



Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

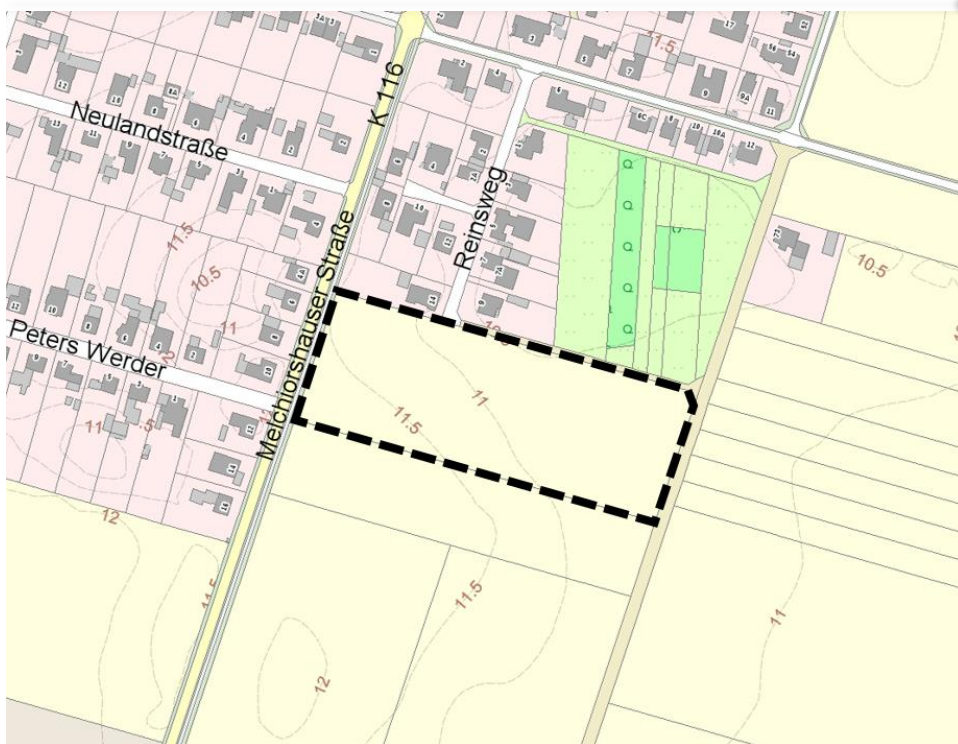
Begründung

Bebauungsplan Nr. 28 (67/114)

„Südlich Reinsweg“

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans



Bildquelle: LGLN 2019

Abschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

A	Begründung.....	2
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	6
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)	8
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	10
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	11
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	12
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	13
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	15
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)	15
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	20
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	24
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)	27
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	28
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)....	29
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)	32
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	32
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	32
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	34
5	Örtliche Bauvorschriften	36
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	37
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	38
B	Zusammenfassende Erklärung.....	39

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Gemeinde Weyhe verzeichnet seit mehreren Jahren eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau. Die Einwohnerzahlen weisen dauerhaft ein leichtes Wachstum auf, das vor allem durch Zuzüge von außerhalb bedingt ist. Die allgemeine demografische Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsgrößen und geänderte Ansprüche an Wohnungen (z. B. barrierefreies Wohnen, preisgünstiger Mietwohnungsbau usw.) bestärken den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen weiter. In Folge dieser Entwicklungen müssen auch mehr Wohnfolgeeinrichtungen, wie beispielsweise Kindertagesstätten, vorgehalten werden. Die Gemeinde hat zur übergeordneten Steuerung dieser wohnbaulichen Entwicklungsaufgaben eine wohnungspolitische Gesamtstrategie erarbeitet.

Konkret ist für die weitere Entwicklung des Wohnstandorts Weyhe kurzfristig der Bau einer zusätzlichen Kindertagesstätte erforderlich. Auch wenn in jüngerer Vergangenheit neue Einrichtungen entstanden sind, zeigt sich in der gesamtgemeindlichen Betrachtung, dass die heutigen Angebote noch nicht ausreichend sind, um der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gerecht zu werden. Die Gemeinde hat hierfür eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden des Ortsteils Leeste als geeigneten Standorten identifiziert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.28 (67/114) sollen die

planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um hier sowohl eine Kita zu errichten als auch zusätzliche Wohnbauflächen im dringend benötigten niedrigpreisigen Marktsegment zu erschließen.

Ziel

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Flächen für Wohnungsbau und eine Kindertagesstätte. Konkret soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Fläche am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Leeste für Wohn- und soziale Nutzungen erschlossen werden. Hierzu sollen allgemeine Wohngebiete (WA) und eine Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte festgesetzt werden. Die zulässigen Maße der baulichen Nutzung orientieren sich dabei an den angrenzenden, eher kleinteiligen Wohnlagen. Es soll eine gute Ausnutzbarkeit, aber keine übermäßige Verdichtung der Flächen erreicht und hinsichtlich der zulässigen Bauhöhe und -dichte ein Übergang zwischen der Bestandsbebauung und dem neuen Gebiet geschaffen werden.

Für die Anbindung an das Verkehrsnetz wird an der südlichen Plangebietsgrenze eine neue Verkehrsfläche vorgesehen. Damit wird die Herstellung einer Gemeindestraße vorbereitet, die auf Höhe der gegenüberliegenden Straße *Peters Werder* die südlichen Wohnbauflächen sowie die Kindertagesstätte erschließen wird. In Verlängerung des *Reinswegs* ist die Anlage eines Wendeplatzes vorgesehen. Parallel zur *K 116* wird eine öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün vorgehalten, um für ggf. zukünftig erforderliche Umbaumaßnahmen zur Verkehrsberuhigung ausreichend Fläche vorzuhalten. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, werden passive Maßnahmen des Schallschutzes zum Schutz gegen mögliche Einwirkungen vom Verkehrslärm der *Melchiorshuser Straße* festgesetzt.

Planerfordernis

Das Plangebiet liegt aktuell im planungsrechtlichen Außenbereich. Zulässig sind damit ausschließlich solche Vorhaben, die nach § 35 BauGB genehmigungsfähig sind. Dies steht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entgegen. Aus diesem Grund soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der heutige Siedlungsrand wird damit in Richtung Süden erweitert. Da auch im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde keine Darstellung als Baufläche besteht, ist es erforderlich, diesen im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB ebenfalls zu ändern.

Entsprechend der gemeindlichen Zielsetzung wird auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Zweiteilung zwischen Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen vorgenommen. Damit kann eine Umsetzung der Ziele – Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke sowie einer Fläche für eine neue Kindertagesstätte – erreicht werden.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat am 14.11.2018 die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/114) „Südlich Reinsweg“ beschlossen. War zunächst vorgesehen, das Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen, wurde mit Beschluss vom 15.05.2019 ein Wechsel in das Vollverfahren vom Verwaltungsausschuss beschlossen. Damit wird parallel nach § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan auch die 17. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Leeste am südlichen Ortsrand. Es umfasst eine Fläche von rund 15.700 m².

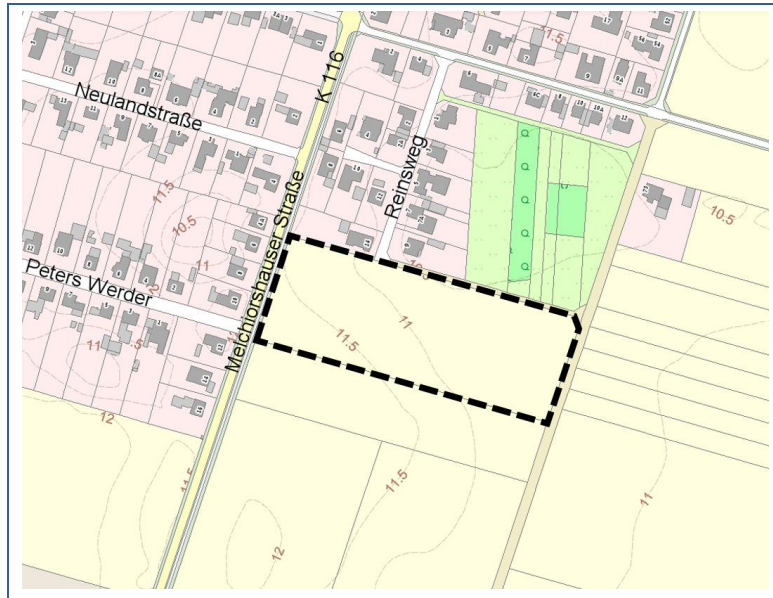
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden entlang der südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 140/13 sowie 209/2 (*Reinsweg*);
- Im Osten entlang der westlichen Flurstücksgrenzen des Flurstücks 211 (*Kirchstraße*);
- Im Süden entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 141/4;

- Im Westen entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 212/4 *Melchiorshäuser Straße*).

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets (Kartengrundlage: LGLN 2019)



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Im Einzelnen ist folgendes Grundstück der Gemarkung Leeste, Flur 9 umfasst:

141/6.

Land (LROP)

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)¹ bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, wo die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt ist. Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

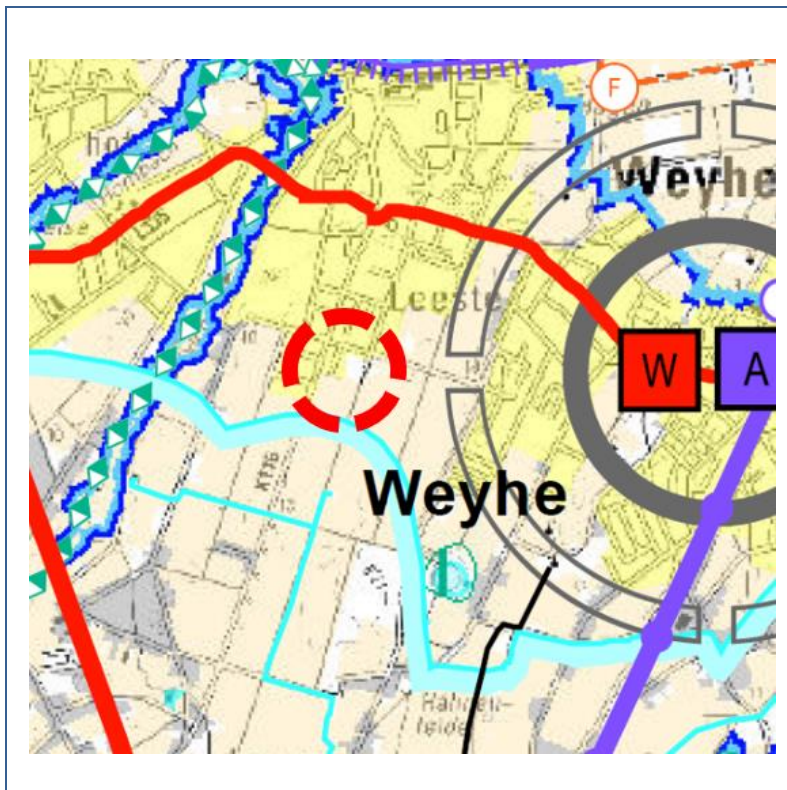
Mit der geplanten Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) in Nähe der zentralen Lagen des Ortskerns Leeste sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit dem Ziel, eine neue Kindertagesstätte zu errichten, werden die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung berücksichtigt.

Kreis (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz² weist die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen aus. Die Gemeinde ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt. Die Planung, die auf eine Stärkung des Wohnstandorts sowie der Versorgung mit den erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen abzielt, trägt zur Umsetzung dieser raumordnerischen Ziele bei.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2017
 2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz (RROP) 2016



Das Plangebiet grenzt an den zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Weyhe an, liegt aber selbst innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials. Weitere, kleinteilige oder räumlich konkrete Aussagen trifft das RROP 2016 zum Plangebiet nicht.

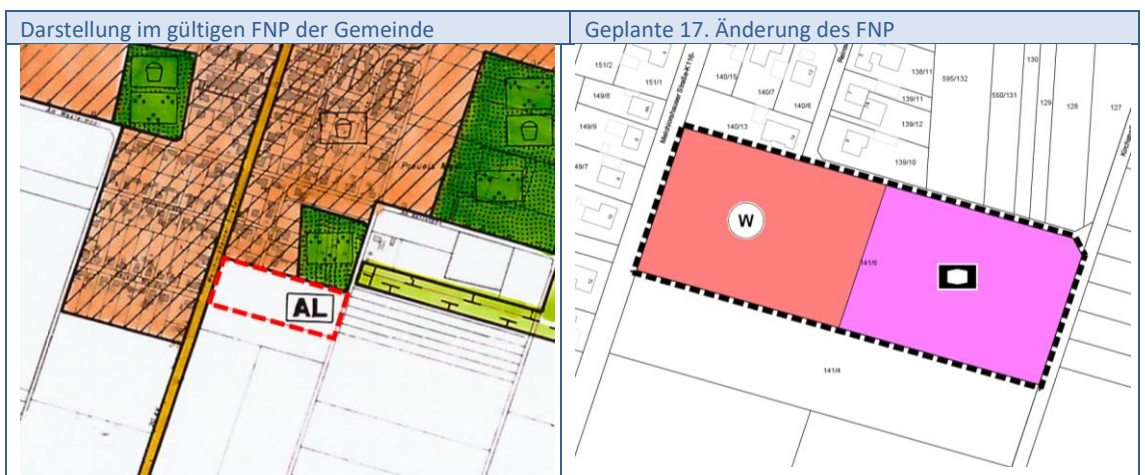
Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht grundsätzlich entgegen. Die Belange der Landwirtschaft werden in der Abwägung berücksichtigt.

Gemeinde (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Nördlich grenzen Wohnbauflächen sowie eine Grünfläche (Parkanlage) an. In dem Bereich ist das Vorkommen einer Altlast verzeichnet.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aus diesem Grund erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB die 17. Änderung des Flächennutzungsplans. Mit dieser sollen Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kita) dargestellt werden.

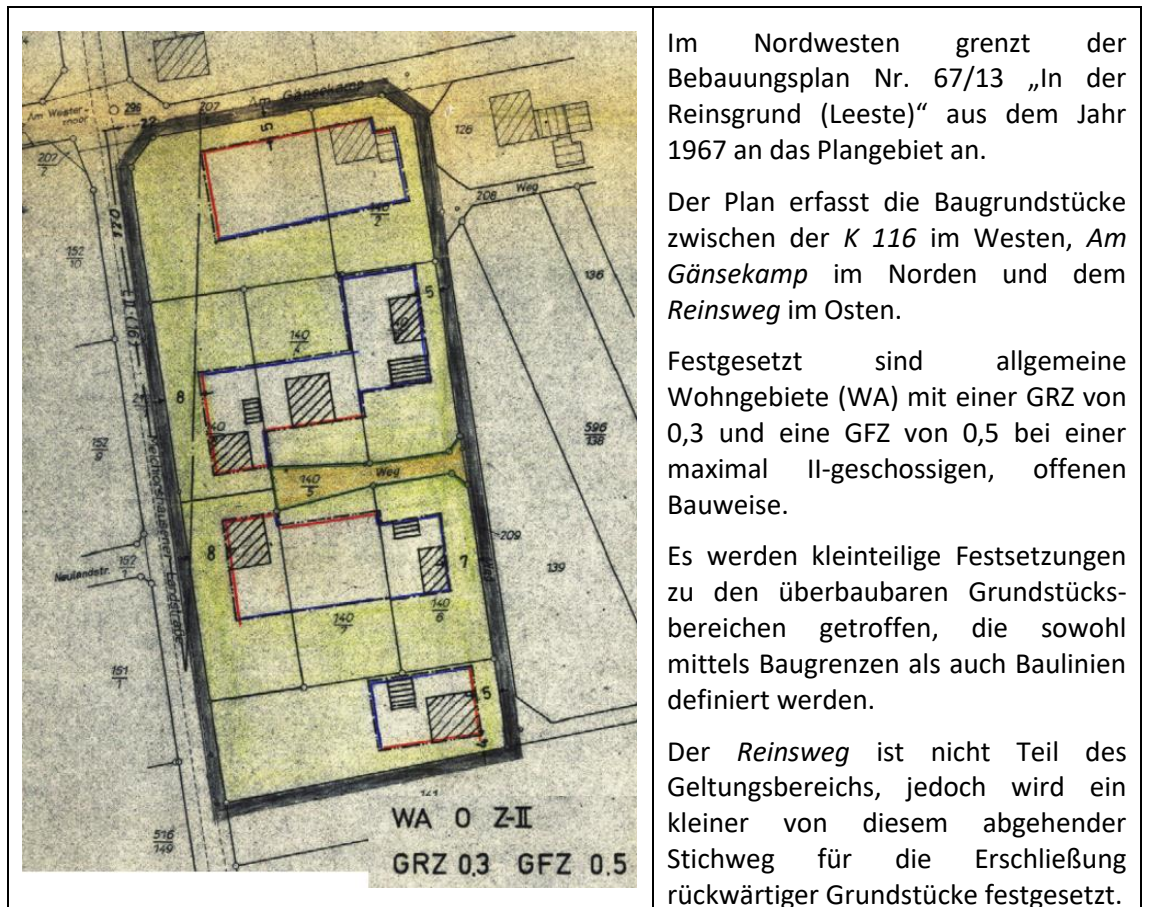
Abb. 3 Derzeit gültige und geplante Darstellung des FNP



Angrenzende
Bebauungspläne

Die an das Plangebiet angrenzenden bzw. im Umfeld des Plangebiets gelegenen bebauten Bereiche sind nur zu Teilen planungsrechtlich gesichert.

Abb. 4 Nördlich angrenzender Bebauungsplan Nr. 67/13 „In der Reinsgrund (Leeste)“ (1967)



Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 67/13 „In der Reinsgrund (Leeste)“ aus dem Jahr 1967 an das Plangebiet an.

Der Plan erfasst die Baugrundstücke zwischen der K 116 im Westen, Am Gänsekamp im Norden und dem Reinsweg im Osten.

Festgesetzt sind allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 bei einer maximal II-geschossigen, offenen Bauweise.

Es werden kleinteilige Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksbereichen getroffen, die sowohl mittels Baugrenzen als auch Baulinien definiert werden.

Der Reinsweg ist nicht Teil des Geltungsbereichs, jedoch wird ein kleiner von diesem abgehender Stichweg für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke festgesetzt.

Für die westlich gelegenen Siedlungsbereiche um die Straßen *Peters Werder* und die *Neulandstraße* sowie die östlich des *Reinswegs* gelegenen Grundstücke liegen keine Bebauungspläne vor. Sie sind als unbeplante Innenbereiche (§ 34 BauGB) anzusehen.

Gültiges
Baurecht

Für das Plangebiet besteht aktuell kein Bebauungsplan. Das Plangebiet zählt damit zum planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich nach § 35 BauGB.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Leeste und stellt sich als landwirtschaftliche Fläche (Acker) dar. Nördlich und westlich liegen Wohnbauflächen in Nachbarschaft zum Plangebiet. Im Westen wird es von der *Melchiorshauser Straße / K 116* begrenzt. Im Nordosten findet sich außerhalb des Geltungsbereichs eine öffentliche Grünfläche, die auf dem Standort einer ehemaligen Altlastenfläche liegt. Östlich und in Richtung Süden liegt der offene Kulturlandschaftsraum. Das Plangebiet befindet sich damit direkt am Siedlungsrand im Übergangsbereich zwischen bebauter und unbebauter Landschaft.

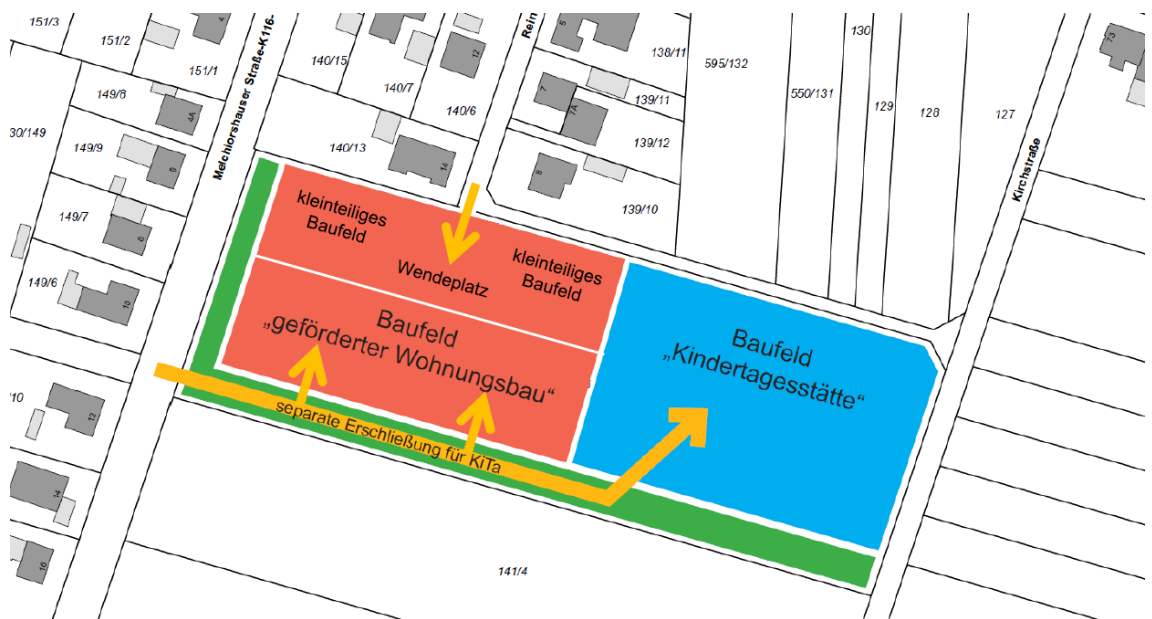
Abb. 5 Nutzungen im Umfeld des Plangebiets (eigene Darstellung / Luftbild LGLN 2019)



Planung

Es ist vorgesehen, im Plangebiet allgemeine Wohngebiete (WA) sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte festzusetzen.

Abb. 6 Geplante Nutzungsverteilung



Die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete ist für den westlichen Teil des Areals, angliedernd an die bestehende Bebauung und zur K 116 orientiert, vorgesehen. Die zulässigen Maße der baulichen Nutzung werden an den benachbarten Bebauungsplan orientiert. Das Areal für die Kita erfasst den östlichen Teil des Plangebiets.

Zur Herstellung der Erschließung soll ein neuer Anbindungspunkt an die K 116 auf Höhe der gegenüberliegenden Straße Peters Werder geschaffen werden. Außerdem wird im Norden in Verlängerung des Reinswegs eine Wendeanlage geschaffen, über die Teile der neuen Bauflächen erschlossen werden. Festgesetzt werden diese als Straßenverkehrsflächen.

Abb. 7 Geplante Gebietserschließung



Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 8 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	X

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen – Lärm

Westlich des Plangebiets verläuft die *Melchiorshäuser Straße / K 116*, auf der täglich rund 4.500-5.000 Fahrzeuge pro Tag verkehren (Stand 2016). Die Zahlen wurden von der Gemeinde aus der Belastung der beiden Knotenpunkte *B6/K116* und Knotenpunkt *L335/K116* abgeleitet, die im Zuge der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) vom Planungsbüro PGT im Jahr 2016 erhoben wurde. Gestützt wird die Zahl auch durch eine Zählung vom 06.10.2015 mittels

eigenem Zählgerät der Gemeinde. Danach waren mittig zwischen den beiden Knotenpunkten im damaligen Tempo 100 Abschnitt insgesamt 12.815 Fahrzeuge innerhalb von 72 Stunden unterwegs, mithin etwa 4.270/Tag. Zwischen dem damaligen Zählpunkt und Höhe *Reinsweg* sind lediglich zwei Wohnstraße/Wohnwege an die *K116* angebunden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Werte die örtliche Situation in ausreichender Genauigkeit wiedergeben. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere auf den nahe der Straße gelegenen Flächen Belastungen aufgrund von Verkehrslärm auftreten, die geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen auszulösen.

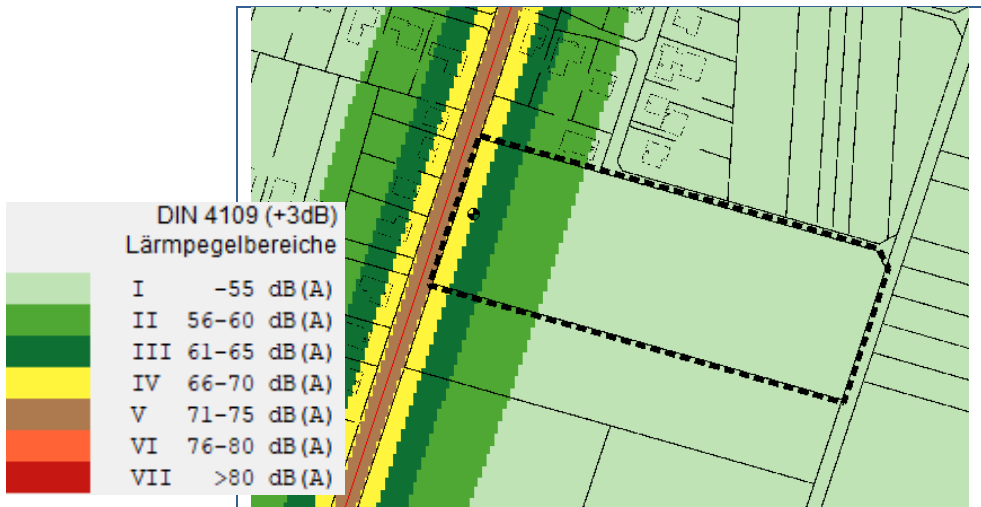
Im Zuge der Erstellung des Umweltberichts fand eine rechnerische Überprüfung des von der *K 116* ausgehenden Verkehrslärms statt. Anhand der zulässigen Geschwindigkeit und den täglichen Verkehrsbewegungen wurde ermittelt, in welchem Umfang mit dem Auftreten von Immissionen aus Verkehrslärm im Plangebiet zu rechnen ist und ob sich für die geplante Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ein Erfordernis für die Festsetzungen von Maßnahmen des Immissionsschutzes ergibt. Die Berechnung zeigt, dass in Abgleich mit den Orientierungs- bzw. Grenzwerten ein Regelungserfordernis besteht. Ohne Maßnahmen des Schallimmissionsschutzes wirken von der *Melchiorshauser Straße* in solchen Umfang Emissionen auf das Plangebiet ein, dass die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet ist. Aus diesem Grund hat die Gemeinde geprüft, welche Maßnahmen des Schallimmissionsschutzes (aktiv/passiv) geeignet sind, um im Plangebiet die Einhaltung aller Orientierungs- und Richtwerte sicherzustellen.

Die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der *Melchiorshauser Straße* ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht zielführend:

- Schon heute ist die maximal zulässige Geschwindigkeit auf Höhe des Plangebiets auf 50 km/h begrenzt. Eine weitere Geschwindigkeitsverringerung wird nicht als zielführend erachtet. Nach Einschätzung der Gemeinde müsste in diesem Fall für die gesamte Strecke bis in den Ortskern (Kreuzung mit der L 335) eine Reduzierung auf 30 km/h vorgenommen werden, was aufgrund der Verbindungsfunktion der Straße und der Länge (rd. 850 m) nicht umsetzbar ist.
- Auch der Bau von Lärmschutzwänden stellt in diesem Bereich keine geeignete Option dar, um die neuen Nutzungen vor ggf. erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zu schützen. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Fortführung der Wohnbebauung entlang der *K 116* in einem als einheitlich wahrnehmbaren Charakter. Die Abschottung eines neuen Bauabschnitts gegenüber den ansonsten offenen Grundstücken steht diesem Ziel entgegen. Zudem handelt es sich um ein Plangebiet in Ortsrandlage. Eine negative Prägung des Ortseingangs mit Schallschutzwänden soll vermieden werden. Möglichkeiten der aktiven Lärminderung scheiden daher an dieser Stelle aus. Mittelfristig plant die Gemeinde allerdings, im Bereich der Ortseinfahrt einen Fahrbahnteiler zu errichten, der zur Verkehrsberuhigung in der Eingangssituation Leestes beitragen soll. Grundsätzlich kann dies zukünftig zu einer Lärminderung sowohl für das Plangebiet als auch die Altanlieger beitragen. Die Planung erfolgt jedoch unabhängig dieses Bebauungsplanverfahrens bzw. wird nur indirekt durch die Freihaltung einer Verkehrsgrünfläche (Flächenreserve K 116) vorbereitet.

Aus diesem Grund werden durch die Festsetzung eines Lärmpegelbereiches III im Plan für die in Nähe der *Melchiorshauser Straße* geplanten Gebiete passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

Abb. 9 Ermittelte Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (+ 3 dB(A)³ Zuschlag berücksichtigt)



Das Plangebiet liegt danach in einem kleinen Korridor entlang der Melchiorshauer Straße im Lärmpegelbereich III erfüllen. Weiter nach Osten gilt der Lärmpegelbereich II.

Der Lärmpegelbereich III ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Die Anforderungen an die zu erbringenden schallmindernden Eigenschaften von Außenbauteilen, sowie weitere Vorgaben über die umzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen, werden in der textlichen Festsetzung § 6 definiert. Wird im Rahmen eines Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Von Festsetzungen für den Lärmpegelbereich II kann abgesehen werden. Bei Gebäuden im Neubaustandard werden insbesondere aufgrund der energetischen Anforderungen regelmäßig schon in der üblichen Bauweise ohne Verwendung besonderer Materialien die schallmindernden Anforderungen erfüllt.

Die Belange des Immissionsschutzes und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit den obigen Regelungen und Abwägungen berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines landwirtschaftlich geprägten Raums. Es ist zu prüfen, ob Hinweise darüber vorliegen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen erhebliche Beeinträchtigungen für das Plangebiet ausgehen.

Typische Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Tierhaltende Betriebe sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt. Es grenzen lediglich Ackernutzungen unmittelbar an den Geltungsbereich an. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt und stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen.

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Gemeindegebiet Weyhes besteht seit Jahren eine stetig wachsende Nachfrage nach Wohnbauflächen, die die Zahl der am Markt verfügbaren Bauplätze weit übersteigt. Es werden dabei alle üblichen Bauformen (Einfamilien- und Doppelhäuser wie auch Wohnungen bzw. Mehrparteienhäuser) nachgefragt. In der wohnungspolitischen Gesamtstrategie der Gemeinde wird ausgeführt, dass in den kommenden Jahren ein leichter Bevölkerungszuwachs aufgrund von Wanderungsgewinnen zu erwarten ist. Zusätzlich sind altersstrukturelle

Immissionen –
Landwirtschaft

3 DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau- Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018 / DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau- Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018

Veränderungen absehbar, die insbesondere die Nachfrage nach kleineren Wohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte weiter ansteigen werden lassen. Auch im Segment der preisgünstigen Wohnungen besteht ein kontinuierlicher Bedarf.⁴ Die Gemeinde ist darum bemüht, geeignete Flächen entsprechend der Nachfrage zu entwickeln und dabei nach Möglichkeit auch unterschiedliche Wohnformen und -typen zu berücksichtigen.

Die überplante Fläche im Ortsteil Leeste ist verkehrlich über die *K 116* bzw. den *Reinsweg* gut erschlossen. Die zentralen Siedlungslagen können ebenfalls gut erreicht werden. Das Umfeld ist von Wohnbebauung geprägt. Da sich die Fläche in Besitz der Gemeinde befindet, kann sie kurzfristig für eine Bebauung herangezogen werden. Die Gemeinde hat als Eigentümerin auch Einfluss darauf, für welche Bauformen oder Nutzerstrukturen der Bereich zur Verfügung steht und zu welchen Konditionen die Flächen am Markt angeboten werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird das Entstehen eher kleinteiliger Wohnbebauung auf den an den *Reinsweg* angrenzenden Grundstücken (allgemeine Wohngebiete WA1) sowie leicht verdichteter Gebäude auf den südlicheren Baufeldern (allgemeine Wohngebiete WA2) vorbereitet.

Auf den Wohnbauflächen des WA1 sollen die Bautypologien des nördlich angrenzenden *Reinswegs* fortgesetzt werden. Ziel ist eine eher kleinteilige Wohnbebauung mit Einfamilien- oder auch Doppelhäusern. Die Bauflächen werden über einen neuen, den *Reinsweg* abschließenden Wendehammer angebunden und stehen damit auch in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu der bestehenden Wohnbebauung. Die Gemeinde sieht vor, diese Flächen für einen preisgedämpften, aber individuellen Wohnungsbau ohne öffentlichen Träger zu vermarkten. Der Eckpunkt 6 des Baulandbeschlusses (Anteilige Vergabe von Grundstücken auch an private Haushalte) wird damit berücksichtigt (siehe auch Kapitel 3.11 – Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte).

Die Wohnbauflächen WA2 ermöglichen das Entstehen von leicht verdichteten Wohnbauvorhaben mit bis zu sechs Wohneinheiten pro Gebäude. Die Gemeinde beabsichtigt, auf diesen Baufeldern Wohnungen im dringend benötigten niedrigpreisigen Marktsegment zu schaffen. Dies kann über eigene Bauvorhaben der Gemeinde, eine Kooperation mit öffentlichen Wohnungsträgern oder eine beauftragte Vergabe der Grundstücke an einen anderen Träger geschehen. Die Flächen sind vollständig in gemeindlichem Besitz, so dass die Zweckgebundenheit in jedem Fall sichergestellt wird. Der Baulandbeschluss sieht ein Mindestmaß von 20% geförderten Wohnungen in neu geplanten Gebieten vor (Eckpunkt 7), was mit dem geplanten Vorgehen sicher eingehalten wird. Wie im Eckpunkt 2 gefordert, ist mit dem gemeindlichen Besitz der Fläche sichergestellt, dass die kommunalen Zielsetzungen hinsichtlich der Wohnbaupolitik umgesetzt bzw. eingehalten werden.

Die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial verträglicher Bewohnerstrukturen finden in der Planung Berücksichtigung. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen das Entstehen unterschiedlicher Wohnformen. Der Plan trägt zur Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Trotz der in den vergangenen Jahren erfolgten Neubauten übersteigt die Nachfrage nach Plätzen in Betreuungseinrichtungen für Kinder weiterhin das zur Verfügung stehende Angebot. In der wohnungspolitischen Gesamtstrategie der Gemeinde wird hierzu festgestellt, dass ein steigender Bedarf an Plätzen in Krippen und Kindertagesstätten weiterhin besteht, da der Zuzug junger Familien andauern wird⁵. Schon um dem Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz für jedes

⁴ Gemeinde Weyhe, Fachbereich Gemeindeentwicklung und Umwelt – Wohnungspolitische Gesamtstrategie. Leitlinien und Eckpunkte der Baulandmobilisierung in Weyhe. Entwurf vom 27.08.2018

⁵ Gemeinde Weyhe, Fachbereich Gemeindeentwicklung und Umwelt – Wohnungspolitische Gesamtstrategie. Leitlinien und Eckpunkte der Baulandmobilisierung in Weyhe. Entwurf vom 27.08.2018

Kind zu genügen, sollen daher weitere Kapazitäten geschaffen werden. Für die Gemeinde ist es jedoch auch darüber hinaus von hoher Wichtigkeit, in den einzelnen Ortsteilen wohnortnah eine gute soziale Versorgung anzubieten.

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf – Kita weist die Gemeinde ein geeignetes Baugebiet aus, um eine neue Kindertagesstätte errichten zu können. Es besteht im gesamten Gemeindegebiet Bedarf nach entsprechenden Einrichtungen, der auch auf absehbare Zeit anhalten wird. Im Plangebiet steht der Gemeinde eine Fläche zur Verfügung, die sowohl von ihrer Größe als auch der Lage eine gute Standorteignung aufweist. Die hier geplante Kita soll nach derzeitigem Stand bis zu sechs Gruppen umfassen. Auch wenn im Bebauungsplan keine Festsetzung zur höchstzulässigen Gruppenzahl getroffen wird, sind die Festsetzung für das Entstehen einer entsprechend großen Anlage geeignet. Es wird lediglich über Baugrenzen festgesetzt, dass alle baulichen Anlagen einen Abstand von 5 m zu den umliegenden Grundstücken einhalten müssen. Der Versiegelungsgrad der Fläche wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt, so dass hier 40% der Fläche mit Hauptgebäuden überbaut und bis zu 20% zusätzlich von Zufahrten, Stellplätze usw. versiegelt werden dürfen. Für die Fläche besteht damit hinsichtlich der möglichen Bebauung eine vergleichsweise große Umsetzungsfreiheit. Um langfristig flexibel auf die sich ggf. ändernden Anforderungen reagieren zu können, wird für die öffentliche und dem Gemeinwohl dienende Nutzung genau dies angestrebt.

Langfristig kann die geplante Kindertageseinrichtung eine Wirkung über das unmittelbare Wohnumfeld hinaus entfalten. Die Gemeinde dokumentiert diese Absicht und bereitet einen Standort vor, der auch für eine Anlage von gesamtgemeindlicher Bedeutung geeignet ist. Dies wäre mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets unter Umständen nicht vereinbar. Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf wird daher sowohl für die Gemeinde als auch die Anwohner Klarheit und Planungssicherheit hinsichtlich der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse finden in der Planung Berücksichtigung.

3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Leeste und wird zurzeit als Ackerfläche genutzt. Mit den nördlich und westlich angrenzenden Strukturen bestehen jedoch bis an das Plangebiet heranreichende Wohnnutzungen. Auch im geltenden Flächennutzungsplan sind die angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Mit der Planung wird eine Ausweitung der Wohnnutzungen entlang der *Melchiorshauer Straße* vorbereitet. Der nördlich des Plangebiets gelegene *Reinsweg* wird um einen Wendehammer erweitert und findet damit einen baulichen Abschluss. Bisher endete die Straße ohne Wendemöglichkeit an der heutigen Ackerfläche. Angrenzend an den Wendehammer ist das Entstehen kleinteiliger, privater Wohnbauflächen vorgesehen, was den bestehenden Charakter der Wohnsiedlung fortsetzt.

Südlich daran angrenzend und über eine neue Zufahrt auf Höhe der Straße *Peters Werder* erschlossen soll ein weiteres Bau Feld entstehen. Auch hier werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt eine Umsetzung von Vorhaben des geförderten Mietwohnungsbaus. Die getroffenen Festsetzungen stellt dabei sicher, dass auch hier keine zu großen oder überdurchschnittlich dicht bebauten Quartiere entstehen, sondern eine Orientierung an den umliegenden Strukturen erfolgt.

Mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte im östlichen Plangebiet wird „in zweiter Reihe“ das Entstehen einer Kinderbetreuungseinrichtung vorbereitet. Nördlich an diese Fläche angrenzend findet sich eine Grünfläche, im Übrigen grenzt der Bereich an die offene Kulturlandschaft an. Kindergärten und -tagesstätten sind als

Wohnfolgeeinrichtungen regelmäßig in Nachbarschaft zu Wohnbebauung vorzufinden und in der Regel sogar innerhalb allgemeiner Wohngebiete selbst zulässig. Der Standort wurde von der Gemeinde ausgewählt, um eine gute und wohnortnahe Versorgung mit sozialen Angeboten sicherzustellen. Die getroffene Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche schafft für die Gemeinde eine gute Planungssicherheit, die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sichern die bauliche Einbindung in die Nachbarschaft. Mit der zu erwartenden Grün- und Freiraumgestaltung der Fläche fügt sich die Nutzung gut in den Übergang zwischen Siedlungsraum, der Grünfläche und der Kulturlandschaft ein.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt. Es werden keine baulichen Entwicklungen vorbereitet, die dem grundlegenden Charakter der umgebenden Strukturen entgegenstehen. Funktional und baulich findet eine Weiterentwicklung und Arrondierung des südlichen Siedlungsrandes der Gemeinde statt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

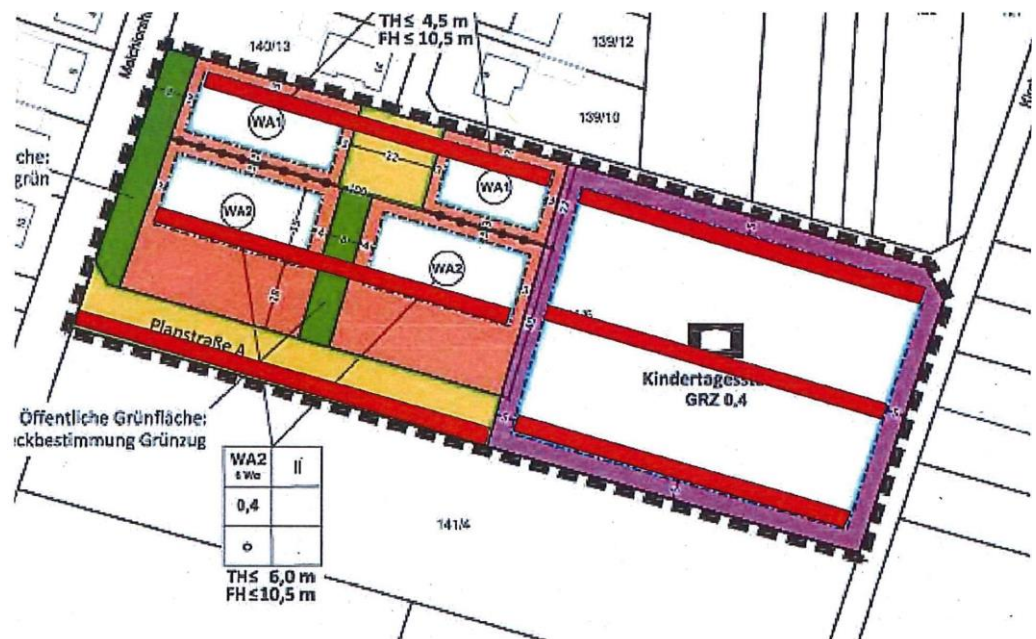
Baukultur /
Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebiets sind denkmalgeschützte Gebäude oder Objekte nicht bekannt.

Archäologischer
Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 11.06.2019 teilt der Landkreis Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz mit, dass mehrere Untersuchungen in der Ortschaft Leeste und deren Ortsrandbereichen in den letzten Jahren vor- und frühgeschichtliche Funde erbracht haben. Aufgrund der Größe der überplanten Fläche wird daher die Durchführung einer harten Prospektion im Vorfeld der Bebauung bzw. Erschließung für erforderlich erachtet, da mit archäologisch relevanten Funden gerechnet werden muss. Es soll die Anlage von sechs je 4 m breiten Suchschnitten durchgeführt werden, in denen unter fachgerechter Begleitung durch einen Archäologen oder Grabungstechniker, der Oberboden bis auf den anstehenden Boden abgetragen wird. Die Schnitte sollten gleichmäßig über das Baufeld verteilt liegen, um so ein repräsentatives Bild zu erhalten. Sollten während dieser Sondage keine archäologisch relevanten Funde oder Befunde auftreten, könnten die weiteren Erdarbeiten ohne Einschränkungen durch die Bodendenkmalpflege fortgeführt werden. Sollte sich hingegen die Annahme bestätigen, dass hier ein Kulturdenkmal gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG betroffen ist, so ist der Veranlasser der Baumaßnahme gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation verpflichtet.

Abb.10 Lage der vom Landkreis Diepholz – Untere Denkmalschutzbehörde empfohlenen Prospektionsschnitte



Die Gemeinde wird vor Durchführung baulicher Maßnahmen die erforderlichen Sondierungsmaßnahmen durchführen. Da ausschließlich gemeindeeigene Flächen überplant werden, kann sichergestellt werden, dass die beschriebenen Prospektionsmaßnahmen bzw. geeignete und mit dem Denkmalschutz abgestimmte Alternativen umgesetzt werden.

Ein allgemeiner Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

Weite Teile Leestes sowie der südlich angrenzenden Kulturlandschaft sind als Suchräume für Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung – Plaggenesch ausgewiesen⁶.

Der Bodentyp Plaggenesch ist in der Gemeinde Weyhe großflächig an diversen Standorten vorhanden (siehe Karte BK50). Innerhalb der Abgrenzungen des Plangebiets kann eine kleinräumige Beeinträchtigung des Bodentyps Plaggenesch eintreten. Das Vorhaben mit seinen kleinräumigen Wirkungen lässt keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Vorhabengebiet hinausreichenden Wirkraum erwarten. Auf Ausgleichmaßnahmen für den Bodentyp Plaggenesch kann daher verzichtet werden.

Ortsbild

Die Umgebung des Plangebiets weist keine besonderen einheitlichen Merkmale hinsichtlich des Ortsbildes auf. Es handelt sich um langjährig bebaute Lagen, die von eher kleinteiliger und individueller Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) geprägt sind.

Mit der Planung wird eine Fortführung der Wohnbebauung in Verlängerung des *Reinswegs* ermöglicht. Die getroffenen Festsetzungen orientiert sich dabei an denen des Bebauungsplans Nr. 67/13 „In der Reinsgrund (Leeste)“. Die Versiegelung auf den direkt angrenzenden Flächen (WA1) wird auf eine GRZ von 0,3 begrenzt, zulässig sind maximal zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise. Ergänzend werden Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe aufgenommen. In den WA1 sind diese auf 4,5 m (TH) bzw. 10,5 m (FH) begrenzt. Gebäude dürfen hier nur als Einzel- und Doppelhäuser ausgeführt werden. Per örtlicher Bauvorschrift werden darüber hinaus ausschließlich geneigte Dächer zugelassen. Es ist somit gesichert, dass im nördlichen Plangebiet ausschließlich kleinere Siedlungshäuser oder vergleichbare Bauformen entstehen, die sich deutlich am Bestand orientieren bzw. sich diesem baulich sogar eher unterordnen.

6 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG, Hrsg.): Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50), Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1:50.000 - Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung, 05.02.2018

Die Vorgaben auf den südlich angrenzenden Flächen der WA2 lassen eine leicht erhöhte Versiegelung (GRZ 0,4) sowie mit 6,0 m größere Traufhöhen zu. Durch die räumlich auf Teilflächen im Norden begrenzte Ausweisung der Bauteppiche wird sichergestellt, dass die neu entstehenden Gebäude kompakt in den Baugebieten errichtet werden und so ein möglichst ruhiges, einheitliches Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Die getroffenen Festsetzungen schaffen einen guten Rahmen, um sicherzustellen, dass sich neue Gebäude verträglich in das Ortsbild einfügen.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Flächen und kann damit über die Vergabe der Grundstücke entscheiden bzw. diese auch hinsichtlich baulicher Belange beauftragen. Es bestehen daher auch ohne weitere Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften Möglichkeiten, Vorgaben zur möglichen Gebäudegestaltung zu treffen und Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden in der Planung berücksichtigt. Mit den getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass ein abgestimmter und verträglicher Übergangsbereich zwischen bestehender und neuer Bebauung entsteht.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (Teil B).

■ Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgut
Pflanzen

Die Planung ermöglicht die Überformung von rund 1,57 ha Fläche, die aktuell als Acker genutzt werden. Angrenzend liegen die *Melchiorshauer Straße* im Westen, Wohngrundstücke im Nordwesten und eine Grünfläche mit Gehölzbeständen im Nordosten. Im Osten und Süden setzen sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form weiterer Äcker fort.

Zur Ermittlung der heutigen ökologischen Wertigkeiten der Fläche sowie der angrenzenden Bereiche fand am 03.04.2019 eine fachkundige Begehung des Plangebiets statt. Hierbei wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt sowie eine Erfassung der beobachteten Arten vorgenommen.

Das Plangebiet stellt sich vollständig als Ackerfläche dar. Im Norden grenzt ein Rasenweg an, der den *Reinsweg* mit der östlich gelegenen *Kirchstraße* verbindet. Die *Kirchstraße* stellt sich als unbefestigter Feldweg dar, der innerhalb der Straßenparzelle eine begleitende Baumreihe, vorwiegend aus Ahornbäumen, aufweist. Die nordwestlich angrenzenden Wohngrundstücke weisen nutzungstypische Hausgärten auf. Die nordöstlich gelegene Grünfläche ist kleinteiliger strukturiert.

Die Fläche (ehemaliger, beräumter Altlastenstandort) ist zum Teil überwaldet, zum Teil aber auch ausgeräumt. Es finden sich sowohl siedlungstypische, alte Baumbestände, ruderalisierte Gebüsche und ruderalisierte, brachgefallene Freiflächen. Im westlichen und östlichen Teil der gesamten Biotopfläche findet sich extensiv genutztes Grünland mit Übergängen zu halbruderalen Staudenfluren und Ruderalgebüsch. Teilflächen sind wegen eines im Norden vorzufindenden Gewässerüberlaufs wechselfeucht. Das Gebiet weist Vorbelastungen aufgrund von Nutzungen (Hühnerstall innerhalb der Gehölzfläche mit eingezäuntem Auslauf, temporäre Nutzung einer Teilfläche als Weidefläche für Pferde) auf. Es zeigen sich regelmäßige Einträge von Baum- und Strauchgut und Rasenschnitt, die zu Nährstoffeinträgen und Stickstoffüberschüssen innerhalb der Gehölzflächen führen.

Es werden ausschließlich Ackerflächen mit einer vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit überplant. Die angrenzenden, hochwertigen Bereiche der nördlich gelegenen Grünfläche bleiben unverändert erhalten. Innerhalb der geplanten Wohngebiete sowie im Außenbereich der Kindertagesstätte ist das Entstehen von Hausgärten wahrscheinlich, die trotz ihrer regelmäßigen und intensiven Nutzung neue Habitate für Pflanzen schaffen können. Für das Schutzgut Pflanzen sind daher in Folge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Gegensatz zur intensiven Bewirtschaftung können sich punktuell sogar Verbesserungen einstellen.

Schutzgut Tiere

Als Ackerfläche in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzungen und Verkehrsstrecken weist das Plangebiet selbst keine besondere Bedeutung als Habitat auf.

Die nördlich angrenzende Fläche stellt sich jedoch als Feldholzinsel innerhalb der offenen Agrarlandschaft dar, die als solche in der Regel mit weiteren Flächen dieser Art im Umfeld funktional vernetzt ist (z. B. an einer südlich gelegenen Trinkwassergewinnungsanlage, weitere Feldholzinseln im Osten). Diese Orte dienen als Nahrungs- und Rückzugsraum für Arten aus der angrenzenden Agrarlandschaft (Rehe, Hasen, Fasan, Fuchs). Konkret zeigte sich auf der angrenzenden Fläche eine Bedeutung für mehrere Brutvogelarten, die zum Teil auch in Nistkästen innerhalb des Gebiets anzutreffen sind. Zusätzlich nimmt die Grünfläche für die Avifauna eine Funktion als Nahrungshabitat ein, was sich bei der Begehung anhand entsprechender Nahrungsgäste (Grünspecht, Buntspecht, Dohlen und Krähen) zeigte.

Alle Freiflächen, auch intensiv bewirtschaftete Bereiche wie Ackerflächen, können insbesondere für die Avifauna eine Bedeutung als Nahrungshabitat aufweisen. Im Umfeld des Plangebiets besteht aber eine Vielzahl vergleichbarer Habitate, in denen Vögel ähnliche Lebens- und Jagdräume finden können. Diese können einen Ausgleich für die möglicherweise von der Planung unmittelbar betroffenen Tiere bieten.

Die Planung ermöglicht eine bauliche Inanspruchnahme des südlich an die Grünfläche angrenzenden Areals, das hier bislang unmittelbar an die offene Kulturlandschaft angrenzt. Die freie Zugänglichkeit der Fläche für Arten der Agrarlandschaft wird damit eingeschränkt. Aus Richtung Osten bleibt jedoch eine weitgehend uneingeschränkte Zugänglichkeit der Grünfläche gewährleistet. Hier, im Bereich der *Kirchstraße*, werden mit der Planung keine Änderungen gegenüber dem heutigen Zustand vorgenommen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass ein Heranrücken neuer Bebauung bis unmittelbar an die Grünfläche auch zukünftig nicht möglich ist. Die Wegeparzelle zwischen Plangebiet und dem Areal bleibt erhalten, Baugrenzen stellen weitere Abstände sicher. Schon heute ist die Grünfläche siedlungstypischen Störungen ausgesetzt (angrenzende Wohnbebauung, teilweise Nutzung als Pferdeweide, Hühnerstall zentral im Gebiet), so dass ein Vorkommen besonders siedlungsscheuer Arten unwahrscheinlich ist. Die Planung löst daher keine neuen, erheblichen Beeinträchtigungen aus.

Die Belange des Artenschutzes stehen der verbindlichen Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen, Verbotstatbestände werden nicht berührt bzw. können mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden. Insgesamt ist aufgrund der derzeitigen Flächennutzung nicht von einem Vorkommen bedeutender Habitate auszugehen. Es ist davon auszugehen, dass sich im Bereich zukünftig begrünte Hausgartenstrukturen bzw. die Freifläche einer Kindertagesstätte entwickeln werden, die für die schon heute vorkommenden Arten neue geeignete Lebensräume bieten.

Schutzgut Boden

Infolge aller baulichen Maßnahmen sind wegen Aufschüttungen, Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Mit der Planung werden entsprechende Eingriffe auf heutigen Ackerflächen vorbereitet, durch die festgesetzten Grundflächenzahlen und Grünflächen aber auch begrenzt. Dennoch sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen im Sinne wahrscheinlich.

Die Gemeinde hat eine Untersuchung des Bodens beauftragt, um die für die Planung bzw. die zukünftige Bebauung relevanten Informationen zur Bodenbeschaffenheit zu ermitteln.⁷ Bei den Beprobungen wurden unterhalb eines 0,6 m mächtigen, nicht tragfähigen, humosen Oberboden bis zur Endteufe von 6,0 m unter Geländeoberkante GOK schwach mittelsandige Feinsande angetroffen. Die Feinsande werden als für die Abtragung von Bauwerkslasten geeignet beschrieben. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund seiner petrografischen Zusammensetzung gegeben.

Zum möglichen Vorkommen von Plaggenesch-Böden wird auf Kapitel 3.5 verwiesen. Hinsichtlich Altlasten wird auf das Kapitel 3.8 verwiesen.

Der mit der Planung ermöglichte Eingriff in das Schutzgut Boden wird in den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt.

Schutzgut Fläche

Die Planung erfasst Flächen, die bislang im planungsrechtlichen Außenbereich liegen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die erstmalige bauliche Inanspruchnahme dieser Bereiche vorbereitet. Die Gemeinde Weyhe ist grundsätzlich um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Fläche bemüht. Es ist jedoch auch Aufgabe und Ziel der Gemeinde, in erforderlichem Umfang geeignete Flächen für sowohl Wohnbauvorhaben als auch Wohnfolgeeinrichtungen vorzuhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/114) „Südlich Reinsweg“ zielt darauf ab, Flächen für den geförderten Wohnungsbau sowie für eine Kindertagesstätte zu schaffen. Für beide Nutzungen werden in der Gemeinde kurzfristig Bauplätze benötigt. Die Gemeinde prüft zur Umsetzung ihrer Vorhaben laufend, ob geeignete Entwicklungsflächen innerhalb bereits planungsrechtlich gesicherter oder umnutzbarer Flächen zu Verfügung stehen. Für das beschriebene Planvorhaben finden sich keine kurzfristig nutzbaren Alternativflächen.

Es überwiegen deshalb die städtebaulichen Ziele der Gemeinde dem allgemeinen Grundsatz, möglichst keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Für die Entwicklung spricht aus Sicht der Gemeinde die gute verkehrliche Lage und damit die problemlose Anbindung an das bestehende Erschließungssystem. So zeigt etwa schon der nördlich bis unmittelbar an den Geltungsbereich heranragende *Reinsweg* die langfristige Entwicklungsperspektive einer Fortführung in Richtung Süden auf. Mit dem gewählten Plangebietszuschnitt können flächensparsam die Entwicklungsziele der Gemeinde umgesetzt werden.

Schutzgut Wasser

Die Planung nimmt aufgrund der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird sich in Folge der Umsetzung baulicher Maßnahmen verändern. Zum Ausgleich dieses Defizits werden Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Auch zukünftig soll im Plangebiet anfallendes Oberflächenwasser der Baugrundstücke und der öffentlichen Straßen dezentral vor Ort versickert werden (siehe hierzu Kapitel 3.12). Es kann begründet angenommen werden, dass erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser mit den getroffenen Festsetzungen bzw. den vorgesehenen Maßnahmen (Versickerung in den Straßenseitenräumen bzw. auf den privaten Baugrundstücken) entgegengewirkt werden kann.

Schutzgüter Luft und Klima

Infolge der Planung sind lokale Veränderungen der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Begründet durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Die Maße der baulichen Nutzung, insbesondere des maximal zulässigen Versiegelungsgrades, sind so festgesetzt, wie sie für eine gute bauliche Nutzbarkeit zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich sind. Eine weitere Minimierung oder das Freihalten größerer Bereiche, z. B. mit der Festsetzung von Grünflächen, ist auch in Anbetracht der räumlich begrenzten Plangebietsausdehnung nicht möglich.

Schutzgut
Landschaftsbild

Da die Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung weder überörtlich wirksam ist, noch eine sonstige Erheblichkeit aufweist, überwiegt das übergeordnete gemeindliche Planungsziel, neue Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen auszuweisen.

Aspekte des Landschaftsbildes sind aufgrund der Lage am Ortsrand und unmittelbar an bauliche Strukturen des Ortsteils angrenzend nur begrenzt relevant und werden überwiegend von den Belangen des Ortsbildes erfasst (siehe Kapitel 3.5). Im Übergang zur offenen Kulturlandschaft können aber auch Belange des Landschaftsbildes betroffen sein.

Es ist nicht vom Entstehen von Bauten auszugehen, die in deutlichem Maße von der bestehenden Bebauung abweichen und so ggf. neue Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auslösen könnten. Die Höhen der Wohngebäude sind auf maximal 10,5 m begrenzt, was typischen Siedlungsgebäuden einschließlich dem nördlich angrenzenden Bestand entspricht. Über eine örtliche Bauvorschrift ist sichergestellt, dass ausschließlich geneigte Dächer zulässig sind, was den traditionellen Siedlungsstrukturen entspricht. Das Plangebiet reicht nicht weiter in den Landschaftsraum hinein, als die gegenüberliegenden Strukturen der Wohnlagen südlich der Straße *Peters Werder*. Bedeutende Sichtachsen o. ä. werden nicht beeinträchtigt.

Die angrenzenden, un bebauten Flächen stellen sich derzeit als Acker dar. Besondere landschaftliche Wertigkeiten sind hier nicht vorzufinden. Insgesamt trägt die Planung zur Ausbildung eines klaren Siedlungsrandes bei. Es werden keine Hinweise darauf erkannt, dass in Folge der Planung mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen ist.

Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich/Ersatz

Die Planung berührt durch die ermöglichte Versiegelung insbesondere die Bodenfunktionen. Gemäß der vorgenommenen Wertung und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen sowie für die Errichtung einer Kindertagesstätte besteht. Auch im Falle einer Verlagerung des Vorhabens auf eine alternative Fläche sind vergleichbare oder sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichts wird durch die Planung insbesondere das Schutzgut Boden / Bodenfunktionen durch die zukünftig zulässige Überbaubarkeit beeinträchtigt. Auch die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind durch die ermöglichte Überformung der Habitatstrukturen betroffen. Gemäß den vorgenommenen Bewertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung ohne entsprechende Kompensationsleistungen zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist jedoch nicht möglich.

Eine Minimierung des Eingriffes wird zwar durch eine Beschränkung der maximal zulässig zu versiegelnden Fläche erreicht (GRZ 0,3 bzw. 0,4), zur flächeneffektiven Umsetzung der Planungsziele ist jedoch die Umsetzung größerer und flächenhafter Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt können durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung (Versickerung auf den Bauflächen/in den Straßenseitenräumen) deutlich abgemindert werden und sind dadurch nicht mehr als erheblich zu betrachten.

Verbleibt infolge der Planung ein Wertdefizit, so muss entsprechend der Gesetzeslage ein Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft gefunden werden. Eine genaue Bilanzierung des Eingriffes ist im Umweltbericht erfolgt. Die Gesamtbewertung ergibt ein Defizit infolge der Planung von insgesamt rd. 9.455 Wertpunkten. Wie im Umweltbericht dargelegt, sieht die Gemeinde eine Zuordnung zum Kompensationsflächenpool „Leester Marsch“ vor. Im Ökokonto dieses gemeindlichen Kompensationsflächenpools stehen genug Wertpunkte zum Ausgleich zur Verfügung. Da die Gemeinde selbst Flächeneigentümerin sowohl der Flächen im Plangebiet als auch der Ausgleichsflächen ist, werden keine weiteren Festsetzungen o. ä. erforderlich, um eine

gesicherte Zuordnung und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Es ist sichergestellt, dass der vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird.

■ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 (6) Nr. 7 b BauGB)**

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)**

Infolge der Planung ist nicht vom Auftreten erheblicher umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen auszugehen. Zum Schutz vor ansonsten möglicherweise erheblichen Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm der *K 116* werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe Kapitel 3.1). Negative Beeinträchtigungen des Menschen sind damit in Folge der Planung nicht zu erwarten.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)**

Ein Vorkommen besonders geschützter Sach- und Kulturgüter ist innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt. Die Gemeinde wird entsprechend der Vorgaben des Landkreises – Untere Denkmalschutzbehörde vorsorgliche Sondierungsmaßnahmen (Prospektion) der Fläche durchführen, um Beeinträchtigungen möglicher archäologischer Fundstätten auszuschließen.

Weite Teile Leestes sowie der südlich angrenzenden Kulturlandschaft sind als Suchräume für Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung – Plaggenesch ausgewiesen⁸. Mit der Planung wird eine Überformung dieser Bodenstrukturen vorbereitet, sofern sie tatsächlich in diesem Bereich vorkommen. Da jedoch auch weite Teile der bestehenden Siedlungslagen innerhalb des Suchraums liegen, wird keine erhebliche Einschränkung erkannt (siehe hierzu auch Kapitel 3.5).

■ **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 (6) 7 e BauGB)**

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

■ **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)**

Es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

■ **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)**

Die nordöstlich angrenzende Grünfläche ist als geschütztes Biotop der Gemeinde ausgewiesen. Die Planung berührt diese Fläche nicht und bereitet keine Nutzungen vor, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Areals führen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz treffen keine spezifischen Aussagen über das Plangebiet.

8 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG, Hrsg.): Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50), Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1:50.000 - Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung, 05.02.2018

■ **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union. Es liegen keine Luftreinhaltepläne oder vergleichbare Planwerke vor.

■ **Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)**

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

■ **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb der Schutzzonen einer südwestlich verzeichneten Bohrstelle (siehe Kapitel 3.8). Mit den getroffenen Festsetzungen (Allgemeine Wohngebiete / Fläche für den Gemeinbedarf) werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

■ **Belange der Wirtschaft (§ 1(6) Nr. 8a BauGB)**

Aufgrund der zu erwartenden Baumaßnahmen ist mit positiven Auswirkungen für die lokale Bauwirtschaft zu rechnen.

■ **Land- und Forstwirtschaft (§ 1(6) Nr. 8b BauGB)**

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die erstmalige bauliche Inanspruchnahme einer am Ortsrand gelegenen Fläche, die aktuell landwirtschaftlich als Acker genutzt wird. Die Planung entzieht die Fläche der Landwirtschaft.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz stellt den Bereich des Plangebiets sowie die südlich daran angrenzenden Flächen als „Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials“ dar. Der landwirtschaftliche Fachbeitrag zum RROP bewertet die Fläche in der „aggregierten wirtschaftlichen Flächenbewertung“ und „potentiellen ackerbaulichen Ertragskraft“ mit vier von sieben Punkten.

Die Gemeinde ist um einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden und um einen möglichst vollständigen Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bemüht. Gleichzeitig erfordern jedoch die hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt sowie der Bedarf an zusätzlichen sozialen Einrichtungen die Ausweisung neuer Bauflächen. Nach Möglichkeit werden hierfür Flächen im Innenbereich erschlossen, nach- oder umgenutzt. Der Gemeinde stehen derzeit jedoch keine Flächen zur Verfügung, die den bestehenden Anforderungen genügen und die sich auch zeitlich kurzfristig umsetzen lassen. Gerade die Einrichtung einer Kindertagesstätte muss wegen akuter Erfordernisse kurzfristig umgesetzt werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine gemeindliche Fläche handelt, die dazu noch verkehrlich gut erschlossen werden kann, wird abweichend zu den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramm nicht der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche vorgesehen. Die Belange der Landwirtschaft werden im Planfall hinter den gemeindlichen Entwicklungszielen zurückgestellt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße von rund 15.700 m² liegen keine Hinweise darauf vor, dass der Wegfall der Fläche für einen oder gar mehrere landwirtschaftliche Betriebe erhebliche Nachteile auslöst. Als Flächeneigentümerin wird die Gemeinde ihre Planungsabsichten rechtzeitig mit den betroffenen Pächtern abstimmen.

Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebiets und dessen Umfeld finden sich keine Waldflächen oder sonstigen Bereiche, die für die Forstwirtschaft von Bedeutung sind. Die nördlich angrenzende, teilweise

bewaldete Grünfläche wird im Regionalen Raumordnungsprogramm nicht als „Vorbehaltsgebiet Wald“ ausgewiesen.

Verbindliche Abstände, die zu Gehölzflächen einzuhalten sind, bestehen nicht und werden auch im Bundeswaldgesetz bzw. im Niedersächsischen Waldgesetz nicht vorgegeben. Die Gemeinde erachtet die gewählten Baugrenzen als ausreichend, um sowohl einen aus naturschutzfachlicher Sicht hinreichenden Abstand zu den Baumstandorten einzuhalten, als auch die Verkehrssicherung sicherstellen zu können. Durch den Abstand der Bäume zur Parzellengrenze, den zwischen Plangebiet und Grünfläche liegendem Weg und der um 5 m von der Gebietsgrenze zurückspringenden Baugrenze ist sichergestellt, dass neue Bebauung nicht unmittelbar bis an die Baumbestände heranrückt und damit ein offener Übergangsbereich zwischen Gehölz- und Baufläche erhalten bleibt.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1(6) Nr. 8c BauGB)

Die Belange sind vorwiegend nur unmittelbar (Umsetzung von Bauinvestitionen) berührt. Für den Betrieb der geplanten Kindertagesstätte ist vom Entstehen neuer Arbeitsplätze auszugehen.

■ Post- und Telekommunikationswesen (§ 1(6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1(6) Nr. 8e BauGB)

Trinkwasser – Wasserversorgungsträger ist die Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH.

Schmutzwasser – Die Beseitigung des Schmutzwassers geschieht innerhalb des Abwasserverbandes über die Kläranlage in Bremen (Seehausen). Es ist von ausreichend Kapazitätsreserven auszugehen.

Mit Schreiben vom 17.06.2019 teilt der Abwasserverband mit, dass die Entwässerung des Baugrundstücks der Kindertagesstätte nur über eine Verlängerung des vorhandenen Schmutzwasserkanals in der Kirchstraße erfolgen kann.

Die Anbindung der Wohnbauflächen (WA1 und WA2) kann nur über einen Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Reinsweg erfolgen. Sofern Baugrundstücke „in zweiter Reihe“ gebildet werden, sind die Anschlussmöglichkeiten über Leitungsrechte zu Gunsten des Abwasserverbandes sicherzustellen. Da die Parzellierung nicht Teil des Bebauungsplans ist, werden keine Leitungsrechte in die Planzeichnung aufgenommen. Die Gemeinde als Eigentümerin der Flächen wird jedoch sicherstellen, dass bei der Vergabe der Grundstücke alle ggf. erforderlichen Leitungsrechte ausreichend (z. B. grundbuchlich/als Grunddienstbarkeit) gesichert werden.

Mit Schreiben vom 18.09.2019 bestätigte der Abwasserverband auf Nachfrage der Gemeinde, dass der vorhanden Schmutzwasserkanal in den Straßen *Reinsweg, Am Gänsekamp, Kirchstraße* hydraulisch in der Lage ist, das auf den Grundstücken in dem geplanten Baugebiet anfallende Schmutzwasser aufzunehmen und abzuleiten.

Strom – Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Avacon. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen ist mit dem Leitungsträger frühzeitig abzustimmen und die entsprechenden Schutzmaßnahmen für die Leitungen sind zu berücksichtigen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Gas – Die Gasversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der swb Netze GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Telekommunikation – Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Da neue Telekommunikationsleitungen mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung der Arbeiten zu berücksichtigen.

Müllentsorgung – Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH. Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets sind ausreichend für das Befahren mit Müllfahrzeugen bemessen.

Brandschutz – Mit Schreiben vom 11.06.2019 teilt der Landkreis Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Brandschutz mit, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken bestehen, wenn folgende Punkte erfüllt werden:

- Der Löschwasserbedarf im Planungsgebiet beträgt nach den Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. 800 l/min je Löschwasserbereich.
- Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt.
- Die o.g. Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.
- Es sollte grundsätzlich angestrebt werden, das notwendige Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zu entnehmen.

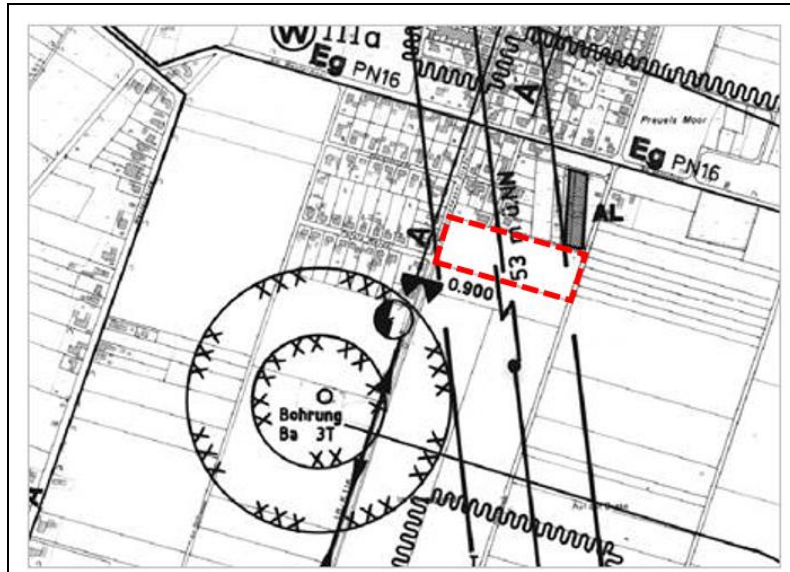
Sollte ein Löschwasserbrunnen erforderlich werden, sind die entsprechenden Normen zur Ausführung und Kennzeichnung anzuwenden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht die Gemeinde davon aus, dass in erforderlichem Umfang Löschwasser aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung werden ggf. neue Entnahmestellen innerhalb der Straßenflächen berücksichtigt. Sollte sich zeigen, dass über das Trinkwassernetz nicht ausreichend Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann, wird die Gemeinde den Bau von Löschwasserbrunnen vorsehen. Diese können innerhalb aller öffentlichen Flächen errichtet werden (Straßenseitenräume, öffentliche Grünflächen, Gemeinbedarfsfläche). Gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierzu nicht erforderlich. Die Belange des Brandschutzes werden berücksichtigt.

Leitungsträger – Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die im weiteren Verfahren und insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber wird hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

Südwestlich des Plangebiets, in rd. 250 m minimalem Abstand zur Geltungsbereichsgrenze, liegt die Erdgas-Bohrungslokation Barrien 3T.

Abb. 11 Darstellung der Erdgas-Bohrungslokation im Flächennutzungsplan, Teilplan B



Im Teilplan B des Flächennutzungsplans der Gemeinde sind zwei Schutzzonen um die Bohrstelle herum verzeichnet, die jedoch beide außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Es besteht damit kein gesteigertes Gefahrenpotential für die Fläche.

Richtfunk

Die in diesem Plan ebenfalls dargestellte, das Plangebiet kreuzende Richtfunkstrecke wird mit einer Höhe von 53 m ü. NN angegeben. Mit Geländehöhen von etwa 10,5-11,5 m ü. NN werden mit den getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Bauhöhe von 10,5 m keine Beeinträchtigungen ausgelöst.

Oberflächenwasser

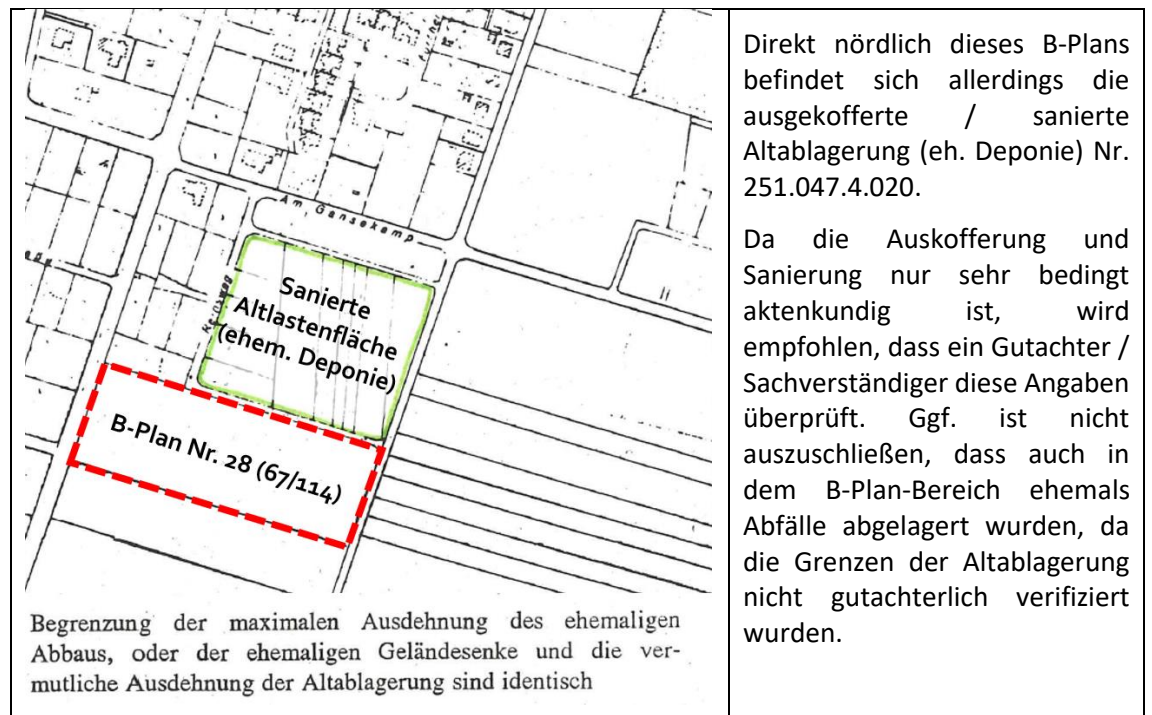
Oberflächenwasser – Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

Altlasten

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde weist im Bereich des Plangebiets eine Altlastenfläche aus.

Mit Schreiben vom 25.01.2019 teilt die untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz (UAB) mit, dass sich im Bereich des geplanten B-Plans 28 (67/114) zum gegenwärtigen Kenntnisstand (01/2019) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen) befinden.

Abb. 12 Angrenzende Verdachtsfläche



Direkt nördlich dieses B-Plans befindet sich allerdings die ausgekofferte / sanierte Altablagerung (eh. Deponie) Nr. 251.047.4.020.

Da die Auskoffierung und Sanierung nur sehr bedingt aktenkundig ist, wird empfohlen, dass ein Gutachter / Sachverständiger diese Angaben überprüft. Ggf. ist nicht auszuschließen, dass auch in dem B-Plan-Bereich ehemals Abfälle abgelagert wurden, da die Grenzen der Altablagerung nicht gutachterlich verifiziert wurden.

Eine von der Gemeinde beauftragte Bodenuntersuchung ergab keine Hinweise auf weitere Altlastenvorkommen innerhalb des Plangebiets⁹. Sollten sich bei weiteren Untersuchungen oder im Zuge von Boden- und Bauarbeiten doch Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten ergeben, wird die Gemeinde die erforderlichen weiteren Schritte zur Sicherung oder Beseitigung der Altlasten einleiten. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

■ **Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1(6) Nr. 8f BauGB)**

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Erlaubnisfeldes für den Abbau von Bodenschätzen. Es gehört zum Erlaubnisfeld „Achim“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Zudem liegt es innerhalb des Bewilligungsfeldes „Achim-Barrien“. Die Bergbauberechtigungen für beide Felder liegen bei der Wintershall Holding GmbH¹⁰. Es handelt sich jeweils um großräumliche Ausweisungen. Beeinträchtigungen der bzw. infolge der Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

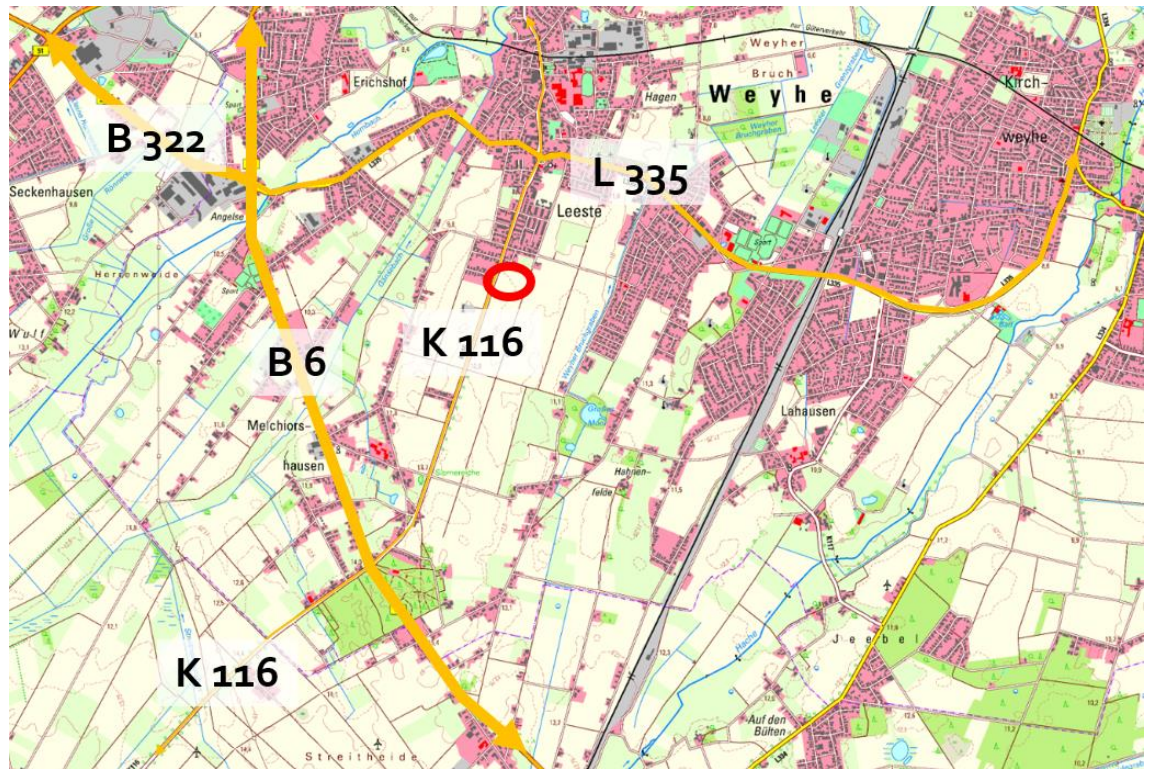
3.9 **Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)**

Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Leeste und wird im Westen von der *K 116 (Melchiorshäuser Straße / in nördlicher Fortführung Leester Straße)* begrenzt. Über diese kann sowohl der Ortskern Leeste mit der dortigen L 335 als auch das überörtliche Verkehrsnetz (B 6 im Süden) problemlos erreicht werden.

9 Krauss & Cool. Geoconsult GmbH & Co. KG – Bauvorhaben „B-Plan Südlich Reinsweg“, erste Ergebnisse am 17. Juni 2019
 10 LEBG Niedersachsen (2008): Bergbaurechtliche Erlaubnisse, Stand 02/2019 / Bergbaurechtliche Bewilligungen, Stand 12/2018

Abb. 13 Überörtliches Erschließungssystem (eigene Darstellung / Kartengrundlage LGLN 2019)



Über dieses Netz weist das Plangebiet eine sehr gute Anbindung zu allen überörtlichen, aber auch gemeindlichen Zielen auf.

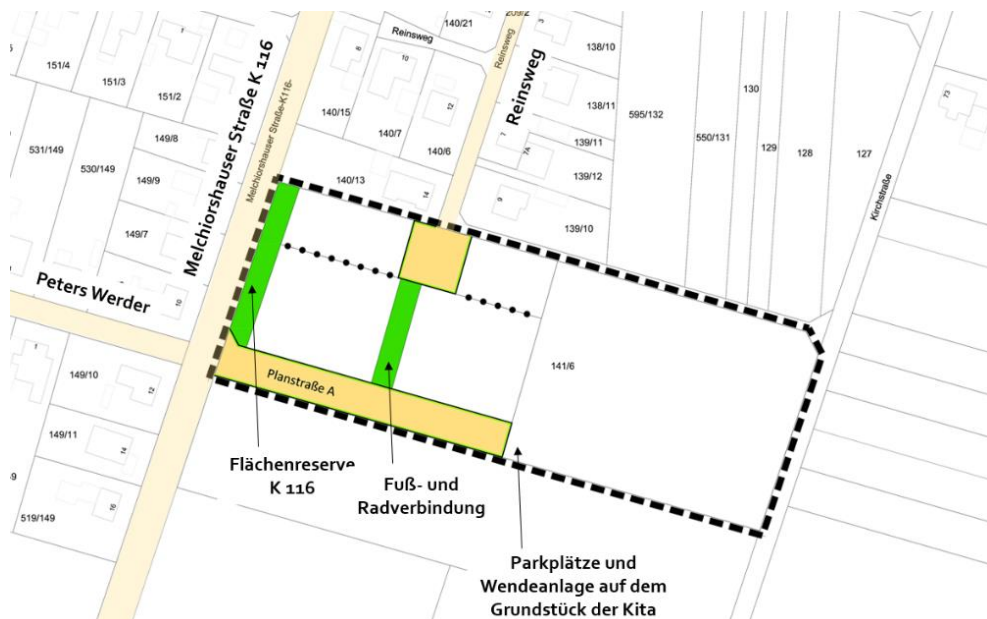
Der entlang der K 116 bestehende Radweg, der auch als überörtliche Verbindungsstrasse von Bedeutung ist, wird von der Planung nicht beeinträchtigt und bleibt erhalten.

Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Am Westermoor“ wird von der Linie 102-T bedient, deren Angebot auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet ist. Ebenfalls im fußläufigen Einzugsbereich befindet sich die Haltestelle „Leester Straße“, die von der Bürgerbuslinie 117 mit einem Kleinbus bedient wird.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet an zwei Punkten an das Erschließungsnetz anzubinden.

Interne
Erschließung

Abb. 14 Geplante interne Erschließung



Als Zufahrt zu den südlichen Wohnbauflächen mit höherer Dichte wird die Herstellung einer gemeindlichen Erschließungsstraße entlang der südlichen Gebietsgrenze vorgesehen. Diese wird auf Höhe der gegenüberliegenden Straße *Peters Werder* an die K 116 angebunden. Neben den Wohnbaugrundstücken ist auch die Kindertagesstätte über diese Achse erschlossen.

Im Norden, in Verlängerung des *Reinswegs*, ist die Anlage eines Wendeplatzes vorgesehen. Hierzu wird im Plan eine Fläche von 22x22 m als Verkehrsfläche festgesetzt. Die bislang ohne eine Wendeanlage am nördlichen Gebietsrand endende Straße bekommt damit einen Abschluss, der sowohl aus Sicht des Verkehrs (Wendemöglichkeiten, z. B. auch für die Müllabfuhr) eine Verbesserung darstellt, als auch als Quartiersplatz fungieren kann.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen ermöglichen die Herstellung der in der Gemeinde für Neubauvorhaben üblichen Straßenquerschnitte. Die südliche Verkehrspartelle weist eine Breite von mehr als 13 m auf, was den Bau einer geeigneten Fahrbahn für den Begegnungsverkehr, eines Fuß- und Radweges und straßenbegleitender Grünflächen problemlos möglich macht. Die Fläche des Wendeplatzes ist mit einem Durchmesser von 22 m so bemessen, dass die Anforderungen für das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen berücksichtigt werden können.

Der detaillierte Straßenausbau ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Auf Ebene des Bebauungsplans werden lediglich die erforderlichen Flächen planungsrechtlich als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die Gemeinde hat damit immer die Möglichkeit, den Ausbau entsprechend der (sich mitunter ändernden) Erfordernisse vorzunehmen.

Eine Verbindung für den motorisierten Verkehr zwischen dem *Reinsweg* und der Planstraße wird bewusst nicht hergestellt. Der nur schmal ausgebaute *Reinsweg* soll nicht zu einer Durchfahrtsstraße werden, sondern als kleinteilige Wohnlage erhalten bleiben. Für die Kitafläche und die verdichteten Wohnnutzungen im Süden wird eine eigene, leistungsfähige Anbindung vorgesehen, die aus dem überörtlichen Verkehrsnetz gut angefahren werden kann. Um trotzdem eine Durchlässigkeit zu schaffen, ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, in der explizit auch Wege angelegt werden dürfen. Es soll eine begrünte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer entstehen. Zur Klarstellung wird ein Zufahrtsverbot für die allgemeinen Wohngebiete WA2 aus Richtung des nördlichen Wendehammers als textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen.

Die östlich an das Plangebiet angrenzende *Kirchstraße* kann nicht zur Gebietserschließung herangezogen werden. Es handelt sich um einen nicht ausgebauten, der Landwirtschaft dienenden Weg, der im Norden auf die Straße *Am Gänsekamp* mündet. Für eine Gebietserschließung wäre der Ausbau des Weges bis zur südlichen Plangebietsgrenze erforderlich (rund 220 m). Auf dieser Strecke würde lediglich ein weiteres Bestandsgebäude von einem Ausbau profitieren, im Übrigen würden nur unbebaute Freiflächen (angrenzende Grünanlage, Ackerflächen) über die Strecke erschlossen. Dies ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Zudem kommt der Straße *Am Gänsekamp* keine übergeordnete Bedeutung zu. Es ist anzunehmen, dass die Mehrheit der Ziel- und Quellverkehre des Plangebiets über die K 116 anfährt. Eine (wenn auch nur teilweise) Erschließung des Gebiets über eine deutlich von dieser Strecke abliegende, untergeordnete Straße würde Fließverkehre generieren, die geeignet sind, die Wohnbaulagen entlang der Straße *Am Gänsekamp* zu beeinträchtigen. Überflüssige und erschließungstechnisch ungünstige Verkehrsbewegungen sollen vermieden werden. Eine Anbindung an den Kirchweg stellt daher aus Sicht der Gemeinde keine geeignete Alternative zur Erschließung des Plangebiets dar.

Stellplätze

Es werden in den Baugebieten keine eigenständigen Flächen für Stellplätze ausgewiesen. In den Wohngebieten WA1 sind lediglich Einfamilien- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Wie in solchen Baugebieten üblich, müssen die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Die allgemeinen Wohngebiete WA2 ermöglichen stärker verdichteten Wohnungsbau. Auch für diese Bereiche müssen die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Die festgesetzten Bauteppiche ermöglichen lediglich eine Bebauung der nördlichen Bereiche der Grundstücke des WA2. Es ist daher davon auszugehen, dass die Stellplatzanlagen im Süden, unmittelbar an die Planstraße angrenzend, vorgesehen werden. Von einer eigenständigen Ausweisung von Stellplatzflächen wird jedoch abgesehen, um eine größtmögliche Flexibilität auf dem Grundstück zu gewährleisten.

Die Gemeinbedarfsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die nach Erfahrungen der Gemeinde erforderliche Zahl an Stellplätzen auf der Fläche vorzuhalten. Nach derzeitiger Planung ist vorgesehen, eine kombinierte Wende- und Stellplatzanlage, die insbesondere in den Hol- und Bringzeiten frequentiert wird, im Westen der Gemeinbedarfsfläche herzustellen. Die Gemeinde wird dabei sicherstellen, dass zu den Wohnlagen ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Eine Abgrenzung in Form einer Grünfläche ist geplant. Beeinträchtigungen sollen so weitgehend minimiert werden. Spezifische Festsetzungen werden nicht getroffen, um die Flächennutzung langfristig flexibel zu halten.

Flächenreserve K
116

Am westlichen Rand des Plangebiets wird, parallel zur *Melchiorshauser Straße*, eine 8 m breite Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Die Gemeinde sichert hiermit im Bereich der Ortseinfahrt aus Richtung Süden eine Fläche, die bei Bedarf für eine Fahrbahnaufweitung – etwa zur Schaffung einer Querungshilfe bzw. eines Fahrbahnteilers – in Anspruch genommen werden kann. Schon vor einigen Jahren gab es Planungen, einen entsprechenden Umbau der *K 116* vorzunehmen, was jedoch aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht realisiert werden konnte. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die räumlichen Vorbedingungen geschaffen, um ggf. in einem späteren Verfahren Verkehrssicherungs- oder -beruhigungsmaßnahmen zu realisieren.

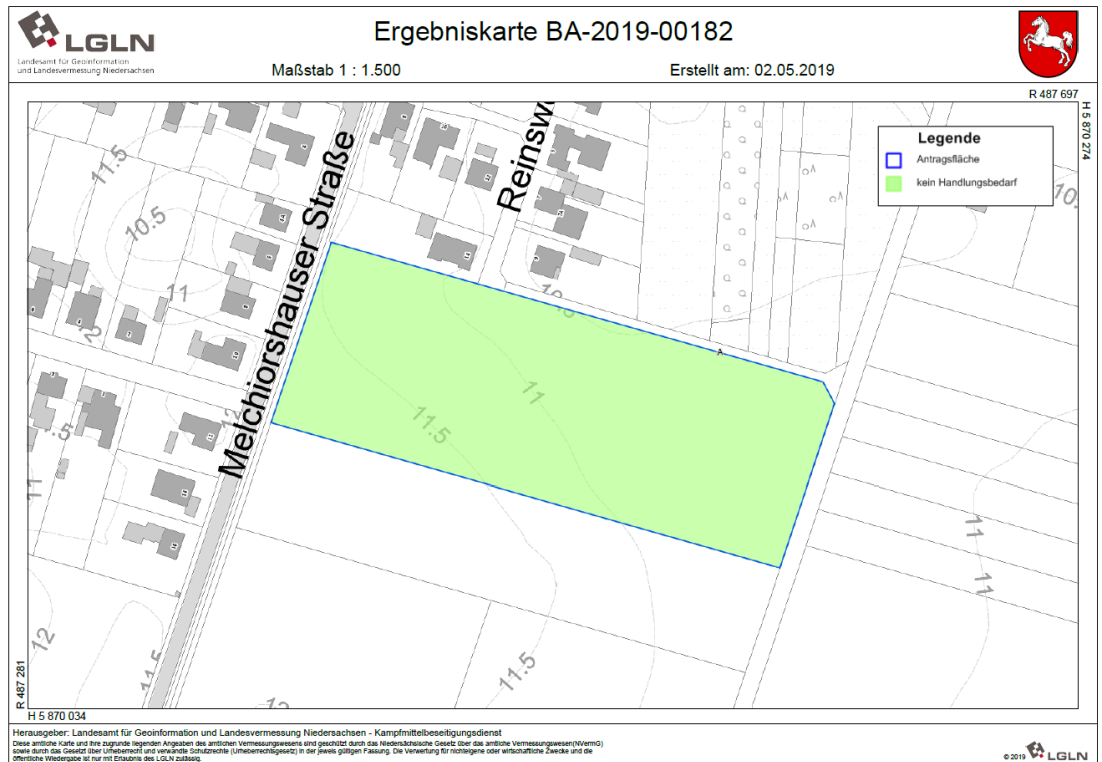
Die Belange des Verkehrs finden in der Planung Berücksichtigung.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Rüstungs-
altlasten

Die Gemeinde hat zur Gefahrenerforschung (Kampfmittel) eine Auswertung von Luftbildern bei der zuständigen Stelle beauftragt. Mit Schreiben vom 21.01.2019 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass für den Änderungsbereich kein Handlungsbedarf erkannt wird. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Abb. 15 Ergebniskarte der Luftbildauswertung – LGLN 05/2019



Da nie vollständig ausgeschlossen werden kann, dass im Plangebiet trotzdem Kriegsblindgänger aufzufinden sind, wird ein vorsorglicher Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Bei Baumaßnahmen ist jederzeit auf Kampfmittel zu achten, bei Funden sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden beachtet.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Die Gemeinde Weyhe verzeichnete in den vergangenen Jahren einen leichten, aber konstanten Anstieg der Einwohnerzahl, der insbesondere aufgrund von Zuzügen von außen erreicht wurde. Prognosen zeigen, dass dieser Trend weiterhin anhalten wird. Gleichzeitig zeichnen sich auch gesellschaftliche Entwicklungen ab, die Einfluss auf den Wohnungsmarkt der Gemeinde nehmen. Wegen der allgemeinen demografischen Entwicklungen, vor allem der alternden Bevölkerung, ist eine Zunahme kleiner Haushalte (1-2 Personen) zu erwarten. Die Nachfrage nach barrierefreien und häufig auch kostengünstigen Wohnmöglichkeiten nimmt zu. Da aber auch die Zahl junger Familien zuzugsbedingt nicht abnimmt, bleibt auch die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie sozialen Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindergärten hoch.

Die Entwicklungen führten unter anderem zu einem deutlichen, im Vergleich zum Landkreis sogar überdurchschnittlichen Anstieg der Baulandpreise. Neue Gebiete müssen zudem der diverseren Nachfrage gerecht werden, was höhere qualitative Ansprüche an die Planvorhaben stellt. Um diesen Anforderungen für das gesamte Gemeindegebiet einheitlich und gezielt begegnen zu können, hat die Gemeinde eine wohnungspolitische Gesamtstrategie mit Leitlinien und Eckpunkten zur Baulandmobilisierung erarbeitet. Mit dem sogenannten Baulandbeschluss im September 2018 wurde diese als Grundlage für neue Verfahren zur Schaffung von Wohnraum verabschiedet. Folgende vier Punkte werden als wohnungspolitische Leitlinien benannt:¹¹

- (1) Die Gemeinde Weyhe strebt ein moderates Wachstum an, wobei die Freiraumfunktionen geschützt und die gewachsenen Strukturen erhalten bleiben sollen.

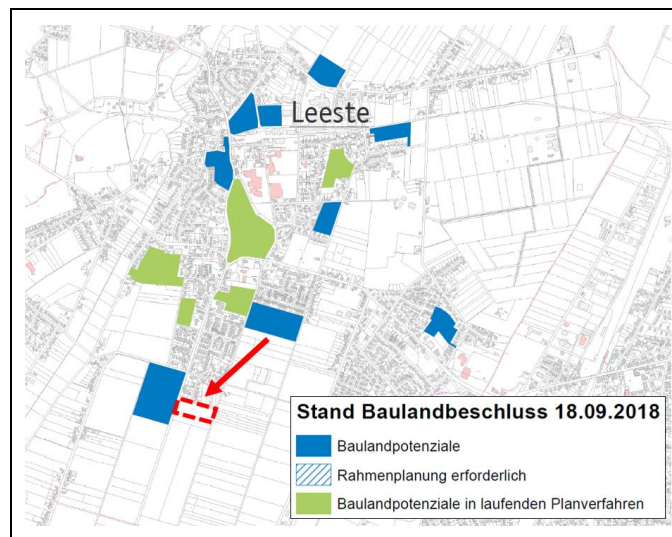
11 Gemeinde Weyhe, Fachbereich Gemeindeentwicklung und Umwelt – Wohnungspolitische Gesamtstrategie. Leitlinien und Eckpunkte der Baulandmobilisierung in Weyhe. Entwurf vom 27.08.2018

- (2) In der Gemeinde Weyhe wird bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen angeboten.
- (3) In der Gemeinde Weyhe werden auch künftig integrierte, lebendige und durchmischte Quartiere für alle Lebensphasen entstehen.
- (4) Die soziale Infrastruktur der Gemeinde Weyhe wird auch weiterhin bedarfsgerecht für die Bewohnerinnen und Bewohner bereitgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/114) schafft mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf – Kita die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche entsprechend der bestehenden Bedarfe in der Gemeinde baulich zu entwickeln.

Die Gemeinde, die Eigentümerin der überplanten Fläche ist, beabsichtigt, anteilig geförderte oder anderweitig preisgebundene Wohnungen auf der Fläche zu schaffen (siehe Kapitel 3.2). Die Gemeinbedarfsfläche ist so dimensioniert, dass hier eine ausreichend große Einrichtung zur weiteren Versorgung des Ortsteils entstehen kann. Mit, nach derzeitigem Planungsstand, bis zu sechs Gruppen trägt das Vorhaben damit zur langfristigen Sozialversorgung bei (siehe Kapitel 3.3). In der Planung finden so insbesondere die Punkte (2) und (4) Berücksichtigung.

Abb. 16 Im Baulandbeschluss identifizierte Baulandpotentiale



Ein Baustein der wohnungspolitischen Gesamtstrategie ist eine Erfassung von identifizierten Potentialflächen für Wohnbauland. Die Darstellung umfasst dabei sowohl planungsrechtlich bereits erschlossene Flächen, Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan sowie ausgewählte sonstige Flächen, die eine Eignung für die Entwicklung aufweisen.

Das Plangebiet ist in dieser Darstellung nicht als Baulandpotential ausgewiesen.

Zwar liegt das Plangebiet nicht im ausgewiesenen Flächenpool, kann aber einen besonderen Beitrag zum wohnungspolitischen Ziel „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ leisten. Es ist nicht Teil dieser Ausweisung, da zum Zeitpunkt der Potentialflächenanalyse die Verfügbarkeit nicht gegeben war. Bei einer Fortschreibung der Analyse würde die Fläche jedoch als Baulandpotential aufgenommen, da die qualitativen Kriterien erfüllt werden.

Die Planung folgt somit den Vorgaben der wohnungspolitischen Gesamtstrategie und trägt zur Umsetzung des Baulandbeschlusses bei. Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte werden berücksichtigt.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Für den Hochwasserschutz als bedeutsam ausgewiesene Flächen wie Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Plangebiets und umgebend nicht verzeichnet.

In Folge der Planung werden erstmalig planungsrechtliche Festsetzungen zur maximal zulässigen Überbaubarkeit der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs getroffen. Mit der Festsetzung von Bauflächen sowie neuer Straßenverkehrsflächen auf heutigen Ackerflächen kann anfallendes Oberflächenwasser nicht wie bisher uneingeschränkt innerhalb des Plangebiets versickern.

Eine von der Gemeinde beauftragte Bodenuntersuchung¹² beschreibt den Bodenaufbau im Plangebiet. Demnach stehen unterhalb einer bis zu ca. 0,9 m mächtigen Oberbodenschicht bis zur beprobten Tiefe von 6,0 m unter Geländeoberkante Sande (Feinsand, schluffig bis stark schluffig, mitteldicht gelagert bzw. steife Konsistenz) an. Zusammenhängende Grundwasserstände gemäß DIN 4049 wurden bei der Ausführung der Bohrarbeiten im Juni 2019 in einer mittleren Tiefe von ca. 3,20 m unter Geländeoberkante festgestellt. Mit jahreszeitlichem Oberflächen-, Stau- und Schichtenwasser muss aufgrund der anstehenden bindigen Sedimente (Geschiebelehm) gerechnet werden.

Zur Bestimmung geeigneter Maßnahmen zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt¹³. Dieses stellt fest, dass eine Entsorgung des Niederschlagswassers über geschlossene Kanalanlagen oder offene Vorflutgräben nicht möglich ist. Einzig die geplante Wendeanlage im Norden des Plangebiets kann an den Regenwasserkanal am Reinsweg angebunden werden. Innerhalb der übrigen Flächen ist stattdessen eine Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Dabei ist die Gebietslage in der Trinkwasserschutzzone IIIA zu berücksichtigen. Als mittlerer Grundwasserstand wird im Konzept eine Höhe von 2,20 m unter Geländeoberkante als Bemessungswasserstand angenommen, was damit einen Meter über dem in der Baugrunduntersuchung gemessenen mittleren Wasserstand liegt. Somit ist ein Sicherheitspuffer gegenüber den reinen Messwerten berücksichtigt, die erfahrungsgemäß jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen. Der Grundwasserleiter wurde gemäß M153 (Tabelle A.1b) als besonders schutzbedürftiges Gewässer bewertet.

Aufgrund der für eine Versickerung eher ungünstigen Bodenarten wurden zwei in situ Versickerungsversuche¹⁴ zur Bestimmung des kf-Wertes durchgeführt. Für die Erstellung des Konzepts wird der ermittelte ungünstigere Wert von $k_f = 4,4 \times 10^{-6}$ m/s gewählt. Dieser Wert ist gemäß A138 (Tabelle B1) mit einem Korrekturfaktor 2 zu versehen. Damit ergibt sich ein Bemessungs-kf-Wert von $8,8 \times 10^{-6}$ m/s.

Für die öffentliche Verkehrsfläche soll eine reine Muldenversickerung erfolgen. Hierzu stehen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausreichend dimensionierte Flächen zur Verfügung. Die weiteren Vorgaben des Oberflächenentwässerungskonzepts für eine funktionierende Versickerung über Mulden werden im Zuge der weiteren Planung bzw. des Ausbaus berücksichtigt. Die Anforderungen an das Schutzbedürfnis des Grundwassers werden erfüllt.

Für die Bauflächen (Kita-Fläche u. allgemeine Wohngebiete) weist das Konzept nach, dass eine vollständige Versickerung über Muldensysteme möglich ist. Für den Teilbereich des Kita-Grundstücks müssten bei einer Muldentiefe von 40 cm 180 m² versickerungswirksame Fläche angelegt werden, für den Teilbereich der Wohnbebauung 240 m².

Zur Minimierung des Platzbedarfs für die Versickerungsflächen werden verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt. So könnte das Dachflächenwasser über Rigolensysteme vorbehandelt und versickert oder der Abflussbeiwert durch Gründächer reduziert werden, was auf Ebene des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen wird. Die Vorgaben der jeweiligen technischen Normen und Regelwerte sind bei allen Maßnahmen zu beachten. Das Oberflächenentwässerungskonzept weist in ausreichendem Umfang nach, dass Möglichkeiten bestehen, das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und einer Versickerung, ggf. mit Vorbehandlung, zuzuführen.

Mit Schreiben vom 11.06.2019 teilt der Landkreis Diepholz, Untere Wasserbehörde mit, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine Grundwassermessstelle der Harzwasserwerke

12 Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG – Geotechnischer Bericht B-Plan „südlich Reinsweg“, 18.07.2019

13 HBI Hiller + Begemann Ingenieure GmbH: Entwässerungskonzept Bebauungsplan Nr. 28 (südlich Reinsweg) in 28844 Weyhe, Voranfrage auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser, Stand 01.10.2019

14 Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & CO. KG – Beurteilung der Versickerungsfähigkeit vom 10.09.2019

befindet. Die Auswertung der Ganglinien für den Zeitraum 2014-2019 ergibt einen mittleren Grundwasserhochstand von 8,22 mNN. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen durch die Förderung von Grundwasser aus den Vertikalfilterbrunnen B10 und B11 beeinflussten Grundwasserstand handelt. Der natürliche Grundwasserstand, bei theoretischer Abschaltung der Brunnen, wäre etwa 0,8 m höher. Es ist ausdrücklich nicht geplant die Entnahmemengen zu drosseln, jedoch besteht keine Verpflichtung zur Förderung bestimmter Wassermengen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Ausweisungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets. Mit Schreiben vom 11.06.2019 bringen die Harzwasserwerke als örtlicher Wasserversorger diesbezüglich folgende Hinweise zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser vor:

- Eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken über eine Versickerungsmulde/Flächenversickerung ist möglich. Eine Versickerung über Schluckbrunnen und Schächte ist auszuschließen.
- Bei der Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers 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 Versickerungsmulden hat einen Mindestabstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufzuweisen.

Die Anforderungen werden bei der geplanten dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers berücksichtigt. Schluckbrunnen und Schächte sind explizit ausgeschlossen. Mit einer textlichen Festsetzung werden die Vorgaben für die Bauflächen verbindlich gesichert. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen wird die Gemeinde die Einhaltung der technischen Anforderungen sicherstellen. Zusätzlich ist ein erläuternder Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Schutzgebiete

Mit Schreiben vom 11.06.2019 teilt der Landkreis Diepholz, Untere Wasserbehörde mit, dass sich das Plangebiet in der Schutzzone IIIA eines Wassergewinnungsgebiets (nicht festgesetzt/derzeit in Aufstellung) befindet. Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Planung ermöglicht das Entstehen von vornehmlich Wohnnutzungen und einer Kindertagesstätte. Die in allgemeinen Wohngebieten sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe dürfen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nicht errichtet werden. Bei den so verbleibenden, zulässigen Nutzungen besteht keine erhöhte Gefahr eines Einsatzes wassergefährdender Stoffe. Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung über die belebte Bodenzone wird für den Schutz des Grundwassers hinreichend Sorge getragen.

Mit Schreiben vom 11.06.2019 bringen die Harzwasserwerke als örtlicher Wasserversorger folgende Hinweise zum Grundwasser- und Gewässerschutz aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines in Aufstellung befindlichen Trinkwassergewinnungsgebiets vor:

Die bei der Umsetzung von Vorhaben beteiligten Firmen sowie deren Subunternehmer sind darauf hinzuweisen, dass sich das Plangebiet in einem Trinkwasserschutzgebiet 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 Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.
- Auf Baustellen sollten Materialien und Geräte für Sofortmaßnahmen im Störfall (z. B. Brand, Ölunfall) vorgehalten werden. 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.

- In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist der Wasserversorger (Wasserwerksmeister der Harzwasserwerke, Tel: 04242 9810-23) zu benachrichtigen.

3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Im Baugebiet werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen; auch sind bislang keine konkreten Projekte in diesem Plangebiet vorgesehen.

Dennoch kann jede Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen, wie sie mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten getroffen wird, innerhalb der Gemeinde einen indirekten Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden leisten. Die Gemeinde beabsichtigt, auf der Fläche geförderte Wohnbauvorhaben zu realisieren. Dies kann sich insgesamt positiv auf das Marktsegment günstiger Wohnflächen auswirken. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der
baulichen
Nutzung

Im westlichen Plangebiet werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) BauGB) werden nicht zum Teil des Bebauungsplans gemacht. Es handelt sich dabei um i. d. R. Nutzungen, die einen größeren Flächenbedarf aufweisen.

Ziel der Planung ist es, auf rund 5.420 m² Bauland für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Dabei liegt ein besonderes Augenmerk darauf, geförderten bzw. preisgedämpften (Miet-) Wohnungsbau umzusetzen, was über die gezielte Vergabe der gemeindlichen Grundstücke sichergestellt wird. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets können die ausgeschlossenen Nutzungen nicht konfliktfrei mit diesem Planziel auf der Fläche untergebracht werden. Neben dem erhöhten Flächenbedarf wäre von nutzungstypischen An- und Abfahrtsverkehre (Kunden, Lieferverkehr, Beschäftigtenverkehr) auszugehen, die regelmäßig zu Beeinträchtigungen für die umliegenden Wohnnutzungen führen können. Auch aus städtebaulicher Sicht ist der Standort nicht für die ausgeschlossenen Nutzungen geeignet. Wegen der Lage am Ortsrand kommt der Fläche eine besondere Bedeutung für das Ortsbild zu. Dem Entstehen unpassender, übermäßig großer und häufig optisch prägnanter Baukörper (Tankstellen mit nächtlicher Beleuchtung, Gartenbaubetriebe) soll vorgebeugt werden. Die Wohngebiete werden zur Untergliederung des Maßes der baulichen Nutzung auf (WA1) und (WA2) aufgeteilt. In Hinblick auf die zulässigen Nutzungen sind beide Gebiete identisch (siehe textliche Festsetzung § 1).

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude wird im WA 1 auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt; hier werden auch ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. In Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Wohnung zulässig (siehe textliche Festsetzung § 2). Angrenzend an die Bestandlagen des *Reinswegs* soll im nördlichen Gebiet nur eine kleinteilige Wohnbebauung ermöglicht werden, um einer übermäßigen Zunahme des Verkehrs im *Reinsweg* vorzubeugen und die bestehenden Siedlungsstrukturen verträglich weiterzuentwickeln.

In den allgemeinen Wohngebieten WA2 werden mit 6 Wohneinheiten pro Gebäude höhere Dichten zugelassen, da hier die Entwicklung geförderter Mietwohnungen vorgesehen ist.

Im östlichen Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte festgesetzt. Entsprechend ist hier nur der Bau einer solchen Einrichtung einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen möglich. Weitere Nutzungen (z. B. Wohnen) können innerhalb der Fläche nicht zugelassen werden.

Maß der
baulichen
Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in den allgemeinen Wohngebieten WA1 mit 0,3 bzw. im WA2 mit 0,4 festgesetzt. Die Baufelder in Verlängerung des *Reinswegs* sind so hinsichtlich der maximal zulässigen Versiegelung am angrenzenden Bebauungsplan orientiert. Für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist dieser Wert ausreichend und stellt sicher, dass übermäßige Versiegelungen ausgeschlossen sind. In den WA2 wird ein höherer Versiegelungsgrad angesetzt, um eine bestmögliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke für den leicht verdichteten Wohnungsbau zu gewährleisten.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in beiden Baugebieten auf II Vollgeschosse begrenzt. Auch im bestehenden Bebauungsplan nördlich des Plangebiets (Nr. 67/13 „In der Reinsgrund (Leeste)“, 1967) sind II Vollgeschosse zulässig. Die Wohngebiete werden jedoch hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhen gestaffelt.

Die zulässige Traufhöhe (TH) wird in den WA1 auf 4,5 m begrenzt, um angrenzend an die Bestandslagen nur kleinteilige Siedlungshäuser zuzulassen. Voll ausgebaute Dachgeschosse bleiben möglich, höhere Gebäude oder Staffelgeschosse sind hingegen nicht realisierbar. Auf den südlichen Baufeldern des WA2 sind Traufhöhen bis zu 6,0 m zulässig, so dass hier auch Gebäude mit einer optisch eindeutigen Zweigeschossigkeit entstehen können. Für beide Gebiete wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH) auf 10,5 m beschränkt. Die Trauf- und Firsthöhen orientieren sich sowohl am Bestand, als auch an anderen Plangebieten der Gemeinde und ermöglichen das Entstehen typischer Gebäude. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte (siehe textliche Festsetzung § 3).

Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, was die Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstände erforderlich macht.

Baugrenzen

Über Baugrenzen werden die überbaubaren Bereiche der Grundstücke ausgewiesen. Bei den allgemeinen Wohngebieten WA1 halten diese jeweils 3 m zu den angrenzenden Grundstücken (bzw. zur Nutzungsgrenze zwischen den Wohngebieten) ein.

Die Bauteppiche des WA2 halten ebenfalls 3 m bzw. 4 m zu den östlichen und westlichen Baugebietsgrenzen sowie zur nördlichen Nutzungsgrenze ein. Der Bauteppich wird allerdings nur mit einer Tiefe von 19 m vorgesehen. Alle baulichen Anlagen sollen angrenzend an das WA1 entstehen und lediglich eine weitere Bautiefe umfassen. Eine vollständige Bebauung des Areals ist nicht Ziel der Gemeinde. Um den vorgesehenen verdichteten Wohnungsbau im WA2 adäquat herstellen zu können, ist es erforderlich, auch ausreichend große Stellplatz- und Freiflächen vorzuhalten. Dies wird mit den festgesetzten Baugrenzen erreicht.

Verkehrsflächen

Für die interne Erschließung des Gebiets werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb der Flächen ist die Anlage einer Gemeindestraße (Planstraße A entlang der südlichen Plangebietsgrenze) bzw. der Bau einer Wendeanlage in Verlängerung des *Reinswegs* vorgesehen. Beide Flächen verbleiben in Besitz der öffentlichen Hand. Die festgesetzten Flächen sind so dimensioniert, dass im Ausbau die üblichen Anforderungen an neue Straßen (Fahrbahnbreiten, Nebenanlagen usw.) berücksichtigt werden können. Eine Verbindung für den PKW-Verkehr zwischen dem *Reinsweg* und der Planstraße ist nicht vorgesehen. Damit auch keine Zufahrten für die Baugrundstücke der WA2 aus Richtung des *Reinswegs* angelegt werden, wird per textlicher Festsetzung definiert, dass diese ausschließlich über die Planstraße A im Süden erschlossen werden dürfen (siehe textliche Festsetzung § 7).

Grünflächen

Entlang der *Melchiorshuser Straße (K 116)* wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Diese 8 m breite Fläche dient als Flächenreserve für einen möglicherweise in Zukunft erforderlichen Aus-/Umbau der überörtlichen Verkehrsstrasse. Die Gemeinde beabsichtigte schon vor einiger Zeit den Bau eines Fahrbahnteilers im Ortseingangsbereich, um eine Verkehrsberuhigung herbeizuführen und die Straßenquerung zu erleichtern. Auch wenn diese Planung nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 28 (67/114) ist, soll die ggf. erforderliche Fläche freigehalten werden, um im Bedarfsfall kurzfristig reagieren zu können.

Eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ wird zentral zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA2 festgesetzt. Ihr kommt eine Verbindungsfunktion zwischen dem nördlich gelegenen *Reinsweg* und der südlichen Planstraße zu. Ein motorisierter Durchfahrtsverkehr ist mit der getroffenen Festsetzung ausgeschlossen, allerdings werden Fuß- und Radwege ausdrücklich zugelassen. Eine hohe Durchlässigkeit zwischen altem und neuem Gebiet wird so, insbesondere auch für die Erreichbarkeit der Kita, gewährleistet (siehe textliche Festsetzung § 4).

Oberflächen-entwässerung

Für die Oberflächenentwässerung werden keine eigenständigen Flächen vorgesehen. Das Wasser soll auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb der Straßenseitenräume versickert werden. Zur Klarstellung wird eine textliche Festsetzung vorgenommen, die Vorgaben zur Versickerung auf den Grundstücken trifft, um einen ordnungsgemäßen Umgang mit den anfallenden Oberflächenwasser sicherzustellen (siehe textliche Festsetzung § 5).

Schall-immissions-schutz

Aus Gründen des Schallimmissionsschutzes werden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Gebiet wird hierzu zeichnerisch ein Lärmpegelbereich III ausgewiesen. Die Größe des Bereichs orientiert sich an den in der schalltechnischen Beurteilung im Umweltbericht ermittelten Fläche. Per textlicher Festsetzung werden die einzuhaltenden passiven Schallschutzmaßnahmen bestimmt. Grundlage stellt die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ dar. Diese definiert die einzuhaltenden Anforderungen an das Schalldämm-Maß der zu verwendenden Außenbauteile der Gebäude. In den betroffenen Bereichen sind zudem Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen) ausschließlich auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen (siehe textliche Festsetzung § 6).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) BauNVO) nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 (6) Nr.1 BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

§ 2 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen öffentlichen Straße in ihrer Fahrbahnmitte.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen.

Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (§ 16 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 4 Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Grünzug

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug ist die Anlage von Fuß- und Radwegen ausdrücklich zulässig (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

§ 5 Oberflächenentwässerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle flächenhaft oder in flachen Mulden zur Versickerung zu bringen. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

Eine direkte Ableitung des Oberflächenwassers in unterirdische Versickerungsanlagen ohne Behandlung sowie eine Versickerung über Schluckbrunnen und Schächte ist aufgrund der Lage innerhalb der Schutzzone IIIA eines Trinkwassergewinnungsgebiets nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

§ 6 Schallimmissionsschutz

§ 6.1 Anforderungen an Außenbauteile

Die zur Melchiorshauer Straße ausgerichteten sowie die bis zu 90° von der Straße abgewinkelt liegenden Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen der nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume, müssen die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche erfüllen.

Abb. 17 Auszug aus Tabelle 2, DIN 4109 (Tabelle 8) – Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich (LPB)	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä., erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB
III	61-65	35

§ 6.2 Belüftungsanlagen

Um für die notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes in den Lärmpegelbereichen III bei Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Melchiorshauer Straße ausgerichtet oder bis zu 90° von dieser abgewinkelt liegen, der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

§ 6.3 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sind auf den innerhalb der Lärmpegelbereich III gelegenen Grundstücken nur auf der von der genannten Straße abgewandten Seite, im Schallschatten der jeweiligen Gebäude, zulässig. Alternativ ist auch das Vorsehen von zusätzlichem aktiven Lärmschutz oder die Anordnung von Nebengebäuden als schallabschirmende Maßnahmen möglich, sodass insgesamt die Einhaltung der Tages-Orientierungswerte (55 dB(A)) sichergestellt werden kann.

§ 6.4 Ausnahmen

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den

obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erbringen.

§ 7 Verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke

Die allgemeinen Wohngebiete WA1 dürfen ausschließlich über die Wendeanlage in Verlängerung des Reinswegs (Planstraße B) verkehrlich erschlossen werden.

Die allgemeinen Wohngebiete WA2 dürfen ausschließlich über die Planstraße A verkehrlich erschlossen werden. Die Anlage von Zufahrten über die Planstraße B ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zugänge und Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

5 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (67/114) „Südlich Reinsweg“.

2 Dachformen und Dacheindeckungen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 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.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nr. 2-3 der örtlichen Bauvorschriften verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 80 (3) NBauO).

Begründung

Die örtliche Bauvorschrift zur Mindest- und Maximaldachneigung von Dächern stellt sicher, dass neu entstehende Gebäude gestalterischen Mindestanforderungen entsprechen und sich an der in der Umgebung bestehenden Bebauung orientieren. Mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie den zulässigen Geschossigkeiten ermöglicht der Bebauungsplan das Entstehen von Baukörpern mit ausgebauten Dachgeschossen, aufgesetzte Staffelgeschosse sind jedoch ausgeschlossen. Die Möglichkeiten der Gebäudegestaltung bleiben vielfältig, der von eher traditioneller Siedlungsbebauung geprägte Charakter der Nachbarschaft ist jedoch gewahrt.

Von weitergehenden Bauvorschriften wird abgesehen. Da die Nachbarschaft keinen besonders prägnanten, einheitlichen Stil aufweist und das übergeordnete städtebauliche Ziel darin besteht, möglichst preisgedämpfte Flächen für unterschiedliche Wohnbauvorhaben anzubieten, sollen auf Ebene des Bebauungsplans keine detaillierten Festsetzungen etwa zu zulässigen Materialien und Farben getroffen werden. Die Gemeinde entscheidet als Eigentümerin über die Vergabe der Grundstücke oder tritt ggf. sogar selbst als Bauherrin auf. Sie hat damit auch ohne spezifische Bauvorschriften weitere Einflussmöglichkeiten über mögliche Gestaltungsprinzipien.

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahme

Bodenschätze – Das Gebiet gehört zum Erlaubnisfeld „Achim“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Wintershall Holding GmbH. Zudem ist es Teil des Bewilligungsfeldes Achim-Barrien, das ebenfalls für den Abbau von Kohlenwasserstoffen ausgewiesen ist. Auch hier ist die Wintershall Holding GmbH der aktuelle Rechtsinhaber.

Trinkwasserschutzgebiet – Das Plangebiet liegt in einem Wassergewinnungsgebiet (Schutzzone IIIA). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sowie aller weiteren rechtlichen Regelungen, insbesondere auch zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), sind zu berücksichtigen.

Hinweise

Oberflächenentwässerung – Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik (aktuell insb. DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickerraums (Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsmulde und dem Bemessungs-Grundwasserstand) muss mindestens 1,0 Meter betragen. Es ist auf eine ausreichende Dimensionierung der Sickermulden zu achten, um ein Überlaufen der Mulden und längere Standzeiten zu vermeiden sowie eine optimale Versickerungsleistung zu gewährleisten.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Leitungsbetreiber - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Rüstungsaltslasten – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen in Hannover zu informieren.

Rechtsgrund- lagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46 die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

 Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	15.700 m ²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	5.420 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte	7.530 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.940 m ²
Öffentliche Grünfläche: Grünzug	320 m ²
Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün	490 m ²

 Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
14.11.2018	Aufstellungsbeschluss (Verwaltungsausschuss)	§ 2 (1) BauGB
15.05.2019	Verfahrenswechsel des Planverfahrens	
28.03.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
27.05.2019 – 12.06.2019	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
24.07.2019 – 30.08.2019	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
24.07.2019 – 30.08.2019	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
18.12.2019	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur die Planurkunde. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

 Durchführung
der Planungen

Es geht um die baurechtliche Entwicklung neuer Wohnbauflächen sowie einer gemeindlichen Kindertagesstätte. Investitionsvorhaben und Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Plans sind bereits angekündigt und wahrscheinlich.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 19.12.2019	Gez. Dr. Ulrike Schneider
Gemeinde Weyhe, den 16.01.2020	SIEGEL Gez. Bürgermeister Frank Seidel

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Für die Entwicklung des Wohnstandorts Weyhe ist der Bau einer zusätzlichen Kindertagesstätte erforderlich. Trotz der in den vergangenen Jahren erfolgten Erweiterungsmaßnahmen zeigt sich in der gesamtgemeindlichen Betrachtung, dass die heutigen Angebote nicht ausreichend sind. Zudem besteht eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Ziel der Planung ist daher die Bereitstellung von Flächen für Wohnungsbau und für eine Kindertagesstätte. Am südlichen Ortsrand von Leeste verfügt die Gemeinde über eine geeignete Fläche zur Umsetzung dieser Planziele.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Am 28.03.2019 fand eine Bürgerversammlung zur Information über die Planung statt. Es wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und unterschiedliche Erschließungsvarianten diskutiert. Die Inhalte wurden ergebnisoffen besprochen. Folgende Themenbereiche wurden im Wesentlichen erörtert: Die Erschließung des Gebiets, insb. die (Mit-)Nutzung des Reinswegs; die Art der Nutzung, auch hinsichtlich der geplanten Wohnbauformen (geförderter Wohnungsbau oder individuelle Bebauung, z. B. mit Einfamilienhäusern); die Maße der Nutzung im Vergleich zur Bestandsbebauung am Reinsweg; die Belange von Natur und Landschaft (insb. nördlich angrenzende Grünanlage). Zudem wurden Hinweise zur Baugrundbeschaffenheit (evtl. Durchnässung) gegeben. Weitere Fragen zum Planungsablauf, den Planzielen und den möglichen Festsetzungen wurden gestellt und erörtert. Zudem ging (zeitlich vor der Bürgerversammlung) eine schriftliche Stellungnahme bei der Gemeinde ein. In dieser wird die geplante Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB in Frage gestellt. Es wurde angeregt, die Erschließung des Plangebiets nicht über den Reinsweg verlaufen zu lassen und die geplante Kita-Nutzung im Westen und die Wohnbebauung im Osten des Plangebiets anzuordnen.

Unter Berücksichtigung der diskutierten Themen und Anregungen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ein Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erstellt. Insbesondere die Hinweise zur Erschließung des Plangebiets sowie zur Gliederung im Übergang zum Reinsweg fanden hierin Berücksichtigung. Nur wenige, kleinteilige Baugrundstücke werden über den Reinsweg direkt erschlossen, der in diesem Zuge eine Wendeanlage erhalten soll. Die übrigen Baugrundstücke werden über eine neue Zufahrt von der K 116 erschlossen. Die Kita-Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf im östlichen, die Bauflächen als allgemeine Wohngebiete (FNP: Wohnbauflächen) im westlichen Plangebiet festgesetzt. Zudem wurde ein Wechsel in das Vollverfahren beschlossen.

Dieser Entwurf wurde den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegt, die überwiegend detaillierende Hinweise/Anregungen vorbrachten. Seitens des Denkmalschutzamtes des Landkreises Diepholz wird eine Prospektion der Fläche als erforderlich erachtet, die die Gemeinde vor Durchführung von Baumaßnahmen umsetzen wird. Ausführungen zur Abwasserbeseitigung, Grundwasserständen, Lage in einem geplanten Trinkwasserschutzgebiet, zum Schutzgut Boden, Brandschutz, Leitungsschutz sowie zum Nahverkehr wurden in die Begründung aufgenommen. Es wurde eine Baugrunduntersuchung einschließlich der Versickerungsfähigkeit des Gebiets erstellt und die Festsetzung zur Versickerung von Oberflächenwasser ergänzt. Der auf das Gebiet einwirkende Verkehrslärm wurde rechnerisch ermittelt und ein Lärmpegelbereich in den Plan aufgenommen. Die im Vorentwurf aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften wurden angepasst, um gemeindlich einheitliche Formulierungen zu gewährleisten. Weiterhin wurde der Umweltbericht erstellt.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

In der Offenlegung gingen zwei Stellungnahmen von Bürgern ein. Die umfangreichen Schreiben bezogen sich auf eine Vielzahl der in den Planunterlagen behandelten Themen. Bei der überwiegenden Zahl der vorgebrachten Hinweise und Anregungen erachtete die Gemeinde die vorgenommenen Abwägungen der Planung als ausreichend, so dass keine Änderung vorgenommen wurden. Zur Ableitung des Abwassers (Bestätigung des Abwasserverbandes, dass

das Netz geeignet ist, zusätzliches Abwasser aufzunehmen) sowie zur angrenzenden Grünfläche/Belange der Forstwirtschaft wurden Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen. Die Festsetzung zum Höhenbezugspunkt wird zur Klarstellung ausdrücklich auf die zur Erschließung herangezogene öffentliche Straße bezogen. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde sprachlich im Kapitel zu den Belangen der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile präzisiert.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange gab es kaum inhaltlich neue Stellungnahmen. Die Untere Naturschutzbehörde regte eine Ergänzung zum Artenschutz im Umweltbericht an; zudem wurde hier das benannte Kompensationsmodell redaktionell korrigiert. Die Ausführungen zur Oberflächenentwässerung wurden entsprechend der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde ergänzt und um die Ausführungen eines zwischenzeitlich erstellten Oberflächenentwässerungskonzepts erweitert. Die weiteren vorgebrachten Hinweise werden in der Ausbauplanung berücksichtigt.

Gesamtergebnis der Abwägung

Im Planverfahren wurde in Folge der frühzeitigen Beteiligung der Bürger insbesondere die Erschließung des Gebiets überarbeitet und die Abstufung zum angrenzendem Bestandsgebiet besonders berücksichtigt. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zur Präzisierung der Festsetzungen und Ausführungen in der Begründung, machten jedoch keine Anpassung der eigentlichen Planziele erforderlich. Die im Verfahren erstellten Untersuchungen und Konzepte (Lärm, Baugrund, Versickerungsfähigkeit) wurden in die Unterlagen eingearbeitet und werden auch in der weiteren Ausbauplanung berücksichtigt.

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 14.11.2019 als Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet. Mit Beschluss vom 15.05.2019 wurde der Verfahrenswechsel in das Vollverfahren einschließlich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes (§ 8 (3) BauGB). Der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 17 sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 (67/111) erfolgten am 18.12.2019 .

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gilt für beide Planstufen.
