mischgebieten 10 % der Jahrestunden als zulässige Geruchshäufigkeit nicht überschritten werden. In Einzelfällen und im Rahmen der Abwägung können in Dorfgebieten und im Rahmen der Ortsüblichkeit höhere Geruchseinwirkungen toleriert werden. Auch im Randbereich von Dorfgebieten zum Außenbereich hin gestattet die GIRL in Ausnahmefällen eine Überschreitung der Richtwerte bis auf 20%.

⁵ Prüfung und Bewertung der Geruchsstoffeinträge, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 14.08.2013

Die Hofstellen mit ihren umgebenden Flächen, dies beinhaltet neben der ehemaligen Hofstelle Esdohr auch Wohnbebauungen, können in ihrer gewachsenen Siedlungsstruktur als Dorfgebiet eingestuft werden. Im Rahmen des Gutachtens wird im Falle der landwirtschaftlichen Betriebe auf die Berücksichtigung einer angemessenen Erweiterungsmöglichkeit verzichtet, da die heutigen Entwicklungsmöglichkeiten durch die bereits bestehenden Wohnbebauungen im Umfeld der Hofstellen stark eingeschränkt sind. Die Simulation einer theoretischen Viehaufstockung wird unter diesen Maßgaben als nicht genehmigungsfähig eingestuft.

Aufgrund der gemeindlichen Entwicklungsziele für den Ortskern Sudweyhes und der beabsichtigten Entwicklung für die Hofstelle Esdohr wird im Zuge der Bauleitplanung ein Richtwert von 10 % angesetzt, d.h. die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes sowie Mischgebietes wird maßgeblich. Im Rahmen der Abwägung werden bis zu 20 % Geruchsstunden bei Flächen, die keiner dauerhaften Wohnnutzung unterliegen für vertretbar gehalten.

Gemäß den von den beiden landwirtschaftlichen Betrieben vorgelegten Betriebsbeschreibungen ermöglicht der Istzustand derzeit keine planungsrechtliche Ausweisung der Hofstelle Esdohr als Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet, da die bestehenden Flächen mit Werten bis zu 34 % der Jahresgeruchstunden belastet sind.

In einem zweiten Szenario wurden eine Einstellung der Schweinemast sowie die Schließung der offenen Güllelagerung berechnet. Im Ergebnis wäre bis auf eine kleine Teilfläche im Nordosten eine uneingeschränkte Wohnnutzung möglich. Die Geruchsstundenhäufigkeiten liegen demnach auf einem Großteil der Fläche bei maximal 14 %, was im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zulässig ist.

Für die weitere langfristige städtebauliche Planung möchte die Gemeinde Weyhe für die Hofstelle Esdohr eine sinnvolle Nachnutzung regeln und gleichzeitig den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen ihren Bestandsschutz gewähren. Aus diesem Grund wird eine zeitlich bedingende Festsetzung formuliert, dass eine Wohnnutzung auf der Hofstelle Esdohr erst nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Hauptnutzung der benachbarten Bereiche zulässig wird.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung gem. § 2 BauGB durchgeführt werden. Sie dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt. Die Ergebnisse sind in Teil II - Umweltbericht - der Begründung dargelegt und werden in der Abwägung aller für diese Planung erheblichen Belange angemessen berücksichtigt werden.

Teil des Umweltberichts ist auch die Ermittlung des erforderlichen Minderungs- und Ausgleichsbedarfs für die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Er ist Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Natur- und Landschaftsschutz.

Die Gemeinde Weyhe stellt den Bebauungsplan Nr. 28 (98/32) „Zur Reithalle“ auf, um eine städtebauliche Neuordnung im zentralen Bereich an der Sudweyher Straße, einschließlich Umnutzung der ehemaligen Hofstelle (Gutshof Esdohr), zu ermöglichen. Zudem bestehen Erweiterungsabsichten des an der Raiffeisenstraße ansässigen Sportvereins.

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt rd. 6,44 ha, von dem jedoch ein Großteil bereits bebaut und als Wohn- und Mischgebiet genutzt wird. An bedeutenden Strukturen des Naturhaushaltes sind zum einen die teilweise markanten und erhaltenswerten Gehölzstrukturen (wie die Alteichen an der Sudweyher Straße und der Ufergehölze an der Beeke) hervorzuheben, aber auch die innerörtlichen, offenen Grünlandflächen und sonstigen Freiflächen (Brach-

und Lagerflächen) sind für Arten des Siedlungsraumes als Lebens- und Rückzugsraum von Bedeutung.

In Anlehnung an die bestehenden Nutzungen und Entwicklungsabsichten wird auf der innenliegenden Grünlandfläche die Ausweisung eines Mischgebietes angestrebt. Auch auf dem Gelände des alten Gutshofes ist die Umnutzung zum Mischgebiet vorgesehen. Auf der westlichen Teilfläche, die zur Sudweyher Beeke überleitet, ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung (Eingriff) bestehen aufgrund des zu erwartenden Verlustes der landwirtschaftlichen Nutzflächen insbesondere durch Neuversiegelung (Verlust der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumbedeutung). Nachverdichtungen und Baulücken innerhalb des Siedlungszusammenhanges entlang der bestehenden Straßen werden als Baurechte gemäß § 34 BauGB beurteilt und unterliegen somit nicht der Eingriffsregelung.

Der Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von Beeinträchtigungen kommt eine besondere Beachtung zu. So werden

- bedeutende Gehölzbestände in ihrer heutigen Ausprägung als zu erhalten festgesetzt,
- zur Sudweyher Beeke Abstände zur Bebauung von 20 m gesichert,
- Wasserhaushaltsmaßnahmen festgelegt, (das Oberflächenwasser soll dezentral versickert werden und zudem wird ein privates Rückhaltebecken angelegt),
- Flächen für aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Abschirmung der Stellplätze festgesetzt.

Dennoch verbleiben versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes und der Biotopstrukturen, die auf die Inanspruchnahme der derzeit noch nicht bebauten Grünland- und Freiflächen für neue Baurechte sowie der möglichen Nachverdichtung einiger derzeit gering bebauter Flächen zurückzuführen sind. Eine externe Kompensation zum Ausgleich des im Umweltberichtes ermittelten Wertedefizits in Höhe von ca. 15.770 Wertpunkten wird erforderlich und im Rahmen der Zuordnung von Flächen im Kompensationspool der Gemeinde Weyhe außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Artenschutz

Wie in Teil II Umweltbericht näher dargelegt wurde, werden Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes bei Realisierung der Planung nicht erfüllt bzw. lassen sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden. Damit stehen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Planung nach gegenwärtiger Kenntnis nicht dauerhaft entgegen.

3.2.6 Sonstige Infrastruktur

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze schrieb bisher vor, dass in Zuordnung zu Wohngrundstücken Kinderspielplätze in ausreichender Zahl und Qualität herzustellen sind. Das Gesetz wurde jedoch zwischenzeitlich aufgehoben. Die Nachweispflicht für ausreichende Spielflächen in der Umgebung von Wohngebieten ist damit entfallen.

Auf dem privaten Gelände des TuS Sudweyhe wird für die Vereinsmitglieder eine Spielfläche bereitgestellt. Diese wird nach Absprache mit der Gemeinde auch für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt.

Auf den privaten Grundstücken im südlichen Allgemeinen Wohngebiet ist der Spielraum für Kinder bis 6 Jahre gegeben.

3.2.7 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand (05/2013)⁶ befinden sich im Plangebiet einige Altlastenverdachtsflächen, die alle bereits mit Wohnbebauung oder einer kleingewerblichen Nutzung bebaut sind. Hierzu gehören die folgenden Flächen:

Standort-Nummer	Adresse	Altlastenrelevanzklasse*
251.047.5.903.0081	Raiffeisenstraße 4 / 6	1
251.047.5.903.0089	Sudweyher Straße 33	1
251.047.5.903.0091	Sudweyher Straße 39	1
251.047.5.903.0092	Sudweyher Straße 41	1
251.047.5.903.0112	Zur Reithalle 2	1
251.047.5.903.0113	Zur Reithalle 6	2
251.047.5.903.0114	Zur Reithalle 12	1

* Altlastenrelevanzklasse 2 bedeutet „altlastenrelevant“

* Altlastenrelevanzklasse 1 bedeutet „bedingt altlastenrelevant“

Bei den o.g. Grundstücken handelt es sich weitgehend um bereits – mit Wohnbebauung – bebaute Grundstücke oder wurden zwischenzeitlich einer Bebauung zugeführt. Für die genannten Grundstücke wurde das Planungsrecht geregelt, es bestehen geringfügig Erweiterungsmöglichkeiten. Bei zukünftig anstehenden Baumaßnahmen werden die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes beachtet.

3.2.8 Denkmalschutz

Kulturdenkmale, insbesondere Baudenkmale (einschließlich Gruppen von Baudenkmalen), sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich der Hofstelle Esdohr, nördlich der Sudweyher Straße bekannt. Hierbei handelt es sich bei diesem Baudenkmal mit der Nummer 251047.00024 um das Herrenhaus der ehemaligen Hofstelle.

Mögliche Bauvorhaben in diesem Bereich müssen den Belangen des Denkmalschutzes gerecht werden und alle Maßnahmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Die Ausbildung der überbaubaren Flächen berücksichtigt das Herrenhaus in seinem heutigen Umriss und ermöglicht unter Aufgabe der zahlreichen abgängigen Nebenanlagen eine Neuordnung und Schaffung von Baurechten.

In der Planzeichnung ist das Denkmal eingetragen, die Hinweise nehmen hierauf Bezug.

3.2.9 Bergrecht

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für eine Bebauung ergeben sich hierdurch nicht, da keine aktuellen Bohrungen oder Anlagen von den Planungen betroffen sind.

⁶ Stellungnahme Landkreis Diepholz, 07.05.2013

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO, als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, als Flächen für den Gemeinbedarf sowie Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Mischgebiete

Mischgebiete sind gekennzeichnet durch ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie eignen sich besonders für vorhandene städtebauliche Strukturen und gewachsene Ortskerne bzw. für die Steuerung des nicht beplanten Innenbereiches i.S.v. § 34 BauGB. Die Mischgebietsfestsetzungen entsprechen der aktuellen Nutzung sowie dem Bestand entlang der Sudweyher Straße (K118) und der Bahnlinie. Auch die Flächen der ehemaligen Hofstelle Esdohr werden über ein Mischgebiet planungsrechtlich geordnet. Hier ist die Ansiedlung von Wohnbauflächen und kleingewerblicher Nutzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes vorgesehen. Die ausgewiesenen Bauflächen berücksichtigen zudem die Ergebnisse des olfaktorischen Gutachtens der Landwirtschaftskammer, so dass ein dauerhafter Schutz möglicher Wohnnutzung und/oder von Räumen für den dauerhaften Aufenthalt von Personen gegeben ist.

Die Mischgebiete werden entsprechend der gewünschten städtebaulichen Zielsetzung mit einer maßvollen Verdichtung festgesetzt und erfolgen weitgehend bestandsorientiert bei gleichzeitiger Bereitstellung von Entwicklungsspielraum im Rahmen der Eigenentwicklung bei zukünftigen Nutzungsänderungen. Zum Schutz einer gesunden Mischung der Nutzungsstrukturen und Wahrung der kleinräumigen Baustrukturen werden die folgenden Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten in jeglicher Form.

Wohnbauflächen / Allgemeines Wohngebiet

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung werden die faktisch heute bereits vorhandenen Wohnbauflächen südlich der Straße „Zur Reithalle“ sowie ein Bereich westlich der Sudweyher Straße in sog. 2. Reihe als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In der Gemeinde Weyhe gibt es neben der Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken in verdichteten Lagen auch immer wieder Anfragen nach zentrumsnahen Grundstücken auf denen Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser auf kleineren bis mittleren Grundstücken realisiert werden können. Derartige Bauvorhaben wurden bislang nach § 34 BauGB genehmigt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung der Baugebiete und einzelnen Wohngrundstücke werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und orientieren sich an den Bestandsbauten entlang der Straßen. Ortsbildtypisch ist ein Vollgeschoss, in Bereichen entlang der Kreisstraße sind auch 2 Vollgeschosse anzutreffen.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) in den Baugebieten werden mit 0,3 bis 0,6 festgesetzt und liegen damit innerhalb der Vorgaben der Baunutzungsverordnung für die jeweiligen Gebietstypen. Überschreitungen bzw. Ausnahmeregelungen sind bis auf wenige Ausnahmen nicht erforderlich und aus städtebaulichen Gründen insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nicht gewünscht.

Die Geschossigkeit orientiert sich am Bestand und trägt der höheren Verdichtung entlang der Siedlungsbereiche im Straßenrandbereich Rechnung. Eine Höhenbegrenzung erfolgt im Bereich der Bauflächen über die Festsetzung der Traufhöhen sowie Firsthöhen der Gebäude, damit die Belange des Ortsbildes gewahrt bleiben und sich Neuplanungen in das bestehende Straßen- und Ortsbild einfügen.

Die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich werden weitgehend bestandsorientiert und sichern den einzelnen Grundstücken Baurecht bzw. geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Baumöglichkeiten zu. In einigen Bereichen wurde von einer bestandsorientierten Festsetzung abgesehen, zum einen bei bestehenden Neuplanungs- und Abrissvorstellungen durch die Eigentümer sowie bei gewünschten abweichenden Planungszielen der Gemeinde wie im Bereich der Sudweyher Straße, wo die Baugrenze mit einem Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche neu definiert wurde.

Die Baugrenzen entlang der Straßen werden weitgehend bestandsorientiert mit einem Maß von 3 - 5 m festgesetzt. Die Baufelder werden, dort wo es städtebaulich sinnvoll erscheint, zur rückwärtigen Seite hin erweitert, um einen Entwicklungsspielraum für die jeweiligen Grundstückseigentümer einzuräumen. Im Bereich der nördlichen Sudweyher Straße wird die Baugrenze neu formuliert und orientiert sich gemäß den zuvor formulierten städtebaulichen Zielen ebenfalls mit nun 3 m von der Straßenkante entfernt. Hier ist es Ziel der Gemeinde die Bebauung entlang des Straßenraums für alle Anliegergrundstücke gleichberechtigt, d.h. zurückgesetzt, zu definieren. Aufgrund der Bedeutung als Ortsdurchfahrt werden entsprechende Abstände der Hochbauten zum Straßenraum für erforderlich und die Beschränkungen des Bestandschutzes für städtebaulich vertretbar gehalten. In dem betroffenen Bereich ermöglichen die großen Grundstücke genügend Erweiterungsmöglichkeiten auf den straßenabgewandten Flächen.

Auch in den kleinen Nebenstraßen (Heinkenstraße, Raiffeisenstraße, Zur Finnelei) wurde darauf Wert gelegt, den hier sehr engen Straßenraum durch eine entsprechende Anordnung der überbaubaren Flächen freizuhalten bzw. aufzuweiten. Das bedeutet in einzelnen Fällen ebenfalls eine Überlagerung mit dem heutigen Gebäudebestand.

Gemäß dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen Innenentwicklung sind die guten städtebaulichen Lagen optimal auszunutzen. Durch die Kombination einer maßvollen Grundflächenzahl, der Festsetzung von differenzierten Trauf- und Firsthöhen sowie dem generellen Ausschluss der Überschreitung der Grundflächenzahl wird die Ausbildung der Gebäude so gesteuert, dass eine ländliche offene Siedlungsstruktur beibehalten werden kann.

Zur Wahrung des dörflichen Charakters und einer kleinteiligen Siedlungsstruktur wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen im Geltungsbereich generell ausgeschlossen. Als Ausnahme wird dem TuS Sudweyhe diese Möglichkeit nach § 19 (4) BauNVO eingeräumt, da ansonsten dieser Standort des Vereins mit der geplanten Erweiterung der Stellplatzflächen nicht realisierbar gewesen wäre.

Ergänzend zur städtebaulichen Steuerung gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO gibt es für einige Bereiche ergänzende Beschränkungen bei der Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. So sind aufgrund der bestehenden großen Grundstücke im Bereich des MI8 die Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. So ist planerisch zumindest die Freihaltung dieses rückwärtigen Raumes vor baulichen Anlagen gewährleistet, was den Erhalt des offenen dörflichen Charakters fördert.

Zum Schutz des Naturraumes entlang der Beeke wird die Errichtung von allen oberirdischen baulichen Anlagen in einem Streifen von 20 m zur Beeke ausgeschlossen. Auch hier stehen ausreichend überbaubare Flächen zur Unterbringung derartiger Bauten zur Verfügung, so dass nicht das gesamte Grundstück für eine Bebauung genutzt werden muss.

4.3 Verkehrsflächen / Entwässerung

Das bestehende öffentliche Straßennetz wird um eine kleine Planstraße zur Anbindung der neuen Wohnbauflächen nördlich des TuS Sudweyhe ergänzt.

Die Erschließung der privaten Grundstücke erfolgt über das bestehende Straßennetz bzw. wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt.

Es besteht ein Erfordernis, das Oberflächenwasser der neu versiegelten Bau- und Siedlungsflächen zu versickern. Die Leistungsfähigkeit des Bodens hierfür wurde im Rahmen des Entwässerungsgutachtens nachgewiesen. Die erforderlichen Größen der Rückhaltebereiche (Versickerungsmulde im öffentlichen Straßenraum sowie Regenrückhaltebecken im privaten Grundstück des TuS) wurden entsprechend nachgewiesen und sind zeichnerisch festgesetzt.

4.4 Flächen und Maßnahmen zum Immissionsschutz

Zur Sicherstellung der schützenswerten Wohnbereiche werden zur Wahrung der Nachtruhe aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Tageszeit werden die erforderlichen Immissionsrichtwerte gemäß DIN 18005 sowie der TA-Lärm an allen Immissionspunkten eingehalten. Bei einer gewünschten Nutzung des Parkplatzes zur Nachtzeit, d.h. nach 22:00 Uhr ist entsprechend der späteren Ausgestaltung der Parkplatznutzung eine Lärmschutzmaßnahme zu dimensionieren mit einem Nachweis im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren für die Erweiterung der TuS-Flächen. Im Bebauungsplan wird entsprechend eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes planerisch gesichert.

Aus städtebaulichen Gründen wird eine maximale Höhe der Immissionsschutzeinrichtung von 3 m für vertretbar gehalten, um keine erdrückende Wirkung auf die direkt benachbarten Grundstücke hervorzurufen.

Ergänzend sollten seitens des TuS Sudweyhe für den Betrieb des Parkplatzes zur Nachtzeit ordnende Maßnahmen ergreifen, um die Anwohner der westlich gelegenen Wohngrundstücke vor einem Spitzenpegellärm (Türschlagen) zu schützen. Diese Maßnahmen (meist ordnungsrechtlicher Art) können innerhalb des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden und obliegen dem Anlagenbetreiber.

Für das direkt im Osten an die gewerbliche Nutzung der Schlosserei angrenzende Baufeld A innerhalb des Mischgebietes MI3 wird eine bedingende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB getroffen, die besagt, dass eine wohnbauliche Nachnutzung erst nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung der Schlosserei möglich ist. Hierdurch wird der gewerbliche Betrieb in seiner Bestandsnutzung sowie den Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt.

Hinsichtlich der Ergebnisse des Geruchsgutachtens der Landwirtschaftskammer und der bestehenden Belastung auch nach Aufgabe der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung werden die überbaubaren Flächen auf der ehemaligen Hofstelle Esdohr so angeordnet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden und ein dauerhafter Aufenthalt durch den Menschen gewährleistet werden kann ohne Beeinträchtigungen durch die Planung hervorzurufen. Entsprechend sind außerhalb dieser Baufelder keine Räume und Einrichtungen zulässig, die für einen dauerhaften Aufenthalt durch den Menschen geeignet wären.

4.5 Natur und Landschaft / Gehölzschutz

Der vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand wird in seinem heutigen Bestand als zu erhalten festgesetzt. Dies sind die vorhandenen Altbäume (Eichen, Linden, Kastanie, Buche) entlang der Sudweyher Straße, der Bahntrasse sowie die Gehölzreihe im Westen des Plangebietes entlang der Beeke. Diese Altbäume wirken maßgeblich positiv auf das Ortsbild von Sudweyhe ein und erfüllen eine wichtige Aufgabe für das Kleinklima und als Lebensraum für die heimische Vogelwelt und entsprechende Kleintiere. Die Sicherung des Bestandsschutzes ist als Aufgabe für das Allgemeinwohl dem jeweiligen Grundstückseigentümer zuzumuten. Bei der Realisierung der Ziele dieses Bebauungsplans hinsichtlich Erweiterung von Baurechten wird die Sicherung der Gehölze gleichrangig gewichtet. So nehmen der jeweilige Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Einschränkung beim Bau von Nebenanlagen im Bereich des Stammes Rücksicht auf die jeweils betroffenen Bäume und deren schützenswerten Kronentraufbereiche.

Weiterhin werden Grünflächen im Bereich der TuS-Erweiterung vorgesehen, die als Spielflächen sowie zur Regenrückhaltung genutzt werden sollen.

Der Gewässerlauf der Beeke wird als Wasserfläche festgesetzt. Ergänzend hierzu soll über einen entsprechend großen Abstand der Bauflächen zu diesem Biotopbestand dieser erhalten werden. Vorgesehen ist ein Abstand der Bauflächen von 20 m zum Gewässer. Innerhalb dieser Abstandsfläche sind ergänzend auch bauliche Anlagen in Form von Nebenanlagen ausgeschlossen.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet werden mehrere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Grundstückseigentümer- und -nutzer sowie des Abwasserverbandes festgesetzt. Diese Rechte sichern die Erreichbarkeit von Grundstücken in 2. Reihe oder über Fremdgrundstücke bzw. die Erreichbarkeit von technischen Anlagen, wie z.B. Abwasserleitung des Abwasserverbandes als recht für Dritte ab.

Die Lage der Leitungsrechte berücksichtigt u.a. mit den festgesetzten Abständen und Breiten den erhaltenswerten Gehölzbestand an der Sudweyher Straße. Durch die Führung und Vorgabe der Leitungsrechte wird zudem die zukünftige mögliche Erschließung der neu geplanten Grundstücke vorgegeben und somit der künftige Grundstückszuschnitt bei größeren Bauflächen planerisch und im Sinne der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Weyhe gesteuert. Somit er-

folgt die Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht willkürlich und entspricht im vorliegenden Plan dem städtebaulichen Willen der Gemeinde.

5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 NBauO können die Gemeinden besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die NBauO erlaubt außerdem die Übernahme solcher örtlicher Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan.

Für diesen zentralen Siedlungsbereich in Sudweyhe wird die Beibehaltung grundsätzlicher Gestaltungsregeln begrüßt, hier im Speziellen die Formulierung der Dachform als prägendstes Element der Gebäudestruktur und zur Vermeidung inhomogener Siedlungsbauten. Die geneigte Dachform mit moderaten Neigungswinkeln entspricht den typischen Bauten im Bereich von Sudweyhe.

Dachform

Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten (Dachgauben), müssen eine Neigung von mindestens 20 Grad aufweisen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen maximal 45 % der Gesamtdachlänge betragen und müssen jeweils einen Abstand von mindestens 1,25 m zur gedachten Außenlinie des Daches aufweisen.

6 Hinweise

1. Rechtskraft

Mit Datum der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/32) „Zur Reithalle“ treten alle Festsetzungen des sich überlagernden Teils des Bebauungsplanes Nr. 98/8 außer Kraft.

2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie-, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

3. Altablagerungen / Verdachtsflächen

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand (05/2013) befinden sich im Plangebiet keine erfassten Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Es wurden einige Verdachtsflächen (Altlast gewerblicher Nutzung) auf bereits bebauten Grundstücken benannt. Die Verdachtsflächen sind in der Begründung zu dieser Planzeichnung genannt. Für diese Grundstücksbereiche sind bei zukünftigen Erdbaumaßnahmen die zuständige Bodenschutzbehörde einzuschalten und die Bestimmungen des BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetzes) zu erfüllen.

4. Denkmalschutz

In der Umgebung des bestehenden Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Einer Genehmigung (gem. § 10 i.V.m. § 13 NDSchG) der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

5. Versorgungsleitungen und -kabel

Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erforderlich. Die Lage der Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

6. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Weyhe während der allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

7 Städtebauliche Übersichtsdaten

Flächenfestsetzung	Größe
Mischgebiete MI1 / MI2	6.381 m ²
Mischgebiete MI, MI3 bis MI7	32.262 m ²
Allgemeines Wohngebiet	12.748 m ²
Bahnanlagen	3.021 m ²
Verkehrsfläche (öffentlich)	8.073 m ²
Grünfläche öffentlich, Versickerung	144 m ²
Grünfläche, privat	1.398 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	48 m ²
Wasserfläche	328 m ²
Gesamtgröße	64.403m²

8 Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 28 (98/32) „Zur Reithalle“ wird mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Verfahrensschritt	
Aufstellungsbeschluss	07.12.2011
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	18.03.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	14.05.2013
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	10.04.2013 – 13.05.2013
Bekanntmachung der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	18.03.2014
Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	26.03.2014 – 30.04.2014
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	26.03.2014 – 30.04.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	30.07.2014
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	10.08.2018



Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/32) „Zur Reithalle“:



NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 29.04.2014

gez. W. Steimer

(Unterschrift)

Die Begründung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 28 (98/32) als Anlage beige-fügt.

Gemeinde Weyhe, den 18.10.2017

gez. Dr. Andreas Bovenschulte

Bürgermeister

Teil II – Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Abwägung einzustellen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Ein zentraler Bereich im Ortsteil Sudweyhe soll städtebaulich neu geordnet werden. Anlass ist der geplante Neubau des ansässigen Sportvereins an der Raiffeisenstraße sowie die Nachnutzungsplanung für die ehemalige Hofstelle (Gutshof) Esdohr. Darüber hinaus sollen die noch vorhandenen Baulücken im Ortskern in die Gesamtplanung integriert werden – unter Beachtung der vorhandenen wertvollen Grünstrukturen und Gehölzbestände sowie der Immissionssituation.

Als Flächenfestsetzungen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung sind vorgesehen:

Flächenfestsetzung	Größe (gerundet)
Mischgebiet	38.640
Allgemeines Wohngebiet	12.750
Verkehrsfläche	8.070
Bahnanlage	3.020
Wasserfläche	330
Grünflächen (öffentlich und private)	1.540
Fläche für Versorgung	50
Gesamtgröße	64.400 m²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die wichtigsten für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Naturschutzgesetz und den Umweltfachgesetzen sowie den Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt:

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes lässt sich in neu besiedelten Gebieten - besonders durch die Versiegelung - i. d. R. nicht im gleichen Maß aufrecht erhalten wie in der landwirtschaftlich genutzten Landschaft.</p> <p>Ein externer Ausgleich wird für die Neuerschließung der innerörtlichen Freiflächen (abzüglich der nach § 34 BauGB vorliegenden Baurechte) notwendig.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen) weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Die Versiegelung von eingriffsrelevanten Flächen bedingt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes und den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.</p> <p>Diese Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen außerhalb des Gebietes kompensiert.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<p>Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1WHG)</p>	<p>Die versiegelungsbedingte Zunahme an Oberflächenwasser ist durch eine dezentrale Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers weitgehend wieder auszugleichen.</p> <p>Zudem ist die Anlage eines Rückhaltebeckens vorgesehen.</p>

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Mit der Planung sind nur an die Bestandssituation angepasste, verträgliche Nutzungen vorgesehen, so dass keine relevanten immissionsschutzrechtlichen Werte erwartet werden. Zur Abschirmung der Stellplatzflächen wird eine Lärmschutzwand o.ä. errichtet.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Im unmittelbare Plangebiet sind keine Naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und –objekte vorhanden LSG Kirchweyher See FFH-Gebiet „Untere Delme, Hache, „Ochtum und Varreler Bäke“	Das Wohngebäude auf der Hofstelle Esdohr ist denkmalgeschützt. Für die Gemeinde Weyhe liegt eine Baumschutzsatzung vor. Markante Einzelbäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Das LSG grenzt unmittelbar an den Siedlungsraum von Sudweyhe im Norden an. Mit dem Kirchweyher See und der Hache-Niederung im Westen liegt in einer Entfernung von etwa 200 m das FFH-Gebiet
Landschaftsrahmenplan	
	Für den Bereich werden keine speziellen Entwicklungsziele und Maßnahmen aufgeführt.

1.3 Ziele der Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz (2008) benennt für den Bereich des Plangebietes keine speziellen Ziele des Naturschutzes. Im Zielkonzept des Landkreises wird eine „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ für den überwiegenden Bereich festgestellt.

Nördlich der Sudweyher Straße schließt ein Bereich an, der „zur Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft“ hervorgehoben wird.

Der Landschaftsplan von 1986 stellt den Planbereich als potentielle Wohnbaufläche bzw. gewerbliche Baufläche dar.

1.4 Ziele des Artenschutzes (Spezielle Artenschutzprüfung - SAP)

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten:

- ⇒ wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- ⇒ wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich

zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- ⇒ Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- ⇒ wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von den speziellen artenschutzrechtlichen Verboten:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor.

Zusätzlich zu dieser Regelung können gemäß § 45 Abs. 7 im Einzelfall von der nach Landesrecht zuständigen Behörde weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich. Eine solche Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Für das Verhältnis der Bauleitplanung zum Artenschutzrecht ist darauf hinzuweisen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote hier nur mittelbare Bedeutung entfalten (OVG Koblenz, Urteil vom 13.02.2008 – 8 C 10368/07.OVG). Nicht der Bebauungsplan oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar. Ausnahmebedürftig ist deshalb das Bauvorhaben, dessen Realisierung mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften kollidiert, nicht der Bebauungsplan, auf dessen Grundlage das Vorhaben verwirklicht werden soll.

1.4.1 Vorkommen geschützter Arten

Für das Plangebiet liegen keine Kenntnisse zum Vorkommen von Tieren vor. Nachfolgend wird daher aufgrund des Biotoppotentials ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten-gruppen geprüft, bzw. ob Vorkommen potentiell zu erwarten sind.

Pflanzen

Artenschutzrechtlich relevante streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt. Auf Grundlage der Kenntnisse über die geographische Verbreitung der Arten und über ihre Standortansprüche kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes keine streng geschützten Pflanzenarten vorkommen.

Vögel

Eine allgemeine, flächendeckende Bestandsaufnahme der Brutvögel wurde nicht vorgenommen, es erfolgt eine Potentialabschätzung auf Grundlage der Biotopstrukturen.

Den europäischen Vogelarten - das sind alle einheimischen Vogelarten - kommt im Schutzregime des § 44 (1) BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt.

Innerhalb des Plangebietes überwiegen siedlungstypische Strukturen mit Wohngebäuden, verdichteten Plätzen bis hin zu individuell gestalteten Freiflächen und gehölzreichen Gärten, sowie eine offene, innergebietliche Grünlandfläche mit einigen, alten Obstbäumen. Auch ältere, markante Einzelbäume wie die Eichen an der Sudweyher Straße sind im Plangebiet verbreitet. Daher sind zum einen Brutvorkommen von weit verbreiteten und häufigen Singvogelarten der Gehölze und Gärten zu erwarten und zudem können in den Altbaumbeständen Höhenbrüter vorkommen. Die ehemalige Hofstelle im Norden weist einen alten, abgängigen Gebäudebestand auf, in dem auch Vorkommen von Eulen nicht auszuschließen sind. An Arten des Offenlandes sind ausschließlich störungstolerante Brutvögel ohne Meidungsräume zu Siedlungsstrukturen und Straßen zu erwarten. Vor allem Arten des Offenlandes bauen ihre Nester jährlich neu und sind somit an wechselnde Brutplätze angepasst.

Fledermäuse

Vorkommen von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht aufgenommen, jedoch können in den Altbaumbeständen sowie den Gebäuden im Plangebiet (wie der alten Hofstelle) Fledermausquartiere vorhanden sein. Auch können Jagdgebietsfunktionen im Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Vorkommen von streng geschützten Arten **anderer Artengruppen**, z.B. Säugetiere (ohne Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken sind aufgrund der Standortausprägung und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche streng geschützter Arten andererseits nicht zu erwarten.

1.4.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Die eingangs benannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden nachfolgend dahingehend überprüft, ob sie bei Umsetzung der Planung berührt werden können und ob sie unter Berücksichtigung von § 44 (5) BNatSchG zum Tragen kommen.

Gefährdung und Tötung von Tieren, einschl. ihrer Entwicklungsformen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in einigen Abschnitten wie der Wohnbebauung an der Straße „Zur Reithalle“ oder an der „Sudweyher Straße“ und „Raiffeisenstraße“ im Wesentlichen nur der Bestand gesichert. Mit Umnutzung einzelner, bereits bebauter Bereiche wie Hofstelle und Nachverdichtungen z.B. in Gärten sowie der Neuerschließung der Grünlandfläche werden auch bisher bestehende Bruthabitate beansprucht. Auch gehen Gehölze verloren, so dass insgesamt mit dem Verlust der Grünlandflächen und der Gehölze potenziell nicht flugfähige Jungvögel verletzt oder getötet bzw. Eier zerstört werden können und auch Fledermausquartiere betroffen sein können.

Eine mit Beanspruchung der Grundflächen und Verlusten der Gehölze und Gebäude mögliche Erfüllung der Verbotstatbestände kann vermieden werden, indem notwendige Gehölzfällungen und Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit (i.d.R. außerhalb des Zeitraumes 01. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Zudem ist eine Sichtkontrolle der Großgehölze in Hinblick auf

Spalten und Höhlen für Vögel und Fledermäuse zu beachten und auch bei Abriss der Gebäude ist eine Überprüfung von möglichen Fledermaus- und Eulenvorkommen durchzuführen.

Erhebliche Störung

Eine artenschutzrechtlich relevante Zunahme an Störungen in diesem Raum wird aufgrund der bereits bestehenden Störungen durch den Straßenverkehr und die Siedlungsstrukturen nicht prognostiziert. Es sind aufgrund der Vorbelastungen auch im Wesentlichen nur störungstolerante, unempfindliche Arten zu erwarten; die Erfüllung eines Verbotstatbestandes der Störung wird nicht erwartet.

Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Mit dem Grünland- und Gehölzverlust sowie dem Abriss von Altgebäuden gehen potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen dauerhaft verloren.

Allerdings kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Bestandssituation ein Großteil der prägenden Gehölz- und Biotopstrukturen bestehen bleibt (Siedlungsgehölze der Privatgärten und als zu erhalten festgesetzte Bäume an der Bahnlinie, der Sudweyher Beeke und der Sudweyher Straße) und auch im weiteren Umfeld vergleichbare Strukturen vorliegen, so dass davon ausgegangen wird, dass die ökologische Funktion potentiell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin angenommen werden.

1.4.3 Artenschutzrechtliches Fazit

Wie vorstehend näher dargelegt wurde, werden Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes bei Realisierung der Planung nicht erfüllt bzw. lassen sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden. Damit stehen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Planung nach gegenwärtiger Kenntnis nicht dauerhaft entgegen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet liegt im Übergang von der naturräumlichen Einheit „Ahausener Wesertal“ zur „Syker Vorgeest“, die sich nach Südwesten erstreckt.

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Biotoptypen werden, soweit möglich, nach DRACHENFELS (2011)⁷ bezeichnet. Die örtliche Bestandsaufnahme im Planbereich und in den angrenzenden Bereichen erfolgte im Frühjahr 2012 (siehe Bestandsplan im Anhang) und ergab folgende Biotoptypenabgrenzung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der im Wesentlichen von der Sudweyher Straße und der Raiffeisenstraße erschlossen und begrenzt wird. Von diesen Straßen geht auch maßgeblich die bestehende Besiedlung aus, die durch die Straßen „Zur Reithalle“, „Heinkenstraße“ und „Zur Finterei“ ergänzt wird. Von der in west-östliche Richtung verlaufenden Bahnlinie wird das Gebiet geteilt.

Es sind unterschiedliche Siedlungsstrukturen verbreitet. Während eine Wohnnutzung (OEL) mit individueller Gartengestaltung (PHZ), einschließlich Heckeneinfriedungen, Ziergehölzen (BZN) und Einzelgehölzen (HSE, HE) vor allem südlich der Bahnlinie vorliegt, sind im Norden neben Wohnnutzungen – z.T. in verdichteter Form wie an der Raiffeisenstraße - auch Mischnutzungen mit kleingewerblichen Nutzungen vorhanden (Schlosserei, Glaserei, etc.)

Im Verlauf der Sudweyher Straße findet man noch einige ortsbildprägende Baumbestände vor (Eichen, Linden).

Im Nordwesten des Plangebietes liegt die Hofstelle (Gutshof) Esdohr (ODG), deren Gebäude zunehmend verfallen und nur noch in Teilflächen genutzt werden. Gleiches gilt für das denkmalgeschützte Wohngebäude. Im Umfeld hat sich auf ungenutzten Freiflächen Gehölzaufwuchs (BRR; BRU mit Brombeere, Eschen, Birken, Holunder) verbreitet, die nördliche Teilfläche dient als Lagerplatz. Daran schließt sich nördlich eine Pferdekoppel an, die zum Niederungsbereich überleitet.

Der zentrale Bereich des Plangebietes unterliegt noch einer Nutzung als Dauergrünland, es überwiegt Weidenutzung. Innerhalb des als Intensivgrünland (Glw) einzustufenden Bereichs kommen noch einige alte Obstbäume vor.

Weitere, noch unbebaute Flächen liegen im Westen an der Sudweyher Beeke. Während die südlichen Flächen noch einen Grünlandbestand aufweisen, sind die nördlichen Flächen bereits brachgefallen, die östliche Teilfläche ist schon für eine Siedlungserweiterung vorgesehen, bauvorbereitende Maßnahmen sind erfolgt.

Der Übergang zu der Beeke wird durch einen markanten, erhaltenswerten Gehölzbestand (HFM) mit Altbäumen (Buchen, Kastanien, Eichen, Eschen) bestimmt.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Biotoptyp mit Grundbedeutung.

Boden

⁷ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand 3/2011

Der Boden im Plangebiet ist als Plaggenesch, unterlagert von Podsol-Gley, anzusprechen⁸, der sich aus Sanden fluviatiler Ablagerungen entwickelt hat.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Bereich mit beeinträchtiger/ gefährdeter Funktionsfähigkeit, jedoch auf kulturhistorisch bedeutsamen Böden.

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 151 bis 200 mm/Jahr im mittleren Bereich. Die Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund des Schutzpotentials als gering anzusehen. Der Grundwasserflurabstand wird mit 6 dm (mittlerer Grundwasserhochstand) bis 16 dm (mittlerer Grundwassertiefstand) angegeben.⁹

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Bereich mit beeinträchtiger/gefährdeter Funktionsfähigkeit,

Oberflächengewässer sind mit der Sudweyher Beeke im Westen des Plangebietes ausgeprägt.

Klima/ Luft

Der Landkreis Diepholz liegt im Übergangsbereich des atlantisch geprägten Klimas der Diepholzer Moorniederung zum kontinentaler geprägten Klima des Wesertales (Landschaftsrahmenplan 2004). Das gemäßigte Seeklima in Weyhe ist geprägt durch feuchte Nordwestwinde, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,5 bis 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 700 bis 800 mm (Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland, 1999).

Detailangaben zur Luftqualität im Plangebiet liegen nicht vor. Die Stationen der Bremer Luftüberwachung (BLUES) ergaben im Jahr 2007 keine Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV. Aufgrund der räumlichen Nähe ist die lufthygienische Situation in Weyhe ähnlich einzustufen.

Landschaft

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Ortsteils Sudweyhe an der Kreisstraße. Es bestehen bereits Wohn- und Mischnutzungen (mit alten Hofstellen – teilweise bereits zu Wohnzwecken umgenutzt, Dienstleistungen und die Gebäude des TuS Sudweyhe). Prägend sind neben der teilweise dichten Bebauung entlang der Verkehrswege und der das Gebiet trennenden Bahnlinie auch markante Einzelbäume – vor allem im Verlauf der Sudweyher Straße. Hervorzuheben ist auch der naturnahe Gehölzbestand, der den Verlauf der Sudweyher Beeke markiert. Die noch unverbauten, offenen Grünlandbereiche und landwirtschaftlichen Lagerflächen sind im Wesentlichen von bestehenden Siedlungsstrukturen eingerahmt.

Übergänge zur freien Landschaft bieten sich nur auf der nördlichen Teilfläche ansonsten schließen sich an das Plangebiet weitere Siedlungsstrukturen an.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: mittlere Bedeutung;

Mensch

⁸ Kartenserver des LBEG (Geozentrum Hannover)

⁹ Kartenserver des LBEG (Geozentrum Hannover)

Erschlossen ist das Gebiet durch die Sudweyher Straße (K 118) sowie den Nebenstraße und Wohnstraße wie der Raiffeisenstraße, der Straße „Zur Finterei“ und „Zur Reithalle“ sowie der „Heinkenstraße“. Neben der Wohnnutzung bestehen mit der Schlosserei, der Glaserei und dem Goldschmied auch Mischgebietsnutzungen. Die landwirtschaftliche Nutzung der ehemaligen Hofstelle innerhalb der Grünlandfläche umfasst nur noch die Weidenutzung. Weitere landwirtschaftliche Betriebe bestehen innerhalb des Plangebietes nicht mehr, und auch die Gebäude des Gutshofes werden nur noch sehr eingeschränkt genutzt (Pferdehaltung). Im nordöstlichen Anschlussgebiet besteht noch ein Nebenerwerbsbetrieb mit Tierhaltung.

Das ehemalige Molkereigelände ist bereits zu Wohnzwecken umgenutzt worden.

Für die Erholung bzw. zur Erfüllung des sportlichen Bedarfs ist an der Raiffeisenstraße der ortsansässige Sportverein vertreten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind mit dem denkmalgeschützten Wohngebäude des ehemaligen Gutshofes im Plangebiet ausgeprägt. Als Sachgüter sind die vorhandenen Erschließungen und die im Gebiet befindlichen Wohn-, Büro- und Dienstleistungsgebäude sowie die Sportgebäude einzustellen.

Wechselwirkungen

Es sind die allgemeinen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern, wie sie z.B. zwischen Boden, Grundwasser und Pflanzenbewuchs bestehen, zu Grunde zu legen.

Im Hinblick auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe i BauGB¹⁰ ist hier vor allem die unbeeinflusste Vegetationsentwicklung auf der Grünlandfläche entsprechend des Boden- und Wasserhaushaltes zu nennen. Weitere Wechselwirkungen mit angrenzenden Flächen der freien Landschaft sind nicht relevant, da mit der umgebenden Wohnnutzung und der Hauptstraßen keine direkten Verbindungen bestehen. Vielmehr bestehen Wechselbeziehungen zu den schon vorhandenen Wohngebieten.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der überwiegende Teil des Plangebiets, vor allem entlang der Haupterschließung an der Kreisstraße und den davon abzweigenden Wohnstraßen, wird bereits durch siedlungstypische Strukturen bestimmt. Es überwiegt im Süden die Wohnnutzung und auch ehemalige Hofstellen werden bereits ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Im Norden hingegen besteht eine Mischnutzung mit der landwirtschaftlichen Schlosserei, der Glaserei, dem Goldschmied sowie den Gebäuden des Sportvereins. Diese Einrichtungen und auch die Wohnnutzungen werden auch weiterhin im Bestand bestehen bleiben, haben jedoch nur einen geringen Entwicklungsspielraum. Problematisch ist der Fortbestand des Gutshofes, da die Gebäude zunehmend verfallen und auch das Wohngebäude (denkmalgeschützt) dringend Instand gehalten werden muss.

Die noch verbliebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im zentralen Bereich, nördlich des Gutshofes und im Westen an der Beeke sind auch bei Nichtrealisierung der Planung als Frei- und Grünlandflächen weiterhin zu nutzen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

¹⁰ Buchstabe i: Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a (= Schutzgüter von Natur und Landschaft), c (= Mensch, Gesundheit, Bevölkerung) und d(=Kultur- und sonstige Sachgüter)

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Hierbei erfolgt gemäß § 2 (4) BauGB eine Beschränkung auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

Wesentliche Veränderungen und Auswirkungen sind mit der Neuerschließung der bisher offenen, landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten, jedoch sind auch im Bereich der bestehenden Siedlungsnutzungen noch Freiflächen als Bauflächen zu nutzen. Da für diese Baulücken gemäß § 34 BauGB bereits Baurecht besteht, sind sie von der Eingriffsbeurteilung ausgenommen. Hierbei handelt es sich um Flächen unmittelbar an den Erschließungsstraßen bis in eine Tiefe von etwa 50 m. Innenliegende Flächen sowie nicht erschlossene, rückwärtige Bereiche unterliegen demnach der Eingriffsbeurteilung.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird von unterschiedlichen Strukturen bestimmt. So bestehen bereits umfangreiche Gebäude, so dass zum einen von einer Bestandssituation an Siedlungsstrukturen, zum anderen noch von einer landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen ist. Während die westlichen Teilflächen nur noch teilweise als Grünland genutzt werden und andere Teilflächen brachliegen (mit entsprechender Vegetation im Übergang zur Sudweyher Beeke), wird die zentral gelegene Grünlandfläche noch als Weide genutzt. Von besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sind sowohl innerhalb des Siedlungsbereiches als auch innerhalb der Freiflächen die unterschiedlichen Gehölzbestände. Ein Erhalt der bedeutenden und markanten Strukturen wird vordringlich bei der Planung beachtet, jedoch kommt es zu kleinflächigen Gehölzverlusten.

Mit der Siedlungserweiterung werden sowohl Gärten und sonstige Siedlungsstrukturen für Nachverdichtungen, als auch die innerörtlich verbliebene Grünflächen beansprucht. Während die Nachverdichtungen im straßennahen Raum aufgrund von Baumöglichkeiten gemäß § 34 BauGB nicht mehr für die Eingriffsregelung berücksichtigt werden, wird die Flächenbeanspruchung der Grünlandfläche sowie rückwärtiger Brach- und Lagerflächen als eingriffsrelevant herausgestellt.

Auf den neuversiegelten Flächen kommt es zum Verlust der Biotopstrukturen von Grünlandflächen) und somit zu einer Lebensraumveränderung. Da es sich aber bereits um eine Siedlungsrandfläche handelt, sind siedlungstolerante, überwiegend weit verbreitete und allgemein häufige Arten zu erwarten. Dennoch ist infolge der Versiegelung und der Flächeninanspruchnahme der Verlust des Biotoppotentials und der Lebensraumstrukturen auf einer Fläche von rund 12.200 m² für Pflanzen, Tiere und für die biologische Vielfalt als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

2.3.2 Boden, Wasser, Klima Luft

Bei Realisierung der Planung ergeben sich zusätzlich zu den bestehenden Baugrundstücken und dem bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB weitere Flächenversiegelungen der überwiegend als Grünland genutzten Böden von zusätzlich rd. 0,6 ha.

Auf den künftig versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Auch die unversiegelten Flächen werden im Zuge der Baumaßnahmen sowie bei Anlage der Gärten durch Abgrabungen, Umlagerungen und Strukturveränderungen (Verdichtungen u.ä.) beeinträchtigt. Sie können jedoch weiterhin Funktionen im Naturhaushalt erfüllen.

Durch Flächenversiegelungen werden die Grundwasserspende und die Grundwasserneubildung reduziert. Gleichfalls kommt es zu einer Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers. Zudem kommt es zu einer Minderung der Verdunstungsrate und zum Anstieg der Temperaturen im Bereich versiegelter Flächen.

Wirkungen über das Lokalklima hinaus sind nicht zu erwarten, jedoch werden die Bodenbeeinträchtigungen als erheblich erachtet.

2.3.3 Landschaft/Ortsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine Erweiterung und Umnutzung bestehender Siedlungsstrukturen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich durch die Erweiterung der siedlungsraumtypischen Strukturen auf den innenliegenden und von Siedlungsstrukturen eingerahmten Flächen nicht. Lediglich im Norden wird mit der Siedlungserweiterung ein neuer Siedlungs-/Ortsrand geschaffen, der jedoch aufgrund der dichten umgebenden Strukturen nicht als erhebliche Veränderungen eingestuft wird.

2.3.4 Mensch

Mit der Siedlungserweiterung wird in Anlehnung an die bestehenden Strukturen und Nutzungen im Norden ein Mischgebiet und im Süden auch eine allgemeine Wohnnutzung angestrebt. Zur Gewährleistung der Verträglichkeit zwischen der Erweiterung der Sportanlagen einschließlich der Stellplätze wird eine aktive Lärmschutzeinrichtung notwendig.

Immissionsschutzrechtliche Bestimmungen sind im Norden der Plangebietes zu beachten.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Standort umfasst bereits überwiegend bestehende Siedlungsstrukturen. Somit unterliegt das Gebiet bereits Vorbelastungen durch Bebauung und Verkehr, und auch die Erschließung der Neufestsetzungen ist weitgehend gesichert. Ein neuer Siedlungsansatz wird so vermieden.

2.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen

⇒ Flächenumnutzungen im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitgehend um einen bestehenden Siedlungsbereich, in dem Nachverdichtungen und Umnutzungen (z.B. durch Abriss und Neuplanung der ehemaligen Hofstelle) möglich sind.

⇒ Erhalt bedeutender Gehölzbestände

Bei der Umnutzung von Flächen sind die vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten und in das Gestaltungskonzept zu integrieren. So werden markante Einzelbäume – wie der Eichenbestand an der Sudweyher Straße und weiterer Einzelbäume - sowie die Ufergehölze an der Sudweyher Beeke im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b). Bei Verlusten sind diese qualitativ und quantitativ zu ersetzen.

⇒ Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben

Dennoch notwendige Gehölzfällungen sind gemäß den Vorgaben zum Artenschutz durchzuführen und auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Weyhe zu ersetzen.

⇒ Sicherung der Sudweyher Beeke

Die Sudweyher Beeke ist als offenes Gewässer zu sichern und zur Aufrechterhaltung des Fließgewässercharakters sind die Ufergehölze zu erhalten. Zudem ist zur Bebauung (auch von Nebenanlagen) ein Abstand von 20 m einzuhalten.

⇒ Versickerung im Plangebiet, Rückhaltung

Den Vermeidungsvorgaben folgend, sollte das unbelastete, auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser möglichst dem Kreislauf wieder zugeführt werden. So ist auf den Grundstücken dezentral das anfallende, saubere Oberflächenwasser zu versickern (z.B. Sickermulden, Sickerteiche oder auch über unterirdische Anlagen). Zur Gewährleistung der Oberflächenentwässerung und zur schadlosen Rückhaltung wird auf der Grünlandfläche zudem ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt.

⇒ Lärmschutz

Zur Gewährleistung der Wohngebietsnutzungen nördlich und westlich der Stellplätze sind diese bei einer Nutzung zur Nachtzeit durch einen aktiven Lärmschutz in Form einer Lärmschutzanlage (Wall, Wand oder Wall/Wand-Kombination) mit einer gesamten Schirmhöhe von bis zu 3,0 m abzuschirmen. Das Erfordernis in der Höhe sowie Ausprägung ergibt sich aus der Baugenehmigung heraus. Diese Lärmschutzeinrichtung ist mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Zu verwenden sind standortgerechte Pflanzen wie Kleinsträucher und Kletterpflanzen.

2.4.2 Bilanzierung

Im Folgenden wird durch die Gegenüberstellung der Wertigkeiten der Flächen vor und nach dem Eingriff auf der Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan die rechnerische Größe der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft abgeschätzt.

Zu beachten sind allerdings die gemäß § 34 BauGB zulässigen Baurechte entlang der vorhandenen Straßen, die bei der Eingriffsbeurteilung unberücksichtigt bleiben.

Somit verbleiben als eingriffsrelevante Bereiche die rückwärtigen Flächen an der Sudweyher Beeke, die innenliegenden Flächen (Grünland) nördlich der Bahnlinie sowie die außenliegenden Flächen der ehemaligen Hofstelle Esdohr.

Die Bewertung des Bestandes und der Planungswerte beruht auf den Empfehlungen des Niedersächsischen Städtetages¹¹.

¹¹ Niedersächsischer Städtetag (2008): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

**Bestand**

Biotoyp/Festsetzung	Fläche ger.	Wertfaktor	Werteinheit
Bestehende Siedlungsstrukturen, einschl. alte Hofstelle und Baulücken nach § 34 BauGB	40.710	o.W	-
Bahnfläche	3.020	o.W	-
Bestehende Straßen	7.510	o:W	-
Fläche für Versorgungsanlagen	50	o.W	-
Wasserfläche (Sudweyher Beeke)	330	o.W	-
Lagerplatz nördlich der Hofstelle	1.950	1	1.950
Innerörtliche Freifläche (Brache) an der Beeke	2.110	2	4.220
Grünland mit einzelnen Obstbäumen	8.160	2	16.320
flächiger Gehölzbestände an der Beeke und Sudweyher Straße	560	3	1.680
Summe	64.400		24.170

Planung

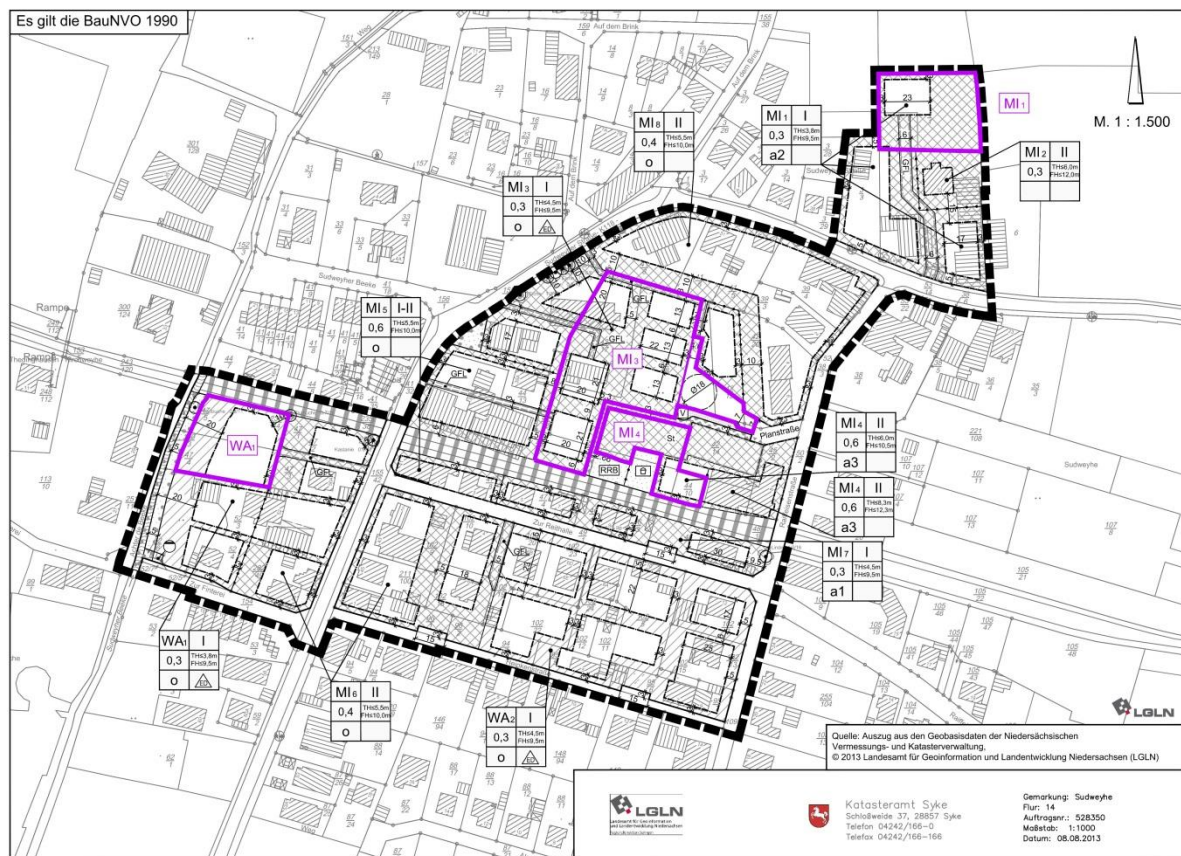
Biotoptyp/Festsetzung	Fläche ger.	Wertfaktor	Werteinheit
Übernahme bestehender Siedlungsstrukturen und Festsetzung als Mischgebiet unter Beachtung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB	40.710	o.W	-
Bahnfläche	3.020	o.W	-
Bestehende Straßen	7.510	o.W	-
Fläche für Versorgungsanlagen	50	o.W	-
Wasserfläche (Sudweyher Beeke)	330	o.W	-
Mischgebiet MI 1 (ohne Bestand Hofstelle, Teilbereich Nord)			
Davon versiegelt (45%)	878	0	0
Freiflächengestaltung	1.072	1	1.072
Wohngebiet WA 1 (Neubebauung a. d. Beeke, Teilbereich Nord)			
Davon versiegelt (45%)	950	0	0
Gartengestaltung	1.160	1	1.160
Mischgebiet (MI 3)			
Davon versiegelt (45%)	2.484	0	0
Freiflächengestaltung	3.036	1	3.036
Mischgebiet (MI 4) (ohne Bestand TuS)			
Davon versiegelt (80%)	768	0	0
Freiflächengestaltung	192	1	192
Neuerschließung (Ausbau der Zuwegung)			
Straße (ca. 80%)	560	0	0
Verkehrsgrün	140	1	140
Öffentliche Grünfläche (Versickerungsmulde)			
Private Grünfläche	1.400		
Davon Regenrückhaltebecken	224	1	224
Spielplatz	287	1	287
Begrünte Lärmschutzanlage	329	1	329
Erhalt flächiger Gehölzbestände	560	3	1680
Summe	64.400		8.400

Wie die Gegenüberstellung zeigt, verbleibt trotz Übernahme der bestehenden Siedlungsstrukturen, der Beachtung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB, für die keine Kompensation zu leisten ist sowie der zuvor genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, noch ein Wertdefizit von 15.770 Werteinheiten im Plangebiet, welches eine externe Kompensation (außerhalb des Plangebietes) erforderlich macht. Die Kompensation erfolgt auf Flächen im Kompensationspool der Gemeinde Weyhe (Leester Marsch, Gemarkung Leeste, Flur 31, Flurstück 44), es erfolgt eine Zuordnung von den eingriffsrelevanten Bauflächen zu der Kompensationsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB.

Zur Verdeutlichung, welche Flächen bzw. Ausweisungen nach vorliegenden Rechtsgrundlagen eingriffsrelevant und kompensationspflichtig sind, werden im Folgenden alle Bauflächen tabellarisch aufgezeigt. Gebiete, die nicht als eingriffsrelevant weiter betrachtet werden, sind entweder vollständig bebaut und/oder umfassen bereits Baurechte gemäß § 34 BauGB. Die übrigen Flächen – teilweise Teilflächen – gelten als eingriffsrelevant, so dass der ermittelte Kompensationsbedarf bezüglich der jeweiligen überbaubaren Flächen und nach Maß der baulichen Nutzung (überbaubare Fläche gemäß Festsetzung) anteilig (prozentual) der Kompensation zugeordnet werden kann.

Festsetzung	Eingriffsrelevanter Flächenanteil (in Klammern Anteil überbaubarer Fläche gemäß Festsetzung)	Anteilige Kompensation in Werteinheiten
Mischgebiet MI 1	Nur nördliche Teilfläche mit 1.950 m ² (=> 878 m ²)	2.455
Mischgebiet MI 2	-	-
Mischgebiet MI 3	Vollständige Berücksichtigung auf 5.520 m ² (=> 2.484 m ²)	6.946
Mischgebiet MI 4	Westliche Teilfläche ohne Bestand TUS Gebäude und Stellplätze auf 960 m ² (=> 768 m ²)	2.147
Mischgebiet MI 5	-	-
Mischgebiet MI 6	-	-
Mischgebiet MI 7	-	-
Mischgebiet MI 8	-	-
Wohngebiet WA 1	Wohngebietserweiterung auf 2.110 m ² (=> 950 m ²)	2.656
Wohngebiet WA 2	-	-
Neuerschließung	Verkehrsfläche auf rd. 700 m ² (=> 560 m ²)	1.566
Gesamtkompensation		15.770

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die von den Kompensationspflichten betroffenen Bereiche.



Für die Zuordnung der Kompensation zu einzelnen Bauflächen wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Die externe Kompensation von 15.770 Werteinheiten für die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die sich ganz bzw. anteilig für einzelne Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/32) ergeben, wird über die Belastung des Ökokontos der Kompensationspoolfläche der Gemeinde Weyhe (Leester Marsch, Gemarkung Leeste, Flur 31, Flurstück 60/1) erfolgen. Die Kompensation wird den Bauflächen in den Gebieten MI 1, MI 3, MI 4 und WA 1 sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ganz bzw. anteilig zugeordnet, siehe dazu die entsprechende Auflistung in der Begründung (Umweltbericht).

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient der planungsrechtlichen Absicherung der Bebauung an der Sudweyher Straße sowie Ergänzungen bestehender Nutzungen. Anlass ist die Erweiterung der Gebäude des TuS Sudweyhe am bestehenden Standort. Darüber hinaus sind Siedlungserweiterungen auf dieser innerörtlichen, überwiegend von Wohnbebauung umgebenen, innerörtlichen Fläche vorgesehen. Aufgrund des bestehenden Siedlungsgefüges und der Erschließungsmöglichkeiten bietet sich sowohl die Grünlandfläche als auch die rückwärtigen Bereiche an der Beeke und nördlich der Hofstelle für eine, an die Umgebung angepasste Siedlungserweiterung als Misch- und Wohngebiet an.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Biototypen erfolgte gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN).¹²

Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages.¹³

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft wurden der Landschaftsrahmenplan¹⁴ und gängiges Kartenmaterial¹⁵ ausgewertet.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Besondere Schwierigkeiten treten nicht auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Gemeinde wird 3 - 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

¹² Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen, NLWKN, Stand März 2011

¹³ Niedersächsischer Städtetag (2008): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

¹⁴ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, 2003/2008

¹⁵ Geodatenzentrum Hannover

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Weyhe stellt den Bebauungsplan Nr. 28 (98/32) „Zur Reithalle“ auf, um eine städtebauliche Neuordnung im zentralen Bereich an der Sudweyher Straße, einschließlich Umnutzung der ehemaligen Hofstelle (Gutshof Esdohr), zu ermöglichen. Zudem bestehen Erweiterungsabsichten des an der Raiffeisenstraße ansässigen Sportvereins.

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt rd. 6,44 ha, von dem jedoch ein Großteil bereits bebaut und als Wohn- und Mischgebiet genutzt wird. An bedeutenden Strukturen des Naturhaushaltes sind zum einen die teilweise markanten und erhaltenswerten Gehölzstrukturen (wie die Alteichen an der Sudweyher Straße und der Ufergehölze an der Beeke) hervorzuheben, aber auch die innerörtlichen, offenen Grünlandflächen und sonstigen Freiflächen (Brach- und Lagerflächen) sind für Arten des Siedlungsraumes als Lebens- und Rückzugsraum von Bedeutung.

In Anlehnung an die bestehenden Nutzungen und Entwicklungsabsichten wird auf der innenliegenden Grünlandfläche die Ausweisung eines Mischgebietes angestrebt. Auch auf dem Gelände des alten Gutshofes ist die Umnutzung zum Mischgebiet angestrebt. Auf der westlichen Teilfläche, die zur Sudweyher Beeke überleitet, ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung (Eingriff) bestehen aufgrund des zu erwartenden Verlustes der landwirtschaftlichen Nutzflächen insbesondere durch Neuversiegelung (Verlust der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumbedeutung). Nachverdichtungen und Baulücken innerhalb des Siedlungszusammenhanges entlang der bestehenden Straßen werden als Baurechte gemäß § 34 BauGB beurteilt und liegen somit nicht der Eingriffsregelung.

Der Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von Beeinträchtigungen kommt eine besondere Beachtung zu. So werden

- bedeutende Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt,
- zur Sudweyher Beeke Abstände zur Bebauung von 20 m gesichert,
- Wasserhaushaltsmaßnahmen festgelegt, (das Oberflächenwasser soll dezentral versickert werden und zudem wird ein Rückhaltebecken angelegt),
- eine Fläche für aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Abschirmung der Stellplätze festgesetzt.

Dennoch verbleiben versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes und der Biotopstrukturen, die auf die Inanspruchnahme der derzeit noch nicht bebauten Grünland- und Freiflächen sowie der möglichen Nachverdichtung einiger Bauflächen im Geltungsbereich zurückzuführen sind. Eine externe Kompensation zum Ausgleich des ermittelten Wertedefizits in Höhe von ca. 15.770 Wertpunkten wird erforderlich und im Rahmen der Zuordnung von Flächen im Kompensationspool der Gemeinde Weyhe erfolgen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts werden bei Realisierung der Planung nicht erfüllt bzw. lassen sich durch geeignete Maßnahmen (Beachtung der Brut- und Quartierszeiten) vermeiden. Damit stehen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Planung nach gegenwärtiger Kenntnis nicht dauerhaft entgegen.