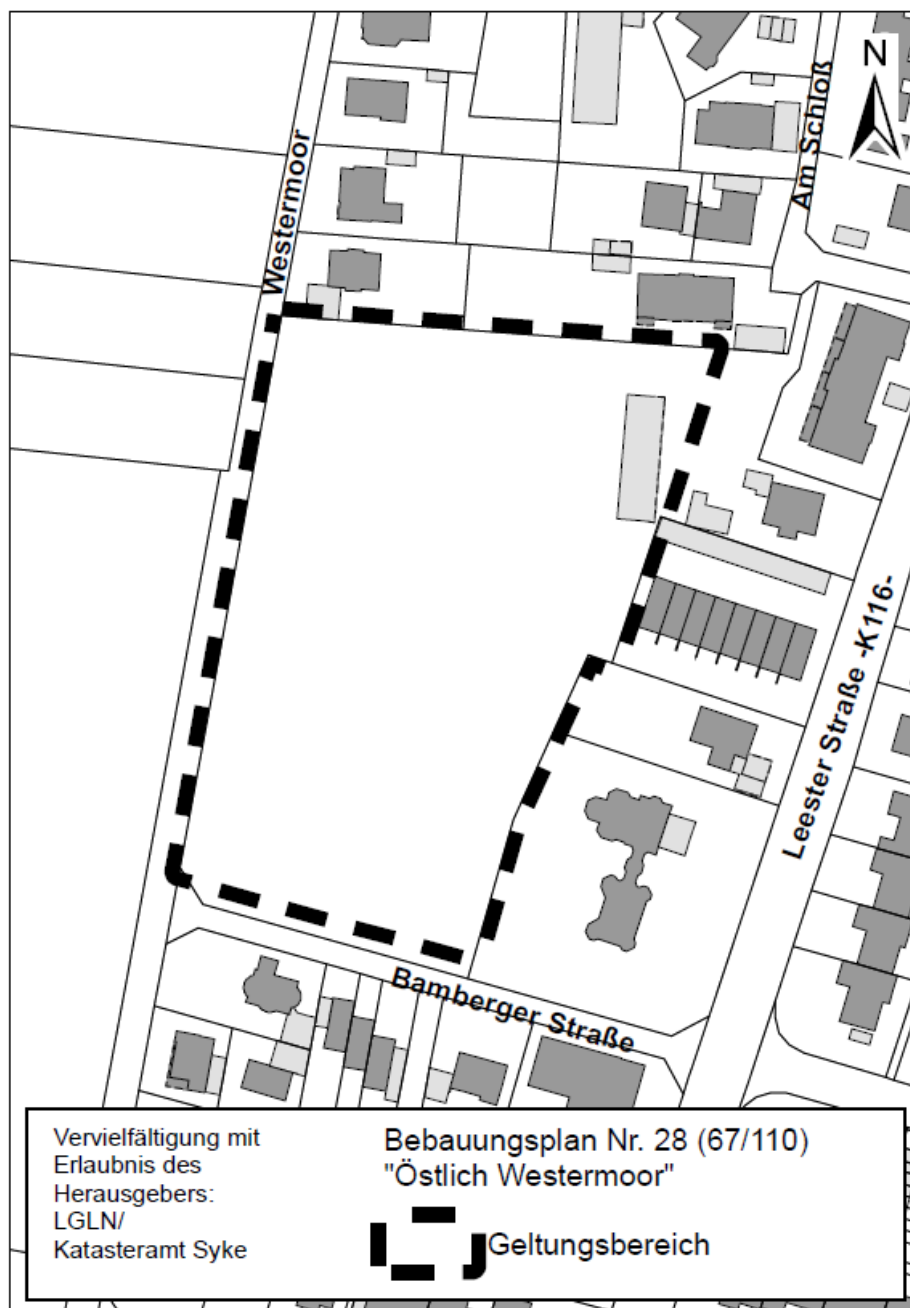


Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 28 (67/110) „Östlich Westermoor“ der Gemeinde Weyhe

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/110) „Östlich Westermoor“ liegt im Ortsteil Leeste im Bereich „Westermoor/Bamberger Straße“.



(ohne Maßstab)

Inhalte der Planung

Die Gemeinde Weyhe verzeichnet seit Jahren eine anhaltende Wohnbaulandnachfrage insbesondere in den zentralen Siedlungslagen. Die hohe Attraktivität von Weyhe als Wohn- und Lebensort ist bedingt durch die Nähe zum Oberzentrum Bremen und die somit sehr gute infrastrukturelle Anbindung. Dieser anhaltend hohen Nachfrage möchte die Gemeinde Weyhe adäquat begegnen und führt im Gemeindegebiet in bestehenden Siedlungslagen an geeigneten Stellen eine Nachverdichtung durch.

Dem Grundsatz des flächensparenden Bauens entsprechend soll im Ortsteil Leeste in einer integrierten Lage Wohnbebauung ermöglicht werden. An das Plangebiet grenzt nördlich, östlich und südlich bereits Wohnbebauung an. Erschlossen ist das Plangebiet im Süden und Westen durch die Bamberger Straße und die Straße Westermoor.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Weyhe hat die Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** am 01.06.2017 im Rahmen einer Informationsveranstaltung frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Seitens der Bürger wurden Fragen und Anregungen in Bezug auf das Zeitfenster der Wohnbaulandentwicklung, zur Oberflächenentwässerung des Plangebiets, zum Erhalt der Grünfläche und der Baumstandorte sowie der Erschließungssituation gestellt bzw. abgegeben. Ergänzend wurden die Themen Beweissicherung, Verschattung und Kompensationsmaßnahmen besprochen. Die Gemeinde hat diese Themen aufgenommen und in der weiteren Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.

Gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurden die geänderten Entwurfsvorlagen der Planung öffentlich für den Zeitraum vom 24.05.2018 bis zum 29.06.2018 zur Einsichtnahme ausgelegt.

Private Stellungnahmen wurden während der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht vorgebracht.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

Die AbfallWirtschaftsgesellschaft hatte gegen die vorliegende Planung grundsätzlich keine Bedenken, wies aber auf die Erfordernisse hin, dass die Straßeneinmündungen mit mindestens 10-m-Radien herzustellen seien und die Wendeplätze in Stichstraßen nach RAST06 einen Fahrbahnwendekreis von mindestens 18 m aufzuweisen haben, damit eine Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen gewährleistet sei. Den Anregungen wurde gefolgt und die weitere Erschließungsplanung darauf abgestimmt.

Die Harzwasserwerke GmbH verwies darauf, dass sich das Bebauungsplangebiet im südlichen Bereich in Raumnähe zur im Ausweisungsverfahren befindlichen Schutzzone IDA des Wasserschutzgebietes Ristedt befinde. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Planbegründung entsprechend ergänzt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) verwies darauf, dass im Untergrund des Planungsgebietes wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe liegen, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden sei. Daher könne auf konstruktive Sicherheitsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden. Hinsichtlich des Umweltberichtes verwies das LBEG auf das Bundes-

Bodenschutzgesetz als Grundlage zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen. Für die fachgerechte Berücksichtigung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung solle eine Bodenfunktionsbewertung durchgeführt werden. Eine besondere Bedeutung komme den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Daher sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen dieser Funktionen vermieden werden. Das LBEG verwies zusätzlich noch darauf, dass aus Sicht des versorgenden Bodenschutzes bei der Bearbeitung von Eingriffsregelungen neben der Versiegelung infolge der Baumaßnahmen auch das Regenrückhaltebecken bzw. die Regenwasserversickerungsmulden berücksichtigt werden sollen, wenn hierfür Bodenabtrag durchgeführt werden müsse. In diesem Fall würde das Bodenprofil gestört und die Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Den Anregungen wurde durch die Ergänzung des Umweltberichtes gefolgt. Eine ausführliche Bodenfunktionsbewertung wurde seitens der Gemeinde nicht vorgenommen, da es sich im Geltungsbereich um keinen besonders empfindlichen oder seltenen Boden handelt. Die Oberflächenentwässerung des neuen Wohngebiets wird ohne Inanspruchnahme der Grünfläche und ohne die Anlage von Regenrückhaltebecken realisiert. Die Planunterlagen werden hinsichtlich der entsprechenden Aussagen zur Oberflächenentwässerung ergänzt.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) meldete Kampfmittel im Planungsgebiet. Aus Sicherheitsgründen werden in den entsprechend markierten Flächen Gefahrenforschungsmaßnahmen empfohlen. Die Planunterlagen wurden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Der Landkreis Diepholz meldete keine im Geltungsbereich des Plangebietes erfassten Altlasten. Die Planhinweise wurden entsprechend angepasst.

Der Landkreis Diepholz verwies darauf, dass aufgrund der im Plangebiet zentral geplanten Versickerung eine oberirdische Versickerung geplant werden solle. Ansonsten sei eine Vorbehandlung erforderlich. Zusätzlich teilte der Landkreis mit, dass der Bemessungsgrundwasserstand für das Plangebiet 7,26 mNN betrage. Die Anmerkung wurde durch die Ergänzung um die entsprechenden Aussagen zur Oberflächenentwässerung ergänzt.

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse in den oberen Schichten empfiehlt der Landkreis Diepholz einen Bodenaustausch und wies darauf hin, dass für die zentrale Anlage zur Versickerung rechtzeitig ein Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen sei. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bzw. Bauausführung berücksichtigt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht gab der Landkreis Diepholz noch keine abschließende Stellungnahme ab. abgegeben werden. Allerdings werde die weitgehende Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen begrüßt. Der Landkreis verweist darauf, dass im weiteren Verfahren die Anforderung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die artenschutzrechtlichen Anforderungen ordnungsgemäß abuarbeiten seien. Die Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen um die Aussagen des Umweltberichts ergänzt und vervollständigt.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wurde darauf hingewiesen, dass der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches bereits im Zuge eines Bodenabbaus abgetragen wurde und vermutlich kein archäologisches Potential aufweise. Im Bereich der Planstraße sei jedoch im Vorfeld der Erschließung eine harte Prospektion vorzunehmen. Aufgrund dessen bedürfen zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalrechtlich Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Den Hinweisen wurde gefolgt und die Planbegründung sowie die Planhinweise entsprechend ergänzt. Die erforderlichen Erdarbeiten werden im Vorfeld der Baumaßnahme von der Gemeinde Weyhe mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen äußerte gegen die vorliegende Planung keine Bedenken, wies aber darauf hin, dass im Rahmen des Zusammenhanges zwischen Eingriff und Ausgleich insbesondere vor dem Hintergrund naturschutzfachlich anzustrebenden Erhalts von Grünland auf die Anlage von Gehölzen über das erforderliche Maß hinaus verzichtet werden solle. Die Anmerkung wurde zur Kenntnis genommen. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im Flächenpool der Gemeinde Weyhe umgesetzt bzw. abgegolten. Auf den

Flächen wurde Acker in extensiv genutztes Feuchtgrünland umgewandelt und kleinräumig bepflanzt. Die Maßnahmen hat die Gemeinde Weyhe mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der Verkehrsbund Bremen/ Niedersachsen (VBN) erklärte, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen, bat jedoch um die Korrektur des Begründungstextes in Bezug auf Aussagen über den öffentlichen Personennahverkehr. Der Begründungstext wurde entsprechend redaktionell korrigiert.

Der Wasser- und Bodenverband Hache und Hombach begrüßte die Absicht, das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der südlich angrenzenden Grünlandfläche zu versickern. Der Verband bat um frühzeitige Beteiligung, falls die Planungen sich durch ungeeignete Bodenverhältnisse nicht verwirklichen lassen sollten und eine Einleitung in den Gänsebach erforderlich werden würde. Der Hinweis wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt und die Planunterlagen um die entsprechenden Aussagen zur Oberflächenentwässerung ergänzt.

Die Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH äußerte keine Anregungen und Bedenken gegen die Planung, verwies allerdings auf den Baumwuchs im Bereich der Straße Westermoor hin, welcher bei Verlegearbeiten von Wasserleitungen zu Mehrkosten führen könne. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Gehölzbestand der südlichen Grünfläche wurde eingemessen und vollständig erhalten. Die Bauausführung erfolgt unter Berücksichtigung des Erhaltungsgebotes für diese Gehölze.

Gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in einem zusätzlichen Verfahrensschritt im Zeitraum vom 24.05.2018 bis zum 29.06.2018 eingeholt. Folgende planungsrelevanten Stellungnahmen sind eingegangen:

Der Landkreis Diepholz äußerte aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken, wenn berücksichtigt werde, dass im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes der Eingriffsregelung naturschutzfachlich wertvolle Biotope so weit wie möglich erhalten und die naturschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Gegen die beschriebene Entwässerungskonzeption bestehen seitens des Fachdienstes Umwelt und Straße keine Bedenken. Der Landkreis Diepholz wies jedoch darauf hin, dass der in der letzten Stellungnahme angegebene Grundwasserbemessungswasserstand für die Versickerungsanlagen von +7,29 mNN durch einen Ablesefehler auf + 7,99 mNN korrigiert werden müsse. Diesem Hinweis wurde gefolgt und die Planunterlagen diesbezüglich ergänzt.

Der Landkreis verwies darauf, dass das Plangebiet im Wassergewinnungsgebiet der Harzwasserwerke liege. Die Grundwasserstände in diesem Gebiet werden von den Vertikalfilterbrunnen 10 und 11 beeinflusst. Der im Plangebiet liegende Grundwasserstand wäre ohne Entnahme rund 0,5 bis 0,8 m höher. Verringerungen der Entnahmemengen seien zwar nicht geplant, jedoch bestehe für den Wasserwerksbetreiber keine Verpflichtung zur Förderung einer bestimmten Wassermenge. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Planhinweise entsprechend konkretisiert.

Der Hinweis Nr. 8 in der textlichen Festsetzung solle darüber hinaus konkreter gefasst werden. Dieser Hinweis wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Allerdings handelte es sich um die textliche Festsetzung Nr. 6 der Planzeichnung, die entsprechend ergänzt wurde.

Einige Leitungsträger (Avacon Netz GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, Wesernetz Bremen) wiesen auf Bestandsleitungen hin und baten um deren Berücksichtigung bei den Baumaßnahmen sowie der Erfüllung weiterer Anforderungen bei den Baumaßnahmen. Eine Abstimmung der Erschließungsmaßnahmen mit den relevanten Versorgungsträgern werde im Vorfeld der Baumaßnahmen seitens der Gemeinde angestrebt.

Ergebnisse der Umweltprüfung

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,3 ha. Die Fläche stellt sich als Grünland mit überwiegend randlich gelegenen Gehölzstrukturen dar. Im Nordosten des Plangebietes besteht ein Lagerschuppen. Das Plangebiet lässt sich aufgrund eines Höhenunterschiedes von rund 1,5 m in eine nördliche und eine südliche Teilfläche unterteilen. Hervorzuheben sind die Altbaumbestände in den Randbereichen der südlichen Teilfläche sowie ein Solitärbaum im Nordwesten des Plangebietes.

Begrenzt wird das Plangebiet im Süden durch die Bamberger Straße und im Westen durch die Straße Westermoor. Nördlich und östlich grenzen bebaute Wohngrundstücke mit größeren Gärten an. Westlich grenzen großflächig ackerbaulich genutzte Flächen an.

In Anlehnung an die bestehenden Nutzungen und Entwicklungsabsichten wird auf der nördlichen Teilfläche die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes angestrebt. Der Bestand innerhalb der südlichen Teilfläche wird durch Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünland gesichert. Der bestehende Baumbestand wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

Die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung (Eingriff) bestehen aufgrund des zu erwartenden Verlustes der landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gehölzstrukturen im Bereich der nördlichen Teilfläche insbesondere durch Neuversiegelung (Verlust der Bodenfunktion und der Biotop- und Lebensraumbedeutung).

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

- bedeutende Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt,
- das Grünland der südlichen Teilfläche als private Grünfläche gesichert,
- Wasserhaushaltsmaßnahmen festgelegt (Versickerung des Oberflächenwassers) und
- artenschutzrechtliche Vorgaben beachtet.

Dennoch verbleiben versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes und der Biotopstrukturen, die auf die Inanspruchnahme der derzeit noch nicht bebauten nördlichen Teilfläche zurückzuführen sind. Eine externe Kompensation zum Ausgleich des ermittelten Wertdefizits in Höhe von 14.378 Wertpunkten wird erforderlich, die auf Flächen des Kompensationspools „Leester Marsch“ der Gemeinde Weyhe erfolgt.

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

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Im Rahmen der Planung wurde die Möglichkeit einer alternativen Oberflächenentwässerung innerhalb der im Geltungsbereich gelegenen und als private Grünfläche festgesetzten südlichen Teilfläche geprüft. Diese Variante wurde allerdings zugunsten von straßenbegleitenden Mulden sowie eines großflächigen Regenrückhaltemoduls innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche verworfen. Ein Eingriff in den Bodenhaushalt des südlichen Teilbereichs des Plangebietes konnte hierdurch vermieden werden.

Darüber hinaus wurde die Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes hinsichtlich der vorhandenen und festgesetzten Bäume überprüft. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes wurde im Süden zugunsten einer Vergrößerung der privaten Grünfläche reduziert, der Baumbestand wurde damit planungsrechtlich innerhalb der privaten Grünfläche gesichert.

Weyhe, 01. November 2018

gez. Dr. Andreas Bovenschulte
Bürgermeister