

**Gemeinde Weyhe**  
Landkreis Diepholz

**Begründung zum Bebauungsplan**  
**Nr. 28 (61/84) „Am Bahndamm/Alte Gärtnerei“ mit örtlichen Bauvorschriften**

**Abschrift**



**ulbrich ingenieurplanungen**

**Büro Bremen**  
Emil-von-Behring-Str. 2  
28207 Bremen

Fon 0421 43 68 59 70  
Fax 0421 43 68 59 79  
mail@u-ip.de

**Büro Kirchlinteln**  
Bockhörn 19  
27308 Kirchlinteln

Planungsträgerin:

Gemeinde Weyhe



vertreten durch:

Fachbereich 4  
Gemeindeentwicklung und Umwelt  
Rathausplatz 1  
28844 Weyhe  
Fon 04203 71-0  
Fax 04203 71-142  
[rathaus@weyhe.de](mailto:rathaus@weyhe.de)

Bearbeitung Bebauungsplan:

Ulbrich Ingenieurplanungen  
Emil-von-Behring-Str. 2  
28207 Bremen



Fon 0421 43 68 59 70  
Fax 0421 43 68 59 79  
[mail@u-ip.de](mailto:mail@u-ip.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Planaufstellung .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Planungsanlass und allgemeine Ziele .....</b>	<b>5</b>
2.1 Rechtsgrundlagen .....	6
<b>3 Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>6</b>
3.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	6
3.2 Planunterlage .....	7
<b>4 Übergeordnete Ziele und Planungen .....</b>	<b>7</b>
4.1 Landes- und Regionalplanung .....	7
4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe .....	8
4.3 Bestehende Bebauungspläne und Satzungen .....	8
<b>5 Interkommunale Abstimmung .....</b>	<b>8</b>
<b>6 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>9</b>
6.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB .....	9
6.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB .....	9
6.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB .....	10
6.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB .....	10
<b>7 Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>11</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
7.2.1 Grundflächenzahl .....	11
7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen .....	12
7.3 Bauweise/ Anzahl der Wohneinheiten/ Überbaubare Flächen .....	12
7.3.1 Bauweise/ Anzahl der Wohneinheiten .....	12
7.3.2 Soziale Wohnraumförderung .....	13
7.3.3 Überbaubare Flächen .....	13
7.3.4 Grundstückszufahrten und -zugänge .....	14
7.4 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	14
7.5 Regelung des Wasserabflusses .....	15
7.6 Örtliche Bauvorschriften und Festsetzungen zur Gestaltung .....	16
7.6.1 Einfriedungen .....	16
7.6.2 Gestaltung von Dächern und Fassaden .....	16
7.6.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen .....	16
<b>8 Relevante Abwägungsbelange .....</b>	<b>17</b>
8.1 Belange der Infrastruktur .....	17
8.1.1 Verkehrserschließung/ Bahntrasse .....	17
8.1.2 Trinkwasserversorgung .....	17
8.1.3 Schmutzwasserentsorgung .....	17
8.1.4 Umgang mit Niederschlagswasser .....	18
8.1.5 Löschwasserversorgung .....	18
8.1.6 Sonstige Versorgungsinfrastruktur .....	18
8.1.7 Abfallbeseitigung .....	19

8.1.8	Bergrechtliches Bewilligungsfeld .....	19
8.1.9	Spielplätze .....	19
8.2	Belange der Landwirtschaft .....	19
8.3	Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse .....	19
8.3.1	Schutzgebiete .....	20
8.3.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes .....	20
8.3.3	Eingriffsbilanzierung .....	21
8.3.4	Vermeidungsmaßnahmen .....	21
8.3.5	Ausgleichsmaßnahmen .....	22
8.3.6	Belange des Artenschutzes .....	22
8.4	Belange des Immissionssschutzes .....	25
8.4.1	Immissionsquellen .....	26
8.4.2	Schallimmissionsbelastungen aus Straßen- und Schienenverkehr .....	26
8.4.3	Elektromagnetische Felder .....	26
8.4.4	Lufthygiene .....	27
8.5	Altlasten und Kampfmittel .....	27
8.6	Denkmalschutz .....	27
<b>9</b>	<b>Städtebauliche Flächenbilanz .....</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>Gesetze/Richtlinien/Verordnungen .....</b>	<b>28</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/84) „Am Bahndamm/Alte Gärtnerei“ .....	6
Abb. 2:	Regionales Raumordnungsprogramm 2016 des Landkreises Diepholz .....	7
Abb. 3:	Flächennutzungsplan Gemeinde Weyhe 1995 (Ausschnitt) .....	8
Abb. 4:	Skizze für die Definition der Trauf- und Gebäudehöhen .....	12

## Anlagenverzeichnis

- ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, Baugrunduntersuchung, Nr. 816040.4, 14.06.2018
- ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, chemische Analyse nach LAGA, Nr. 816050.4, 19.06.2018
- Ulbrich Ingenieursplanungen, Entwässerung Verkehrsflächen, 11.12.2018
- Ingenieurbüro Peter Gerlach, Fachtechnische Stellungnahme, schallimmissionstechnische Untersuchung zur Geräuschbelastung im Plangebiet, 04.09.2018

## Abkürzungsverzeichnis

BauGB <i>Baugesetzbuch</i>	LSG <i>Landschaftsschutzgebiet</i>
BauNVO <i>Baunutzungsverordnung</i>	NBauO <i>Niedersächsische Bauordnung</i>
BHD <i>Brusthöhdurchmesser</i>	ÖPNV <i>Öffentlicher Personennahverkehr</i>
GFL <i>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i>	PlanzV <i>Planzeichenverordnung</i>
GH <i>Gebäudehöhe</i>	RROP <i>Regionales Raumordnungsprogramm</i>
GOK <i>Geländeoberkante, Siehe</i>	TH <i>Traufhöhe</i>
GRZ <i>Grundflächenzahl</i>	WA <i>Allgemeines Wohngebiet</i>
LROP <i>Landesraumordnungsprogramm</i>	

## **BEGRÜNDUNG**

### **1 Planaufstellung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 14.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/84) „Am Bahndamm/Alte Gärtnerei“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 26.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Planungsanlass und allgemeine Ziele**

Die Gemeinde Weyhe verzeichnet seit Jahren eine stabile bis positive Einwohnerentwicklung. Auch für die kommenden Jahre kann wanderungsbedingt von leichten Bevölkerungszuwächsen ausgegangen werden, die jedoch von erheblichen altersstrukturellen Veränderungen begleitet werden. Der Bedarf an kleineren, günstigen Wohnungen wird steigen, gleichzeitig wird aber auch die Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser konstant hoch bleiben.

Als Handlungsstrategie für die Schaffung neuer Baurechte empfiehlt der Gesetzgeber, die Innenentwicklung zu fördern, insbesondere auch durch die entsprechenden Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen und einem ungesteuerten Bauvolumen entgegenzuwirken, werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 28 (61/84) „Am Bahndamm/Alte Gärtnerei“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung weiterer Bauvorhaben geschaffen.

Bei der Neuaufstellung dieses Bebauungsplans handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbefläche (Alte Gärtnerei) zwecks Entwicklung von Wohnbauland im Ortsteil Lahausen. Das Plangebiet grenzt westlich an eine Bahnanlage sowie südlich an das Brückenbauwerk „Hahnenfelder Weg“ und wird an den übrigen Seiten nahezu gänzlich von Wohnbebauung umschlossen. An allen zur Bebauung zur Verfügung stehenden Seiten besteht ein Siedlungszusammenhang. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,73 ha; die maßgebliche Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind somit gem. § 13a (1) Nr. 1. BauGB gegeben. Auf die Anfertigung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden. Die Darstellung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes. Ein Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft besteht nicht.

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird davon nicht Gebrauch gemacht. Es erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 09.08.2018. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit den Unterlagen zum Vorentwurf im Zeitraum vom 10.09. – 05.10.2018 frühzeitig beteiligt.

Städtebauliche Eckpunkte zur Entwicklung des Baugebietes sind:

- Aktivierung einer bestehenden Gewerbebrache für die Wohnbaulandentwicklung,
- verträgliche Nachverdichtung des Siedlungsraumes im Innenbereich,
- Angebot von bezahlbarem Wohnraum,

- Angebot an Grundstücken für differenzierte Bau- und Wohnformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, Mehrparteienhaus),
- Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum (ca. 20%),
- Berücksichtigung der Immissionssituation an der Bahntrasse.

Folgende Einflussfaktoren sind maßgebend für die Standortwahl:

- Nachfrage nach Wohnbauflächen (Ziel der bedarfsgerechten Wohnversorgung),
- Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgungsmöglichkeiten,
- vorhandene verkehrliche Anbindung (auch ÖPNV-orientierte Siedlungsentwicklung),
- Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache,
- Flächenverfügbarkeit,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Aufgrund der hier benannten Faktoren wird diese Fläche entwickelt, auch wenn sie nicht im Handlungsprogramm Innenentwicklung aus dem Jahr 2014 aufgeführt gewesen ist. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Handlungsprogramms Innenentwicklung war die Gärtnerei noch in Betrieb.

## 2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/84) „Am Bahndamm/Alte Gärtnerei“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Landesbauordnung (NBauO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

## 3 Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Lahren. Es wird im Norden und Osten durch die Flurstücksgrenzen der von der Straße Am Bahndamm erschlossenen Grundstücke sowie von der Straße Am Bahndamm begrenzt. Im Süden begrenzt die Brücke am Hahnenfelder Weg, im Westen öffentliche Eisenbahninfrastruktur das Plangebiet.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7.310 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Kirchweyhe, Flur 17, die Flurstücke mit den Nr. 261/36 und 280/47.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

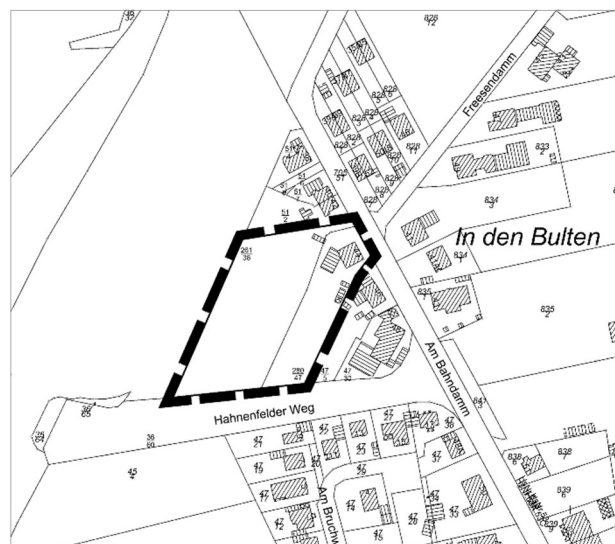


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/84) „Am Bahndamm/Alte Gärtnerei“

### 3.2 Planunterlage

Für die Planzeichnung wurde eine vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen gefertigte Liegenschaftskarte als Planunterlage im Maßstab 1:1.000 verwendet. Sie zeigt den Stand der Flurgrenzen mit Stand vom 14.06.2018 und stellt die für den Planungsbereich und seine unmittelbare Umgebung relevanten baulichen Anlagen, Straßen usw. dar.

## 4 Übergeordnete Ziele und Planungen

Die Bauleitpläne sind laut § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Konkretisierung der Ziele der Raumordnung für das Plangebiet sind dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen sowie dem Regionale Raumordnungsprogramm zu entnehmen. Der Flächennutzungsplan (in der gültigen Fassung 1995) der Gemeinde Weyhe als vorbereitender Bauleitplan zählt zu den übergeordneten Planungen. Des Weiteren ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz zu berücksichtigen.

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Im **Landesraumordnungsprogramm 2012 (LROP) Niedersachsen** ist Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen dargestellt. Die Aufgaben und Funktionen werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) 2016 des Landkreises Diepholz** konkretisiert. Die Gemeinde Weyhe hat die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Zudem hat sie die mittelzentrale Teilfunktion „Gesundheit und Pflege“. Im Gemeindegebiet Weyhe liegt ein regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt. Sie ist zudem Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus. Die Ziele des Bebauungsplanverfahrens sind mit den raumordnerischen Belangen vereinbar.

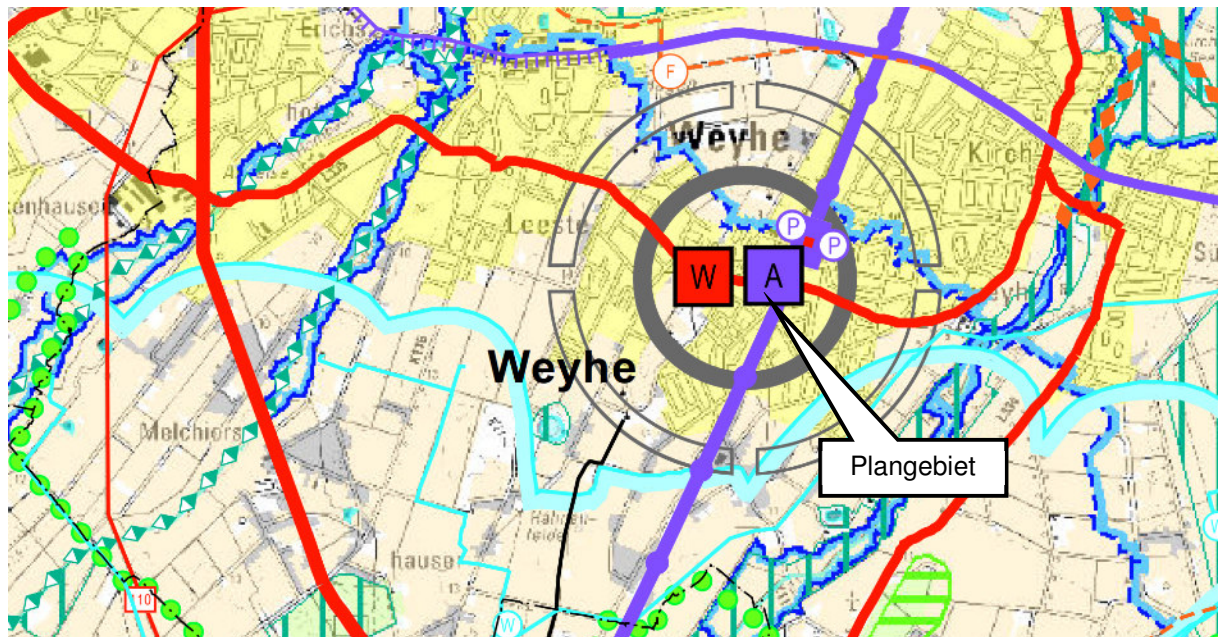


Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016 des Landkreises Diepholz (derzeit außer Kraft gesetzt)

## 4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im wirksamen Flächennutzungsplan von 1995 als Teil einer gemischten Baufläche östlich der Bahntrasse und nördlich einer Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Die Straße ist eine Verbindung zwischen den durch die Bahntrasse getrennten Teilen von Lahausen. Eine überörtliche Funktion hat die Straße nicht.

Südlich der Straße sind Wohnbauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

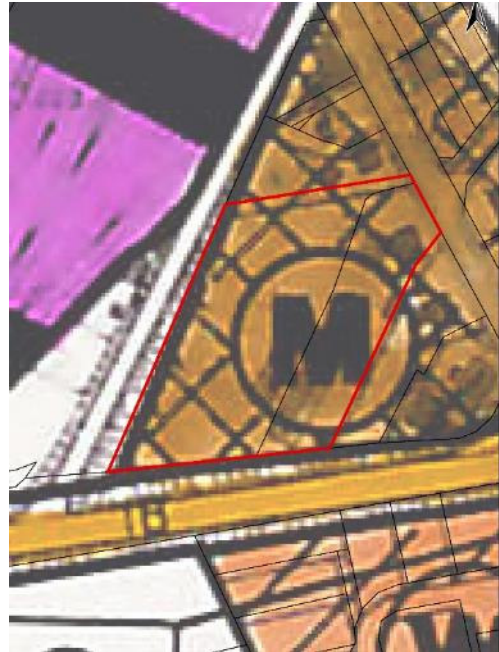


Abb. 3: Flächennutzungsplan Gemeinde Weyhe 1995 (Ausschnitt)

## 4.3 Bestehende Bebauungspläne und Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/ 84) „Am Bahndamm/Alte Gärtnerei“ besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen.

Demzufolge sind Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. 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 geplanten Innenbereich.

Die Gemeinde möchte zudem bei zukünftigen Bauvorhaben die Themen verdichtete Bauweise, unterschiedliche Wohnformen und bezahlbarer Wohnraum besonders berücksichtigt wissen. Darüber hinaus sollen städtebaulich zufriedenstellende Lösungen anhand eines städtebaulichen Konzepts entwickelt werden, die insbesondere dem Charakter des Orts angepasst sind und an dieser Stelle die Anforderungen an den Schallschutz berücksichtigen.

## 5 Interkommunale Abstimmung

Gem. § 2 (2) BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Die Belange der Nachbargemeinden wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans abgefragt und in die Abwägung eingestellt. Da es sich hier um die Wiedernutzbarmachung einer bisher schon bebauten Fläche handelt und ein Gewerbe zu einer Wohnbaufläche entwickelt wird, besteht auf der Ebene des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Abstimmungsbedarf.

## **6 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Aufgrund des gewählten Planverfahrens gemäß § 13a BauGB kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger als auch der Behörden verzichtet werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem bestehenden Siedlungsgefüge und direkt an einer Bahntrasse und den sich daraus ergebenden Betroffenheiten hat die Gemeinde Weyhe eine freiwillige frühzeitige Bürgerversammlung durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls nicht verzichtet.

### **6.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Form durchgeführt, dass im Rathaus eine Bürgerinformationsveranstaltung für alle Interessierten am 09.08.2018 stattgefunden hat.

Bei der Veranstaltung wurde das Verfahren erläutert, das städtebauliche Konzept vorgestellt und die erforderlichen Fachgutachten benannt. Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt ist kein Umweltbericht erforderlich und die Umweltbelange werden im Rahmen der Begründung behandelt. Ein Ausgleich des Eingriffs ist nicht erforderlich, jedoch ist der Artenschutz zu beachten.

Es gab verschiedene Verständnisfragen zum städtebaulichen Konzept, zur verkehrlichen Situation und zur Immissionsbelastung. Zudem wurde berichtet, wie die Lärmsituation vor Ort individuell empfunden wird.

Es wurden keine Anregungen oder Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Bebauungsplanebene vorgebracht.

### **6.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 10.09.-05.10.2018 stattgefunden. Gemäß § 4 (1) BauGB haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, den Vorentwurf der Bebauungsplanunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme erhalten. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind von folgenden Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien - Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg
- Harzwasserwerke GmbH, Nikolaistraße 8, 31137 Hildesheim
- Landkreis Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau, Niedersachsenstr. 2, 49356 Diepholz
- Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH, Am Wall 165-167, 28195 Bremen
- Wintershall Holding GmbH, Rechternerstraße 2, 49406 Barnstorf

Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen gab es zum Immissionsschutz, zur Bepflanzung entlang von Bahnschienen, zu einem im Ausweisungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet

und entsprechenden Auswirkungen auf die Niederschlagswasserversickerung, zum Umgang mit relevanten Umweltbelangen, zum Umgang mit Altlasten und Kampfmitteln, zur Wahl des Bebauungsplanverfahrens, zur verkehrlichen Anbindung und einem bergrechtlichen Bewilligungsfeld.

Die Anregungen und Hinweise wurden nach Abwägung aller betroffenen Belange in die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanentwurfs sowie in den Entwurf der Begründung eingearbeitet.

### **6.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB lagen die Planunterlagen vom 07.01.2019 bis zum 07.02.2019 im Rathaus der Gemeinde Weyhe zur Einsichtnahme aus.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **6.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 07.01.2019 bis zum 07.02.2019 stattgefunden. Gemäß § 4 (2) BauGB haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, den Entwurf der Bebauungsplanunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme erhalten. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind von folgenden Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

- AWG – AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH, Klövenhausen 20, 27211 Bassum
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien - Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Utbremer Str. 91, 28217 Bremen
- Harzwasserwerke GmbH, Nikolaistraße 8, 31137 Hildesheim
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover
- Landkreis Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau, Niedersachsenstr. 2, 49356 Diepholz
- Wasser und Bodenverband Hache und Hombach, Hermannstraße 15, 28857 Syke
- wesernetz Bremen GmbH, Theodor-Heuss-Allee 20, 28215 Bremen
- Wintershall Holding GmbH, Rechternerstraße 2, 49406 Barnstorf

Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen gab es zu abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten, zum Immissionsschutz, zur Bepflanzung entlang von Bahnschienen, zu Versorgungsleitungen, zu einem im Ausweisungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet und entsprechenden Auswirkungen auf die Niederschlagswasserversickerung, zur Baumschutzsatzung, zum Umgang mit Altlasten und Kampfmitteln, zu den örtlichen Bauvorschriften und zu einem bergrechtlichen Bewilligungsfeld.

Die Anregungen und Hinweise wurden nach Abwägung aller betroffenen Belange in die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanentwurfs sowie in die Begründung eingearbeitet.

## **7    Inhalte des Bebauungsplans**

### **7.1    Art der baulichen Nutzung**

Ziel des Verfahrens ist die Vorbereitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 legt in § 1 fest, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend erfolgt für die zulässige Art der baulichen Nutzung die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA gem. § 4 BauNVO).

In der Gemeinde Weyhe gibt es eine Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken in verdichteten Lagen. Darüber hinaus sind zentrumsnahe Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser auf kleineren bis mittleren Grundstücken gefragt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Flächenintensive Gartenbaubetriebe und immissionsträchtige Tankstellen (mit umfangreichen Kfz-Bewegungen, Geruchsimmissionen, Betrieb auch in den Abend- und Nachtstunden) würden der überwiegenden Wohnnutzung zuwiderlaufen, daher sind sie im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

### **7.2    Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der überbaubaren Flächen sowie der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

#### **7.2.1    Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung der GRZ innerhalb des Geltungsbereiches orientiert sich an den geplanten Quartierstypen und liegt zwischen 0,3 und 0,4.

Mit der Festsetzung der GRZ 0,3 für die Einzelhäuser (WA 2 und WA 4) und 0,35 für die Doppelhäuser (WA 1) liegt die Überbaubarkeit unterhalb der möglichen Obergrenze von 0,4 gem. § 17 BauNVO. Für die Reihenhäuser (WA 3) wird die Obergrenze von 0,4 zugunsten kleiner, bezahlbarer Grundstückszuschnitte ausgeschöpft.

Überschreitungen von dem zulässigen Höchstmaß bzw. Ausnahmeregelungen gem. § 19 (4) BauNVO i.V.m. § 17 (2) BauNVO sind für das gesamte Gebiet nicht erforderlich und aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

### 7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Steuerung der Höhe der baulichen Anlage und der Gebäudedekubatur erfolgt in diesem Bebauungsplan überwiegend durch Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe (GH) und maximalen Traufhöhe (TH) gemäß § 18 (1) BauNVO. Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (vgl. nachstehende Zeichnung).

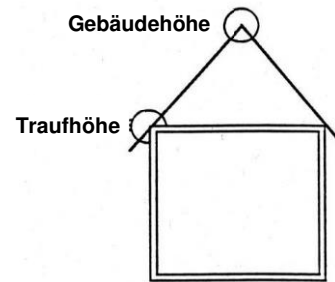


Abb. 4: Skizze für die Definition der Trauf- und Gebäudehöhen

Als untere **Bezugsebene** für die Gebäudehöhen gilt die endgültige Fahrhahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes (Straßenseite, von der die Erschließung erfolgt). Für Grundstücke mit mehreren Straßenseiten gilt die gemittelte Höhe gemäß der v. g. Definition.

Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 7,50 m, so dass eine Eingeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss möglich ist. Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien zählen nicht zur Dachkonstruktion. Sonstige Ausbauten wie z.B. Gauben sind im Dachgeschoss unzulässig. Städtebauliche Zielsetzung ist eine Bebauung, die in ihrer Höhenentwicklung homogen ist und sich in die Umgebung einfügt.

Mit der möglichen Traufhöhe von 4,00 m sind 1,5 geschossige Baukörper möglich, bei denen das obere Geschoss als Dachgeschoss ausgebaut werden kann. Für Staffelgeschosse gilt zudem, dass diese eine Traufe von maximal 7,50 m haben können, was der maximalen Gebäudehöhe entspricht.

Zur Verdeutlichung der Zielsetzung wird zudem für alle Allgemeinen Wohngebiete eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

### 7.3 Bauweise/ Anzahl der Wohneinheiten/ Überbaubare Flächen

Um die Charakteristik der einzelnen Wohnquartiere weiter zu konkretisieren und deren Qualität zu sichern, wurden Aussagen zur Bauweise, zur Anzahl der Wohneinheiten und den überbaubaren Flächen getroffen.

#### 7.3.1 Bauweise/ Anzahl der Wohneinheiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise mit einer Beschränkung der **Baukörperlängen** in den WA 1, 2 und 4 auf 25 m, im WA 3 auf 30 m festgesetzt. Der abweichenden Bauweise liegt die offene Bauweise gem. § 22 (2) Satz 2 BauNVO zugrunde, bei der Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) errichtet werden müssen. Dies entspricht dem Ziel einer aufgelockerten, offenen Bebauung. Angebaute Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sind nicht mitzurechnen.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten begrenzt. Bei der bereits für den Standort schon sehr verdichteten Bauweise ist die Anzahl der Wohnungen im WA 1, 2 und 3 im Zusammenhang mit der Größe der Grundstücksfläche festgesetzt. In den WA 1 und 2 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf den Baugrundstücken je Wohneinheit

mindestens 250 qm, im WA 3 200 qm Grundstücksfläche nachzuweisen. Im WA 4 ist ein Einzelhaus im Sinne eines Mehrfamilienhauses geplant und die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen auf vier Wohnungen begrenzt.

Die Gemeinde Weyhe sieht die Regelung zur Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude als zwingend an, um eine unverträgliche Verdichtung des Plangebietes zu vermeiden und den Druck auf die Anpassung der Infrastruktureinrichtungen (Straßenausbau, Kindergärten, Schulen) einzufangen. Zudem muss berücksichtigt werden, dass für die Wohneinheiten entsprechende Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden müssen. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Weyhe sind dies 1,5 bis 2,0 Stellplätze je nach Wohnfläche. Die Verdichtung und damit ein sparsamer Umgang mit dem Boden ergibt sich in diesem Gebiet bereits über die Wohnformen (Doppel-, Reihen- und Mehrparteienhaus).

### **7.3.2 Soziale Wohnraumförderung**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 wird festgesetzt, dass dort ausschließlich Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Dies entspricht dem politischen Ziel der Gemeinde Weyhe, den Anteil des geförderten Wohnraums zu erhöhen und für das Plangebiet ca. 20 % der Wohneinheiten für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung zu stellen.

### **7.3.3 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in den Wohngebieten bestimmt. Diese sind so festgesetzt, dass eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen und Ausrichtung der Gärten ermöglicht wird. Dennoch sollen ein geordnetes Erscheinungsbild, gemeinsame rückwärtige Gartenbereiche und möglichst wenig Verschattung sichergestellt werden. Daraus resultiert eine Baufenstertiefe von 15 m in den WA 1, 2 und 4. Im WA 3 ist die Baufenstertiefe aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke auf 14 m begrenzt, um einen ausreichend großen rückwärtigen Gartenbereich zu schaffen. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Balkone und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet und die Grenzabstände nach Landesbauordnung einhält.

Zu den Verkehrsflächen wird überwiegend ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten. Diese sogenannte „Vorgartenzone“ ist von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, und von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO freizuhalten, um ein „ungestörtes“ städtebauliches Bild entlang der Erschließungsstraße zu erzielen. Ausnahme besteht an zwei Stellen, auf denen aufgrund des Grundstückszuschnitts ansonsten keine Garage erbaut werden könnte. Ein geringerer Abstand von 1,0 m bzw. 2,0 m ist an den Stellen gewählt, an denen es aufgrund der Grundstückszuschnitte erforderlich ist bzw. an der Wendeanlage, bei der ein ausreichend großer Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung besteht.

Weitere Festsetzungen sollen darüber hinaus den Bau von Garagen und Carports bzw. Nebenanlagen in Form von Gebäuden einschränken, um die Durchgrünung des Gebietes zu fördern und um gemäß § 1a BauGB die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen:

- Garagen und Carports gem. § 12 BauGB und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem.

§ 14 BauNVO sind ausschließlich einseitig im seitlichen Grenzabstand zulässig und dürfen die rückwärtige, dem Garten zugewandte Baugrenze, nicht überschreiten. Grenzen Grundstücke an zwei Seiten an eine öffentliche Straße, ist diese Regelung auf die Grundstücksseite mit der Grundstückszufahrt anzuwenden.

- Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind in Summe bis zu einer Grundfläche von 12 qm außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **7.3.4 Grundstückszufahrten und -zugänge**

Durch weitere Festsetzungen sollen Garagen/ Carports/ Stellplätze und ihre Zufahrten „geordnet“ werden. Um zu verhindern, dass eine übermäßige Zahl von Zufahrten ein ordnungsgemäßes Anlegen von Stellplatzflächen, Bäumen und Versickerungsanlagen erschwert bzw. unmöglich macht, ist im gesamten Plangebiet pro Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig. Fußläufige Zuwegungen sind nur über die v. g. Zufahrten zulässig. Für eine separate fußläufige Zuwegung mit einer Breite von max. 1,50 m kann eine Ausnahme zugelassen werden, sofern die Zuwegung in einem Mindestabstand von 3,00 m zur Zufahrt angeordnet wird und die Beeinträchtigung öffentlicher Anlagen und deren Nutzung wie z. B. Mulden und öffentliche Stellplätze nicht anzunehmen ist. Grenzen Grundstücke direkt an eine öffentliche Versickerungsmulde sind zusätzliche Zuwegungen unzulässig, da sie die Versickerungsflächen beeinträchtigen.

### **7.4 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das Plangebiet wird von einem Wohnweg mit Wendeanlage erschlossen. Es handelt sich dabei um eine Mischverkehrsfläche. Die Reihenhäuser im Südwesten werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der Grundstücksanlieger erschlossen. Diese Art der Grundstückerschließung wird seitens der Gemeinde für ausreichend erachtet, da eine weiter differenzierte Straßenplanung mittels einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich ist und somit die Erschließungskosten angemessen gehalten werden können.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird mit einer Breite von 9,0 m ausreichend breit dimensioniert und ermöglicht somit eine Anordnung von Stellplätzen im Straßenraum und kann ergänzend gestalterische Elemente wie z.B. Gehölze aufnehmen. Die Breite der Wendeanlage beträgt 21,0 m, die Länge 22,5 m und entspricht den ortsüblichen Ausbildungen dieser Verkehrsanlagen, die für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug berechnet sind.

Innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ergänzend öffentliche Stellplätze vorgesehen, die den Bedarf an Besucherparkplätzen abdecken. Private Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Weyhe mit 1,5 bis 2 Stellplätzen je Wohneinheit abhängig von der Wohnfläche auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

Im südlichen Bereich wird eine Gemeinschaftsstellplatzanlage zeichnerisch festgesetzt. Auf diesen Flächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der WA 3 und 4 festgesetzt. Zudem wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Weyhe festgesetzt, um Zugang zu den südlich gelegenen Sickerflächen für den Damm des Hahnenfelder Weges zu erhalten.

## 7.5 Regelung des Wasserabflusses

Es besteht das Erfordernis einer ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers mit dem Ziel, das Oberflächenwasser der neu versiegelten privaten Bau- und Siedlungsflächen sowie der Straßenverkehrsflächen weitgehend vor Ort zu versickern. Das entspricht dem Grundsatz eines schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB.

Für den Geltungsbereich ist zudem zu beachten, dass er sich innerhalb des Wassergewinnungsgebietes Ristedt, Schutzzone IIIa (nicht festgesetzt, in Ausweisung befindlich) befindet. Es bestehen entsprechende Anforderungen an die Versickerung des Wassers und es sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Ristedt zu beachten. Für die Entwässerungsanlagen der öffentlichen Anlagen (Straßen und Böschungsentwässerung) ist ein Antrag gemäß § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Es ist beabsichtigt, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser im Rahmen einer dezentralen Lösung auf den Privatgrundstücken sowie im öffentlichen Raum zu versickern. Für die öffentlichen Verkehrsflächen und den Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage ist ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt worden, das die erforderlichen Flächen für die geplante Muldenversickerung darstellt (siehe Anlage Entwässerung Verkehrsflächen). Die Sickermulden für die öffentlichen Verkehrsflächen sind im seitlichen Straßenraum untergebracht. Für die Wendeanlage ist eine Sickerfläche mittig angelegt. Zudem wurde auch die Entwässerung der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Dammböschung des Hahnenfelder Weges berücksichtigt. In diesem Bereich ist es erforderlich, die unmittelbar an die o.g. Dammböschung angrenzende Fläche für vom Böschungskörper u.U. ablaufende Niederschlagsmengen sowie für Unterhaltungszwecke bereitzustellen. Die Sicherstellung dieser Funktionen ist zwischen einem möglichen Vorhabenträger und der Gemeinde vertraglich zu regeln.

Die Versickerung auf den privaten Grundstücken ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Zur Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzepts wurde im Juni 2018 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet als unterschiedlich einzustufen. Der in einigen Bereichen angetroffene Torf ist nicht für die Versickerung geeignet und muss im Zuge der Herstellung ggf. gegen versickerungsfähiges Material ausgetauscht werden, die vorgefundenen Sande sind grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Die für die Versickerung erforderlichen Flurabstände zwischen den Versickerungsanlagen und dem Grundwasserspiegel (gemessen: 2,0-2,8 m unter GOK) können eingehalten werden. Das Plangebiet befindet sich auf einer Geländehöhe zwischen ca. 10,50 m und 11,20 m. Eine Flächenversickerung ist aufgrund des Grundwasserstandes von 8,70 m in jedem Falle möglich. Sickerschächte werden ausgeschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 3 (1) hat die Untere Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass der natürliche Grundwasserspiegel theoretisch ohne entnahmebedingte Effekte (Wassergewinnungsgebiet) um ca. 1,0 m höher anstehen würde. Es ist jedoch nicht absehbar oder geplant die Förderung aus dem Brunnen zu verringern. Dennoch besteht keine Verpflichtung eine bestimmte Wassermenge aus den Brunnen zu entnehmen.

Bei der Planung der Versickerungsanlagen ist das ATV Arbeitsblatt 138 anzuwenden.

Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes hingewiesen.

## **7.6 Örtliche Bauvorschriften und Festsetzungen zur Gestaltung**

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Städte und Gemeinden örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes vorschreiben.

Rechtsgrundlage hierfür ist § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Örtliche Bauvorschriften können gem. § 84 (6) NBauO in Bebauungsplänen als Festsetzungen aufgenommen werden.

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sowie zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sind nachstehende, gestalterische Vorgaben im Rahmen der Planung der Vorhaben zu beachten.

### **7.6.1 Einfriedungen**

An den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen in Form von geschnittenen oder frei wachsenden Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In diesen Hecken oder auf deren von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgewandten Seite sind Einfriedungen als bauliche Anlagen ausschließlich in durchbrochener Form aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig

Ziel ist es, dass möglichst grüne oder durchlässige Strukturen das zum Straßenraum prägende Element sind. Diese Festsetzungen tragen dazu bei, die Aufenthaltsqualität des öffentlichen und halböffentlichen Raumes zu sichern.

Zwischen den anderen privaten Grundstücken sind keine Festsetzungen getroffen. Hier gilt das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz (NNachbG).

### **7.6.2 Gestaltung von Dächern und Fassaden**

Für das Plangebiet liegt ein städtebauliches Konzept vor, das eine besondere Gestaltung von Dächern und Fassaden vorsieht. Die Gebäude sind mit Flach- oder Pultdächern mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad auszuführen. Die Verwendung von glänzenden, leuchtenden und reflektierenden Materialien für Dächer und Fassaden ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die Fassaden sind im Erdgeschoss in dunklem Klinker gehalten, im Obergeschoss in hellem Putz. Um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen, werden diese gestalterischen Punkte festgesetzt. Für die Farbgestaltung werden als Orientierung RAL-Farben angegeben.

### **7.6.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf den Baugrundstücken mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm je vollendete 500 qm Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Herstellung des Hauptgebäudes erfolgen.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen. Kies- oder Schotterschüttungen und vergleichbare Ausführungen, die nicht zur Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen dienen, sind unzulässig. Gärtnerisch ist hier eine lebendige Gartengestaltung mit Bepflanzungen zu erzielen. Die privaten

Grundstücke tragen zur Durchgrünung der Wohnquartiere bei. Dies ist sowohl aus städtebaulichen, als auch klimatischen und ökologischen Gründen anzustreben.

## **8 Relevante Abwägungsbelange**

### **8.1 Belange der Infrastruktur**

#### **8.1.1 Verkehrserschließung/ Bahntrasse**

Das Plangebiet kann durch einen Wohnweg mit Wendeanlage an die bestehende Straße Am Bahndamm erschlossen werden. Über die Lahausener Straße ist das Plangebiet Richtung Norden an die Hauptstraße (L 335) und Richtung Süden über die Sudweyher Straße (K 118) und die B 6 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet ist über die Bürgerbuslinie 116 an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. In fußläufiger Erreichbarkeit liegt die Haltestelle Lahausen Schule. Hierüber besteht eine regelmäßige Anbindung an den Hauptort Kirchweyhe mit seinem DB-Haltepunkt. Das Angebot der Linien 118/ 119 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. In den Tagesrandlagen wird die Haltestelle für Pendler von/ nach Bremen ergänzend von der Linie 121 bedient.

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Bahnstrecke Bremen-Osnabrück der deutschen Bundesbahn. Südlich verläuft die Straße Hahnenfelder Weg, die als Damm aufgeschüttet ist und als Brücke über die Bahntrasse geführt wird.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

#### **8.1.2 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen der Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH sichergestellt. Notwendige Leitungsergänzungen werden zu gegebener Zeit vorgenommen.

#### **8.1.3 Schmutzwasserentsorgung**

Im gesamten Plangebiet sind erstmalig Abwasserleitungen für Schmutzwasser zu verlegen, die an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Straße Am Bahndamm angeschlossen werden sollen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind so ausgelegt, dass sie das durch das Baugebiet zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen und reinigen können. Zuständig ist der Abwasserverband der Gemeinden Weyhe und Stuhr sowie der Samtgemeinde Harpstedt.

#### 8.1.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfolgt durch dezentrale Versickerungsanlagen, daher ist der Bau eines Regenwasserkanals nicht geplant (siehe auch Kapitel 7.5)

#### 8.1.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt, mit Hinblick auf den Grundschutz, gem. § 2 des Nds. Brandschutzgesetzes durch den Landkreis Diepholz als Träger des Brandschutzes. Die Herstellung der Löschwasserversorgung wird entsprechend den Angaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW - Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. - sichergestellt. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind die notwendigen Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr im Plangebiet festzulegen. Alternativ ist zu prüfen, ob ein vorhandener Hydrant im öffentlichen Raum für die Löschwasserversorgung herangezogen werden kann.

Der Landkreis Diepholz gewährleistet gemäß § 1 und § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012, dass die laut § 41 NBauO für die Erstellung einer Baugenehmigung erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen sichergestellt wird. Die für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen werden nach der 1. WasSVO vom 31.03.1970 und dem DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt 405 vom Februar 2008 bemessen und über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus sichergestellt.

Zusätzliche Löschwassermengen sowie Löschwasserentnahmestellen und andere Brandschutzmaßnahmen für den Objektschutz einzelner besonders gefährdeter baulicher Anlagen sind von der für den Brandschutz zuständigen Behörde festzulegen und dem Bauherrn bzw. Betreiber mitzuteilen.

Die Straßenbreiten sind für die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ausreichend groß bemessen.

Im Übrigen wird auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

#### 8.1.6 Sonstige Versorgungsinfrastruktur

Im Plangebiet liegen Bestandsleitungen zur **Strom**versorgung der Avacon Netz GmbH.

Die Versorgung mit **Gas** erfolgt im Plangebiet derzeit durch Bestandsleitungen der wesernetz Bremen GmbH.

Im Plangebiet sind Bestandsleitungen zur **Telekommunikation** vorhanden. Diese sind bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Versorgung kann grundsätzlich durch Anschluss an diese vorhandenen Anlagen der Telekom oder möglicher alternativer Telekommunikationsanbieter sichergestellt werden.

Es ist im Bebauungsplan der Hinweis Nr. 4 zum Umgang mit Versorgungsleitungen und -kabeln gegeben. Die Verkehrsflächen weisen die notwendige Größe zur Unterbringung der Fernmelde- und Kommunikationsleitungen sowie der weiteren Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf.

Für den rechtzeitigen Ausbau der Versorgungsnetze sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der verschiedenen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet den Leitungsträgern rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Es wird auf § 14 (2) BauNVO hingewiesen. Danach können die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

### **8.1.7 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Diepholz als Entsorgungsträger. Die Straßenbreiten sind für den Begegnungsfall Pkw/ Müllfahrzeug bei verminderter Geschwindigkeit ausreichend bemessen.

### **8.1.8 Bergrechtliches Bewilligungsfeld**

Das Plangebiet liegt innerhalb des bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Achim-Barrien“ im Erlaubnisfeld „Achim (Neu)“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

### **8.1.9 Spielplätze**

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

Die Ausweisung einer Spielplatzfläche auch ohne eigene gesetzliche Grundlage ist dennoch durch die gemeindliche Planungshoheit gemäß § 1 (3) BauGB gerechtfertigt. Auch sind Bauleitpläne mit dem Ziel aufzustellen, „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“ (§ 1 (5) S.1 BauGB).

Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig zu verfolgen (§ 1 (5) S. 3 BauGB). Auf den privaten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet ist der Spielraum für Kinder bis 6 Jahre gegeben, so dass die Gemeinde kein Erfordernis sieht, separate Spielplatzbereiche im Plangebiet auszuweisen.

## **8.2 Belange der Landwirtschaft**

Da für das Plangebiet keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden sind die Belange der Landwirtschaft nicht betroffen.

## **8.3 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse**

Das Plangebiet umfasst einen innerörtlichen Bereich, so dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Bei vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Folgenden wird der Bestand beschrieben und artenschutzrechtliche Konflikte werden dargelegt.

### **8.3.1 Schutzgebiete**

Im Planungsbereich sind keine nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG besonders geschützten Biotope vorhanden. Schutzgebiete gemäß §§ 23 ff. BNatSchG bestehen nicht.

Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich in 700 m Entfernung und ist der Naturpark Wildeshausener Geest (NP NDS 00012). Es ist eine Altmoränenlandschaft, geprägt von den sandigen Ablagerungen der Eiszeit. In den Niederungen dazwischen gibt es Feuchtwiesen, bei schlechtem Abfluss Moore.

Im Umkreis von 3 km Entfernung befinden sich vier Landschaftsschutzgebiete. Westlich das Böttchers Moor (LSG DH 00049), südwestlich die Streitheide (LSG DH 00057), nordöstlich der Kirchweyher See (LSG DH 00050) und südlich Blankes Schlatt und Kleines Schlatt (LSG DH 00061).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wassergewinnungsgebietes Ristedt in der in Ausweisung befindlichen Schutzzone IIIa. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Ristedt sind zu beachten. Die Schutzzone wird in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt und als Hinweis Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Schutzgebiete sind hier nicht zu verzeichnen.

### **8.3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes**

Das Plangebiet liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Bis vor kurzem wurde die Fläche als Gärtnerei betrieben. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren die Gewächshäuser der Gärtnerei bereits abgerissen. Es befinden sich noch die Fundamente auf der Fläche. Dazwischen wachsen erste Sukzessionskulturen. Im Eckbereich zwischen Bahnstrecke und Rampe der Straße wachsen vereinzelt Gehölze. Nördlich im Plangebiet befindet sich ein Einfamilienhaus mit Nebenanlage, das von der Straße Am Bahndamm erschlossen wird. Südlich liegen zwei kleinere, ehemals gewerblich genutzte Nebengebäude, umgeben von einem Privatgartenbereich, der mit Gehölzen und kleineren Bäumen bewachsen ist.

Grundsätzlich sind eigene Kartierungen die sicherste Beurteilungsgrundlage bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um einen ehemaligen Gartenbaubetrieb, dessen Nutzung erst kürzlich aufgegeben wurde. Nahezu das gesamte Gebiet war durch Gewächshäuser oder Folien versiegelt/ bedeckt. Auch wenn die Gewächshäuser bereits abgerissen wurden, so sind deren Fundamente noch vorhanden. Insgesamt sind es nur wenige Flächen, auf denen sich Anfänge von Sukzessionsgebüsch entwickelt haben. Eine Kartierung wird vor diesem Hintergrund als entbehrlich betrachtet. Eine Potentialanalyse zu Zauneidechsen ist aufgrund der Nähe zu Bahnanlagen vorgenommen worden. Zudem erfolgte eine Einschätzung zu Fledermausvorkommen (vgl. Kapitel 8.3.6 Belange des Artenschutzes).

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist aufgrund der Biotopausstattung und der Lage im Siedlungszusammenhang eher von untergeordneter Bedeutung zu beurteilen. Ein Vorkommen von ggf. gehölzbrütenden Vögeln im Bereich des Privatgartens kann nicht ausgeschlossen werden. Fledermausquartiere können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da es sich bei den Gehölzen nicht um alte Gehölze (BHD > 0,30 m) handelt. Zudem ist das Wohngebäude noch bewohnt

und es gibt dort keine Hinweise auf Fledermausquartiere. Ergänzend kann hier noch hinzugefügt werden, dass in der BatMap ([www.batmap.de](http://www.batmap.de)) des NABU der nächste kartierte Fundort von Fledermäusen ca. 2 km entfernt liegt.

Ausweislich der Bodenübersichtskarte BÜK 50 ist im Plangebiet als Bodentyp Plaggenesch unterlagert von Pseudogley-Podsol angegeben. Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird als gering angegeben (NIBIS® Kartenserver, Bodenkunde: BK 50).

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz von 2008 liegt das Plangebiet in einem Bereich für den die Zielkategorie „vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ dargestellt ist. Als zu sichernde, zu erhaltende oder zu entwickelnde Biotopkomplexe, Landschafts- und Nutzungstypen ist das Gebiet als grundwasserschonende Nutzung von Ackerflächen in Gebieten mit Nitratauswaschungsrisiko dargestellt. Südlich des Plangebiets werden Gebiete mit Eignung zur Vergrößerung des Waldanteils angegeben (vgl. Landschaftsrahmenplan 2008, Zielkonzept)

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südöstlich verläuft die Hache, die nordöstlich in den Kirchweyher See mündet. Der Grundwasserstand wird einem mittleren Grundwasserhochstand zwischen 0,8 m und 1,60 m unter Geländeoberfläche und einem mittleren Grundwassertiefstand zwischen 1,60 m bis 2,00 m unter Geländeoberfläche angegeben (NIBIS® Kartenserver, Bodenkunde: BK 50). Diese Angaben wurden tendenziell durch eine im Juni 2018 durchgeführte Baugrunduntersuchung bestätigt (vgl. Kapitel 7.5).

### **8.3.3 Eingriffsbilanzierung**

Die Planung mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 führt zu einer geringeren Versiegelung als durch die bisherige gartenbauliche Nutzung (überwiegend Gewächshäuser). Auf den entsiegelten Flächen wird sich die Bodenfunktion verbessern. Bezüglich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden bestehen keine erhebliche Beeinträchtigung, sofern die Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt werden.

### **8.3.4 Vermeidungsmaßnahmen**

Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Wasser werden durch die textlichen Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser ergriffen. So ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in den Allgemeinen Wohngebieten auf diesen zu versickern. Das Niederschlagswasser der Stellplatz- und Fahrbahnflächen darf nur oberirdisch zur Versickerung gebracht werden. Eine direkte Einleitung ohne Vorbehandlung in unterirdische Anlagen ist nicht zulässig. Die Versiegelungsmöglichkeiten im Plangebiet liegen überwiegend unterhalb der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4. Insgesamt ist jedoch eine verdichtete Bauweise im Sinne des sparsamen Umgangs mit dem Boden gewählt. Gegenüber der bisherigen Nutzung (Gartenbaubetrieb) findet eine Entsiegelung der Flächen statt und damit eine Verbesserung für z.B. die Schutzgüter Boden und Wasser.

Nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben (s.u.) gilt allgemein, dass aus Vogelschutzgründen die Baufeldfreimachung und Baufeldräumung (inkl. Abriss der Gebäude) sowie Gehölzentfernungen grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten, d.h. in den Herbst- und Wintermonaten Oktober bis Feb-

ruar zu erfolgen haben. Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Vogelbrut betroffen ist. Beim Abriss von Gebäuden sollte vorab geprüft werden, ob und inwiefern diese als potenzielle Fledermausquartiere fungieren, um ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Gehölzbestände befinden sich nur an wenigen Stellen im Plangebiet. Diese können aus städtebaulichen Gründen nicht erhalten werden, da dies unverhältnismäßige Einschränkungen für die Nutzung der privaten Baugrundstücke bedeuten würde. Darüber hinaus befinden sich im unmittelbaren Umfeld Gehölzstrukturen auf die z.B. Vögel ausweichen können. Darüber hinaus sind für die privaten Gartenbereichen Pflanzgebote festgesetzt (vgl. Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1).

Die Schutzbestimmungen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Weyhe gelten für den Baumschutz bei Bauarbeiten allgemein, auch für Bäume außerhalb des Plangebietes.

### **8.3.5 Ausgleichsmaßnahmen**

Bezugnehmend auf das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 kann bei „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB im vereinfachten Verfahren u.a. von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Der Eingriff gilt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das Erfordernis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in diesen Fällen nicht gegeben, ebenso entfällt die Kompensationsverpflichtung im Hinblick auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen.

Bei einer Entfernung von Gehölzen, die unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Weyhe fallen, sind diese auf Grundlage der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

Gemäß Rechtslage ist im Konfliktfall regelmäßig davon auszugehen, dass die Baumschutzsatzung dem Bebauungsplan unterliegt. Daher können gemäß Baumschutzsatzung Bäume beseitigt werden, wobei ein entsprechender Ausgleich bzw. Ersatz gemäß Naturschutzrecht nötig ist.

### **8.3.6 Belange des Artenschutzes**

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 (2) Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 (5) Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen:*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für*

*Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*

- 2. das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
- 3. das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b 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.*

Da nach § 44 (5) BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die o.g. Verbote hier nur für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten.

Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 und damit verbundene Verbote nach Nr. 1 nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

### **Potenziell vorkommende artenschutzrechtliche relevante Arten**

Aktuelle Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Beschaffenheit der Fläche (ehemalige Gärtnerei mit Gewächshäusern) und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet selbst nur eine untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist. Im vorliegenden Fall können Vorkommen von europäischen Vogelarten artenschutzrechtlich relevant sein.

Störempfindliche sensible Vogelarten werden nicht erwartet, da aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung sowie regelmäßiger Spaziergänger mit Hunden sowie jagenden Hauskatzen ein Störpotenzial gegeben ist. Möglich sind Brutvorkommen einzelner Gehölzbrüter. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da es sich bei den Bäumen nicht um alte Gehölze (BHD > 0,30 m) handelt. Brutvogelarten des Offenlandes sind im Geltungsbereich aufgrund der nahegelegenen Bebauung nicht anzunehmen, zumal das Gebiet bis vor kurzem noch bebaut war.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der seit langem als Gärtnerei genutzt worden ist, so dass typische Zauneidechsenhabitate aus der historischen Nutzung heraus nicht abzuleiten sind.

Gemäß der Verbreitungskarte in Niedersachsen befindet sich das Plangebiet im TK-Quadrant 2918 im Nordwesten. Hierfür sind weder alte (>1900-1993) noch neue Vorkommen (1994-2009) der Zauneidechse bekannt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz (2008) wird ein Vorkommen der Zauneidechse in der westlichen Syker Geest sowie der Kuppendorfer Böhrde erwähnt. Das Plangebiet befindet sich östlich in der naturräumlichen Einheit Syker Vorgeest und weist somit Entfernungen von über 5 km bzw. 40 km zu den genannten bekannten Vorkommen auf. Es liegen somit insgesamt keine Hinweise auf bekannte Vorkommen im Bereich des Plangebietes bzw. in der weiteren Umgebung vor. Zudem sind die Habitatansprüche der Art im Geltungsbereich nicht vollständig erfüllt. Weiterhin wäre eine Zauneidechsenpopulation von der Umwelt stark isoliert, da sich der Geltungsbereich innerhalb eines Dreiecks aus Gleisen, Straße und Bebauung befindet. Potenzielle Vernetzungsstrukturen bestünden lediglich in dem Gleisbett als solches, das nicht im Geltungsbereich liegt.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet selbst wird zusammenfassend mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Diepholz liegen gemäß der Stellungnahme vom 05.10.2018 keine Daten und Informationen über geschützte Arten vor.

Betroffenheiten weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten sind auf Grund der Nutzung als Gärtnerei und den sonstigen Standortbedingungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### **Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände:**

Nach der vorstehenden Ableitung der im Plangebiet artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf potenziell vorkommende Vogelarten zu prüfen.

#### Fangen, Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen:

Eine mit Beanspruchung der Grundflächen und Verlusten der Gehölze und Gebäude mögliche Erfüllung des Verbotstatbestandes kann vermieden werden, indem notwendige Baufeldräumungen, Gehölzfällungen bzw. Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit (i.d.R. außerhalb des Zeitraumes 01. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, kann alternativ eine ökologische Baubegleitung durchgeführt werden, um sicherzustellen, dass keine Vogelbrut betroffen ist.

#### Erhebliche Störung von Tieren:

Vorkommen von störepfindlichen Tierarten sind innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend eher nicht zu erwarten.

Umliiegend befinden sich Freiflächen bzw. Gehölzbestände der Siedlungsbereiche, so dass die potenziell vorkommenden Arten wie beispielsweise Vögel auf diese Flächen ausweichen können.

So befinden sich weitere Gehölzbestände in den angrenzenden Siedlungsbereichen mit Gärten (z.B. östlich und südlich des Gebiets)

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der potenziell vorhandenen lokalen Populationen ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten. Erhebliche Störungen werden durch die vorliegende Planung daher nicht prognostiziert.

#### Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von artenschutzrechtlich relevanten Tieren bekannt. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass vor allem ungefährdete, weit verbreitete, siedlungs- und störungstolerante Brutvogelarten das Gebiet zumindest in einzelnen Jahren als Fortpflanzungsstätte nutzen. Eine Reihe gehölzbrütender Arten legt alljährlich neue Nester an.

Betroffenheiten aktuell genutzter Lebensstätten (ggf. Vogelbrutstätten) können durch bauzeitliche Anpassungen vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten.

Das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen kommt nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist hier anzunehmen, da vergleichbare Lebensräume im unmittelbaren Umfeld als Ausweichmöglichkeiten bestehen. Zahlreiche Einzelgehölze und Baumreihen sowie Freiflächen befinden sich innerhalb der angrenzenden Siedlungsräume. Die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes wird nicht prognostiziert.

#### Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte:

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht festgestellt worden und auch aufgrund des Standortes und der Lebensraumsprüche streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

#### **Fazit**

Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen und eine Überprüfung der zu fällenden Gehölzbestände sowie abzureißenden Gebäude erforderlich.

#### **8.4 Belange des Immissionsschutzes**

Aufgrund der Belastungen durch Lärmimmissionen der Bahnstrecke im Westen, der südlich gelegenen Straße Hahnenfelder Weg und der östlich verlaufenden Straße „Am Bahndamm“ werden die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Aus diesem Grund wurde im August 2018 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

#### **Schutzanspruch „Allgemeines Wohnen“**

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ergeben sich für die im Plangebiet festgesetzten Nutzungen bei Immissionen aus Verkehrslärm folgende Schutzansprüche:

„Allgemeines Wohngebiet“

- 55 dB(A) am Tag
- 45 dB(A) in der Nacht

#### 8.4.1 Immissionsquellen

Immissionsquellen mit möglichen Auswirkungen auf die Plangebietsfläche ergeben sich durch den Fahrzeugverkehr der Straße Hahnenfelder Weg sowie durch den Zugverkehr der Bahnstrecke Bremen-Osnabrück. Beurteilungsrelevante gewerbliche Geräuschimmissionen mit Auswirkungen auf das Plangebiet liegen nicht vor.

#### Straßen- und Schienenverkehrslärm

Die für die **Straßen** prognostizierten Verkehrsmengen sind im Gutachten auf der Grundlage der vorliegenden Verkehrsmengen wie folgt einberechnet:

- Hahnenfelder Weg: DTV 3.000 Kfz/Tag mit 5/3 % Lkw-Anteil Tag/Nacht
- Am Bahndamm: DTV 2.000 Kfz/Tag mit 5/3 % Lkw-Anteil Tag/Nacht

Die Prognosewerte für die **Schiene** sind gemäß Angaben der DB für das Jahr 2025 eingegangen. Es ergeben sich folgende Emissionswerte je Gleisrichtung:

- $L_{m,E} = 91,1/ 90,6$  dB(A) Tag/ Nacht.

Die mittleren Emissionswerte am Tag und in der Nachtzeit sind etwa gleich, weil in der Nachtzeit zwar weniger Personenzüge, dafür aber mehr (lautere) Güterzüge die Strecke befahren.

#### 8.4.2 Schallimmissionsbelastungen aus Straßen- und Schienenverkehr

Aus den Geräuschemissionen der Straße und der Bahnstrecke wurde die Belastung im Plangebiet ermittelt. Die maßgeblichen Belastungen ergeben sich fast ausschließlich aus den Geräuschemissionen der Bahnstrecke. Die ermittelten Ergebnisse ergeben für das gesamte Plangebiet für alle Gebäudeteile ab dem 1. OG (5 m Höhe) die Einstufung in den Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 für die Tag- und Nachtzeit (s. Schallgutachten, Anlage 7). Nur in Erdgeschossenebene wirkt die vorhandene Geländerrampe westlich der Plangrenze abschirmend, so dass sich für ca. ¾ des Plangebiets am Tag und in der Nacht eine Einstufung in den Lärmpegelbereich III ergibt (s. Schallgutachten, Anlage 8).

Die Empfehlung des Gutachtens geht dahin, für das gesamte Plangebiet den Lärmpegelbereich IV festzusetzen. Für von der Bahnstrecke abgewandte Räume könne der Lärmpegelbereich III angesetzt werden. Die Notwendigkeit von schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten in den Schlafräumen als verbindliche Anforderung im Bebauungsplan wird empfohlen. Diese Empfehlungen sind als Festsetzungen Nr. 10.1 und 10.2 in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Alternative Möglichkeiten zur Verbesserung der Geräuschbelastung im Plangebiet wurden geprüft und als nicht realistisch in der Umsetzung eingestuft.

#### 8.4.3 Elektromagnetische Felder

In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen Geräten, die auf magnetische Felder empfindlich reagieren, zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis gegeben.

#### 8.4.4 Lufthygiene

Im Umfeld des Plangebiets sind derzeit außer dem Auto- und Bahnverkehr keine für das zukünftige Baugebiet relevanten Emissionsquellen mit Auswirkungen auf die Lufthygiene bekannt.

#### 8.5 Altlasten und Kampfmittel

Gemäß § 1 (5) BauGB müssen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Bodens berücksichtigt werden; aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit der Altlastenrelevanzklasse 1 geführt. Dies ist auf die langjährige Nutzung dieser Fläche als Gartenbaubetrieb zurück zu führen. Entsprechend wurde im Juni 2018 eine chemische Analyse des Bodens nach LAGA durchgeführt. Im Ergebnis wurden für eine ehemalige Gärtnerei nicht untypische TOC-Werte ermittelt. Es ist im Falle einer Entsorgung nach der Einbauklasse Z2 bzw. Z1 zu rechnen. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Werden die Empfehlungen und Hinweise zum Umgang mit dem Boden beachtet, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnen zu erwarten.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Diepholz unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Es wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Für das Plangebiet wird keine Kampfmittelbelastung vermutet und damit auch kein Handlungsbedarf gesehen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan unter Hinweis 2. Altablagerungen/ Verdachtsflächen/ Kampfmittel aufgeführt. Für den Fall eines Fundes von Kampfmitteln ist darin zudem ein allgemeiner Hinweis gegeben.

#### 8.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine Hinweise auf Denkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden sind diese gem. § 14 (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.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise aufgenommen.

### 9 Städtebauliche Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	5.990 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	1.140 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft	180 m <sup>2</sup>
<u>Plangebiet gesamt</u>	<u>7.310 m<sup>2</sup></u>

## 10 Gesetze/Richtlinien/Verordnungen

BAUGESETZBUCH (BAUGB) vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017, BGBl. I S. 2808.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNATSchG) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017, BGBl. I S. 3434.

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO) vom 03.04.2012, Nds. GVBl. 2012, 46, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017, Nds. GVBl. S. 338.

NIEDERSÄCHSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (NAGBNATSchG) vom 19. Februar 2010, Nds. GVBl. S. 104.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (61/84) „Am Bahndamm/Alte Gärtnerei“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 05.06.2019 als Satzung beschlossen. Diese Begründung ist dem Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB beigelegt.

Gemeinde Weyhe, den 30.07.2019

Der Bürgermeister

In Vertretung

L. S.

gez. Ina Pundsack-Bleith