

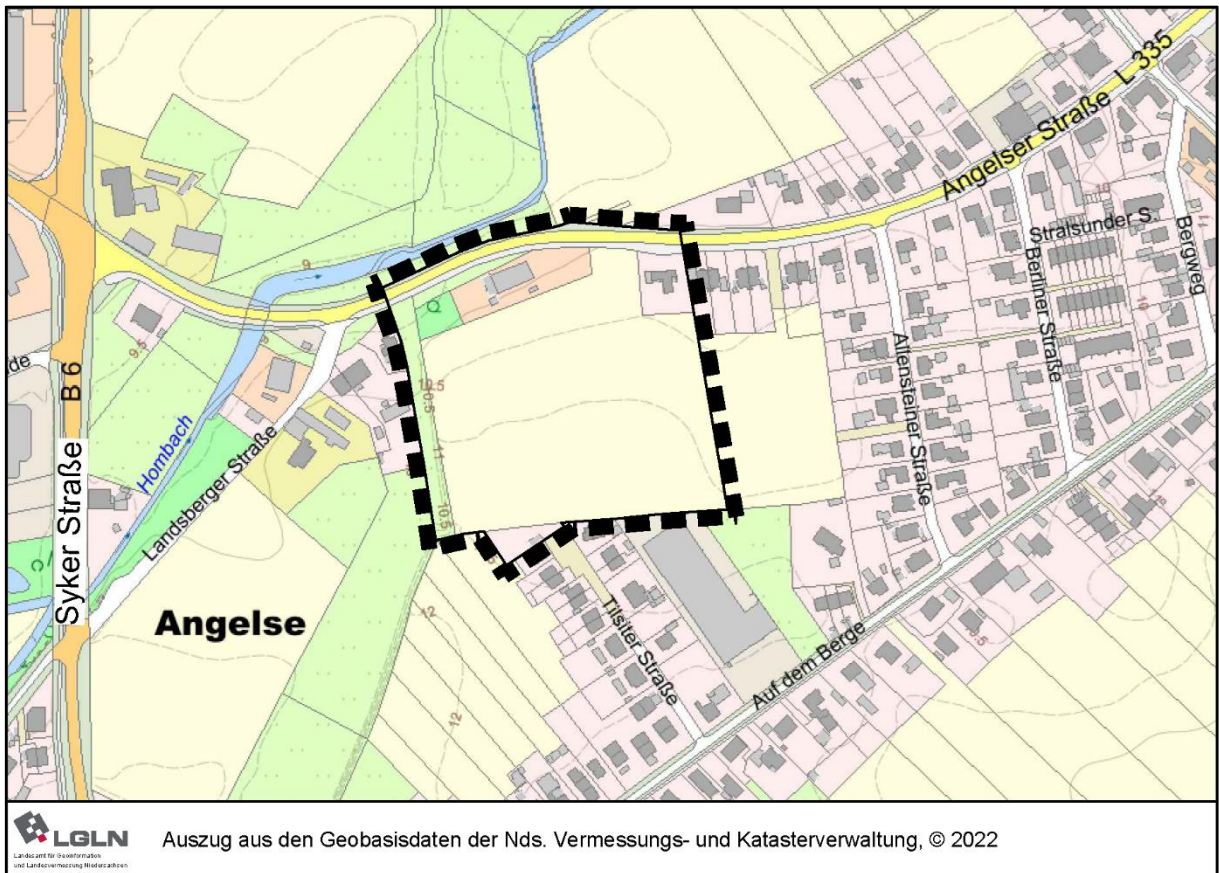
GEMEINDE WEYHE

Bebauungsplan Nr. 28 (67/116)

„Südlich Angelser Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf 04.04.2023	Entwurf 21.06.2023	Beratung zum Satzungsbeschluss 21.08.2023	ABSCHRIFT
----------------	--------------------------	-----------------------	--	------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	4
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	4
	A.2 Örtliche Situation	4
	A.3 Planungsvorgaben	6
	A.3.1 Raumordnung.....	6
	A.3.2 Flächennutzungsplanung	7
	A.3.3 Planungsrechtliche Situation / Bebauungspläne.....	8
	A.3.4 Wohnungspolitische Gesamtstrategie der Gemeinde Weyhe	10
	A.3.5 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1a Abs. 5 BauGB	10
	A.3.6 Hochwasserrisiko	11
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
	B.1 Bauliche Nutzung	12
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung	13
	B.1.3 Bauweise	14
	B.1.4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen	14
	B.1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,	15
	B.2 Grünordnerische Festsetzung.....	15
	B.3 Ausschluss fossiler Brennstoffe, Anbringen von Photovoltaikanlagen	16
	B.4 Verkehr	17
	B.4.1 Vorhandene Erschließung.....	18
	B.4.2 Geplante Erschließung.....	18
	B.5 Immissionsschutz.....	21
	B.6 Natur und Landschaft / Klima	23
	B.6.1 Vorhandene Situation.....	23
	B.6.2 Planerische Auswirkungen	25
	B.6.3 Anwendung der Eingriffsregelung	25
	B.6.4 Artenschutz	26

B.7	Infrastruktur	28
B.8	Wasserschutzgebiet	29
B.9	Bodendenkmalpflege	30
B.10	Altlasten/Kampfmittel/Bodenschätze	31
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	33
D	DATEN	35

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

Ziel ist ein durchgrüntes Baugebiet zu erhalten, in dem klimaschonende Festsetzungen getroffen werden. Besonderes Augenmerk wurde bei der Planung daraufgelegt, die benachbarten Wohngebiete nicht mit zusätzlichem Kfz-Verkehr zu belasten, aber trotzdem eine hohe Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr zu schaffen.

Um die bisher unbebaute Fläche einer baulichen Nutzung zuführen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Parallel dazu muss der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert werden, um die Voraussetzungen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung zu schaffen, die bisher an dieser Stelle nicht in der vorbereitenden Planung der Gemeinde vorgesehen war (21. Änderung).

A.2 Örtliche Situation

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

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

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



Abb. Luftbild, 2021

Abb. Foto, Quelle: pks, Nov. 2021



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

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Raumordnung

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



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

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

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

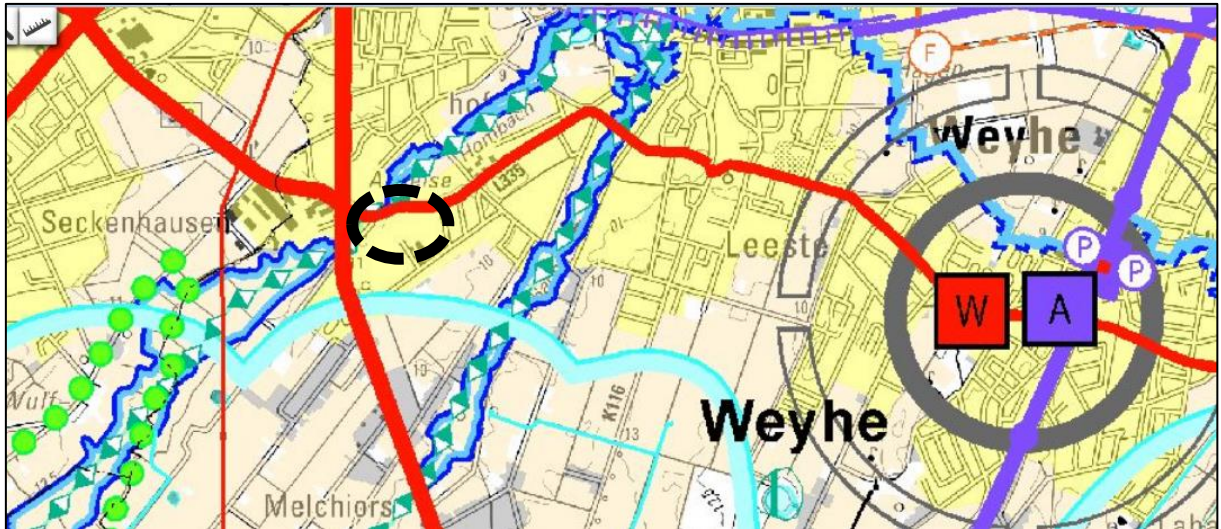


Abb. Auszug aus dem RROP 2016 (ohne Maßstab)

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

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

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

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

A.3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weyhe wurde im Jahr 1995 wirksam.

Der Geltungsbereich ist darin als Fläche für die Landwirtschaft (weiß) und an der östlichen Seite als gemischte Baufläche (M, braune Fläche) dargestellt. Über der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft liegt die Begrenzung einer Fläche, die langfristig als geschützter Landschaftsbestandteil naturnah zum Hombach zu entwickeln sei (grüne Begrenzung). Die Darstellung der gemischten Baufläche setzt sich weiter nach Süden und östlich des Plangebietes fort. Sonst schließen sich Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft an.

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich als Allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) „Südliche Angelser Straße“ nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe entwickelt werden.

Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (21. Änderung), so dass eine Überplanung mit Flächen für Gemeinbedarf und Wohnbauflächen erfolgt. Die Darstellung der Verkehrsflächen der Angelser Straße erfolgt zur identischen Festsetzung/Darstellung der Geltungsbereiche.

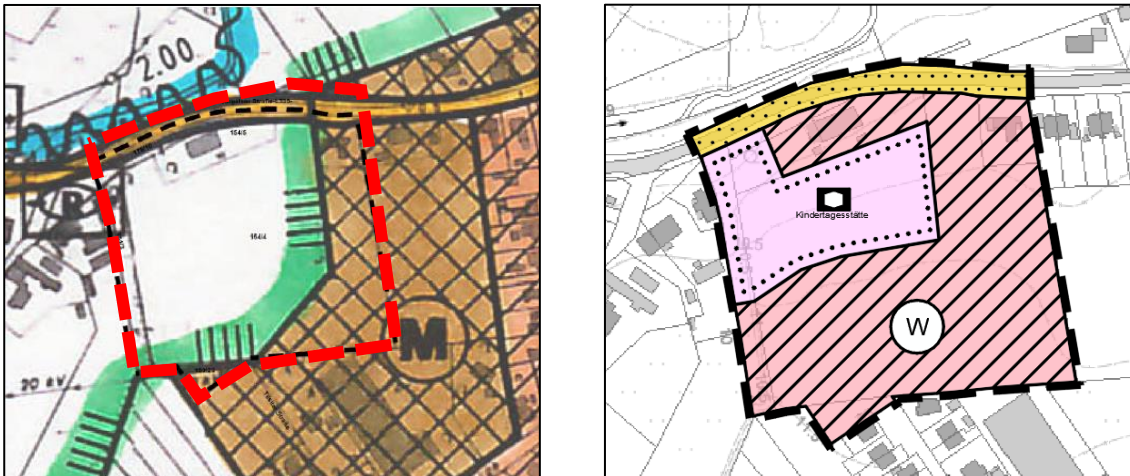


Abb. Ausschnitt FNP und 21. Änderung des FNP, Stand: Vorentwurf (ohne Maßstab)

A.3.3 Planungsrechtliche Situation / Bebauungspläne

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

Direkt südlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67/27 „Auf dem Berg I“. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, da neben dem räumlichen Geltungsbereich nur die Art der Nutzung als „MI – Mischgebiet“ festgesetzt wurde. Der Plan ist seit 1967 rechtskräftig und wurde von der damals selbständigen Gemeinde Leeste aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ überlagert auf dem Flurstück 150/23 diesen älteren Bebauungsplan insbesondere, um hier eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Tilsiter Straße planerisch vorzubereiten. Mit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 (67/27) „Auf dem Berge I“ im überlagerten Teil außer Kraft gesetzt und es gelten die neuen Festsetzungen.

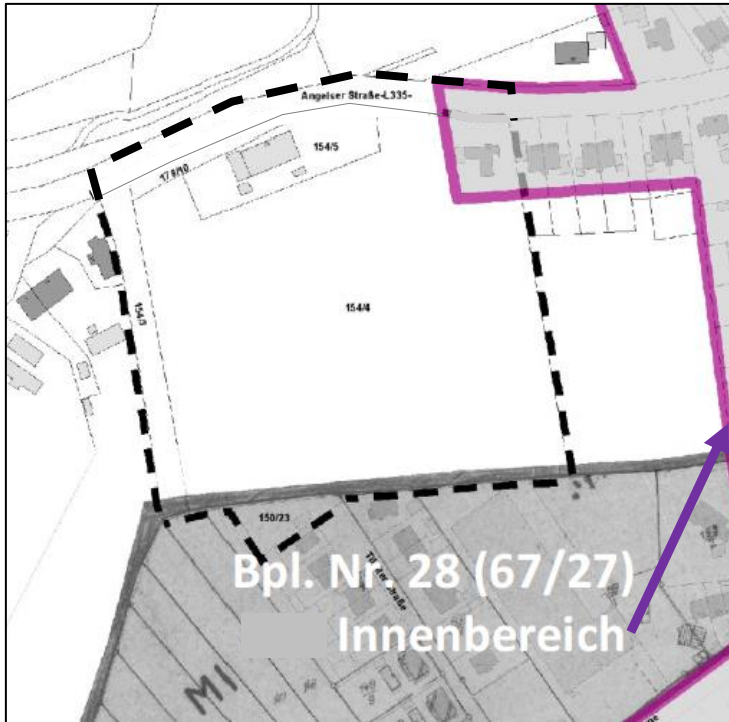


Abb.: Abgrenzung Bebauungsplan und „Innenbereich“ (Umrandung lila) (ohne Maßstab)

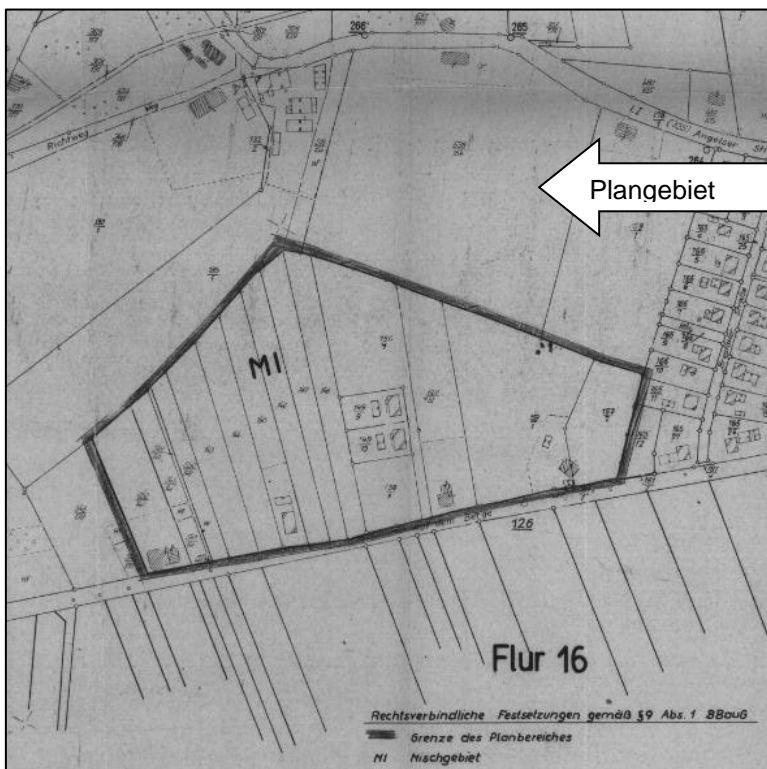


Abb.: Bebauungsplan Nr. 67/27 „Auf dem Berge I“ (ohne Maßstab)

A.3.4 Wohnungspolitische Gesamtstrategie der Gemeinde Weyhe

Die Wohnungspolitische Gesamtstrategie der Gemeinde von 2018 wurde 2020 überprüft und an die tatsächlichen Entwicklungen angepasst. Da festgestellt wurde, dass in Bereichen mit vorhandenen Bau-rechten deutlich mehr Bautätigkeit, insbesondere im Geschosswohnungsbau, erfolgte als 2018 ange-nommen, will die Gemeinde demgegenüber auf Flächen, auf die sie Zugriffe hat, den Schwerpunkt auf bau-trägerfreien Einfamilienhausbau legen. In neuen, dezentralen Baugebieten will sich die Gemeinde nun auf die Schaffung von Möglichkeiten für den familienorientierten Hausbau sowie bezahlbare Woh-nungen konzentrieren. Diese Strategie wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt, in dem die Ge-meinde zunächst Eigentümerin des größten Teils der Fläche geworden ist und nun in den Allgemeinen Wohngebieten der größere Teil nur für Gebäude mit ein bis zwei Wohnungen vorgesehen wird (WA1). Nur in einem begrenztem Flächenanteil sollen Gebäude mit bis zu 6 Wohnungen zugelassen werden (WA2). Da die Gemeinde die Grundstücke zum Teil selber vermarktet, kann hier erreicht werden, dass bezahlbarer, familiengerechter Wohnraum entsteht. Auf den gemeindlichen Flächen kann dies über ei-gene Bauvorhaben, eine Kooperation mit öffentlichen Wohnungsträgern oder eine beauftragte Vergabe der Grundstücke an einen anderen Träger geschehen.

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

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

A.3.5 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1a Abs. 5 BauGB

Bei der Entwicklung des Gebietes werden der vom Rat der Gemeinde Weyhe am 03.07.2019 gefasste Klimanotstandsbeschluss sowie der am 05.07.2022 gefasste Beschluss zur Klimaneutralität bis 2035 berücksichtigt.

Aufgrund der zukünftigen klimatischen Entwicklungen, die sich voraussichtlich durch eine Tempera-turerhöhung sowie zunehmende Extremwetterereignisse wie Starkregen- und winde auszeichnen wer-den, sind die Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels und die Vorbeugung negativer Auswirkun-gen wichtiger Bestandteil der gemeindlichen Planung.

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde erfordert in dem Plangebiet eine Bebau-ung mit entsprechend fachgerechter Erschließung. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird hierbei nach § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen.

Die Sicherung eines kühlen Kleinklimas in Grün- und Freiräumen, in dem günstige lufthygienische und klimatische Verhältnisse vorliegen, schützt die Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Wärme).

Die Planung berücksichtigt mit folgenden Planinhalten Lösungen mit positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Hoher Grünanteil (u.a. Grünflächen, Anpflanzung von Laubgehölze auf öffentlichen und privaten Flächen, Begrünung von flachgeneigten Dächern, Erhalt vorhandener Baumbestand, Verbot von „Schottergärten“, Pflanzung von Hecken als Einfriedungen) wirkt sich mit kühlenden Effekten und Aufnahme von CO₂ positiv auf das lokale Klima aus.
- Dezentrale Flächenversickerung von Regenwasser im Plangebiet wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus.
- Entwicklung eines dichten Fuß- und Radwegenetzes begünstigt insbesondere den Radverkehr und wirkt reduzierend auf CO₂-Ausstoß.
- Ausschluss von fossilen Brennstoffen wirkt reduzierend auf CO₂-Ausstoß.
- Anbringung von Photovoltaikanlagen auf Dächern verringert den Bedarf an anderen, nicht regenerativen Energiequellen.
- Berücksichtigung der "Gemeinde der kurzen Wege" durch die Nähe von Kita und familienorientierten Wohnformen.

A.3.6 Hochwasserrisiko

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

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

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Plangebiet findet eine Unterscheidung zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2/WA3 statt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sollen sich typische Ein- bis Zweifamilienhausgebiete entwickeln, so dass die Größe der Gebäude und die Anzahl der zulässigen Wohnungen entsprechend des Gebietscharakters festgesetzt werden. Die WA1 überwiegen flächenmäßig, da es das vorrangige Ziel für dieses Plangebiet ist, bauträgerfreie Baugrundstücke für Familien anbieten zu können.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2/WA3 werden Möglichkeiten für Geschosswohnungsbau in überschaubaren Einheiten von bis zu 6 Wohnungen je Gebäude ermöglicht. Dem Anspruch der Gemeinde auch kleinere Wohnungen zu bezahlbaren Preisen zu ermöglichen, wird hier gefolgt. Die WA2-Gebiete werden von der neuen Hauptplanstraße aus erschlossen und befinden sich damit eher am Eingang des Gebietes, um in den übrigen Bereichen, den Einfamilienhauscharakter zu sichern. Im Anschluss an die vorhandene Bebauung südlich und östlich des Plangebietes wurde daher auch kein WA2 festgesetzt, um den Ein- bis Zweifamilienhauscharakter dieser Nachbarschaft fortzuführen.

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, um insbesondere der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden. Daneben besteht ein Erfordernis, einen Standort für einen Kindertagesstätte bereit zu halten, um diesen Bereich der Gemeinde mit entsprechenden Betreuungsplätzen versorgen zu können.

Allgemeines Wohngebiet

Als Art der Nutzung werden entsprechend der Zielsetzung der Planung Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Insgesamt werden im Geltungsbereich Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die Flächen sollen nicht einer flächenextensiven Nutzung, wie der eines Gartenbaubetriebes oder einer Tankstelle zur Verfügung gestellt werden, sondern es soll eine überwiegend wohnbauliche Nutzung erfolgen. Auch wenn der Standort an der Landesstraße zunächst günstig für eine Tankstelle erscheint, so ist die Zufahrtssituation, der angestrebte Erhalt der Bäume und der Bestand der Nutzungen an der Straße (Restaurant und Wohnen) nicht geeignet, um in der Nachbarschaft eine Tankstelle zu betreiben.

Die vorhandene Schank- und Speisewirtschaft an der Angelser Straße, die sich bisher im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet, wird hier als Allgemeines Wohngebiet WA3 überplant. Der Betrieb der Gaststätte ist hier weiter möglich. Insgesamt wird das Grundstück als Teil des neuen Allgemeinen Wohngebietes gesehen, so dass Nutzungsänderungen sich an diesem Ziel und dem Katalog der zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO orientieren müssen (z.B. als Schank- und Speisewirtschaft gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO). Bei dem Gebäudebestand Angelser Straße Nr. 53 handelt es sich bereits um Wohnnutzung, so dass hier eine Weiterentwicklung des Bestandes erfolgt.

Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen „Kindertagesstätte“

Die Fläche für Gemeinbedarf soll durch eine gemeindliche Kindertagesstätte für bis zu sechs Gruppen (als Krippe oder Kindergarten) genutzt werden und dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Entsprechend der aktuellen Bedarfsprognose (Gertz, Gutsche, Rümenapp, Künftige Betreuungsbedarfe in der Kindertagesbetreuung in der Gemeinde Weyhe, 26.01.2021) besteht ein Ausbaubedarf für Kindergartenplätze bis zum betrachteten Zeithorizont, dem Kita-Jahr 2025/2026. Falls diese prognostizierten Bedarfe geringer ausfallen sollten, könnte mit der neuen Einrichtung im Plangebiet eine Entlastung der Bestandseinrichtungen an anderen Standorten erzielt werden.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches soll als für die Ortslage typisches Ein- bis Zweifamilienhausgebiet entwickelt werden. Darüber hinaus sollen auch Grundstücke zur Verfügung gestellt werden, auf denen es die Möglichkeit zur Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern gibt. Das Nebeneinander von verschiedenen Bautypen soll angemessen entwickelt werden. Um diese Struktur zu erreichen, wird ein Katalog von Festsetzungen zusammengestellt, der in seiner Gesamtschau sicherstellt, dass dieses Ziel erreicht wird. Ein Teil der Regelungen wird auch über Örtliche Bauvorschriften sichergestellt (siehe Kap. C).

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Im größeren Teil des Plangebietes soll sich ein Ein- bis Zweifamilienhausgebiet entwickeln. Dabei hat sich die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,3 bei den Festsetzungen in Wohngebieten bewährt. Eine dichtere Bebauung wäre hier städtebaulich unverhältnismäßig. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauGB wird gewährt, da vielfach größere Garagen oder Nebenanlagen für Gartengeräte gebaut werden. Außerdem werden ggf. kleinere (bezahlbare) Grundstücke gebildet, deren Bebauung im Verhältnis eine höhere GRZ erfordern.

Allgemeines Wohngebiet WA 2/WA3

Der Bebauungsplan ermöglicht im WA2/WA3-Gebiet eine Bebauung für Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten hängt von der Größe des Baugrundstückes ab, da je Wohnung 150 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stehen müssen. Um also die Höchstzahl von 6 Wohnungen in einem Gebäude herstellen zu können, muss das jeweilige Baugrundstück eine Größe von mind. 900 m² aufweisen.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird in diesen Bereichen eine GRZ von 0,4 festgesetzt, da größere Gebäude für den Geschosswohnungsbau erforderlich sind und insbesondere für Stellplätze weitere, befestigte Flächen benötigt werden.

Insgesamt kann durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zur Gebäudegestalt (hier Gebäudehöhen) keine zu der benachbarten Einfamilienhausbebauung vollkommen überdimensionierte oder zu dichte Bebauung entstehen. Gewollt ist ein geordnetes, kleinteiliges Siedlungsbild mit lockerer Bebauung und nicht eine starke innerörtliche Bebauung wie sie in zentraleren Lagen sinnvoll sein kann.

B.1.3 Bauweise

Die Gebäude müssen in der offenen Bauweise mit Grenzabstand errichtet werden, wie es auch sonst in Einfamilienhausgebieten in der Regel der Fall ist.

Im Sinne eines kleinteiligen, überschaubaren Baugebietes werden die Längen für Gebäude beschränkt (abweichende Bauweise a). Ein Einzelhaus im WA1 darf dabei nur mit einer Länge von 15 m errichtet werden. Im WA2, in dem auch Geschosswohnungsbau ermöglicht wird, sind größere Gebäude mit einer Länge von bis zu 20 m zulässig. Gemeint ist hier jeweils das Hauptgebäude inklusive integrierter Garagen. Im WA3 im Norden des Plangebietes befindet sich das ältere große Gaststättengebäude, das eine Länge von über 30 m aufweist. Da es sich hier um ein etwas abgesetztes Baugebiet handelt, neben dem auch noch der größere Baukörper der Kita entstehen wird, wird eine größere Gebäudelänge erlaubt, die sich am Bestand orientiert.

Doppelhäuser dürfen mit jeder Hälfte nicht mehr als 7,5 m erreichen und Hausgruppen („Reihenhäuser“) dürfen eine Länge von insgesamt 20 m nicht überschreiten, um die Kleinteiligkeit auch bei dieser Bauform im Gebiet zu bewahren.

B.1.4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet sollen nicht zu große, sondern noch überschaubare Wohngebäude entstehen, die nicht den Charakter einer anonymen Wohnsiedlung haben. Im WA1 dürfen Häuser mit 1-2 Wohnungen entstehen, so dass sich ein typisches Ein- Zweifamilienhausgebiet entwickelt. Im WA2/WA3 dürfen je Einzelhaus bis zu 6 Wohnungen in Gebäuden eingerichtet werden, um auch die Möglichkeit für Geschosswohnungen, z.B. im geförderten Wohnungsbau zu geben. Wird eine Bauform als Reihnhaus gewählt, so darf je „Scheibe“ nur 1 Wohnung errichtet werden.

Insgesamt wurden die WA 1- WA 3 so im Gebiet verteilt, dass keine Massierung von größeren Gebäuden erfolgt und ein angepasster Übergang zur Nutzungsdichte der angrenzenden Wohngebiete an der Tilsiter Straße und an der Angelser Straße entsteht.

Übersicht über die Festsetzungen

	WA1	WA2/WA3
GRZ	0,3	0,4
	Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO bis 50% zulässig	
TH/GH max.	4,5 / 10,0 m	6,5 / 11,0 m
	bei Staffelgeschossen 7,0 / 8,5 m	
Gebäudelängen max.	Einzelhaus 15 m	Einzelhaus 20 m/32m
	DHHälfte 7,5 m Hausgruppe („Reihnhaus“) max. 20 m	
Anzahl der Wohnungen max.	Einzelhaus 2 Wo DHHälfte 1 Wo	Einzelhaus 6 Wo DHHälfte 3 Wo je Wohnung mind. 150m ² Grundstücksfläche
	„Reihnhausecke“ 1 Wo	

B.1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Die überbaubaren Flächen werden in der Regel in mit einer Tiefe von 17 m festgesetzt, worin die Hauptgebäude zu errichten sind. Mit einem Abstand von 3 m zur Straße ergibt sich daraus ein relativ geordnetes Siedlungsbild und es verbleiben zusammenhängende Gartenbereiche. Dort wo die Erschließung der Grundstücke von Süden erfolgt, wurden die Baufenster nach Norden verschoben, da eine Gartenutzung im Süden zu erwarten ist. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 wurde stellenweise andere Festsetzungen getroffen, um den hier zu erwartenden größeren Baukörpern genügend Raum auf den Flächen zu geben. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3, Angelser Straße 55, wird die Abgrenzung der überbaubaren Fläche im Wesentlichen durch die nördliche Baumreihe bestimmt, da zum Schutz der Bäume mit einer Bebauung ein Abstand von mind. 7,5 m zum Stamm der Bäume eingehalten werden soll. Das Bestandsgebäude steht teilweise näher am Baumbestand. Bei einem Neubau muss der geeignete Baumabstand eingehalten werden. Der Abstand der Gebäude zur Angelser Straße östlich der Planstraße orientiert sich am dortigen Gebäudebestand und wird mit mind. 10 m zur nördlichen Flurstücksgrenze festgesetzt.

Die der Straße zugewandten, nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Vorgartencharakter nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von z.B. Garagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen in Abstand von bis zu 3 m zur Straßenbegrenzungslinie Garagen, Carports, Nebenanlagen nicht zulässig sind. Dies umfasst im wesentlichen die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen. Dort wo die Baugrenzen um 8 m zurückspringen, können Nebenanlagen etc. in den übrigen 5 m errichtet werden, da dieser Bereich auf den übrigen Flächen im Plangebiet auch bebaubar ist und nicht mehr wesentlich zur Vorgartengestaltung beiträgt. Für die nicht überbaubaren Flächen entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, die in der Planzeichnung auch nicht mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt sind, gilt diese Festsetzung im Sinne der Gleichbehandlung nicht, da diese Flächen mit Abstandflächen an seitlichen Grundstücksgrenzen zu vergleichen sind, auf denen die o.g. Anlagen im Grenzabstand zulässig sind.

B.2 Grünordnerische Festsetzung

Öffentliche Grünflächen

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen bilden einen Übergang zwischen dem geplanten Wohngebiet und der freien Landschaft. Die geplanten Grünflächen gliedern das Plangebiet und können als wohnortnahe Erholungsräume genutzt werden. Vorgesehen ist sind hier eine öffentliche Spielanlagen, die den Kindern des Gebietes und der südlich angrenzenden Gebiete zu Gute kommt.

Der bisher nicht intensiv genutzte Randbereich am Westrand und teilw. Nordrand des Gebietes wird in die Grünfläche einbezogen und ein breiter Grünzug wird sich von dort in das Gebiet erstrecken, der zur Durchgrünung des Gebietes beitragen wird.

Der Bebauungsplan beinhaltet einige weitere grünordnerische Festsetzungen, die der Durchgrünung des Gebietes, der Bereicherung des Ortsbildes und der Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt dienen. Die Bedeutung des Stadtgrüns für das Klima liegt in der Kühlung und Verdunstung, Luftreinigung und der verzögerten, reduzierten Ableitung überschüssigen Wassers.

Erhalt von Bäumen

Am Nordrand des Parkplatzes Angelser Straße 55 befindet sich einige Linden, die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden. Im weiteren Verlauf der Straße nach Westen setzt sich die Baumreihe fort, die innerhalb einer öffentlichen Grünfläche als zu erhalten festgesetzt werden. Diese Linden tragen als Teil einer Allee wesentlich zur Gestaltung des Ortsbildes bei, haben aber auch eine hohe Bedeutung für die Natur als innerörtlicher Lebensraum.

Weitere Einzelgehölze werden nicht als zu erhalten festgesetzt, da sie teilweise einen schlechten Zustand haben und nicht ortsbildprägend sind.

Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Durchgrünung des Gebietes Laubbäume anzupflanzen. Die Menge richtet sich nach der Größe des Grundstückes, denn je vollendete 500 m² Grundstücksfläche muss ein Baum gepflanzt werden. Bei einer Größe von z.B. 1000 m² sind also zwei Bäume zu pflanzen. Über eine örtliche Bauvorschrift (siehe Kap. C) wird geregelt, dass Einfriedungen an Straßen und Wegen als Hecken anzulegen sind und dass keine „Schottergärten“ erlaubt sind. Trotz dieser Vorschriften bleiben den Gartennutzern genügend Freiheiten zu einer individuellen Gartengestaltung auf den Grundstücken.

Dachbegrünung

Als weiteren Beitrag zur Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Flachdächern Gründächer herzustellen sind. Dies gilt für alle Dächer, auch von Nebenanlagen und Garagen sowie Carports, die eine Größe von 10 m² überschreiten. Bei flach geneigten Dächern bis 15 Grad ist eine Begrünung mit einer Substratschicht von mind. 6 cm sinnvoll, um eine geeignete Pflanzenbewuchs zu erhalten und Volumen für Regenwasser zu schaffen.

B.3 Ausschluss fossiler Brennstoffe, Anbringen von Photovoltaikanlagen

Als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz schließt die Gemeinde im Plangebiet den Einsatz fossiler Brennstoffe aus, um das Freisetzen von bisher dauerhaft gebundenem CO₂ so gering wie möglich zu halten. Die Klima- und Energieagentur Niedersachsen (KEAN) hat dazu Empfehlungen ausgesprochen. Darin wird klargestellt, dass Holz und Biomasse nicht zu den fossilen Brennstoffen und damit nicht zu den ausgeschlossenen Energieträgern gehören, sondern etwa Erdgas, Erdöl und Kohle. Die Festsetzung in diesem Bebauungsplan ist Teil der gemeindlichen Strategie, um dem Klimanotstand entgegen zu wirken.

Nach heutigen gesetzlichen Anforderungen an Neubauten ist die Nutzung nur fossiler Brennstoffe nicht mehr einsatzfähig. In neueren Baugebieten werden zudem keine Gasleitungen mehr verlegt. Bei Neubauten werden vorrangig regenerative Energiequellen aus der Sonne, dem Boden oder dem Grundwasser zur Energieversorgung genutzt.

Mindestens 50 % der für die Solarnutzung geeigneten Dachflächen sind mit einer Photovoltaikanlage zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Mit der Festsetzung der Installa-

tion von PV-Anlagen auf den Gebäuden kann ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des lokalen Energiebedarfs sowie zum Klimaschutz geleistet werden. Die Solarfestsetzung dient damit der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind beispielsweise:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich in die Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume (hier allerdings kaum zu erwarten: größere Bäume befinden sich im Norden; wenige Gebiete mit größeren Gebäuden sind zulässig, Abstände werden teilweise über Baugrenzen geregelt);
- von anderen Dachnutzungen wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern

Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn sie nur mit großem technischem Aufwand erfüllt werden kann oder keine Wirtschaftlichkeit erreicht werden kann.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer geeigneten Orientierung der Bebauung für die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren in dem Gebiet nicht entgegen. Ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und eine geeignete Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

Die Fläche für Gemeinbedarf wird von den o.g. Festsetzung ausgenommen, da eine genaue Vorhabenplanung für die dort geplante Kita zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorliegt, so dass eine Vorfestlegung über den Bebauungsplan nicht erfolgen soll. Die Gemeinde ist aber selbst Bauherrin und kann direkt bei der Gebäudeplanung auf eine ökologische und klimaneutrale Bauweise hinwirken.

B.4 Verkehr

Der Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Weyhe 2019 formuliert folgende Zielsetzungen:

- Gemeinde der kurzen Wege
- Verkehrssparende Siedlungsentwicklung
- Fußverkehr / Barrierefreiheit
- Radverkehr fördern
- Nutzung von Bussen und Bahn fördern
- Verkehrssicherheit erhöhen
- Straßennetz und gemeindeverträglicher Umbau
- Gemeindeverträglicher ruhender Verkehr
- Nutzung innovativer Verkehrsmittel ermöglichen

Das Plangebiet ist nicht Teil eines besonderen Maßnahmenbereiches, der im Verkehrsentwicklungsplan besonders bearbeitet wurde.

Für die Entwicklung des Baugebietes kann mit dem Instrument der Bauleitplanung davon insbesondere berücksichtigt werden, dass mit der Anbindung der südlich anschließenden Siedlungsbereiche Fuß- und Radwegeverbindungen hergestellt werden können. Die Lage für die Kita begünstigt die Familien, die in der Umgebung bisher nicht dieses Versorgungsangebot hatten und nun ihre Kinder ohne Kfz zur Kita bringen können. Durch ein Verkehrsgutachten wurde erkannt, dass besondere Maßnahmen für die Verkehrssicherheit auf der Angelser Straße nicht erforderlich werden (siehe unten). Der Verzicht auf eine Durchlässigkeit für Kfz nach Süden ist Teil dieser Überlegungen zur Verkehrssicherheit.

B.4.1 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet ist über die Angelser Straße (L 335) innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD) erschlossen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Zur Zeit befindet sich hier je eine Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz der Gaststätte, zur Ackerfläche und zum Wohnhaus Angelser Straße 53. Die Straße wird im Süden von einem kombinierten Fuß- und Radweg begleitet. An der Nordseite befinden sich keine Nebenanlagen.

Im Süden des Plangebietes liegt die Wendeanlage der Tilsiter Straße, die von der Ackerfläche noch durch einen Garten bzw. durch Nebenanlagen abgesetzt wird.

Die Bus-Haltestelle „Leeste, Am Angelser Feld“ liegt östlich des Plangebietes in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Von der Haltestelle verkehrt die Buslinie 120 des VBN regelmäßig nach Bremen und nach Kirchweyhe. Zusätzlich wird die Haltestelle im Abend- bzw. Nachtverkehr von der Linie N 12 bedient. Hier verkehrt auch die örtlichen Bürgerbuslinie 117.

B.4.2 Geplante Erschließung

Das Erschließungskonzept für das Plangebiet geht von einer Hapterschließung für Kfz nur von Norden von der Angelser Straße aus. Es soll kein Durchgangsverkehr in den südlich angrenzenden Siedlungsbereich für Kfz erfolgen, daher wird im Gebiet eine Wendeanlage vorgesehen. An der Hapterschließung wird eine Gesamtbreite von 14,50 m vorgesehen, so dass neben der Fahrbahn auch Versickerungsanlagen und beidseitige Fußwege entstehen können.

Die an der Angelser Straße liegenden Grundstücke können weiterhin direkt über diese Straße erschlossen werden. Um die Einmündungssituation nicht durch Fahrten von und zu Grundstücken zu gefährden, wird im unmittelbaren Einmündungsbereich sowohl an der Planstraße als auch an der Angelser Straße ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt, das bei Änderungen an den Parkplätzen zu beachten ist. Für das Flurstück 154/5 wird eine Verlagerung der östlichen Ein-/Ausfahrt von der Angelser Straße an die Planstraße angestrebt.

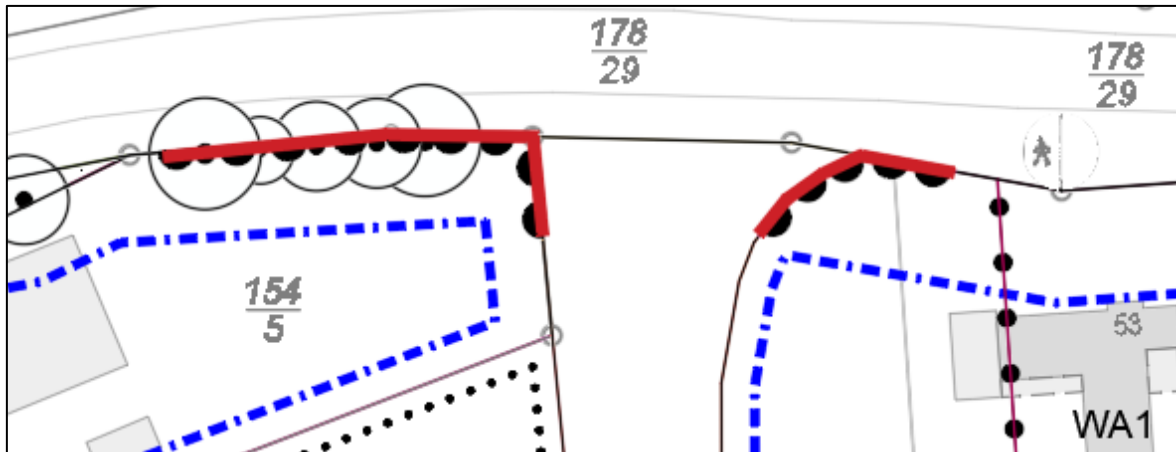


Abb. festgesetzter Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, hervorgehoben rot (ohne Maßstab)

Das zwischen dem Plangebiet und der Bebauung an der Allensteiner Straße gelegene, noch unbeplante Flurstück bietet sich für eine weitere bauliche Entwicklung an, daher hält das Erschließungssystem Optionen bereit, Anschlüsse in diese Richtung herzustellen.

Für Fußgänger und Radfahrer soll eine Durchlässigkeit vom Plangebiet zu den südlichen Siedlungsteilen hergestellt werden, um den nicht motorisierten Individualverkehr zu stärken und kurze Wege zu ermöglichen. Dazu wird im Gebiet ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz vorgesehen, so dass sich sowohl straßenbegleitend als auch in den großzügigen Grünflächen Verbindungsmöglichkeiten für den nicht motorisierten Individualverkehr ergeben. Vorbereitet wird dazu auch eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Tilsiter Straße, so dass z.B. die neue Kita auch von den Eltern und Kindern aus den südlich gelegenen Baugebieten gut ohne Kfz erreicht werden kann und Umwegfahrten über die Angelser Straße vermieden werden können. Als Planung zur längerfristigen Umsetzung wird ein weiterer Fuß- und Radweg in Verlängerung der Haupteerschließung vorgesehen, der noch an dem gewerblich genutzten Mischgebietsgrundstück endet. Sollte sich eine andere bauliche Entwicklung abzeichnen, so kann hier eine weitere Durchlässigkeit eingeplant werden.

Die Planung der neuen Verkehrsanlagen wurde in einem Verkehrsgutachten¹ daraufhin untersucht, ob die geplante Anbindung an die übergeordnete Angelser Straße (L 335) dort eine Linksabbiegespur oder -hilfe erforderlich macht, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs hier nicht zu gefährden. Dabei wurde der zu erwartende Verkehr aus dem geplanten Wohngebiet mit Erweiterung und der Betrieb der Kita mit 6 Gruppen als neu entstehender Verkehr an dem entstehenden Knotenpunkt berücksichtigt. Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurden jeweils die Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag angesetzt. Festgestellt wurde, dass alle einzelnen Verkehrsströme eine sehr gute Verkehrsqualität bieten (Stufe A (von A sehr gut bis F sehr schlecht)). Ein vorfahrts geregelter Knotenpunkt ohne separate Abbiegestreifen genügt nach Aussage des Gutachtens, um den Verkehr abzuwickeln.

Die folgende Abbildung zeigt, das freizuhaltende Sichtfeld von der Planstraße kommend auf die übergeordnete L 335. Das Sichtfeld liegt vollständig auf der Verkehrsfläche, so dass eine ungehinderte Sicht

¹ SHP Ingenieure, Gemeinde Weyhe, Verkehrsgutachten Bebauungsplan Nr. 28 (67/118) „Südlich Angelser Straße“, Dezember 2022

gegeben ist. Die ausfahrenden Fahrzeuge müssen vorher allerdings den Verkehr auf dem Radweg aus beiden Richtungen beachten.

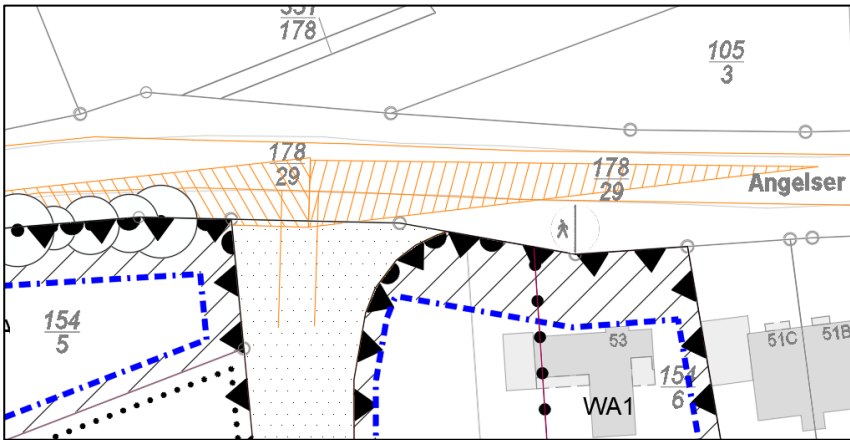


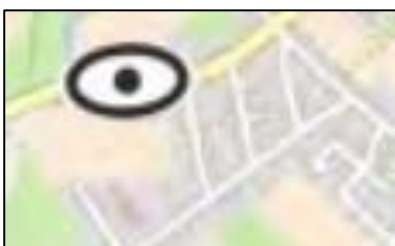
Abb. Sichtdreieck Schenkellänge 5m/70 m (ohne Maßstab)

Im Lärmaktionsplan Stufe 3 aus dem Jahr 2018 ist auf Höhe des Plangebietes in der Landesstraße ein Prüfauftrag für eine Mittelinsel/Fahrbahnverengung enthalten, um so eine Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeit und damit eine Lärminderung zu erreichen. Falls eine solche Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass diese Maßnahme sinnvoll ist, ist ein Umbau der Straße erforderlich. Dieser könnte dann ohne weiteres Planfeststellungsverfahren aufgrund der nun getroffenen Festsetzung als Straßenverkehrsfläche erfolgen. Die Festsetzung umfasst die Flurstücksgrenzen der Landesstraße im Bereich des Plangebietes.

Lärmaktionsplan 3. Stufe

Gemeinde Weyhe

Ort / Straße	Maßnahme	Wirkung
B 6: im Bereich Erichshof (2 Mittelinseln) L 335: im Bereich Angelse	Einbau von Mittelinseln (mit Schwerpunkt in den Ortseingängen) prüfen	Reduzierung der Kfz-Einfahrtgeschwindigkeiten




 Mittelinsel /
 Fahrbahnverengung
 (prüfen)

Abb. Ausschnitt aus dem Lärmaktionsplan, 3. Stufe (ohne Maßstab)

B.5 Immissionsschutz

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

Verkehrslärm

Durch die Lage des Planungsgebietes an der Angelser Straße (L 335) sind mögliche Beeinträchtigungen der Nutzungen und damit der Gesundheit der Menschen durch Immissionen aus Verkehrslärm zu prüfen. Durch den Lärmaktionsplan der Gemeinde Weyhe ist bekannt, dass mit erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm wenigstens im Nahbereich der Straße zu rechnen ist. Daher wurden eine Verkehrszählung (im Verkehrsgutachten) und ein Lärmschutzgutachten² beauftragt, um die Situation genauer zu betrachten.

Ausgehend von einer Verkehrszählung im Mai 2022 und unter Hinzurechnung des durch das Plangebiet verursachten zusätzlichen Verkehrs ist von einer täglichen Belastung mit ca. 6.551 KFZ/24h (DTV_{24h}) auszugehen. Zugrunde gelegt wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Eine mögliche Wirkung der im Lärmaktionsplan genannten Fahrbahneinengung (siehe Kap. B.4.2.9) wurde nicht berücksichtigt.

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

Für die belasteten Bereiche ist zu prüfen, inwieweit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern. Aufgrund der Bestandsbebauung und deren planungsrechtlicher Absicherung sind größere Abstände (gem. § 50 BImSchG, Trennungsgrundsatz) zur Lärmquelle nicht umsetzbar. Aufgrund der örtlichen Situation kommen auch aktive Maßnahmen entlang der Angelser Straße zum Schutz der Wohnnutzung (z.B. Lärmschutzwand) nicht in Betracht, da die vorhandenen Grundstücke ihre Zuwegung direkt von dieser Straße haben und hier auch die Planstraße angebunden werden soll. Darüber hinaus soll das Plangebiet Teil der gewachsenen Ortslage werden und nicht hinter einer Lärmschutzwand verschwinden, zumal dies auf einer so kurzen Strecke in einer innerörtlichen, bereits bebauten Situation nicht den erwünschten Abschirmeffekt bringen kann.

² Büro für Lärmschutz, Dipl.Ing. Jacobs, Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ in 28844 Weyhe, 01.03.2023

Für die Ermittlung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume wird die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ herangezogen. In der schalltechnischen Untersuchung wurden dazu die maßgeblichen Außenlärmpegel berechnet. Anhand dieser maßgeblichen Außenlärmpegel lässt sich das jeweils erforderliche Schalldämm-Maß der Außenfassade bestimmen. Dabei haben sich für die überbaubaren Bereiche die Lärmpegelbereiche II-IV (nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) ergeben. Dabei ist zu bemerken, dass die modernen Baumaterialien die Abschirmwerte des Lärmpegelbereiches II bereits ohne weiteren Aufwand erfüllen.

Für die lärmbelasteten Bereiche, in denen die Orientierungswerte der DIN 18009 für Allgemeinde Wohngebiete überschritten werden, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Danach müssen die Außenbauteile von Gebäuden so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen. Zudem ist bei Schlafräumen sicherzustellen, dass dieses Schalldämm-Maß auch bei Zuführung von Frischluft gewährleistet bleibt. Das Schallgutachten hat dazu unterschiedliche Abgrenzungen für das Erdgeschoss und das Obergeschoss geliefert, die in die Planzeichnung übernommen werden.

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der technischen Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich (Lärmpegelbereich IV) können durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Südseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Nordseite erreicht werden.

In den lärmbelasteten Bereichen soll auch die Schaffung von Freisitzen zum Aufenthalt im Freien (Terrassen oder Balkonen) ermöglicht werden. Es wird dazu eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen, wonach typische Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone nur auf den straßenabgewandten Seiten im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig sind. Dies ist im Plangebiet gut möglich, da die Lärmquelle im Norden der Baugebiete liegt und damit die Freisitze auf der Südseite der Gebäude abgeschirmt werden können. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf den lärmabgewandten Bereichen können entsprechende Pegelminderungen angerechnet werden..

Gewerbelärm

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

Südlich des Geltungsbereiches liegt das Gelände eines Gewerbebetriebes, das von der Straße „Auf dem Berge“ erschlossen wird. Die Anlagen des Betriebes werden nur noch teilweise genutzt; die zum Plangebiet hin liegenden Flächen werden zur Zeit nicht genutzt. Der Gewerbebetrieb liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Nr. 67/27 „Auf dem Berge I“. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, da neben dem räumlichen Geltungsbereich nur die Art der Nutzung als „MI – Mischgebiet“ festgesetzt wurde. Der Plan ist seit 1967 rechtskräftig. Zu diesem Zeitpunkt wurde das betreffende Grundstück noch nicht gewerblich genutzt, so dass davon auszugehen ist, dass der Betrieb die Anforderungen an „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“

(gem. § 6 Abs. 1 BauNVO) erfüllt, da er erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet wurde. Zwar handelt es sich um eine heranrückende Wohnbebauung, aber ein Nutzungskonflikt ist nicht offensichtlich. Zum einen liegt bei einem Nebeneinander von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten kein städtebaulicher Missstand vor, zum anderen findet insbesondere im nördlichen Teil des Mischgebietes zurzeit keine oder nur eine eingeschränkt aktive gewerbliche Nutzung statt. Im Planentwurf wurde die benachbarte Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet vorsorglich um 8 m nach Norden verschoben, so dass für relevante Immissionspunkte ein größerer Abstand hergestellt wird.

B.6 Natur und Landschaft / Klima

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

B.6.1 Vorhandene Situation

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

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

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

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

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

Nur ein kleiner Teil des Plangebietes an der Angelser Straße ist bereits bebaut und weist versiegelte Flächen auf (ca. 2150 m²). Im Norden verläuft die L 335 mit der Fahrbahn, einem befestigten Fuß- und

Radweg mit einfachem Straßenseitengrün im Plangebiet. Es sind keine schutzwürdigen Böden oder Böden mit einer hohen Ertragsfähigkeit betroffen. Offene Gewässer sind nicht vorhanden. Das Grundwasser steht lt. Bodengutachten³ etwa 2 – 3 m unter Geländeoberkante an. In diesem Gutachten erfolgte für den im Boden angetroffenen Stoff Cyanid eine Bewertung nach LAGA TR Boden (2004). Darin wird Cyanid erst ab der Bodenklasse Z1 gelistet und daher im Gutachten so eingestuft (ZO= natürlicher Boden, Z1= normale anthropogene Belastung). Die gemessene Menge von 1,1 mg/kg wird nach Rücksprache der Gutachter mit dem Chemisch-Technischen-Laboratorium Luers als unbedenklich eingestuft. Anthropogene Einträge durch z.B. Streusalz werden seitens des Labors als Ursache vermutet.

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

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

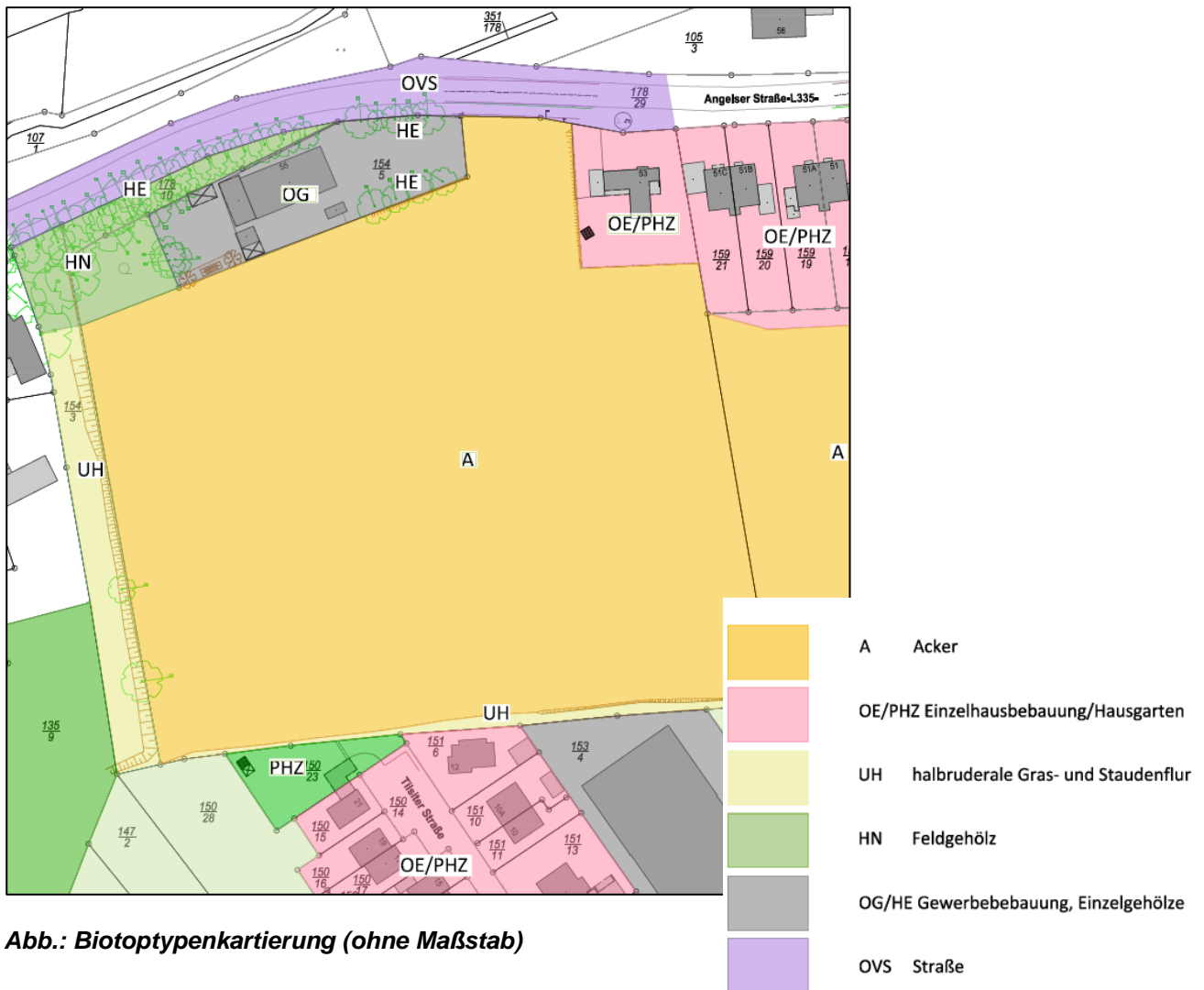


Abb.: Biotoptypenkartierung (ohne Maßstab)

³ Geo-Engineering.org GmbH, Geologischer Erkundungsbericht für den Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“, 25.03.2022

B.6.2 Planerische Auswirkungen

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

Der Bebauungsplan beinhaltet einige grünordnerische Festsetzungen, die der Durchgrünung des Gebietes und der Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt dienen.

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

Arten und Biotop

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

Boden / Fläche

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

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

B.6.3 Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Kompensationsflächenpool „Leester Marsch“ auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt. In dem hierfür geführten „Öko-Konto“ stehen noch ausreichend Wertpunkte zur Verfügung (65.579 WE, Stand Mai 2023). Hierauf werden die erforderlichen 15017 Werteinheiten angerechnet.

Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Vorkehrung zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen				
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Arten- und Biotope	2,65 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche Gehölze und Ruderalstrukturen	Verlust von Ackerflächen max. ca. 2,65 ha teilw. randlicher Verlust ² Sonst Erhalt in Grünflächen	Erhalt vorhandener Gehölze, Ruderalstrukturen, Anpflanzungen im Plangebiet. Grünflächen im Plangebiet	Externe Kompensationsmaßnahme „Leester Marsch“
Boden/ Wasser- kreislauf	2,64 ha unversiegelte Ackerfläche	zusätzliche Versiegelung, ca. 1,62 ha punktuelle Verringerung der Grundwasserneubildung	Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes	Externe Kompensationsmaßnahme Leester Marsch“
Wasser	Nicht betroffen			
Luft/ Klima		zusätzliche Versiegelung max. ca. 1,62 ha	Durchgrünung, Erhalt von Bäumen, Neuanpflanzung von Bäumen	
Land- schafts- bild	Stark von Siedlung geprägter Bereich	stärkere bauliche Dominanz	Erhalt Gehölze, Durchgrünung, Begrenzung der Gebäudehöhen	

B.6.4 Artenschutz

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

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

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

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten

Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

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

Aufgrund der Strukturarmut des Plangebietes erfolgte eine Einschätzung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna aufgrund nur einer Begehung im Januar 2022/Mai 2023⁴. In Bezug auf Brutvögel ist ein Vorkommen in den Gehölzen in den Randbereichen nicht auszuschließen. Aufgrund der Umgebung sind Arten, die besondere Ansprüche an ihre Habitate stellen, nicht zu erwarten.

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

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

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

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

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

- Um den Verbotstatbestand des § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG (Verbot des Fangs, der Verletzung oder der Tötung) zu vermeiden, muss die Baustellenfreimachung des gesamten B-Plan-Geltungsbereichs, einschließlich der Ackerfläche, außerhalb der Brutzeit erfolgen. Ausnahmsweise kann die Fällung innerhalb der Brutzeit erfolgen. In jedem Fall müssen unmittelbar vor Fällung

⁴ PLF Planungsbüro Landschaft+Freiraum, Bebauungsplan Nr. 28 „südlich Angelser Straße“, Gemeinde Weyhe, Unterlage: Potenzialstudie zum Artenschutz, 30.05.2023

von Bäumen diese zur Vermeidung des Verbotstatbestandes auf mögliche Vorkommen von Vögeln und von Fledermäusen in eventuellen Spalten, die als Tagesquartier genutzt werden können, überprüft werden.

- Gleiches gilt für den Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 2 (Verbot der Störung): Werden die Randbereiche außerhalb der Brutzeit freigemacht, werden keine Brutvogelarten gestört. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird durch die Störung nicht beeinträchtigt.
- Der Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 3 (Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte) könnte allenfalls dann eintreten, wenn Gehölze oder Ruderalfluren entfernt werden würden, die eine Funktion als Fortpflanzungsstätte haben. Dauerhafte Fortpflanzungsstätten wie Höhlen oder Vogelhorste wurden im Plangebiet jedoch nicht festgestellt. Da davon ausgegangen wird, dass im B-Plan-Geltungsbereich allenfalls ausschließlich Arten vorkommen, die keine besonderen Ansprüche an Fortpflanzungs- und Ruhestätten stellen, bleibt die ökologische Funktion einer Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang, insbesondere im sonstigen Siedlungsgebiet, weiterhin erfüllt, so dass ein Verstoß gegen das Verbot nicht vorliegt. Es kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass diese Arten in großem Umfang geeignete Bruthabitate in den Grünflächen und Gärten finden. Für Fledermäuse, die Tagesquartiere in Rindenspalten nutzen, gilt ebenso, dass diese Funktion im räumlichen Zusammenhang mit Sicherheit weiterhin erfüllt wird.

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

B.7 Infrastruktur

leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

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

Niederschlagswasser

Die anstehenden Feinsande und der vorhandene Grundwasserflurabstand von ca. 2 -3 m sind für eine Versickerung von Regenwasser sehr gut geeignet (siehe Bodengutachten⁵). Da die Messungen im Februar/März stattfanden, kann vom höchsten Grundwasserstand ausgegangen werden

Es wurde für die Erschließung des Gebietes ein Entwässerungskonzept⁶ erstellt. Darin ist für die geplanten Verkehrsflächen eine Mulden-Versickerung vorgesehen. Aufgrund der Zusammensetzung des anstehenden Bodens und der Höhe des Grundwassers sowie wegen der großzügig geplanten Straßenraumbreite ist dies möglich. Ein Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen. Mit den ausreichend dimensionierten Mulden ist außerdem sichergestellt, dass kein Regenwasser den Bereich der L 335 belastet. Der Überflutungsnachweise wurde „auf der sicheren Seite“ für ein 30-jähriges Regenereignis berechnet.

Auf den privaten Baugrundstücken ist eine dezentrale Versickerung des Regenwassers gem. textlicher Festsetzung Nr. 9 vorgeschrieben. Dabei sind die geltenden Normen (insbesondere die DIN 1986-100

⁵ Geo-Engineering.org GmbH, Geologischer Erkundungsbericht für den Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“, 25.03.2022

⁶ IWU Zeven GmbH Co. KG, Gemeinde Weyhe, Konzept zur Oberflächenentwässerung im B-Plan Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ in Weyhe-Leeste, Januar 2023

„Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstück“) und die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

zu berücksichtigen. Wie oben beschrieben ist eine Versickerung gut möglich. Zum Schutz des Grundwassers wird vorsorglich die Nutzung von Sickerschächten ausgeschlossen. Bei einer maximalen Versiegelung von 45% bzw. 60% (GRZ 0,3 bzw. 0,4 + 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) steht auf den Grundstücken ausreichend Fläche zur Verfügung, um entsprechende Sickermulden anzulegen. Darüber hinaus ist es sinnvoll, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Trinkwasser, die Verwendung von Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen zu prüfen. Das dort aufgefangene Wasser kann für Leistungen verwendet werden, für die keine Trinkwasserqualität benötigt wird. Hierzu zählen beispielsweise die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung.

Abfallentsorgung

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

Löschwasserversorgung

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

B.8 Wasserschutzgebiet

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

- In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist der zuständige Wasserwerksmeister zu benachrichtigen.
- Die an dem Bauvorhaben beteiligten Firmen sowie deren Subunternehmer sind darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Wasserschutzgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Betriebsstoffen (z. B. Treibstoff u. ä.).
- Sofern bei dem Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.
- Auf der Baustelle sind Materialien und Geräte für Sofortmaßnahmen im Störfall (z. B. Brand, Ölunfall) vorzuhalten. Bei der Baustelleneinrichtung und der Baudurchführung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Boden- und Grundwasser-/Gewässerschutz (z. B. Maßnahmen zum Auffangen von Schmier- und Treibstoffen, Dichtigkeitsprüfung, kein Einsatz von kontaminierten Geräten, etc.) zu beachten, insbesondere auch die neue AwSV.
- Bei der Planung, dem Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die technischen Regeln der DWA Arbeitsblätter A 138 und A 153 einzuhalten.
- Bei der Versickerung des unbelasteten Niederschlagwassers in den Versickerungsmulden ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um ein Überlaufen der Mulden und längere Standzeiten zu vermeiden sowie eine optimale Versickerungsleistung zu gewährleisten.
- Die Sohle der Versickerungsanlagen hat einen Mindestabstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufzuweisen.
- Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Ristedt sind zu beachten.

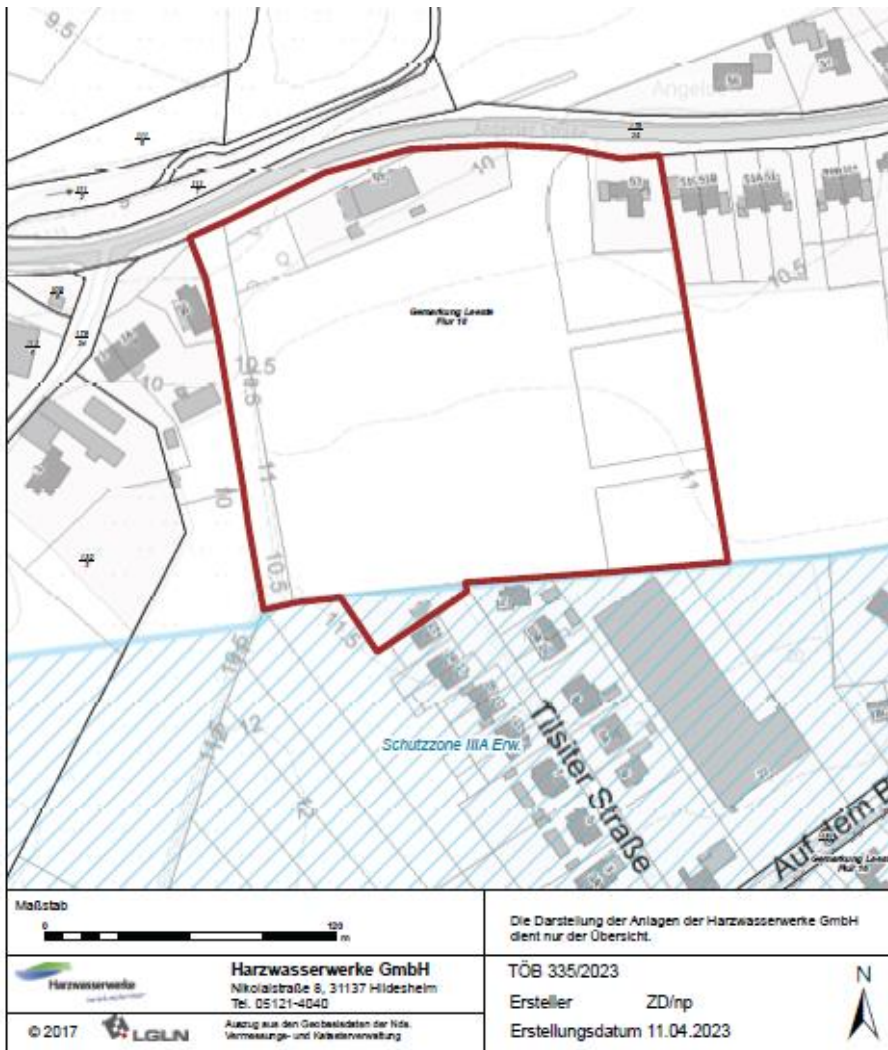


Abb.: Ausweisung des Schutzgebietes blaue Schraffur

B.9 Bodendenkmalpflege

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie das Nds. Landesamt für Denkmalpflege haben im Vorfeld der Planung im August 2021 auf folgendes hingewiesen: „Angesichts der Nähe zu einem inzwischen zerstörten Grabhügelfeld im Bereich der Delmenhorster Straße, dem Fundort bronzezeitlicher Keramik auf dem Berge sowie den 2015 an der Angelser Straße 31 entdeckten vor- oder frühgeschichtlichen Siedlungsbefunden, muss in den bislang noch nicht bebauten Bereichen des Plangebietes mit weiteren Funden von archäologischer Relevanz gerechnet werden. Daher werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Im Interesse der Planungssicherheit empfiehlt das Landesamt für Denkmalpflege im Vorfeld der Baumaßnahme ein Suchschnittstrater mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archä-

ologischen Denkmalpflege über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Ausmaß archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Hierbei wird in mehreren Suchgräben von 4 m Breite, der Oberboden bis auf den anstehenden Boden abgezogen. Der Abstand der Suchgräben zueinander sollte dabei nicht mehr als 30 m betragen. Diese Arbeiten sind durch eine qualifizierte Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/In) zu begleiten, deren Beauftragung im Vorfeld der Maßnahme eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist. Nicht bebaubare Bereiche des Plangebiets können in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde von der Prospektion ausgenommen werden.“ Das Raster der Suchgräben wurde anhand der folgenden Skizze mitgeteilt. Die Gemeinde Weyhe wird die erforderlichen Arbeiten vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit der Denkmalschutzbehörde abstimmen.



Abb.: Lage der Suchschnitte für die archäologische Sondierung im Plangebiet (schwarze Umrandung) (ohne Maßstab)

B.10 Altlasten/Kampfmittel/Bodenschätze

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Der Geltungsbereich wurde anhand einer Luftbildauswertung im August 2021 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover auf Kampfmittel untersucht. In Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) wurde kein Handlungsbedarf (grüne Fläche) festgestellt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) ergeben, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN — Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

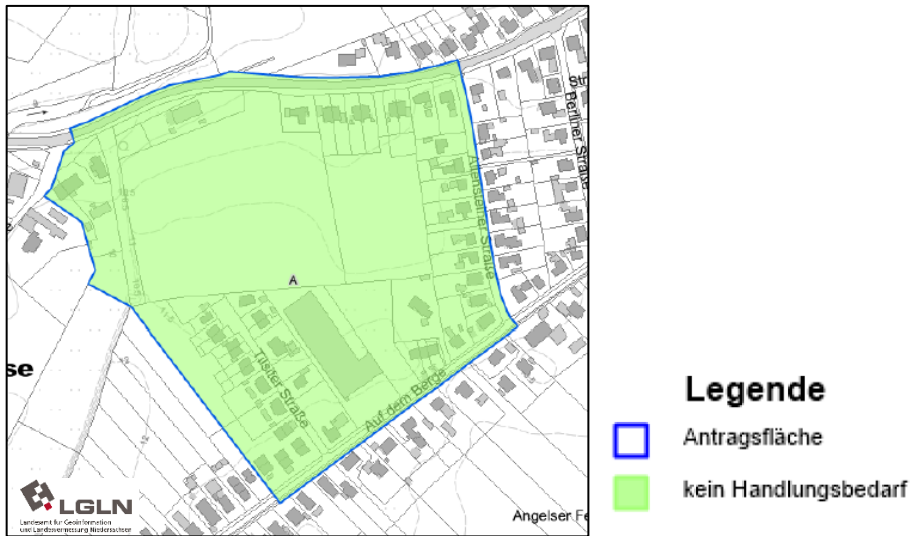


Abb.: Ergebniskarte Luftbilddauswertung Kampfmittel (ohne Maßstab)

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

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

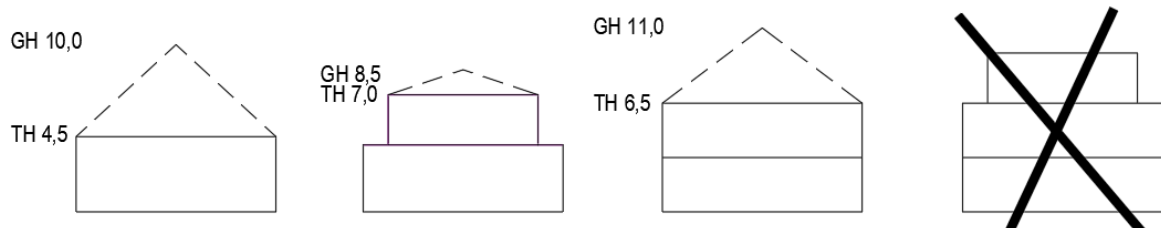
Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beschließt die Gemeinde eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 bis 3 Nds. Bauordnung.

Zur Sicherung der besonderen städtebaulich wirksamen Höhenentwicklung von Gebäuden werden Festsetzungen zur max. Trauf- und Firsthöhen getroffen. Um die städtebauliche Gestalt zu sichern, wird für den größeren Teil des Plangebietes (WA1) über örtliche Bauvorschriften festgesetzt, dass Traufhöhen an Gebäuden nicht mehr als 4,5 m erreichen dürfen und dass Gebäude nicht höher als 10 m insgesamt errichtet werden dürfen. Die Traufhöhe ist damit das bestimmende Element bei der Gebäudegestaltung. Damit wird erreicht, dass die Gebäude entweder ebenerdig mit einem Geschoss errichtet werden oder dass über der Traufe ein geneigtes Dach bis zu einer Höhe von 10 m entstehen kann. Diese Maße entsprechen der typischen Höhenentwicklung für Häuser mit 1-2 Wohnungen in Leeste.

Für Geschosswohnungsbau dürfen bei Wohngebäuden im WA2/WA3 die Traufen eine Höhe von 6,5 m und eine Gebäudehöhe von 11 m erreichen. Die festgesetzte Traufhöhe ermöglicht die Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

Die Gemeinde hat in der Vergangenheit die Erfahrung gemacht, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Staffelgeschossen bzw. versetzten „Nicht-Vollgeschossen“ zwar planungs- und bauordnungsrechtlich ein- oder zweigeschossige Gebäude entstanden sind, die aber in ihrer Kubatur unproportional zur Umgebung wirkten. Dies ergibt sich zum einen, weil im aufgehenden Mauerwerk drei Ebenen entstehen können, die nur auf Teilen des Gebäudes zurückspringen oder weil die Gebäude insgesamt zu hoch wurden, um sich noch in die Umgebung einzufügen. Die Gemeinde lässt in diesem Gebiet zwar Staffelgeschosse zu, beschränkt bei solchen Gebäuden aber die Höhe insgesamt auf 8,5 m und die Traufhöhe auf max. 7,0 m. Ergänzend wird geregelt, dass die Außenwände der Staffelgeschosse allseitig um 1,5 m von der übrigen Fassade zurückspringen müssen.

Aus diesen Festsetzungen ergeben sich die in der folgenden Abbildung ersichtlichen Baumöglichkeiten. Die Dächer können auch als Flachdächer errichtet werden, da keine Mindestdachneigung vorgeschrieben ist. Die rechte Gebäudeform ist nicht zulässig, da sie als Staffelgeschoss ausgebildet ist und dabei die max. Gebäudehöhe von 8,5 m überschritten wird.



Die Gemeinde definiert die Ausbildung von Staffelgeschossen so, dass allseitig ein Abstand von mind. 1,5 m zu den darunterliegenden Fassaden gehalten werden muss. Staffelgeschosse dürfen also nur so errichtet werden, dass sie an allen Seiten zurückspringen und damit an keiner Seite eine durchgängige Fassade über alle Geschosse entstehen kann. Solche Fassaden können den Eindruck eines größeren Hauses vermitteln, auch wenn es sich bauordnungsrechtlich nur um ein ein- oder zweigeschossiges Gebäude handelt.

Ebenso wie die Regelung zu den Staffelgeschossen dient auch die Festsetzung über die Beschränkung von Dachaufbauten dazu, eine städtebaulich nicht erwünschte Dominanz der Obergeschosse zu verhindern. Die Obergeschosse sollen optisch entweder im geneigten Dach oder als Staffelgeschoss zurücktreten. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, in denen die niedrigen und kürzeren Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen können, wird geregelt, dass die Länge der Dachaufbauten, aber auch Nebengiebel, nur 50% der jeweiligen Seite der Dachfläche betragen darf. Damit das Hauptdach auch städtebaulich in Erscheinung treten kann, müssen die Dachaufbauten zum Giebel und zum First einen geeigneten Abstand halten (1,25 m bzw. 2,0 m). Aus diesem Grund sind auch Dachaufbauten (z.B. Gauben) in einer 2. Dachebene (z.B. in einem Spitzboden) nicht zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2/WA3 dürfen die Dachaufbauten nur 30% der jeweiligen Seite der Dachflächen betragen, da in der Regel größere Gebäude zu erwarten sind und größere Dachaufbauten städtebaulich unerwünscht sind.

Um eine eher ruhige Dachlandschaft zu erreichen, wird festgesetzt, dass bei Doppelhäusern eine einheitliche Dachgestaltung, z.B. auch bei der Anordnung der Gauben, zu erfolgen hat. Diesem Zweck dient auch der Ausschluss von auffällige glänzenden, leuchtenden oder reflektierenden Dachmaterialien im gesamten Plangebiet.

Die Grundstücke sollen entlang der Straßen mit nicht zu hohen Hecken eingegrünt werden, um zum typischen Vorgartencharakter beizutragen und eine weitere Begrünung des Plangebietes zu begünstigen. Seit einiger Zeit sind zudem immer wieder verschiedene Beispiele von hohen Einfriedungen durch Flechtzäune aber auch aus massivem Mauerwerk vorzufinden. Dies bringt eine andere, abweisende Qualität in das Ortsbild, das aber durch offene Vorgärten und überwiegend niedrige Einfriedungen mit Übergängen von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen geprägt werden soll. Da jedoch auch verständlich ist, dass sich Nutzer insbesondere von Grundstücken, deren Südseite zur Straße orientiert ist, eine gewisse Privatsphäre wünschen, soll eine höhere Abschirmung nur aus lebenden Hecken erfolgen, die eher einem Vorgartencharakter entsprechen und zur Begrünung des Straßenraumes beitragen. Daher wird in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von maximal 1,50 m eingefriedet werden dürfen.

Aufgrund der zunehmenden Verbreitung von „naturfernen“ Gärten wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die regelt, dass auf Freiflächen, die nicht zur als Zufahrt oder Zuwegung dienen, Kiesflächen oder vergleichbare Materialien nicht zulässig sind. Diese Flächen sollen gärtnerisch angelegt werden, so dass sie auch zum durchgrünten Ortsbild beitragen, für das die Gemeinde auch auf den öffentlichen Flächen entsprechende Maßnahmen ergreift. Sog. Schottergärten reduzieren auch den Lebensraum für Tiere und Pflanzen und ein möglicher Beitrag zur biologischen Vielfalt kann nicht erfolgen.

Die Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen von z.B. Mehrfamilienhäusern sollen mit Hecken eingefasst werden, um die versiegelten Flächen zu begrünen und ein Aufheizen der versiegelten Flächen zu minimieren. Die Eingrünung trägt auch dazu bei, dass die Fahrzeuge wenigstens teilweise eingefasst werden und nicht das Ortsbild negativ beeinflussen.

Gerade bei Mehrfamilienhäusern ist häufiger das ungeordnete Abstellen von Müllbehältern zu beobachten. Auch solche Ansammlungen werten das Ortsbild ab und sollen deshalb vermieden werden. Sie sind daher entweder im Gebäude unterzubringen oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Dies gilt auch für technischen Anlagen der Wärme-/Kälteerzeugung, die sonst störend im Ortsbild wirken würden. Müllbehälter sollten vorzugsweise mit einer Bepflanzung als Sichtschutz umgeben werden

D DATEN

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet WA1	1331
Allgemeines Wohngebiet WA2	2718
Allgemeines Wohngebiet WA3	2358
Fläche für Gemeinbedarf	5624
Straßenverkehrsflächen	5179
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung F+R	277
Öffentliche Grünflächen	4914
Verkehrsfläche L 335	2937
Σ	37320

Vorliegende Gutachten

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

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

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

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

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.11.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Frank Seidel

Weyhe, den 12.11.2024

.....

Bürgermeister