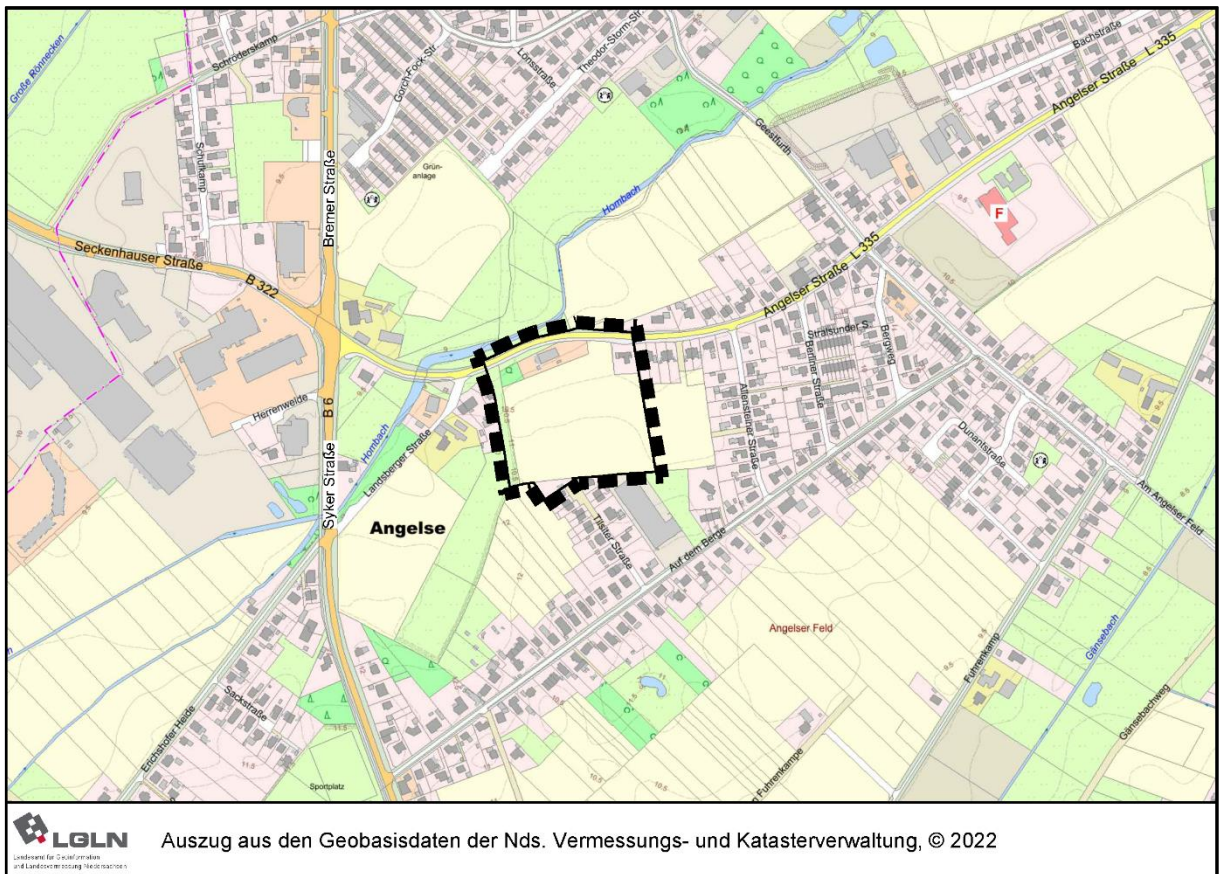


GEMEINDE WEHYE

Flächennutzungsplan
21. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf 04.04.2023	Entwurf 21.06.2023	Entwurf zum Feststellungsbeschluss 21.08.2023	ABSCHRIFT
----------------	--------------------------	-----------------------	--	------------------

<i>INHALTSÜBERSICHT</i>		<i>SEITE</i>
A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Örtliche Situation	2
	A.3 Planungsvorgaben	4
	A.3.1 Raumordnung	4
	A.3.2 Flächennutzungsplan	5
	A.3.3 Planungsrechtliche Situation / Bebauungspläne	6
	A.3.4 Wohnungspolitische Gesamtstrategie der Gemeinde Weyhe	7
	A.3.5 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB	9
	A.3.6 Hochwasserrisiko	10
B	INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
	B.1 Art der Nutzung	11
	B.2 Verkehr	11
	B.3 Immissionen	11
	B.4 Natur und Landschaft	13
	B.4.1 Vorhandene Situation	13
	B.4.2 Planerische Auswirkungen	15
	B.4.3 Anwendung der Eingriffsregelung	15
	B.4.4 Artenschutz	16
	B.5 Infrastruktur	18
	B.6 Wasserschutzgebiet	19
	B.7 Bodendenkmalpflege	20
	B.8 Altlasten/Kampfmittel/Bodenschätze	21
C	DATEN	23

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Weyhe besteht als Umlandgemeinde des Oberzentrums Bremen eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Während in den zentraleren Ortsteilen in den letzten Jahren Möglichkeiten für verdichteter Wohnformen im Geschosswohnungsbau genutzt wurden, war die Entwicklung insbesondere für den bauträgerfreien Einfamilienhausbau wegen mangelnden Flächenangebotes beschränkt. Da die Gemeinde zum Teil Eigentümerin der nun zu entwickelnden beplanten Fläche geworden ist, kann sie regelnd in den Markt eingreifen, um bezahlbare, individuell bebaubare Grundstücke anzubieten und familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Damit wird der am 26.09.2018 vom Rat der Gemeinde Weyhe gefasste Baulandbeschluss umgesetzt.

Mit der Umsetzung der Planung wird außerdem ein Beitrag zum gemeindlichen Ziel der Schaffung eines bedarfsgerechten Angebots an sozialer Infrastruktur geleistet, in dem Flächen für eine Kindertagesstätte vorgesehen werden.

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

Mit der nun vorgenommenen Planung findet eine Abkehr von der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan statt, die einen Teil der landwirtschaftlich genutzten Fläche für eine Siedlungsentwicklung vorsah und etwa mittig durch diesen Änderungsbereich die Grenze zukünftiger Bebauung festgelegt hat. Hier war sonst ein Bereich zur naturnahen Entwicklung des Bereiches entlang des Hombaches vorgesehen.

Um die Voraussetzungen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung zu schaffen, die bisher an dieser Stelle nicht in der vorbereitenden Planung der Gemeinde vorgesehen war, ist die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weyhe erforderlich. Parallel zu dieser Änderungsplanung wird für denselben Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ aufgestellt.

A.2 Örtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Leeste und wird im Norden mit der Angelser Straße (L 335) begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück, das von Bebauung umgeben ist sowie an die Bestandsbebauung entlang der Angelser Straße. Im Süden erstreckt sich das Plangebiet bis zu den Flurstücken, die von den Straßen „Auf dem Berge“ bzw. von der Tilsiter Straße erschlossen werden. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen durch landwirtschaftliche Nutzung und Gärten geprägten Bereich.

Das Plangebiet wird zum größten Teil ackerbaulich genutzt. Nur an der Angelser Straße befinden sich ein Gastronomiebetrieb mit Parkplatz sowie ein optisch eingeschossiges Wohnhaus mit einem Hausgarten.

Die folgenden Abbildungen zeigen die örtliche Situation. Das Foto wurde vom nördlichen Parkplatz des Gastronomiebetriebes mit Blickrichtung nach Süden aufgenommen.



Abb. Luftbild, 2022

Abb. Foto, Quelle: pks, Nov. 2021



Das Plangebiet und weitere Nachbarflächen sind zwar unbebaut, liegen aber großräumiger betrachtet im Siedlungsgefüge von Leeste zwischen der Angelser Straße und den Straßen „Auf dem Berge“, „Am Angelser Feld“ und Bremer Straße (B6). In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich lockere Einfamilienhausbebauung, stellenweise in Form von Doppelhäusern. Aus dieser Struktur fällt das größere Gewerbegebäude „Auf dem Berge 22“ heraus, das etwa 95 m lang ist. Es tritt gegenüber dem Plangebiet zweigeschossig in Erscheinung.

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Raumordnung

Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) des Landes Niedersachsen in der Fassung der Fortschreibung 2022 zu beachten. Von zeichnerischen Darstellungen des LROP 2017/2022 ist das Plangebiet nicht betroffen.



Abb. Auszug aus dem LROP 2017/2022 (ohne Maßstab)

Nach dem LROP sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahen Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Zudem sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz ist seit dem 22. Dezember 2016 rechtskräftig. Darin ist das Plangebiet als „gelbe“ Fläche dargestellt, d.h. als zentrales Siedlungsgebiet. Die Angelser Straße ist als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ dargestellt.

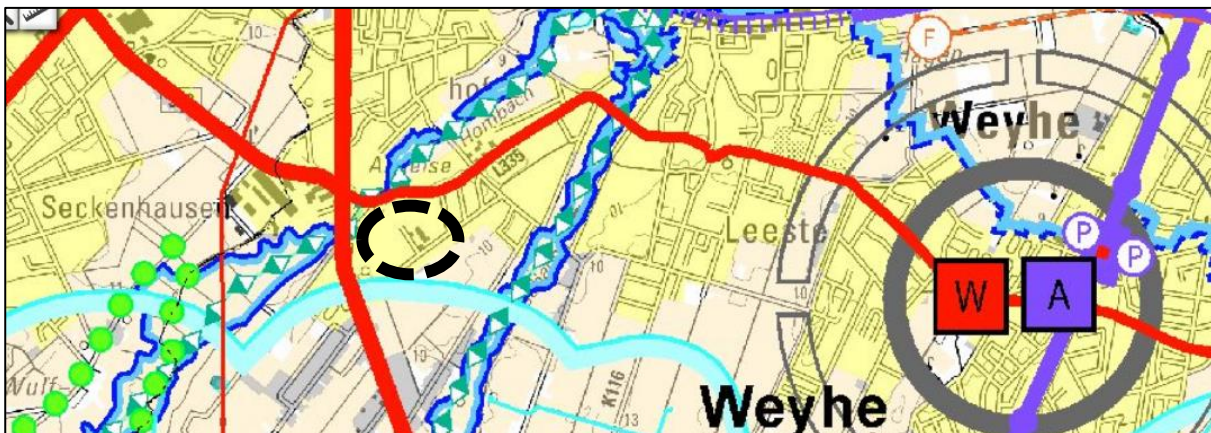


Abb. Auszug RROP 2016 (ohne Maßstab)

Der Gemeinde Weyhe sind im RROP die Funktionen eines Grundzentrums mit mittelzentralen Teilfunktionen zugewiesen worden. Schwerpunktaufgaben sind die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, mittelzentrale Teilfunktionen betreffen „Gesundheit und Pflege“.

Über die zeichnerische Darstellung hinaus ist der Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur zu berücksichtigen, wonach der Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung verringert werden soll. Hiernach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte gelenkt werden.

Da sich das Plangebiet im dargestellten zentralen Siedlungsbereich befindet, wird den Zielen der Raumordnung gefolgt. Zwar werden bisher nicht bebaute Flächen erstmalig einer Bebauung zugeführt, aber durch die gegebene Siedlungsstruktur erfolgt keine Ausdehnung in die freie, unzerschnittene Landschaft. Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf wird zur Erfüllung der Aufgaben eines Grundzentrums beigetragen.

Die Verkehrsfunktion der angrenzenden Angelser Straße wird durch die Anbindung des neuen Baugebiets nicht beeinträchtigt.

A.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe wurde im Jahr 1995 wirksam.

Der Geltungsbereich ist darin als Fläche für die Landwirtschaft (weiß) und an der östlichen Seite als gemischte Baufläche (M, braune Fläche) dargestellt. Die Darstellung der gemischten Baufläche setzt sich weiter nach Süden und östlich des Plangebietes fort. Sonst schließen sich Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft an.

Über der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft liegt die Begrenzung einer Fläche, die langfristig als geschützter Landschaftsbestandteil naturnah zum Hombach zu entwickeln sei (grüne Begrenzung).

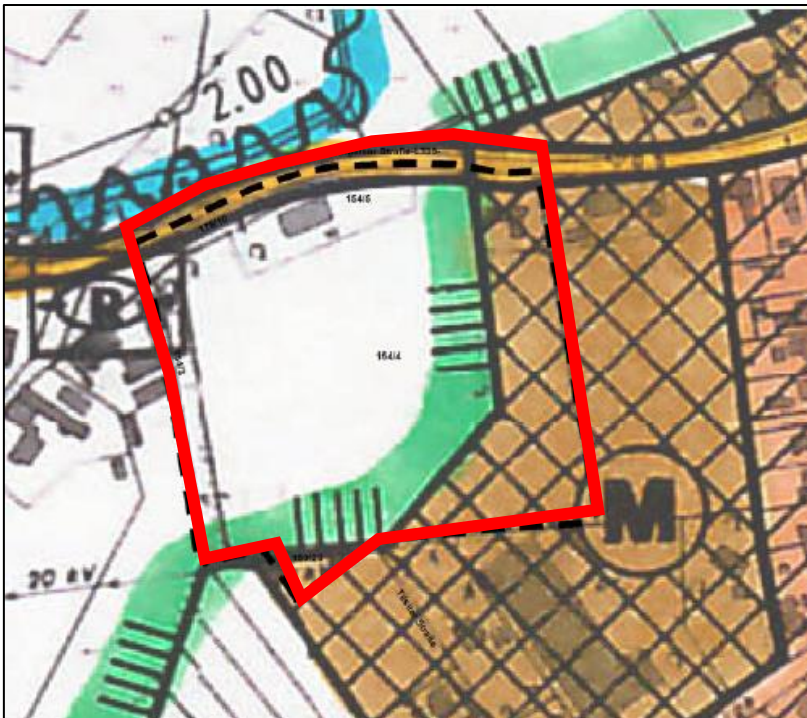


Abb. Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) (Stand: Neuaufstellung)

A.3.3 Planungsrechtliche Situation / Bebauungspläne

Das Plangebiet selbst ist bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden. Der bebaute Bereich entlang der Angelser Straße ist nur mit dem Gebäude Angelser Straße Nr. 53 Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 BauGB. Bei dem weit überwiegenden Teil des Plangebietes, auch bei dem Gebäude Angelser Straße Nr. 55, handelt es sich um Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Direkt südlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67/27 „Auf dem Berg I“. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, da neben dem räumlichen Geltungsbereich nur die Art der Nutzung als „MI – Mischgebiet“ festgesetzt wurde. Der Plan ist seit 1967 rechtskräftig und wurde von der damals selbständigen Gemeinde Leeste aufgestellt.

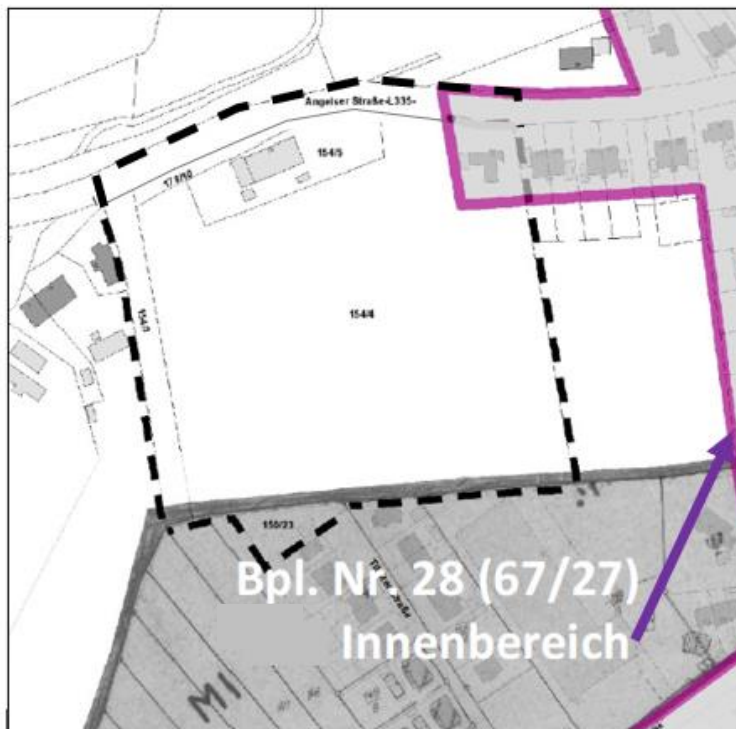


Abb.: Abgrenzung Bebauungsplan und „Innenbereich“ (Umrandung lila) (ohne Maßstab)

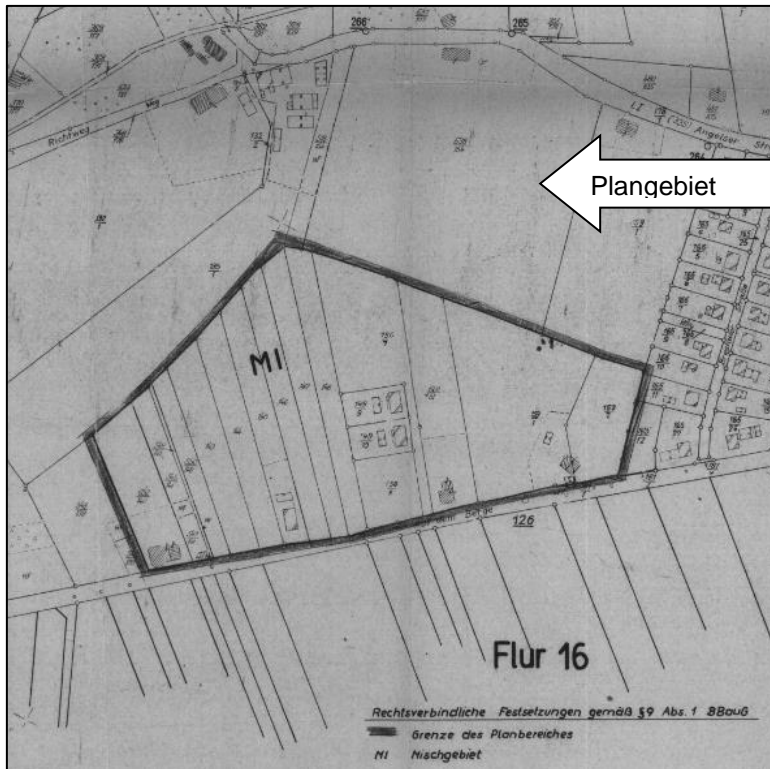
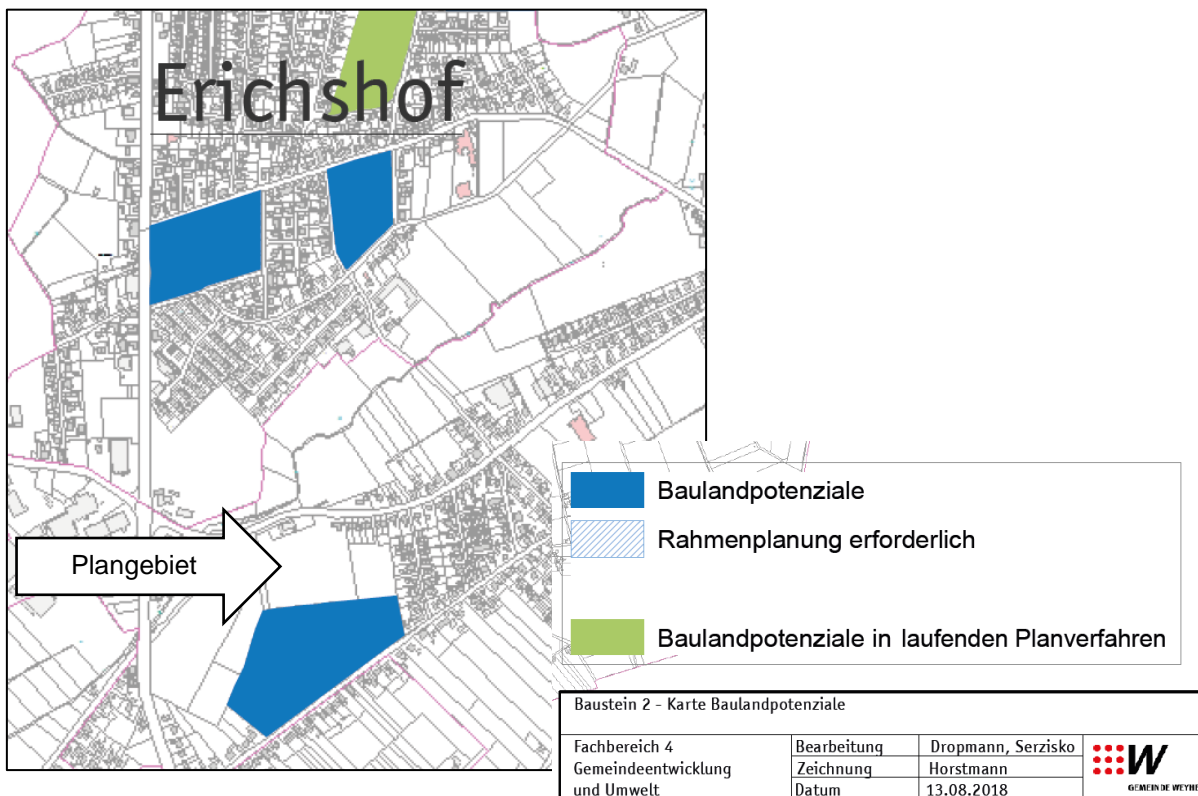


Abb.: Bebauungsplan Nr. 67/27 „Auf dem Berge I“ (ohne Maßstab)

A.3.4 Wohnungspolitische Gesamtstrategie der Gemeinde Weyhe



Die Wohnungspolitische Gesamtstrategie der Gemeinde Weyhe wurde im Jahr 2018 aufgestellt. Bei den in der Karte „Baulandpotentiale“ dargestellten Flächen handelt es sich um Bereiche, die zum damaligen Zeitpunkt bereits planungsrechtlich gesichert oder im Flächennutzungsplan als Entwicklungsflächen vorgesehen waren. Daneben wurden Flächen aufgenommen, die zum damaligen Zeitpunkt ein hohes Potential zur Entwicklung hatten. Die nun beplante Fläche wurde damals nicht als solche Fläche erkannt. Zwischenzeitlich hat sich aber gezeigt, dass insbesondere durch den möglichen Zwischenerwerb hier eine gut geeignete Fläche entwickelt werden kann. Die Fläche liegt zwar zum größten Teil im Außenbereich und ist nur an der Angelser Straße bebaut, aber sie ist an drei Seiten von Bebauung umgeben und weist so bereits eine starke bauliche Prägung auf. Es handelt sich nicht um einen Teil der freien, bisher unzersiedelten Landschaft.

Die Wohnungspolitische Gesamtstrategie wurde 2020 überprüft und an die tatsächlichen Entwicklungen angepasst.

Zur Prognose der Bevölkerungsentwicklung 2020-2031 wurde festgestellt, dass

- ohne Neubauten ein Rückgang von ca. 10%
- mit allgemeiner Neubautätigkeit ein Rückgang von ca. 2,5 %
- mit weiteren Neubauten fast kein Rückgang, aber auch kein Bevölkerungsgewinn

zu erwarten ist (auf der Basis Einwohnerzahl 31.145 im Jahr 2020).

Da festgestellt wurde, dass in Bereichen mit vorhandenen Baurechten deutlich mehr Bautätigkeit, insbesondere im Geschosswohnungsbau, erfolgte als 2018 angenommen, will die Gemeinde demgegenüber auf Flächen, auf die sie Zugriffe hat, den Schwerpunkt auf den bauträgerfreien Einfamilienhausbau legen.

Diese Strategie wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt, in dem die Gemeinde zunächst Eigentümer des größten Teils der Fläche geworden ist. In dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 28(67/116) wird in den Allgemeinen Wohngebieten der größere Teil nur für Gebäude mit ein bis zwei Wohnungen vorgesehen wird. Nur in einem begrenztem Flächenanteil sollen Gebäude mit bis zu 6 Wohnungen zugelassen werden. Da die Gemeinde ihre Grundstücke zum Teil selber vermarktet, kann hier erreicht werden, dass bezahlbarer, familiengerechter Wohnraum entsteht. Auf den gemeindlichen Flächen kann dies über eigene Bauvorhaben, eine Kooperation mit öffentlichen Wohnungsträgern oder eine beauftragte Vergabe der Grundstücke an einen anderen Träger geschehen.

Der gemeindliche Baulandbeschluss sieht vor, dass 20 % aller in Neubaugebieten entstehenden Wohneinheiten im geförderten Sektor entstehen sollen, was mit dem geplanten Vorgehen möglich ist.

Diese Strategie erfolgt auch in Hinblick auf das angestrebte moderate Wachstum bei Wohneinheiten und Einwohnern, um als Gemeinde die Versorgung mit Infrastruktur weiter leisten zu können. Der Bedarf an weiteren Betreuungseinrichtungen für Kinder im Vorschulalter besteht, so dass in diesem Baugebiet darauf ebenfalls reagiert werden kann, in dem eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ aufgenommen wird.

A.3.5 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB

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

Bei der vorliegenden Planung werden ca. 2,64 ha bisher intensiv genutzte Ackerflächen der Bewirtschaftung entzogen, um darauf ein neues Quartier mit im Wesentlichen Wohnbebauung, Kita und Grünflächen zu entwickeln. Der Flächenbedarf ergibt sich aus den o.g. Ausführungen zur wohnungspolitischen Gesamtstrategie der Gemeinde.

Als Grundzentrum hat die Gemeinde Weyhe auch die Aufgabe der Entwicklung von Wohnstätten und die Bereitstellung von sozialer Infrastruktur zu erfüllen und die Fläche ist im RROP als zentraler Siedlungsbereich festgelegt worden. Trotz der derzeitigen allgemeinen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lage herrscht in Weyhe eine anhaltende Baulandnachfrage. Die Nachfrage ist im unmittelbaren Randbereich von Bremen erheblich und wirkt sich mit deutlichen Steigerungen auf die Baulandpreise aus. Die Wohnungsmarktprognose hat gezeigt, dass durch innerörtlichen Neubau im Wesentlichen Geschosswohnungsbau entsteht. Bedarf liegt aber auch für bezahlbaren Wohnraum für Familien vor, der in der Gemeinde Weyhe vorzugsweise im Einfamilienhaus erfolgen soll. Daneben besteht dringender Bedarf für eine neue Einrichtung der Kinderbetreuung. Im Sinne eines durchgrünten Quartiers werden auch Grünflächen benötigt.

Umnutzungsmöglichkeiten von Brachen aus Gewerbe, Infrastruktur oder andere Konversionsflächen sind in der Gemeinde in größerem Umfang nicht gegeben. Die Gemeinde kann also ihren raumordnerischen Auftrag zur Schaffung von Wohnraum nur erfüllen, in dem sie weitere unbebaute Flächen in Anspruch nimmt, die im vorliegenden Fall allerdings im RROP schon als Siedlungsgebiet festgelegt sind.

Mit der Entwicklung des Plangebietes erfolgt eine Arrondierung des Ortsrandes, da die Fläche bereits an vorhandene Bebauung anschließt und der Siedlungsrand nicht weiter in den unbebauten Außenbereich ausgedehnt wird. Es erfolgt der Anschluss an vorhandene Bebauung, wobei ein wichtiger Teil der Planung in der Vernetzung mit dem Bestandsquartieren durch Fuß- und Radwege liegt.

Nach dem Baulandbeschluss von 2018 können ausnahmsweise auch Flächen in Anspruch genommen werden, die bislang nicht vom FNP oder in der wohnungspolitischen Gesamtstrategie (s.o.) abgedeckt werden. Dies kann dann erfolgen, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Fläche ist und/oder ein besonderer Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geleistet wird. Die Fläche ist außerdem seit mehreren Jahren Gegenstand interner Untersuchungen auf der Suche nach einem geeigneten Kita-Standort.

Gerade für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur muss die Gemeinde Flächeneigentümerin werden, um z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen herstellen zu können, die einen größeren Flächenanspruch haben. Die Gemeinde konnte hier die Fläche von einer Eigentümerin erwerben, die selbst keine Landwirtschaft betreibt und die Umnutzung der Fläche kann erst nach Auslauf eines bestehenden Pachtvertrages erfolgen. Die Fläche ist für eine landwirtschaftliche Nutzung auch relativ klein, so ist beim Entzug der bewirtschafteten Flächen (Acker) nicht davon auszugehen, dass der Landwirt in seinem Betrieb insgesamt gefährdet wird.

A.3.6 Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 11 m über Normalhöhennull (NHN bezieht sich auf den Meeresspiegel)

Das Plangebiet liegt gemäß der Nds. Umweltkarten nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes nach § 76 Abs. 1 WHG und nicht in einem sog. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach §78b WHG.

B INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Art der Nutzung

Im Änderungsbereich werden nun auf einem bisher als Fläche für die Landwirtschaft und für gemischte Nutzungen dargestellten Bereich Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, und Wohnbauflächen dargestellt.

Das Plangebiet war bisher auch zur naturnahen Entwicklung des Bereiches entlang des Hombaches vorgesehen. In dieser Ausdehnung sind die Entwicklungsziele für das Hombachtal allerdings nicht mehr vorgesehen, sondern der Entwicklungsbereich soll sich enger an den tatsächlichen Verlauf des Hombaches schmiegen, der weniger baulich geprägt ist. Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, die für eine solche Entwicklung im Plangebiet sprechen würden, sind im Änderungsbereich auch nicht vorhanden. Das Gewässer liegt hier jenseits der Angelser Straße (L 335) und ein Verbund würde neben der Straße auch durch die vorhandene Bebauung an der Straße gestört.

Entsprechend der für die Entwicklung der Flächen planerisch beabsichtigten Flächennutzung erfolgt die Verteilung der Flächendarstellungen. Im zum Teil bereits baulich genutzten Bereich an der Angelser Straße erfolgt die Darstellung von Wohnbauflächen, die sich weiter nach Süden über das Gebiet fortsetzt. In dem so dargestellten Bereich können auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung neben den Allgemeinen Wohngebieten auch die Verkehrsflächen und Grünflächen, die zur Erschließung des Gebietes erforderlich sind, entwickelt werden.

Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf in die Flächendarstellung aufgenommen, die eine Größe aufweist, die einen Kita-Standort für 6 Gruppen ermöglicht.

B.2 Verkehr

Die Angelser Straße (L 335) ist im Flächennutzungsplan bereits als Hauptverkehrsstraße dargestellt und wird aus Gründen der identischen Planabgrenzung mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 28(67/116) als Verkehrsflächen in die Planung aufgenommen. Die weitere Erschließung des Gebietes soll von dieser Straße aus erfolgen. Diese Verkehrsflächen werden aber keine Funktion über das Plangebiet hinaus haben, so dass die Darstellung von Verkehrsflächen in den Bauflächen nicht erforderlich ist. Ebenso wie die Verkehrsflächen können auch die gebietsbezogenen Grünflächen (z.B. Spielplatz) aus den nicht parzellenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

B.3 Immissionen

Verkehrslärm

Zu dieser 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 28(67/116) ist ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt worden, in dem Bestand und Auswirkungen der Planung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben werden. In der Begründung findet die Abwägung über die Belange Immissionsschutz in der Planung statt, die auf den Ergebnissen der Umweltprüfung basieren.

Durch die Lage des Planungsgebietes an der Angelser Straße (L 335) sind mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen und damit der Gesundheit der Menschen durch Immissionen aus Verkehrslärm zu prüfen. Ausgehend von einer Verkehrszählung im Mai 2022 und unter Hinzurechnung des durch das Plangebiet verursachten zusätzlichen Verkehrs ist von einer täglichen Belastung mit ca. 6.551 KFZ/24h (DTV_{24h}) auszugehen.

Zur Beurteilung wurde ein Lärmschutzgutachten¹ erstellt, das im Ergebnis zeigt, dass die in der Bauleitplanung zur Beurteilung der Situation heranzuziehenden Orientierungswerte der „DIN 18005 Verkehrslärm im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in den nördlichen Teilen des Plangebietes überschritten, aber in weiten Teilen in der Mitte und im Süden eingehalten werden. Der höchste Wert wird für das 1.OG direkt an der Grenze der Straße mit 65 dB(A) tags angegeben, an der Fassade des Gebäudes Angelser Straße 55 (Restaurant) wird ein Wert von 62,5 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts angegeben. Die Orientierungswerte werden tags ab einer Entfernung von etwa 40 m und nachts und etwa 63 m zur Straßengrenze eingehalten. Gesundheitsgefährdende Werte (> 70 dB(A)) sind also an keiner Stelle im Plangebiet zu verzeichnen. Bei der Berechnung wurde im Plangebiet von einer freien Schallausbreitung ausgegangen.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 28(67/116) werden für die lärmbelasteten Bereiche, in denen die Orientierungswerte der DIN 18009 für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden, passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Es wird auch eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach typische Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone nur auf den straßenabgewandten Seiten im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig sind. Dies ist im Plangebiet gut möglich, da die Lärmquelle im Norden der Baugebiete liegt und damit die Freisitze auf der Südseite der Gebäude abgeschirmt werden können.

Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Angelser Straße ein Gastronomiebetrieb, der als nicht bis nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb eingestuft werden kann. Der Gaststättenbetrieb kann weiter in dem nun im Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet im Rahmen des Bestandsschutzes für den derzeitigen baulichen und gewerblichen Bestand auf dem Grundstück betrieben werden. Konflikte mit der Wohnbebauung weiter südlich sind nicht zu befürchten, da das Grundstück relativ isoliert an der Angelser Straße liegt.

Südlich des Plangebietes liegt das Gelände eines Gewerbetriebes, das von der Straße „Auf dem Berge“ erschlossen wird. Die Anlagen des Betriebes werden nur noch teilweise genutzt; die zum Plangebiet hin liegenden Flächen werden zur Zeit nicht genutzt. Der Gewerbebetrieb liegt im Geltungsbereich des seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. Nr. 67/27 „Auf dem Berge I“. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, da neben dem räumlichen Geltungsbereich nur die Art der Nutzung als „MI – Mischgebiet“ festgesetzt wurde. Zu diesem Zeitpunkt wurde das betreffende Grundstück noch nicht gewerblich genutzt, so dass davon auszugehen ist, dass der Betrieb die Anforderungen an „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (gem. § 6 Abs. 1 BauNVO) erfüllt, da er erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet wurde. Zwar handelt es sich um eine heranrückende Wohnbebauung, aber ein Nutzungskonflikt ist nicht offensichtlich. Zum einen liegt bei

¹ Büro für Lärmschutz, Dipl.Ing. Jacobs, Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ in 28844 Weyhe, 01.03.2023

einem Nebeneinander von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten kein städtebaulicher Missstand vor, zum anderen findet insbesondere im nördlichen Teil des Mischgebietes zurzeit keine oder nur eine eingeschränkt aktive gewerbliche Nutzung statt. Im Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) wurde die benachbarte Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet vorsorglich um 8 m nach Norden verschoben, so dass für relevante Immissionspunkte ein größerer Abstand hergestellt wird.

B.4 Natur und Landschaft

Zu dieser 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 28(67/116) wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt, in dem Bestand und Auswirkungen der Planung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben werden. In der Begründung findet die Abwägung über die Belange Natur/Landschaft und Klima in der Planung statt, die auf den Ergebnissen der Umweltprüfung basieren.

B.4.1 Vorhandene Situation

Planungsrechtlich liegt auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Darstellung von 0,85 ha gemischten Bauflächen vor, die nur zu einem sehr kleinen Teil an der Angelser Straße bebaut sind. Die übrigen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft und zur Entwicklung des Umfeldes des Hombaches vorgesehen gewesen.

Zur Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft wurde 2022/2023 der natürliche Bestand kartiert. Geschützte Bereiche sind im Plangebiet und dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer ca. 2,65 ha großen Ackerfläche.

Das Grundstück mit der Gaststätte weist am Rand Baumbestand aus Linden auf. Westlich daneben befindet sich eine Gruppe aus Laubgehölzen. Da der Gehölzbestand eine Breite von weniger als 20 m aufweist, wird er nicht als Waldbiotoptyp angesprochen, sondern den „Gebüsch / Gehölzbeständen“ zugeordnet. Der Bestand ist entlang des Radwegs an der Angelser Straße durch Winterlinden (*Tilia cordata*) gekennzeichnet, die auch als Bestandteil einer Allee angesehen werden können und die eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Das übrige Gebüsch besteht aus älteren Berg-Ahornen (*Acer pseudoplatanus*), Vogel-Kirsche oder Süß-Kirsche (*Prunus avium*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*, teilw. eingeschränkt vital), Schlehe (*Prunus spinosa*), der invasiven Art Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und Nadelgehölzen. An den Rändern ist Aufwuchs der Gehölzarten Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) oder Sträucher wie Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) oder Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) zu finden. Der Zustand der einzelnen Bäume kann als eher schlecht bis abgängig bezeichnet werden. Als Gehölz hat der Bereich eine mittlere Wertigkeit. Das Vorkommen von Gehölzbrütern und das Gebiet zeitweise nutzenden Fledermäusen ist möglich. Das Vorkommen von typischen Grünland- und Offenlandbrütern ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Bäume fallen teilweise unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Weyhe.

Im Westen und Süden des Plangebietes verlaufen Streifen von weniger intensiv genutzten Flächen als halbruderales Graus- und Staudenflur von mittlerer Wertigkeit. Insgesamt gesehen handelt es sich um einen intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich direkt an Siedlungsbereichen angrenzend, der wenig naturnahe Elemente aufweist und auch nur wenig Verbindung zur freien Landschaft hat.

Nur ein kleiner Teil des Plangebietes an der Angelser Straße ist bereits bebaut und weist versiegelte Flächen auf (ca. 2150 m²). Es sind keine schutzwürdigen Böden oder Böden mit einer hohen Ertragsfähigkeit betroffen. Offene Gewässer sind nicht vorhanden. Das Grundwasser steht lt. Bodengutachten² etwa 2 – 3 m unter Geländeoberkante an. In diesem Gutachten erfolgte für den im Boden angetroffenen Stoff Cyanid eine Bewertung nach LAGA TR Boden (2004). Darin wird Cyanid erst ab der Bodenklasse Z1 gelistet und daher im Gutachten so eingestuft (ZO= natürlicher Boden, Z1= normale anthropogene Belastung). Die gemessene Menge von 1,1 mg/kg wird nach Rücksprache der Gutachter mit dem Chemisch-Technischen-Laboratorium Luers als unbedenklich eingestuft. Anthropogene Einträge durch z.B. Streusalz werden seitens des Labors als Ursache vermutet.

Das Landschaftsbild ist gekennzeichnet durch eine Randlage an einem teilweise bebauten innerörtlichen Bereich, in dem sich eine Ackerfläche erstreckt. Wenige Gehölze am Rande der Fläche bereichern das Bild, das stärker von der umgebenden Bebauung dominiert wird. Das Landschaftsbild hat daher hier eine geringe Bedeutung.

Ackerflächen kommt aufgrund ihrer Nutzung, Größe und fast innerörtlichen Lage keine klimatische Ausgleichsfunktion zu.

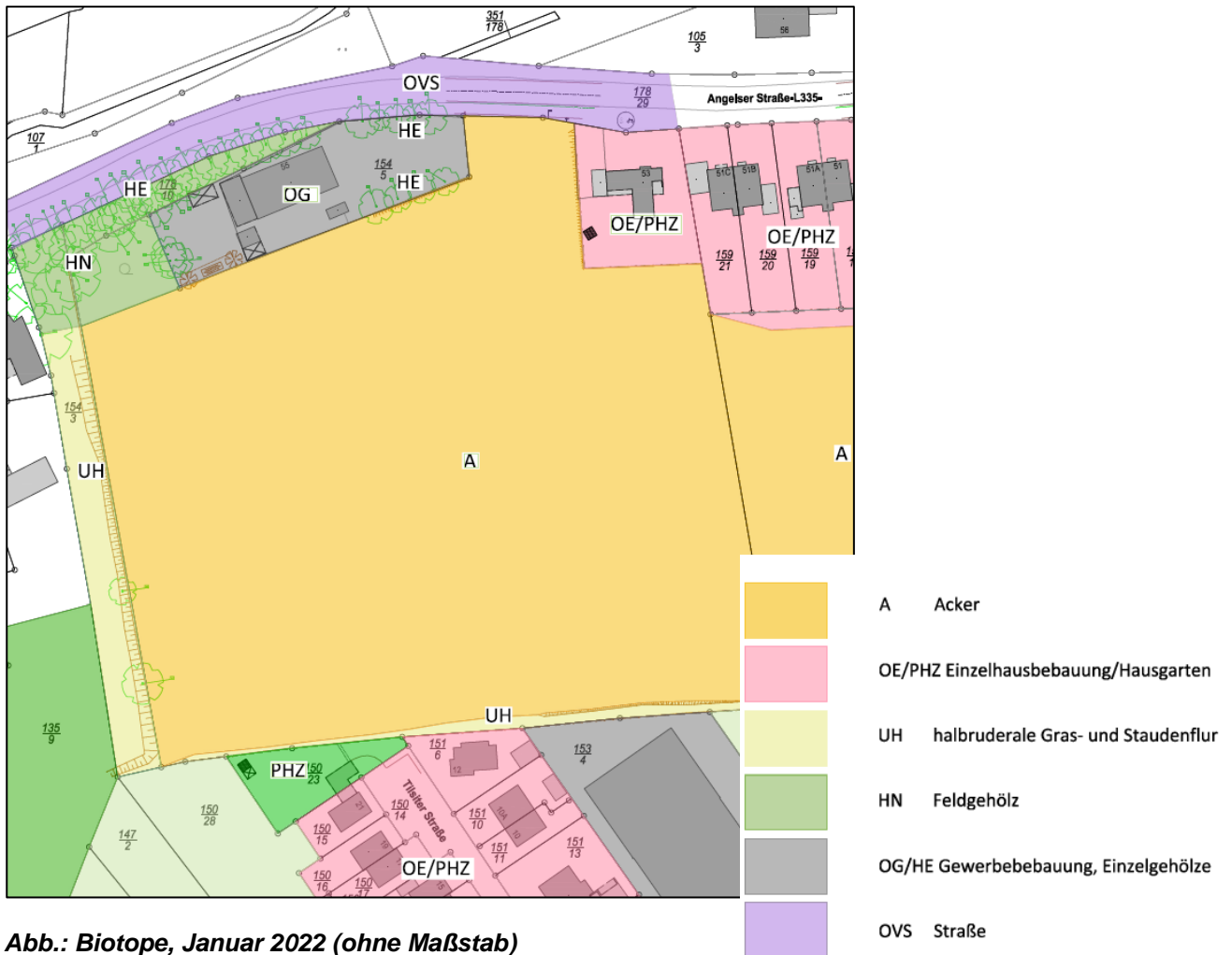


Abb.: Biotope, Januar 2022 (ohne Maßstab)

² Geo-Engineering.org GmbH, Geologischer Erkundungsbericht für den Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“, 25.03.2022

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Durch Bebauung in den festgesetzten Baugebieten und die Anlage von Straßen auf bisher offenen Flächen (im Wesentlichen Acker) ist mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen.

Der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) beinhaltet einige grünordnerische Festsetzungen, die der Durchgrünung des Gebietes und der Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt dienen.

- Erhalt von Bäumen
- Durchgrünung mit öffentlichen Grünflächen
- 1 Baum je vollendete 500 qm Grundstückfläche zu pflanzen (etwa 35 Bäume im Gebiet)
- Hecken als Einfriedung an Straßen zu pflanzen
- Begrünung von Flachdächern
- Ausschluss von „Schottergärten“
- Dezentrale Regenwasserversickerung

Arten und Biotope

Die Ackernutzung wird beendet. Die vorhandenen randlichen Ruderal- und Gehölzstrukturen bleiben zum großen Teil in den öffentlichen Grünflächen erhalten, die auch als Parkanlage mit Spielgeräten gestaltet werden soll. Auf den nicht bebauten Flächen des Wohngebietes und der Fläche für Gemeinbedarf werden Ziergärten entstehen, an den Verkehrsflächen werden Einzelbäume gepflanzt und es werden Grünstreifen (Mulden) zur Regenwasserversickerung entstehen.

Boden / Fläche

Das Maß der zulässigen Versiegelung in den Baugebieten wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 auf das erforderliche Maß begrenzt. Es ist aber zusammen mit der Anlage der Straßen, Wege und Flächen für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1,62 ha möglich und damit ist ein erheblicher Eingriff in den Boden verbunden. In Bezug auf den Boden/Wasserkreislauf wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten, in dem das anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung gebracht wird.

Da es sich im Wesentlichen um eine von Bebauung umgebene, intensiv ackerbaulich genutzte Fläche handelt, können Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima/Luft durch den Erhalt der Gehölze und weitere Anpflanzungen im Plangebiet soweit minimiert werden, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen mehr auszugleichen sind.

B.4.3 Anwendung der Eingriffsregelung

Um zu ermitteln, in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, um die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, erfolgt im Umweltbericht eine Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an das sog. Osnabrücker Modell (2016).

Aufgrund der parallelen Bearbeitung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28(67/116) wird auf eine gesonderte Betrachtung auf FNP-Ebene verzichtet, in der sonst die bereits vorhandene Bauflächendarstellung (M) als Bestand und nicht als Eingriffsfläche einfließen würde.

Die Berechnung mit den Flächengrößen aus dem Bebauungsplan Nr. 28(67/116) hat ergeben, dass der natürliche Zustand im Plangebiet nach der Umsetzung der Planung einem um etwa 15.017 Einheiten geringeren Wert hat als vor der Planung. Dieses Defizit ist durch Verbesserungsmaßnahmen von Natur und Landschaft auszugleichen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Kompensationsflächenpool „Leester Marsch“ auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt. In dem hierfür geführten „Öko-Konto“ stehen noch ausreichend Wertpunkte zur Verfügung (65.579 WE, Stand Mai 2023). Hierauf werden die erforderlichen 15.017 Werteinheiten angerechnet.

Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Vorkehrung zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen				
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Arten- und Biotope	2,64 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche Gehölze und Ruderalstrukturen	Verlust von Ackerflächen max. ca. 2,64 ha teilw. randlicher Verlust Sonst Erhalt in Grünflächen	Erhalt vorhandener Gehölze, Ruderalstrukturen, Anpflanzungen im Plangebiet. Grünflächen im Plangebiet	Externe Kompensationsmaßnahme „Leester Marsch“
Boden/ Wasserkreislauf	2,64 ha unversiegelte Ackerfläche	zusätzliche Versiegelung, ca. 1,62 ha punktuelle Verringerung der Grundwasserneubildung	Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes	Externe Kompensationsmaßnahme „Leester Marsch“
Wasser	Nicht betroffen			
Luft/ Klima		zusätzliche Versiegelung max. ca. 1,62 ha	Durchgrünung, Erhalt von Bäumen, Neuanpflanzung von Bäumen	
Landchaftsbild	Stark von Siedlung geprägter Bereich	stärkere bauliche Dominanz	Erhalt Gehölze, Durchgrünung, Begrenzung der Gebäudehöhen	

B.4.4 Artenschutz

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

Auch wenn im Bauleitplanverfahren artenschutzrechtliche Belange geprüft werden, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit in Krafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

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

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten
Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

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

Aufgrund der Strukturarmut des Plangebietes erfolgte eine Einschätzung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna aufgrund nur einer Begehung im Januar 2022/Mai 2023³. In Bezug auf Brutvögel ist ein Vorkommen in den Gehölzen in den Randbereichen nicht auszuschließen. Aufgrund der Umgebung sind Arten, die besondere Ansprüche an ihre Habitate stellen, nicht zu erwarten. Typische Grünlandbrüter sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Diepholz vom 31.07.2023 werden dazu die folgenden Ausführungen ergänzt. Das Vorkommen gefährdeter Brutvögel des Offenlandes sind im Plangebiet deshalb auszuschließen, weil die Habitatstrukturen für eine solche Ansiedlung ungeeignet sind. Die Feldlerche besiedelt vorwiegend offene Landschaften unterschiedlicher Ausprägung. Von Bedeutung für die Ansiedlung sind trockene bis wechselfeuchte Böden mit einer kargen und vergleichsweise niedrigen Gras- und Krautvegetation. Der Kiebitz besiedelt weitgehend gehölzarme, offene Flächen mit lückiger und sehr kurzer Vegetation bzw. teilweise offenen, grundwassernahen Böden. Auch für die Aufzucht der Jungen der Art ist eine geringe Vegetationshöhe und -dichte Voraussetzung (Quelle: ANDRETTZKE, H., T. SCHIKORE, & K. SCHRÖDER, 2005: Artsteckbriefe. In: SÜDBECK, P. et al. (Hrsg.): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. 135 - 695. Radolfzell). Auf der Ackerfläche werden diese Ansprüche nicht erfüllt. Grundsätzlich wären Brutversuche von Kiebitz oder Feldlerche auf den Ackerflächen nicht völlig auszuschließen. Beide Arten haben jedoch aufgrund der Bewirtschaftung (Umbruch, Düngung, Herbizid- und Insektizid-Einsatz, jeweils verbunden mit einem Befahren der Fläche) keine Aussicht auf eine erfolgreiche Ansiedlung oder gar einen Bruterfolg. Der schmale Grünlandstreifen westlich der Ackerfläche würde sich aufgrund seiner Vegetationsstruktur als Bruthabitat eignen, ist jedoch aufgrund des Flächenanspruchs der Arten sowie mit Blick auf den notwendigen Abstand zu angrenzenden vertikalen Strukturen, ungeeignet für eine Ansiedlung. Geeignete Habitate (großflächiges Grünland) liegen vielmehr südwestlich des B-Plan-Gebietes.

Als Quartiere für Fledermäuse kommen die vorhandenen Gehölze und Gebäude am Rand der Fläche in Frage; ein Überfliegen der Ackerfläche auf Nahrungssuche ist nicht ausgeschlossen.

Aufgrund der geringen Habitatausstattung (insbesondere das Fehlen von Gewässern) ist mit anderen geschützten Arten im Plangebiet nicht zu rechnen.

³ PLF Planungsbüro Landschaft+Freiraum, Bebauungsplan Nr. 28 „südlich Angelser Straße“, Gemeinde Weyhe, Unterlage: Potentialstudie zum Artenschutz, 30.05.2023

Im Plangebiet wird der Erhalt der vorhandenen Laubgehölze teilweise im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 28(67/116) festgesetzt. Die Tötung von Individuen und die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ausgeschlossen werden, wenn keine Beseitigung von anderen Gehölzen während der Brutzeit erfolgt. Eine Störung von Tieren über das bisherige Maß hinaus, ist nur im Rahmen der zeitlich befristeten Bauarbeiten denkbar. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird dadurch nicht gefährdet.

Die Potentialstudie fasst die Aspekte des besonderen Artenschutzes wie folgt zusammen:

- Um den Verbotstatbestand des § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG (Verbot des Fangs, der Verletzung oder der Tötung) zu vermeiden, muss die Baustellenfreimachung des gesamten B-Plan-Geltungsbereichs, einschließlich der Ackerfläche, außerhalb der Brutzeit erfolgen. Ausnahmsweise kann die Fällung innerhalb der Brutzeit erfolgen. In jedem Fall müssen unmittelbar vor Fällung von Bäumen diese zur Vermeidung des Verbotstatbestandes auf mögliche Vorkommen von Vögeln und von Fledermäusen in eventuellen Spalten, die als Tagesquartier genutzt werden können, überprüft werden.
- Gleiches gilt für den Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 2 (Verbot der Störung): Werden die Randbereiche außerhalb der Brutzeit freigemacht, werden keine Brutvogelarten gestört. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird durch die Störung nicht beeinträchtigt.
- Der Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 3 (Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte) könnte allenfalls dann eintreten, wenn Gehölze oder Ruderalfluren entfernt werden würden, die eine Funktion als Fortpflanzungsstätte haben. Dauerhafte Fortpflanzungsstätten wie Höhlen oder Vogelhorste wurden im Plangebiet jedoch nicht festgestellt. Da davon ausgegangen wird, dass im B-Plan-Geltungsbereich allenfalls ausschließlich Arten vorkommen, die keine besonderen Ansprüche an Fortpflanzungs- und Ruhestätten stellen, bleibt die ökologische Funktion einer Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang, insbesondere im sonstigen Siedlungsgebiet, weiterhin erfüllt, so dass ein Verstoß gegen das Verbot nicht vorliegt. Es kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass diese Arten in großem Umfang geeignete Bruthabitate in den Grünflächen und Gärten finden. Für Fledermäuse, die Tagesquartiere in Rindenspalten nutzen, gilt ebenso, dass diese Funktion im räumlichen Zusammenhang mit Sicherheit weiterhin erfüllt wird.

Die Verbotstatbestände des Besonderen Artenschutzes stehen damit der Realisierung der Bebauungsplanung nicht im Wege. Diese Feststellung gilt nicht für die für die Fauna sicherlich deutlich attraktiveren, außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs westlich vorhandenen Bäume und die Bäume und Gehölze entlang des Hornbachs an der Nordseite der Angelser Straße.

B.5 Infrastruktur

leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können in den angrenzenden Straßen liegende Leitungen in das Gebiet verlängert werden. Die Löschwasserversorgung kann durch Unterflurhydranten über die geplante Wasserversorgung erfolgen.

Niederschlagswasser

Die anstehenden Feinsande und der vorhandene Grundwasserflurabstand von ca. 2 -3 m sind für eine Versickerung von Regenwasser sehr gut geeignet (siehe Bodengutachten⁴).

⁴ Geo-Engineering.org GmbH, Geologischer Erkundungsbericht für den Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“, 25.03.2022

Es wurde für die Erschließung des Gebietes ein Entwässerungskonzept⁵ erstellt. Darin ist für die geplanten Verkehrsflächen eine Mulden-Versickerung vorgesehen. Aufgrund der Zusammensetzung des anstehenden Bodens und der Höhe des Grundwassers sowie wegen der großzügig geplanten Straßenumgebung ist dies möglich. Ein Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen. Mit den ausreichend dimensionierten Mulden ist außerdem sichergestellt, dass kein Regenwasser den Bereich der L 335 belastet. Der Überflutungsnachweise wurde „auf der sicheren Seite“ für ein 30-jähriges Regenereignis berechnet.

Auf den privaten Baugrundstücken ist eine dezentrale Versickerung des Regenwassers gem. textlicher Festsetzung Nr. 9 des Bebauungsplanes Nr. 28(67/116) vorgeschrieben. Wie oben beschrieben, ist eine Versickerung gut möglich. Bei einer maximalen Versiegelung von 45% bzw. 60% (GRZ 0,3 bzw. 0,4 + 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) steht auf den Grundstücken ausreichend Fläche zur Verfügung, um entsprechende Sickermulden anzulegen. Darüber hinaus ist es sinnvoll, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Trinkwasser, die Verwendung von Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen zu prüfen. Das dort aufgefangene Wasser kann für Leistungen verwendet werden, für die keine Trinkwasserqualität benötigt wird. Hierzu zählen beispielsweise die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung.

Abfallentsorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Grundversorgung mit Löschwasser beträgt nach den Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. für Wohn- und Mischgebiete 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m. Dies wird von der Gemeinde bei der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

B.6 Wasserschutzgebiet

Mit Schreiben vom 24.04.2023 teilen die Harzwasserwerke mit, dass sich das südliche Flurstück 150/23 in der im Ausweisungsverfahren befindlichen Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Ristedt befindet. Aus Sicht des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind folgende Punkte zu berücksichtigen

- In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist der zuständige Wasserwerksmeister zu benachrichtigen.
- Die an dem Bauvorhaben beteiligten Firmen sowie deren Subunternehmer sind darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Wasserschutzgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Betriebsstoffen (z. B. Treibstoff u. ä.).
- Sofern bei dem Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.
- Auf der Baustelle sind Materialien und Geräte für Sofortmaßnahmen im Störfall (z. B. Brand, Ölunfall) vorzuhalten. Bei der Baustelleneinrichtung und der Baudurchführung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Boden- und Grundwasser-/Gewässerschutz (z. B. Maßnahmen zum Auffangen von Schmier- und Treibstoffen, Dichtigkeitsprüfung, kein Einsatz von kontaminierten Geräten, etc.) zu beachten, insbesondere auch die neue AwSV.

⁵ IWU Zeven GmbH Co. KG, Gemeinde Weyhe, Konzept zur Oberflächenentwässerung im B-Plan Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ in Weyhe-Leeste, Januar 2023

- Bei der Planung, dem Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die technischen Regeln der DWA Arbeitsblätter A 138 und A 153 einzuhalten.
- Bei der Versickerung des unbelasteten Niederschlagwassers in den Versickerungsmulden ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um ein Überlaufen der Mulden und längere Standzeiten zu vermeiden sowie eine optimale Versickerungsleistung zu gewährleisten.
- Die Sohle der Versickerungsanlagen hat einen Mindestabstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufzuweisen.
- Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Ristedt sind zu beachten.

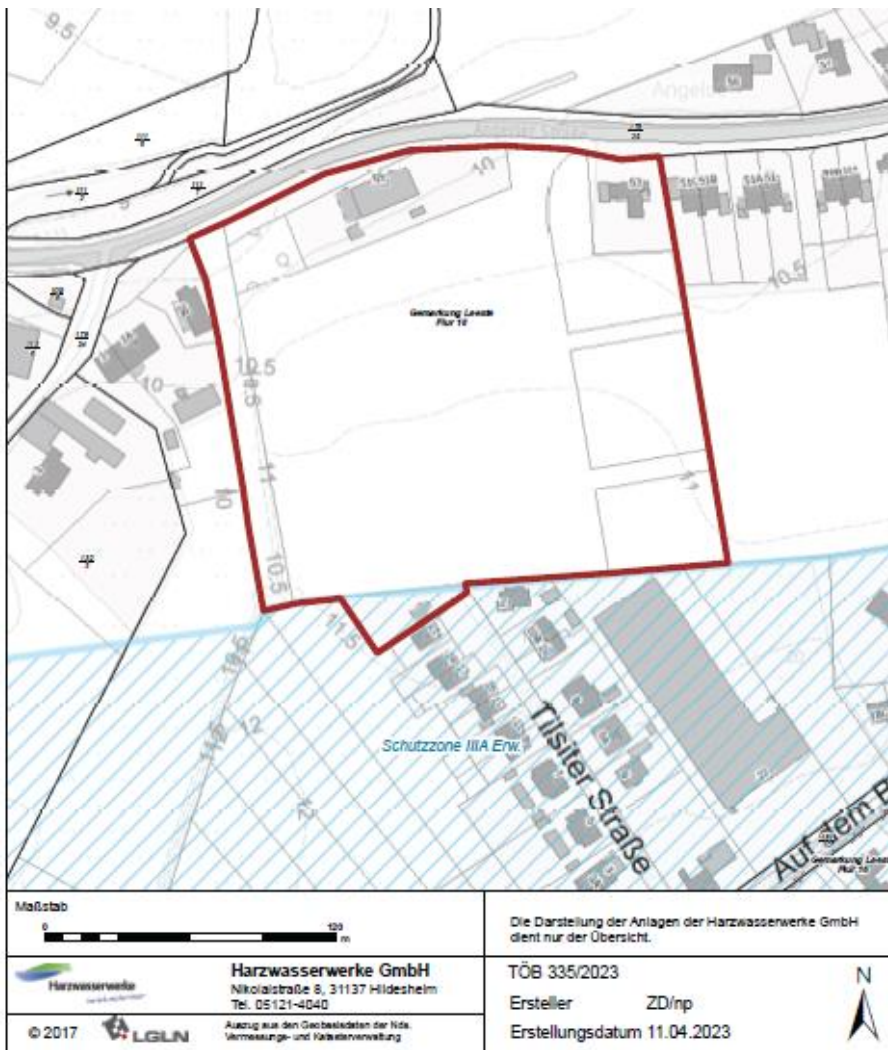


Abb.: Ausweisung des Schutzgebietes blaue Schraffur

B.7 Bodendenkmalpflege

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie das Nds. Landesamt für Denkmalpflege haben im Vorfeld der Planung im August 2021 auf folgendes hingewiesen: „Angesichts der Nähe zu einem inzwischen zerstörten Grabhügelfeld im Bereich der Delmenhorster Straße, dem Fundort bronzezeitlicher Keramik Auf dem Berge sowie den 2015 an der Angelser Straße 31 entdeckten vor- oder frühgeschichtlichen Siedlungsbefunden, muss in den bislang noch nicht bebauten Bereichen des Plan-

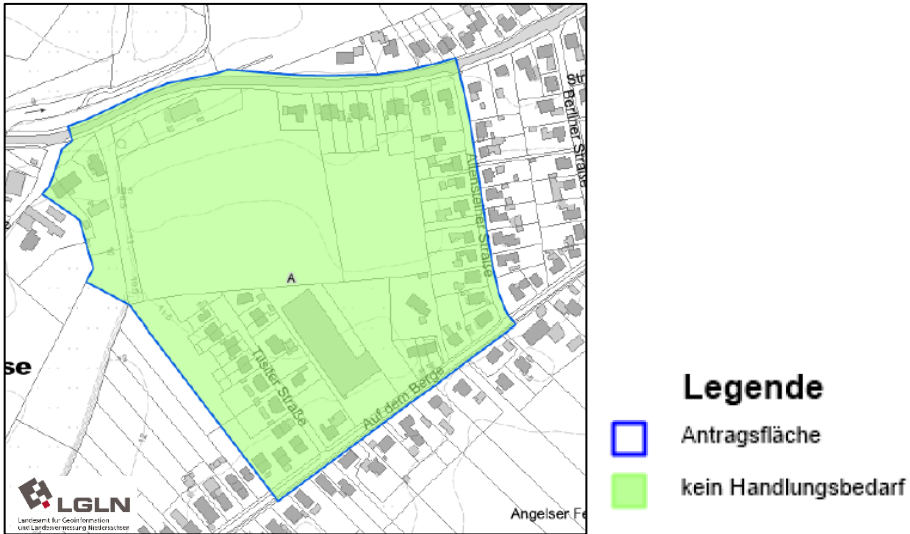


Abb.: Ergebniskarte Luftbildauswertung Kampfmittel (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt in dem Bewilligungsfeld Achim-Barrien, in dem die Wintershall DEA Deutschland GmbH bis zum 13.09.2040 die Abbauberechtigung für Kohlenwasserstoffe hat.

C DATEN

Nutzungsart	Alt m ²	Neu m ²
Gemischte Bauflächen	9.200	0
Fläche für die Landwirtschaft	25.183	0
Wohnbauflächen	0	24.638
Fläche für Gemeinbedarf	0	9.745
Verkehrsfläche	2.937	2.937
Σ	37.320	37.320

Vorliegende Gutachten

Geo-Engineering.org, Bremen, 25.03.2022: **Geologischer Erkundungsbericht** für den Bebauungsplan Nr 28 (67/118)

IWU Zeven GmbH & Co. KG, Zeven, Januar 2023: Gemeinde Weyhe, Konzept zur **Oberflächenentwässerung** im B-Plan Nr. 28 (67/118) „Südlich Angelser Straße“ in Weyhe-Leeste

SHP Ingenieure, Hannover, Dezember 2022: Gemeinde Weyhe, **Verkehrsgutachten** Bebauungsplan Nr. 28 (67/118) „Südlich Angelser Straße“

Büro für Lärmschutz Dipl.Ing. A. Jacobs, Papenburg, 01.03.2023: **Lärmschutzgutachten** zum Bebauungsplanverfahren Nr. 28 (67/118) „Südlich Angelser Straße“

PLF, Planungsbüro Landschaft + Freiraum, Bremerhaven, 30.05.2023: Bebauungsplan Nr. 28 „Südlich Angelser Straße“, Ortsteil Leeste, Gemeinde Weyhe, Landkreis Diepholz, Unterlage: Potentialstudie zum **Artenschutz**

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.11.2023 sowie die Begründung beschlossen.

gez. Frank Seidel

Weyhe, den 11.04.2024

.....

Bürgermeister