



Gemeinde Weyhe

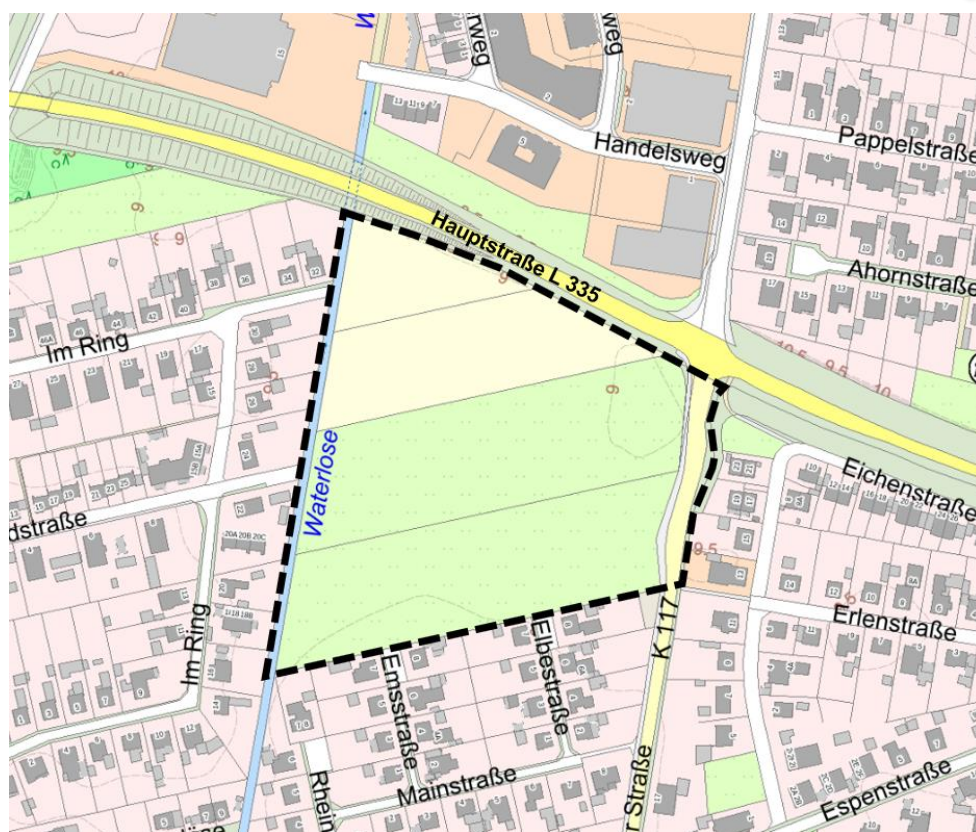
Landkreis Diepholz

Begründung

Bebauungsplan Nr. 28 (61/88)

„An der Lahauer Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



Bildquelle: LGLN 2021

Abschrift

Im Auftrag:



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

A	Begründung.....	3
1	Anlass, Ziel, Planerfordernis.....	3
2	Planungsgrundlagen	4
3	Planziele, Abwägung der Belange.....	9
3.1	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	10
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	17
3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	18
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	19
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	20
3.6	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	21
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	21
3.8	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB).....	25
3.9	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	28
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	32
3.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).....	35
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	36
3.13	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	38
3.14	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....	40
3.15	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	40
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	41
4.1	Art, Maß der baulichen Nutzung	41
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	45
5	Örtliche Bauvorschriften.....	49
5.1	Begründung.....	49
5.2	Örtliche Bauvorschriften im Überblick	52
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	54
7	Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung.....	56
B	Zusammenfassende Erklärung.....	57

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel, Planerfordernis

Anlass

Südlich der *Hauptstraße (L 335)* und westlich der *Lahauser Straße (K 117)* befindet sich eine ca. 4,18 ha große landwirtschaftliche Fläche. Es handelt sich um die letzte große Flächenreserve in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Kirchweyhe. Aufgrund von Lage und Größe handelt es sich um ein für die Gemeindeentwicklung strategisch besonders bedeutsames Areal.

Im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung von Baurecht zur kurzfristigen Entwicklung dieser zentralen Flächenreserve.

Es ist die Entwicklung eines Quartiers mit gemischten Nutzungen beabsichtigt, das angrenzend an die *Lahauser Straße* durch ein Hotel geprägt werden soll. Das vorgesehene Hotel soll eine bedeutsame Angebotslücke im Übernachtungsgewerbe in der Gemeinde Weyhe füllen. Der auch für Tagungen ausgelegte Betrieb soll als Inklusionshotel realisiert werden, in dem Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung geschaffen werden.

Angrenzend ist ein gemischt genutzter Bereich für ergänzende Dienstleistungen, Ärzte, Geschäfte oder ähnliches vorgesehen. Im westlichen Bauabschnitt werden Wohnnutzungen mit einem durchmischten Angebot aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern geplant. Insgesamt sollen in dem neuen Quartier ca. 120 Wohneinheiten entstehen, von denen entsprechend des Weyher Baulandbeschlusses mindestens 20 % nach den Regeln des geförderten, mietpreisgebundenen Wohnungsbaus zu errichten sind.

Die planerische Leitidee „Inklusionshotel und Wohngebiet“ bietet sich für den Standort an, da ein Hotel von der Nähe zum Bahnhof Kirchweyhe und der guten Erschließung durch Landes- und Kreisstraße profitiert. Für Einzelhandel und Gastronomie an Marktplatz und Bahnhofstraße ist mit positiven Wechselwirkungen zu rechnen. Auch die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen sind als Ergänzung zum Einzelhandelsbestand am Marktplatz und dessen Nähe positiv zu werten. Die Entwicklung eines größeren Wohngebietes in zentraler Lage entspricht der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Weyhe. Schon das gemeindliche „Entwicklungskonzept Wohnen“ aus dem Jahr 2008 benannte die Fläche als Entwicklungspotenzial für Wohnen und nahm dabei aufgrund der zentralen Lage an, dass ein Anteil des Areals für Dienstleistungen vorgesehen wird. Gemäß der „Wohnungspolitischen Gesamtstrategie“ aus dem Jahr 2018 handelt es sich weiterhin um eine Potenzialfläche.

Ziel

Ziel ist die Festsetzung des Hotelstandorts als Sonstiges Sondergebiet (Hotel), von urbanen Gebieten (MU) sowie von allgemeinen Wohngebieten (WA). Die Maße der baulichen Nutzung werden entsprechend der vorgesehenen Mischung gestaffelt. Darüber hinaus ist die verkehrliche und technische Erschließung des Gebiets zu berücksichtigen. Im Kreuzungsbereich der *Hauptstraße* mit der *Lahauser Straße* soll Raum für einen späteren Kreuzungsausbau als Kreisverkehr vorgehalten werden. Die konkrete Ausbauplanung ist dabei nicht Teil des Planverfahrens, dient aber der Sicherung der ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderlichen Flächen. Zudem werden Festsetzungen zur Lage der erforderlichen Stellplatzflächen getroffen. Der westlich das Gebiet begrenzende Wasserzug wird nachrichtlich in den Plan übernommen und einschließlich begleitender Flächen als öffentliche Grünfläche gesichert. Ebenfalls wird begleitend zur *Hauptstraße* ein Grünareal vorgesehen.

Planerfordernis

Das Areal ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans besteht nicht. Zur Schaffung von Baurecht für das Hotel sowie gemischt genutzter Immobilien ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, sowie in Teilbereichen eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich. Im FNP soll die derzeitige Darstellung von Wohnbauflächen im östlichen Plangebiet in gemischte Bauflächen sowie eine Sonderbaufläche geändert werden, um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die vorgesehene Entwicklung zu schaffen.

Die Verfahren wurden gemeinsam begonnen, werden aber aufgrund unterschiedlicher Zeitschienen nicht als Parallelverfahren, sondern jeweils individuell durchgeführt. Für die auf den westlichen Flächen vorgesehene Wohnbauentwicklung ist keine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans erforderlich, da dieser hier schon Wohnbaufläche (W) darstellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/88) „An der Lahauer Straße“ im Parallelverfahren mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 26.05.2021 beschlossen. Mit Beschluss vom 29.03.2022 wurden die Verfahren entkoppelt und werden zukünftig als Einzelverfahren fortgeführt.

Lage / Größe

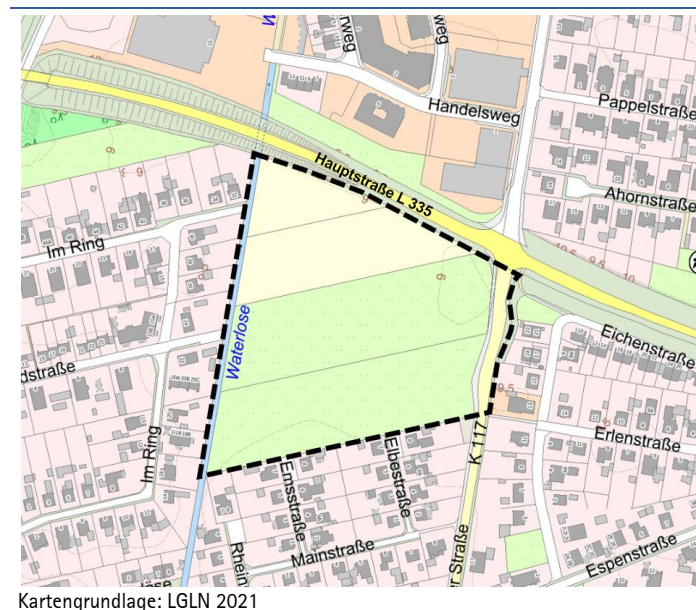
Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kirchweyhe und wird im Norden durch die *Hauptstraße (L335)* und im Osten durch die *Lahauer Straße (K117)* begrenzt. Im Süden und im Westen bilden Wohnquartiere die Grenze. Der Ortskern Kirchweyhes sowie der Bahnhof der Gemeinde liegen etwa 500-700 m nördlich. Das derzeit als Ackerfläche genutzte, unbebaute Plangebiet ist im Kreuzungsbereich der *Hauptstraße* mit der *Lahauer Straße* aufgrund der allseitig angrenzenden Bebauung klar als Freifläche wahrnehmbar. Das Gebiet weist eine Größe von rund 41.800 m² auf.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich begrenzt sich wie folgt:

- Im Norden entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 26/4 (Straßenparzelle der *Hauptstraße*),
- im Osten entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 64/11, 64/45 und 65/23,
- im Süden entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 43/2 sowie, die Flurstücke Nr. 36/1 und 54/4 kreuzend, in Verlängerung dieser Grenze;
- im Westen entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 36/1 (Parzelle der *Waterlose*)

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs



Kartengrundlage: LGLN 2021

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 18, Gemarkung Kirchweyhe umfasst:

36/1 (tlw.), 43/2, 45/1, 45/2, 46/1, 47/3, 54/4 (tlw.).

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

■ **Übergeordnete Planungen**

Für Bauleitpläne gilt eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese sind im derzeit gültigen Landesraumordnungsprogramm 2017 für das Land Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 / 2019 für den Landkreis Diepholz festgelegt.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**¹ werden berücksichtigt. Demnach sollen Planungen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Es sind die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern auszuschöpfen, insgesamt ist zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beizutragen. Mit der Entwicklung eines Hotelstandortes wird diesen Vorgaben gefolgt.

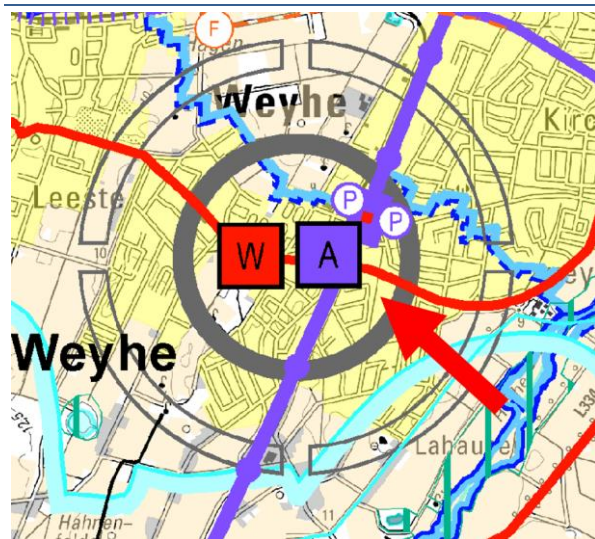
Weiter sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet wird. Neue Strukturen sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden sein. Dies wird mit der Planung in unmittelbarer Nähe zum Ortskern sowie zum Bahnhof erfüllt.

Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Dies wird mit der vorliegenden Planung in zentraler Lage berücksichtigt. Die Berücksichtigung der Wohnbedarfe und die bedarfsgerechte Fortentwicklung ist mit der Orientierung am gemeindlichen Baulandbeschluss² gewährleistet.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz**³ weist die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen für Gesundheit und Pflege aus. Sie ist Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

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



Es werden keine spezifischen, räumlichen Aussagen zum Plangebiet getroffen. Die Fläche liegt innerhalb des ausgewiesenen zentralen Siedlungsgebiets.

Die nördlich gelegene *Hauptstraße* ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße, die westlich gelegene Eisenbahntrasse ist als Vorranggebiet Hauptbahnstrecke, der Bahnhof als Vorranggebiet Bahnhof mit Fernverkehrsfunktionen verzeichnet.

Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen. Die Lage des Plangebiets innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets zeigt, dass dieser Bereich in der Entwicklungsperspektive der Gemeinde als Baufläche und Entwicklungsbereich vorgesehen ist. Die Vorgaben der Raumordnung finden in der Planung Berücksichtigung.

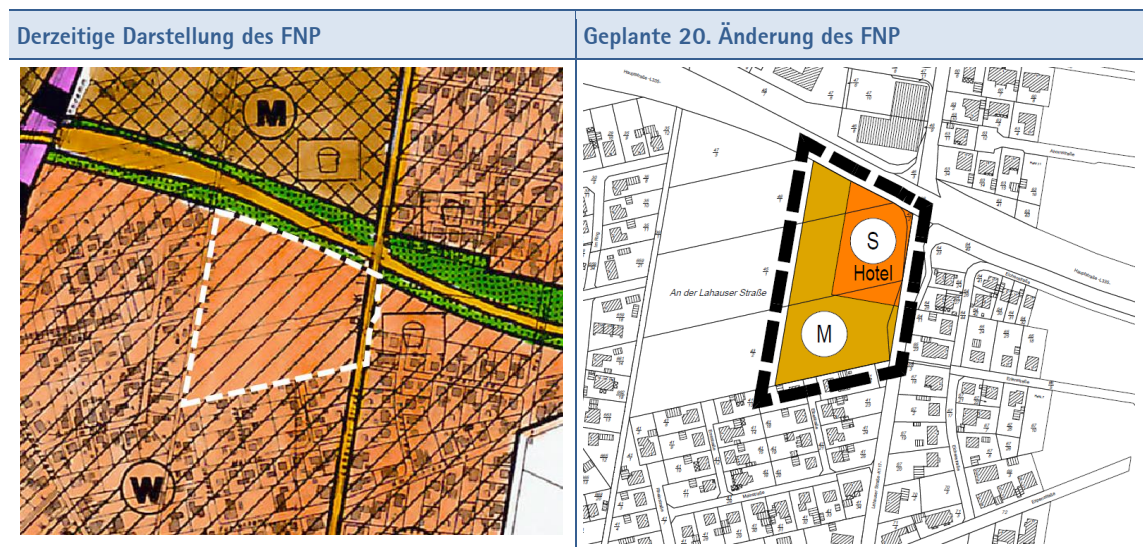
1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017
 2 Gemeinde Weyhe, Fachbereich Gemeindeentwicklung und Umwelt – Wohnungspolitische Gesamtstrategie. Leitlinien und Eckpunkte der Baulandmobilisierung in Weyhe. Entwurf vom 27.08.2018
 3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2016 / erneute Bekanntmachung vom 01.04.2019

■ **Gemeindliche Planungen**

Gemeinde (FNP)

Der derzeit gültige **Flächennutzungsplan (FNP) (1995/mit 1. Ergänzung 2001)** der Gemeinde stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Die nördlich gelegene *Hauptstraße* sowie die östlich verlaufende *Lahauer Straße* sind als (über-)örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt, die *Hauptstraße* zusätzlich mit begleitendem Grün. Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die 20. Änderung des Flächennutzungsplans angestrebt. Die Verfahren wurden zum Aufstellungsbeschluss als Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) eingeleitet, werden im weiteren Verfahrensverlauf jedoch entkoppelt und als eigenständige Verfahren durchgeführt. Trotzdem beziehen sich die Planinhalte weiter aufeinander. Zukünftig sollen im östlichen Plangebiet gemischte Bauflächen und eine Sonderbaufläche Hotel dargestellt werden.

Abb. 3 Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) und geplante 20. Änderung



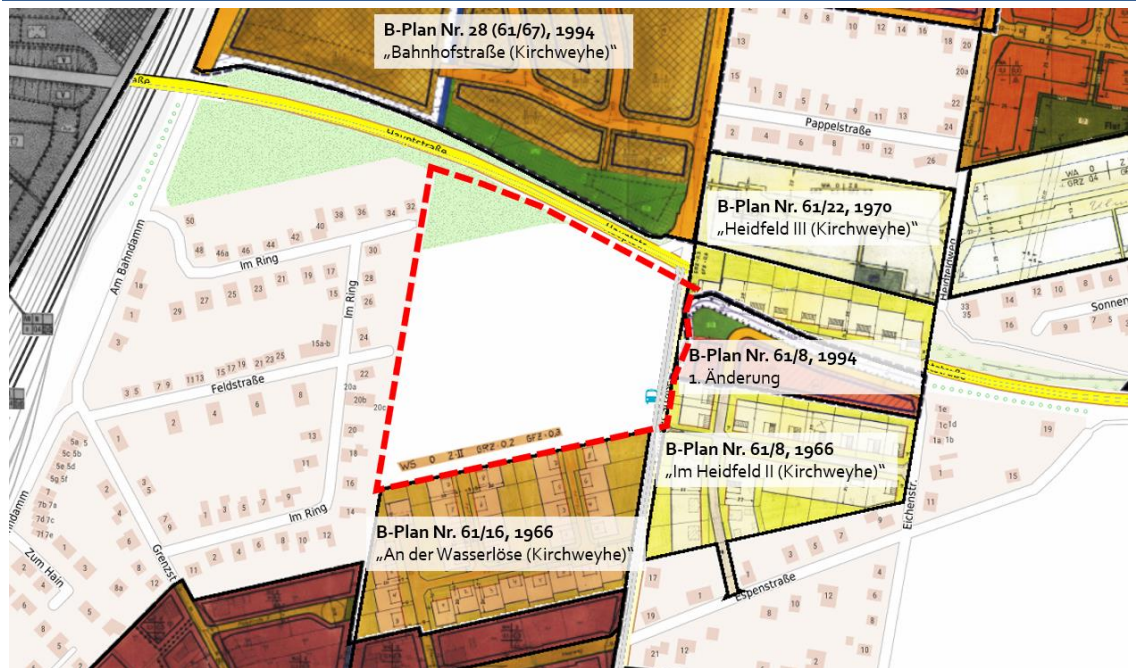
Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine Bebauungspläne. Östlich und südlich grenzen Pläne direkt an das Plangebiet an, im Norden trennt die *Hauptstraße* den Geltungsbereich vom nächsten angrenzenden Plan.

Folgende Bebauungspläne bestehen im Umfeld des Plangebiets:

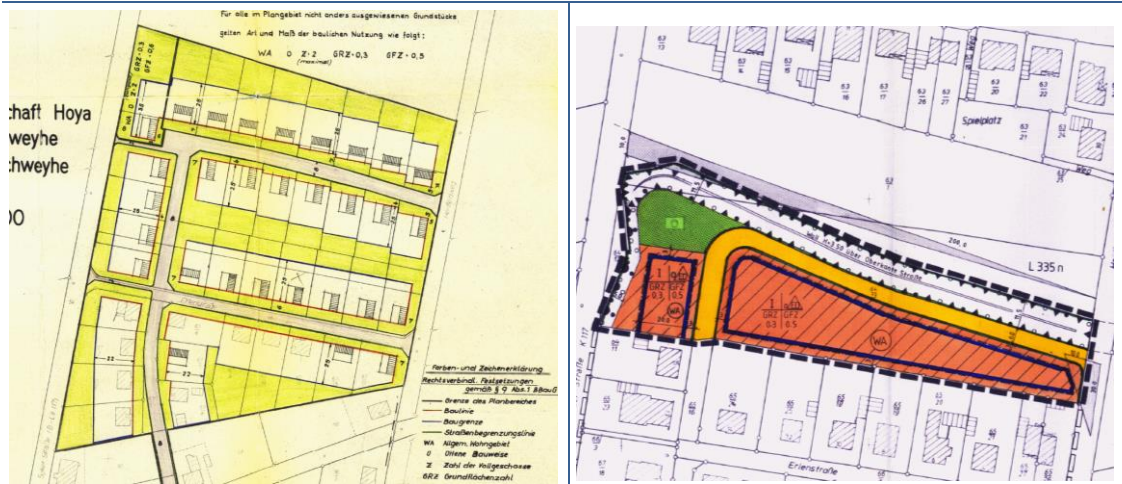
- Bebauungsplan Nr. 61/8 „Im Heidfeld II (Kirchweyhe)“ aus dem Jahr 1966 mit 1. Änderung aus dem Jahr 1994 (östlich an das Plangebiet angrenzend),
- Bebauungsplan Nr. 61/16 „An der Wasserlöse“ aus dem Jahr 1966 (südlich an das Plangebiet angrenzend),
- Bebauungsplan Nr. 61/22 „Heidfeld III (Kirchweyhe)“ aus dem Jahr 1970 (nordöstlich der *Hauptstraße* gelegen),
- Bebauungsplan Nr. 28 (61/67) „Bahnhofstraße (Kirchweyhe)“ aus dem Jahr 1994 (nördlich der *Hauptstraße* gelegen).

Abb. 4 Bauabwuchspläne im Umfeld des Plangebiets



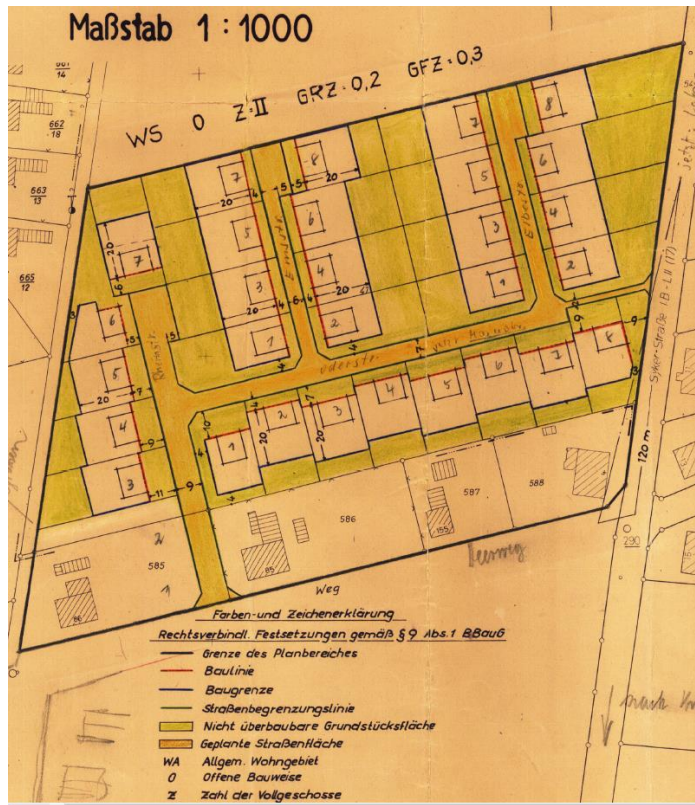
Quelle: geoweb des Landkreises Diepholz, 2021

Abb. 5 Östlich angrenzende Bauabwuchsplan Nr. 61/8 „Im Heidfeld II (Kirchweyhe)“ mit 1. Änderung



Der östlich angrenzende Bauabwuchsplan Nr. 61/8 „Im Heidfeld II (Kirchweyhe)“ aus dem Jahr 1966 setzt die Flächen östlich der *Lahauer Straße* als allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Die 1. Änderung des Plans verkleinerte das Plangebiet und schaffte im Norden Raum für die heute hier verlaufende *Hauptstraße (L 335)*. Der Geltungsbereich des neuen Bauabwuchsplans Nr. 28 (61/88) reicht bis unmittelbar an die Grenze des Plans „Im Heidfeld II“ heran, da die *Lahauer Straße* auf Höhe des Plangebiets mit in den Bauabwuchsplan aufgenommen wird. Es werden lediglich die schon heute baulich realisierten Verkehrsflächen als solche in den Bauabwuchsplan aufgenommen, so dass keine neuen Nutzungen unmittelbar an die Bestandspläne heranrücken.

Abb. 6 Südlich des Plangebiets gelegener Bebauungsplan Nr. 61/16 „An der Wasserlöse“



Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 61/16 „An der Wasserlöse“ aus dem Jahr 1966 an das Plangebiet an.

Festgesetzt ist ein Kleinsiedlungsgebiet (WA) mit zugehörigen Wohnstraßen. Die GRZ ist auf 0,2, die GFZ auf 0,3 (BauNVO 1962) begrenzt.

Das Gebiet stellt sich als vollständig bebaut dar. Zwei Wohnstraßen führen bis an die Grenze des Plangebiets heran, wo sie in kleinen Aufweitungen münden. An die westliche dieser Straßen bindet der neue Bebauungsplan mit einem Fuß- und Radweg an, so dass eine Durchlässigkeit zwischen den Gebieten geschaffen wird (siehe Kapitel 3.10).

3 Planziele, Abwägung der Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns Kirchweyhe und weist aktuell eine landwirtschaftliche Nutzung auf. Es handelt sich um die letzte verbliebene größere Freifläche in dieser innerörtlichen Lage. Nördlich wird das Areal von der *Hauptstraße* begrenzt, die nach Westen hin ansteigt, um die dort gelegene Bahntrasse zu kreuzen. Östlich verläuft die *Lahauer Straße*. Im Osten, Süden und Westen bestehen Wohnnutzungen.

Planung

Das Areal soll für Wohnbau- und gemischte Nutzungen als allgemeines Wohngebiet bzw. als urbanes Gebiet erschlossen werden. Im Umfeld der Kreuzung von *Hauptstraße* und *Lahauer Straße* soll als herausragende Nutzung ein Inklusionshotel in einem sonstigen Sondergebiet (Hotel) entstehen. Die Nähe zu Ortskern und Bahnhof, aber auch die exponierte Lage an diesem wichtigen Kreuzungsbereich lassen positive Wechselwirkungen dieser Nutzung mit der Umgebung erwarten. Die Hotelnutzung besetzt zudem ein Angebotssegment, das in solchem Umfang bislang nicht in der Gemeinde vorgehalten wird.

Die nachfolgende Übersicht stellt den, der Planung zugrunde liegenden, städtebaulich orientierenden Entwurf dar.

Abb. 7 Städtebaulich orientierender Entwurf



**Berührte
Belange**

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

Abb. 8 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange der Kultur, der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1 a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Planung setzt allgemeine Wohngebiete (WA), Urbane Gebiete (MU) und ein Sonstiges Sondergebiet (Hotel) fest. Es ist sicherzustellen, dass für die zukünftigen Bewohner und Nutzer des Gebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

**Immissionen /
Lärm**

Im Umfeld des Plangebiets bestehen mit der *Hauptstraße* im Norden, der *Lahauer Straße* im Osten sowie der westlich gelegenen Bahntrasse Verkehrsemissionsquellen. Nördlich der *Hauptstraße* befinden sich gewerbliche Nutzungen, die ebenfalls auf das Gebiet einwirken können. Auch die geplante Hotelnutzung einschließlich der zugehörigen Parkplätze sowie die in Folge der Planung generierten Verkehre selbst können schalltechnisch relevant auf ihre Umgebung wirken. Die Gemeinde hat aus diesem Grund eine schalltechnische Untersuchung⁴ erstellen lassen, die diese Aspekte untersucht und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen aufzeigt.

Die Ermittlung der maßgeblichen Beurteilungspegel nimmt die Untersuchung auf Grundlage der DIN 18005 in Verbindung mit den für jede Lärmart einschlägigen Vorschriften vor. Die Überschreitung der dort benannten Orientierungswerte wird für die Planung als Anhaltspunkt für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen genutzt. Folgende Orientierungswerte werden im Beiblatt 1 der DIN 18005 für die Gebietsarten der BauNVO benannt (der niedrigere Wert soll dabei für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten):

- Bei allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A),
- bei Mischgebieten (MI) tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A); dieser Wert wird auch für die urbanen Gebiete herangezogen.

Das im Plangebiet festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO Hotel) wird wie ein Mischgebiet bewertet.

4 Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers an der Lahauer Straße in Kirchweyhe, Gemeinde Weyhe, 1. Fortschreibung, Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), 19.01.2022

Geräuschquellen unterschiedlicher Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe) sind jeweils für sich zu betrachten und sollen nicht addiert werden.

Als Beurteilungszeiträume werden für den Tag 06:00 bis 22:00 Uhr und für die Nacht 22:00 bis 06:00 Uhr zugrunde gelegt.

■ Verkehrslärm

Bahn

Für die Ermittlung der von der Bahntrasse ausgehenden Emissionen liegen aktuelle Verkehrszahlen, differenziert nach Häufigkeit, Zugart und Geschwindigkeit, vor, die Verkehrszahlen für die umliegenden Straßen sind einer hierzu erstellten verkehrstechnischen Untersuchung⁵ entnommen, die die Anzahl der Verkehrsbewegungen mit und ohne Realisierung des Planvorhabens ermittelt (vgl. Kapitel 3.10).

Straße

Für die dem Plangebiet naheliegenden Straßen L 335 (Hauptstraße) und K 117 (Lahauer Straße) sowie die ins Plangebiet führende Planstraße sind in der Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben die maßgeblichen Verkehrsstärken für den Prognose-Planfall, d.h. nach Umsetzung der Planung, im Jahr 2030 gemäß RLS-90 berücksichtigt worden.⁶

Auf dieser Grundlage werden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen (Beurteilungspegel) in den Tages- und Nachtzeiträumen ermittelt.

- Es zeigt sich, dass der bei städtebaulichen Planungen zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgebliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) am Tag auf etwa der Hälfte der Fläche der geplanten allgemeinen Wohngebiete eingehalten wird.⁷
- In den weiteren Teilen wird der Orientierungswert auf Erdgeschosshöhe um bis zu 6,5 dB, auf Höhe des 2. OG um bis zu 8,5 dB überschritten.
- Nachts wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten, im Maximum um bis zu rund 8 dB.
- In den urbanen Gebieten wird der Orientierungswert für Mischgebiete am Tage auf einem Drittel (auf Höhe des EG) bis etwa der Hälfte (bis 2. Obergeschoss) der genannten Flächen überschritten.
- Im Sonstigen Sondergebiet Hotel wird der Orientierungswert für Mischgebiete am Tage auf einem Großteil der Fläche bzw. der gesamten Fläche (auf Höhe des 3. OG) überschritten. Die Überschreitungen betragen bis zu rund 9 dB. Nachts werden die Orientierungswerte je nach Geschosshöhe auf bis zu zwei Dritteln der genannten Flächen überschritten. Im geplanten Sondergebiet wird der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete (abgesehen von einer kleinen Teilfläche im EG) auf der gesamten Fläche auf Höhe aller planungsrechtlich zulässigen Geschosse überschritten. Die sog. Schwelle zur Gesundheitsgefahr, die durch die Werte von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht definiert ist, wird sowohl am Tage als auch in der Nacht unterschritten.⁸

Ohne weitere Maßnahmen ist damit in Folge der Planung mit erheblichen Beeinträchtigungen für zukünftige Bewohner und Nutzer des Plangebiets zu rechnen. Gemäß § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- In den besonders lärmbelasteten Bereichen unmittelbar am Kreuzungsbereich werden keine Möglichkeiten für eine bauliche Nutzbarkeit geschaffen.
- Auch die südlich der *Hauptstraße* gelegenen Bereiche, die als Flächen für Stellplätze ausgewiesen werden, können nicht für Wohnbebauung genutzt werden. Die am höchsten belasteten Bereiche sind so dauerhaft von schutzbedürftigen Nutzungen freigehalten.

⁵ Verkehrliche Untersuchung zum Baugebiet „Lahauer Straße“ in der Gemeinde Weyhe, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 29.11.2019

⁶ Siehe schalltechnische Untersuchung, Seite 14

⁷ Ebenda Seite 29

⁸ Ebenda Seite 29

Jedoch zeigt die schalltechnische Untersuchung auch im übrigen Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte auf, für die Wohnbauflächen in den Nachtzeiträumen sogar flächendeckend.

- Ein Verzicht auf die Wohnbauentwicklung aus Gründen des Emissionsschutzes steht dem Planziel entgegen. Die innerörtliche Fläche ist aufgrund der kurzen Wege, der vielfältigen Nutzungen in der Umgebung und der guten Erschließung für eine Bebauung sehr gut geeignet. Wohnbauvorhaben, aber auch die Hotelnutzung, können hier von großen Synergieeffekten mit der Umgebung profitieren. Die Möglichkeiten der Vermeidung durch die Anordnung der verschiedenen Nutzungen zueinander wurden so weit wie möglich ausgeschöpft, erreichen aber keine vollständige Konfliktabwendung.
- Eine weitere Minderung der einwirkenden Emissionen kann in Form aktiver Schallschutzmaßnahmen mit Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen erfolgen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu der Einschätzung, dass dies im konkreten Planfall nicht zielführend umsetzbar ist. Für einen vollständigen Schutz der Gebäude im Plangebiet müssten Lärmschutzbauwerke parallel zur *Hauptstraße* und der *Lahauser Straße* in voller Länge der Plangebietsränder errichtet werden und in etwa die Höhe der planungsrechtlich zulässigen Gebäude aufweisen. Dies stuft auch die Gemeinde als unverhältnismäßig und städtebaulich nicht vertretbar ein. Eine Teilumsetzung würde nicht ausreichen. Lärmschutzbauwerke stellen daher keine Alternative für das Plangebiet dar.
- Bei (geringeren) Überschreitungen auf den Baugrundstücken sollten die Bauenden primär Maßnahmen der sogenannten architektonischen Selbsthilfe nutzen, also etwa die Anordnung von Aufenthalts- und Außenwohnräumen oder Fenstern empfindlicher Räume auf der schallabgewandten Seite. Im Planfall ist aufgrund der in unterschiedlichen Himmelsrichtungen liegenden Verkehrslärmquellen nicht davon auszugehen, dass eine solche Ausrichtung für alle Lagen möglich ist und die Orientierungswerte deshalb insbesondere im Nachtzeitraum nicht flächendeckend eingehalten werden können. Bei einer Ausrichtung auf der lärmabgewandten Seite ist in den Wohngebieten weiter davon auszugehen, dass der Orientierungswert in den Nachtzeiträumen trotzdem um bis zu 5 dB überschritten wird. In den urbanen Gebieten können geringfügige Überschreitungen auftreten, in Teilen ließen sich die Orientierungswerte so einhalten. Für das Sondergebiet erwartet die schalltechnische Untersuchung, dass der schalltechnische Orientierungswert in der Nacht entlang der West- und Südfassaden (also den der *Hauptstraße* und der *Lahauser Straße* abgewandten Seiten) eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten wird. Architektonische Selbsthilfe ist damit keine ausreichende und zielführende Möglichkeit, allen erheblichen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, kann aber in bestimmten Bereichen die Einwirkungen mindern und damit geringere Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich machen.

Es sind somit **passive Schallschutzmaßnahmen** auf den Grundstücken bzw. an den neu entstehenden Gebäuden vorzunehmen. In Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels wird bestimmt, welche schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gestellt werden. Die erforderliche Schalldämmung ist so zu bemessen, dass ein ausreichender Schutz von Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern erreicht wird. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden in der DIN 4109-1:2018-01, die erforderlichen Rechenverfahren in der VDI 2719 und der 24. BImSchV beschrieben. Es wird dabei auf den maßgeblichen Außengeräuschpegel abgestellt. Die schalltechnische Untersuchung benennt die im Plangebiet jeweils maßgeblichen Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 bei freier Schallausbreitung. Sie wurden geschossunabhängig als jeweils höchste sich errechnende schalltechnische Anforderung ermittelt. Sie werden hinweislich in Form einer Nebenzeichnung in die Planzeichnung übernommen und sind bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die Anforderungen an die erforderlichen Bau-Schalldämmmaße im eingebauten Zustand sind einzuhalten. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis geführt wird, dass durch anderweitige bauliche Maßnahmen am Gebäude (Abschirmungen, Gebäudeform) eine Einhaltung des jeweiligen Orientierungswerts oder eine Reduzierung des maßgeblichen Außengeräuschpegels in dem betroffenen Fassadenabschnitt des Gebäudes erreicht wird. Dabei dürfen beim Nachweis Abschirmungen durch andere Gebäude nicht berücksichtigt werden. Die Ausnahmeregelung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe hier textliche Festsetzung § 10). So können

auf allen Grundstücken die Anforderungen an einen ausreichenden Schutz innerhalb der neuen Gebäude sichergestellt werden, auch da, wo eine Anordnung der Räume auf der lärmabgewandten Seite nicht möglich ist.

Passive Schallschutzmaßnahmen stellen die Einhaltung der Orientierungswerte innerhalb der Gebäude bei geschlossenen Fenstern sicher. Trotzdem muss eine ausreichende Belüftung der Räume möglich sein. Während in den Tageszeiträumen davon ausgegangen wird, dass dieses durch Intervalllüften lärmverträglich erfolgen kann, ist eine Dauerlüftung in den Nachtzeiträumen schalltechnisch häufig problematisch. Um auch nachts den erforderlichen Luftwechsel schalltechnisch sicher zu ermöglichen, schlägt die Untersuchung den Einsatz gedämmter Lüftungsöffnungen vor. Diese gängige Praxis wird ebenfalls per Festsetzung (siehe textliche Festsetzung § 10) in den Plan übernommen.

Die Maßnahmen (Vermeidung, Minimierung durch Abstände, nach Möglichkeit Anordnung der Nutzungen auf der schallabgewandten Seite – architektonische Selbsthilfe und die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen) stellen die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den schutzbedürftigen Innenräumen sicher.

Neben dem Schutz der Aufenthaltsräume in den Gebäuden sollen auch auf den **Außenwohnbereichen** (Terrassen, Balkone, Freisitze usw.) die Orientierungswerte von tags 60 dB(A) in den urbanen Gebieten bzw. 55 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden. Der Nachtzeitraum ist bei dieser Bewertung nicht von Relevanz, da eine typische Nutzung der Außenbereiche nur in den Tageszeiträumen erfolgt.

In den allgemeinen Wohngebieten wird der Orientierungswert von 55 dB(A) innerhalb aller Wohngebiete WA1 sowie teilweise in den WA2 überschritten. Die Pegel erreichen ganz im Norden bis zu 62 dB und nehmen dann nach Südwesten ab. Innerhalb der südlich gelegenen WA2 werden die Orientierungswerte vollständig eingehalten. Innerhalb der urbanen Gebiete wird der Orientierungswert von 60 dB(A) ebenfalls teilweise in den Bereichen überschritten, die nahe der Kreuzung *Hauptstraße/Lahauser Str.* bzw. nur der *Lahauser Straße* gelegen sind. Die Beurteilungspegel reichen hier im Höchstfall bis zu 65 dB (unmittelbar an der *Lahauser Straße*, südliches MU), bzw. knapp 64 dB (nordöstlicher Bereich des nördlichen MU).

Zur Bewältigung der festgestellten Konflikte wird die Lage der Außenwohnbereiche festgesetzt. Diese sind, abhängig von der jeweiligen Gebietsnutzung, im Nahbereich der lärmrelevanten Straßen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Durch die Eigenabschirmung der Gebäude kann mit einer Minderung von bis zu 5 dB gerechnet werden. In Anbetracht des am Tage dominierenden Einfalls von Verkehrslärm der *Hauptstraße* und der *Lahauser Straße* ist an den nach Westen ausgerichteten Fassaden neu zu errichtender Gebäude noch eine Pegelminderung durch Eigenabschirmung von 2-3 dB zu erwarten. Die von Überschreitungen des Orientierungswerts betroffenen Bereiche sind zeichnerisch in der Planzeichnung als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schutz der Außenwohnbereiche) festgesetzt. In den ausgewiesenen Bereichen sind Außenwohnbereiche auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite zu errichten. Damit ist sichergestellt, dass für die Außenwohnbereiche im gesamten Plangebiet ein Schutz gegen zu erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm erreicht wird. Auf einzelnen, den Lärmquellen nahegelegenen Flächen können weiterhin Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten, die jedoch bei Umsetzung der Maßnahmen deutlich minimiert werden. Die Gemeinde kommt zu der Abwägung, dass die ggf. auf einzelnen Grundstücken verbleibenden Überschreitungen für die Außenwohnbereiche als verträglich bewertet werden. Die festgesetzten Bauteppiche sind so angelegt, dass die Hauptrichtung für die Anlage von Außenbereichen in Richtung Westen anzunehmen ist. Auch in Hinblick auf den Sonnenstand stellt eine West-/Südwest-Ausrichtung keine Einschränkung, sondern eine üblicherweise gute Nutzungsmöglichkeit dar. Weitere Einschränkungen oder der grundsätzliche Ausschluss von Außenwohnanlagen werden nicht als verhältnismäßig erachtet. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum in zentralen Lagen der Gemeinde. Dies geht mit einer Nähe zu den überörtlichen Straßen einher, von denen typische Emissionen ausgehen. Es werden geeignete Maßnahmen vorgesehen, um den Schutz der Außenwohnbereiche bestmöglich sicherzustellen (siehe textliche Festsetzung §

10.2). Ein noch höheres Schutzerfordernis, wie etwa bei Schlafräumen, wird bei den regelmäßig in den Tageszeiträumen genutzten Außenwohnbereichen nicht erkannt.

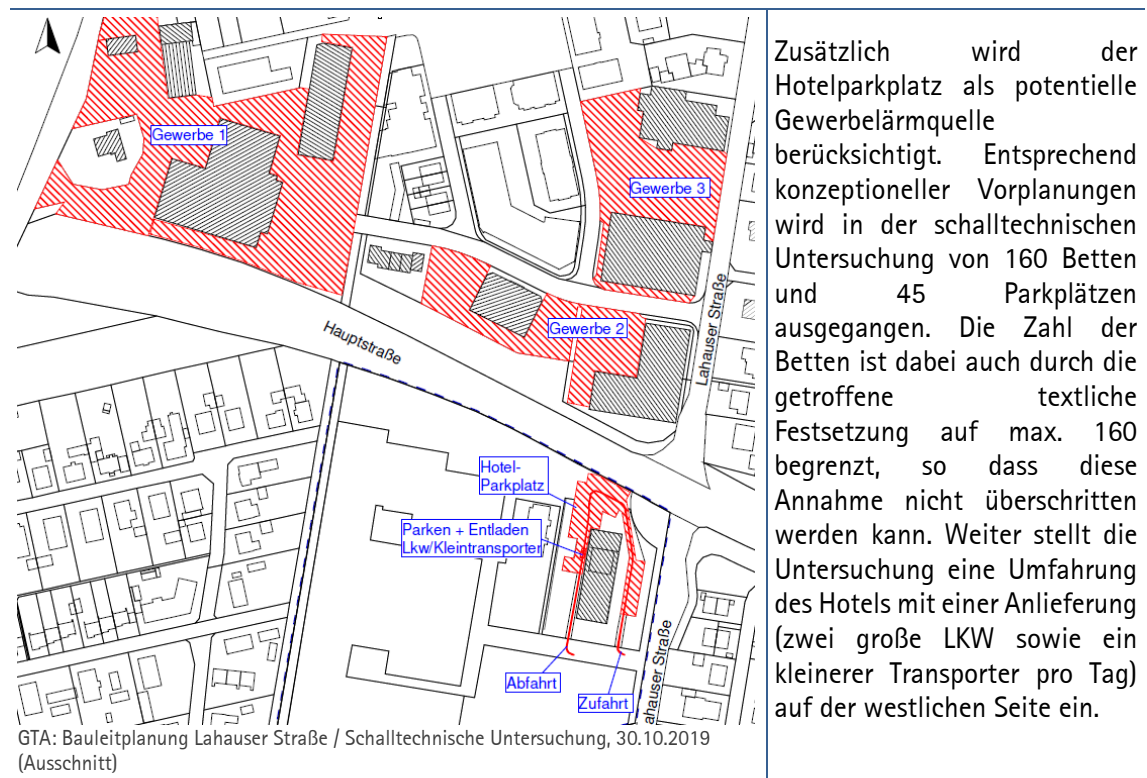
Mit den getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass hinsichtlich des Verkehrslärms die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt sind.

■ Gewerbelärm

Neben dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm ist zu prüfen, ob auch Gewerbelärm in erheblicher Weise auf das Gebiet einwirkt. Für die Beurteilung von Gewerbelärm sind die Regelungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Zunächst wird die Vorbelastung ermittelt. Hierzu werden die umliegenden gewerblichen Nutzungen (gegenüberliegend, nördlich der *Hauptstraße*) identifiziert und als Flächenschallquellen in Ansatz gebracht.

Die schalltechnische Untersuchung hat dabei das Emissionsverhalten der Flächen so berechnet, dass an den heute bestehenden Immissionsorten in der Umgebung keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten. Die angesetzten Werte entsprechen dem typischen Emissionsverhalten von Gewerbegebieten bzw. eingeschränkten Gewerbegebieten und werden für die Nutzungen als realistisch eingestuft.

Abb. 9 In Ansatz gebrachte Gewerbeflächen (Gebietsextern und -intern)



Dies entspricht dem schalltechnisch ungünstigsten Fall, da die Lärmquellen somit den angrenzenden urbanen Gebieten am nächsten liegen. Die Beurteilung erfolgt nach der einschlägig hierfür herangezogenen Parkplatzlärmstudie. Das Emissionsverhalten wird nach Zeiträumen und typischen Geräuschen differenziert und umfasst auch die Fahrtbewegungen auf den Parkplatzflächen. Der Lieferverkehr wird ebenfalls anhand gängiger Studien bewertet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Vorbelastung durch die nördlich der *Hauptstraße* gelegenen Gewerbenutzungen sowie der Hotelparkplatz innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen. In den urbanen Gebieten liegen die Beurteilungspegel bei bis zu rund 52 dB(A) am Tag und bei bis zu rund 47 dB(A) in der Nacht. Damit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 35 dB(A) in der Nacht um bis zu 2 dB überschritten. Dieser Wert tritt jedoch nur im unmittelbar westlich an das sonstige Sondergebiet angrenzende MU1 auf, im südlich gelegenen MU2 wird der Immissionsrichtwert tags wie nachts

eingehalten. Die ebenfalls überprüften Maximalpegel werden im Plangebiet eingehalten. Auch hier stellt das westlich gelegene urbane Gebiet die Ausnahme dar, in der im Nachtzeitraum Überschreitungen des Maximalpegelkriteriums zu erwarten sind.

Relevant für die Bewertung der Erheblichkeit des gewerblichen Lärms ist der Wert, der an den Baugrenzen erreicht wird.

- Eine Verschiebung der Baugrenzen, mit dem Ziel, größere Abstände zwischen dem Hotel und den zukünftigen Baukörpern zu erzielen, ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.
- Zum Schutz der Außenwohnbereiche (siehe voranstehend) dürfen diese nur auf der westlichen Seite der Gebäude errichtet werden. Ein weiteres Heranrücken der Baukörper an die Straßenräume würde damit den nutzbaren Außenraum verkleinern. Zudem soll ein zu dichtes Heranrücken der Baukörper an die Straßenräume vermieden werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Somit stellt die vorgesehene Bebauung des nördlichen urbanen Gebiets einen einschränkenden Faktor für die Umsetzung des Hotelstandorts dar. Eine Anordnung der Parkplatz- und Anlieferungsflächen auf der westlichen Seite ist ohne weitere Maßnahmen nicht realisierbar, da es sonst zu erheblichen Beeinträchtigungen der urbanen Gebiete kommt. Insbesondere in den Nachtzeiten werden Überschreitungen festgestellt, die auf die angenommene Parkplatzanordnung westlich des Hotels zurückgeführt werden können. Die Anlieferung auf der westlichen Seite, die überwiegend in den Tageszeiträumen zu erwarten ist, wird hingegen als unproblematisch eingeschätzt.
- Bei dem in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Aufbau von Parkplatz-, Zufahrts- und Anlieferungszone wäre eine 52 m lange, durchgehend zu errichtende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m an der westlichen Grundstücksgrenze erforderlich, um erhebliche Beeinträchtigungen des MU1 auszuschließen. Bei Umsetzung dieser Maßnahme wäre ein Betrieb einschließlich einer nächtlichen Parkplatznutzung möglich. Die Festsetzung der sonstigen Sondergebietsfläche und des urbanen Gebiets in der gewählten, unmittelbar aneinander angrenzenden Weise, ist damit prinzipiell möglich.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Es ist zum heutigen Zeitpunkt nicht verbindlich gesichert, dass die Hotelparkplätze oder die Anlieferung wie im überprüften Szenario auf der schalltechnisch ungünstigen, westlichen Seite angeordnet werden. Es wird daher keine verbindliche Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der in der schalltechnischen Untersuchung vorgesehenen Lage vorgesehen. Auf Genehmigungsebene bleibt nachzuweisen, dass geeignete Maßnahmen getroffen werden, um den erforderlichen Schutz der urbanen Gebiete vor gewerblichem Lärm zu gewährleisten. Sollten beispielsweise alle Parkplätze auf der östlichen Gebäudeseite angeordnet oder in einer Tiefgarage vorgesehen werden, kann auf eine Lärmschutzwand ggf. verzichtet werden. In der textlichen Festsetzung zum sonstigen Sondergebiet wird die Errichtung von Maßnahmen zum Schallschutz ausdrücklich zugelassen. Damit bestehen größtmögliche Freiheiten für die bauliche Umsetzung.

Der Bebauungsplan stellt sicher, dass es hinsichtlich gewerblichen Lärms nicht zu unüberwindlichen Konflikten im Plangebiet kommt. Es bestehen organisatorische oder bauliche Möglichkeiten, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Von der Festsetzung spezifischer Maßnahmen oder größeren Abständen zwischen den einzelnen Nutzungen wird zugunsten der Flexibilität sowie der optimalen Flächennutzung abgesehen.

■ Planinduzierter Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung legt dar, dass entsprechend der aktuellen Rechtsprechung auch die planbedingte Lärmzunahme von Verkehrslärm und ihre Auswirkung auf die schutzbedürftige Bebauung im Zuge von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist. Hierzu gibt es keinen einheitlichen Rechengang bzw. Bewertungsansatz, aber mehrere in der Rechtsprechung anerkannte und aus anderen Verfahren abgeleitete Annäherungen.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit kann zunächst auf die Orientierungswerte nach DIN 18005 abgestellt werden, eine Überschreitung dieser hat allerdings nicht zwangsläufig das Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen zur Folge. Nach Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts wird der

Bereich der ehemaligen Lärmsanierungsgrenzwerte (70/60 dB(A) Tag/Nacht für Wohngebiete, bis 75/65 dB(A) für Gewerbegebiete) als obere Grenze der Zumutbarkeit angesehen. In einem an der TA Lärm orientierten Ansatz wird eine rechnerische Überprüfung der Verkehrslärmemissionen durch anlagenbezogene Verkehre auf öffentlichen Straßen durchgeführt und dabei die Werte mit und ohne die Umsetzung eines Vorhabens gegenübergestellt. Werden dabei Pegelerhöhungen von 2,1 dB (gem. RLS-19 aufgerundet 3 dB) festgestellt, ist zu überprüfen, ob der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten wird. In diesem Fall sollten dann, soweit möglich, organisatorische Maßnahmen zur Verringerung der Geräuschbelastung ergriffen werden. Pegelerhöhungen von 3 dB ergeben sich rechnerisch bei einer Verdopplung der zugrundeliegenden Häufigkeit an Fahrbewegungen. Eine subjektiv wahrgenommene Verdopplung der Lärmintensität entspricht nach Darlegung der schalltechnischen Untersuchung einer Pegelerhöhung von rd. 10 dB.

Die schalltechnische Untersuchung nimmt eine gebäudescharfe Überprüfung für das Umfeld des Plangebiets vor. Es wird überprüft, ob entsprechend der gängigen Kriterien mit erheblichen Veränderungen zu rechnen ist. Gemäß den unterschiedlichen Bewertungsmaßstäben werden folgende Feststellungen getroffen:

- Überschreitung von Orientierungswerten der DIN 18005 – Für die planinduzierten Verkehre wurde an einem Gebäude im Bereich der untersuchten Straßenabschnitte eine durch die zusätzlichen Verkehre verursachte erstmalige Überschreitung des jeweiligen Orientierungswerts und für 48 Gebäude eine weitergehende Überschreitung festgestellt (alle betroffenen Gebäude liegen an der Hauptstraße bzw. der Lahauer Straße). Die Pegelerhöhungen liegen am Tage und in der Nacht zwischen 0,1 und 0,6 dB.
- Überschreitung von Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV – Für die planinduzierten Verkehre wurde an einem Gebäude eine erstmalige und an 28 Gebäuden eine durch die zusätzlichen Verkehre verursachte weitergehende Überschreitung festgestellt (alle betroffenen Gebäude liegen an der Hauptstraße bzw. der Lahauer Straße).
- Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr (hier mit 70/60 dB(A) T/N angenommen) – Für die planinduzierten Verkehre wurde an keinem Gebäude eine durch die zusätzlichen Verkehre verursachte erstmalige oder weitergehende Überschreitung des Werts der Schwelle zur Gesundheitsgefahr festgestellt.

Bei der Bewertung nach den Orientierungswerten nach der DIN 18005 sowie den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV treten in Folge der Planung durch die planinduzierten Verkehre sowohl erstmalige als auch weitergehende Überschreitungen für einzelne Gebäude ein. Die Zahl der Gebäude mit einer weitergehenden Überschreitung (an denen also schon heute die Orientierungs- und Grenzwerte überschritten sind) ist in beiden Fällen deutlich höher, als die Zahl der erstmaligen Überschreitungen.

Die in Folge der Planung ausgelösten Pegelerhöhungen von 0,1-0,6 dB sind als sehr gering anzusehen. Die schalltechnische Untersuchung führt aus, dass Pegelsteigerungen unter 1 dB als nicht wahrnehmbar zu bewerten sind. An keinem Immissionsort wird durch die geringfügige Erhöhung die Schwelle zur Gesundheitsgefahr überschritten.

Rechnerisch kann eine Zunahme der Lärmemissionen als Resultat des durch die Planung induzierten Verkehrs nachgewiesen werden. Die Gemeinde kommt bei der Bewertung der Erheblichkeit jedoch zu der Abwägung, dass die so ausgelösten, geringfügigen Veränderungen hinter dem Planziel zurückgestellt werden. Betroffen sind innerörtliche Lagen, die schon heute von einer bedeutsamen Verkehrsstrasse geprägt ist. Die angrenzende Bebauung besteht langjährig. Alle Planvorhaben, innerhalb der Gemeinde, aber auch im Umfeld, können Auswirkungen auf die Verkehrsmengen nehmen und sich damit an dieser oder anderer Stelle auch in geringfügigem Maße auf die Anwohner auswirken. Da die festgestellten Überschreitungen, die diesem Planvorhaben zugeordnet werden können, unterhalb der Grenze der Wahrnehmbarkeit liegen und die Grenzen der Gesundheitsgefährdung an keinem Immissionsort überschritten werden, wird das Planziel in der Abwägung höher gewichtet. Eine Konfliktminderung könnte lediglich über die Umsetzung von individuellen, passiven Schallschutzmaßnahmen an den ermittelten Gebäuden erfolgen. Dies wird in Hinblick auf die dadurch entstehenden Kosten und den Verfahrensaufwand, insbesondere im

Verhältnis zu der sehr geringen Höhe der planinduzierten Veränderung, als unverhältnismäßig erachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin sichergestellt.

- Überschreitung der Werte der WHO zu gesunden Wohnverhältnissen / Auslösewerte der Lärmaktionsplanung (hier mit 65/55 dB(A) T/N angenommen) – Für die planinduzierten Verkehre wurde an einem Gebäude eine durch die zusätzlichen Verkehre verursachte erstmalige Überschreitung der o. g. Schwellwerte und für 2 Gebäude eine weitergehende Überschreitung der o. g. Schwellwerte festgestellt. Die Pegelerhöhungen an den betroffenen Gebäuden betragen 0,1 bis 0,2 dB. Bei den betroffenen Gebäuden handelt sich um die Ahornstraße 17 und 19 sowie die Lahauer Straße 17.

Der Umgang mit den festgestellten Überschreitungen der Grenzwerte der Lärmaktionsplanung an drei Gebäuden wird im weiteren Verfahrensverlauf näher betrachtet. Ein rechtliches Erfordernis für die Umsetzung von Maßnahmen besteht nach schalltechnischer Untersuchung jedoch nicht.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine gewerblichen oder landwirtschaftlichen Anlagen, die sich in Form von Geruchsemissionen erheblich auf das Areal auswirken können.

Insgesamt können die immissionsschutzrechtlichen Belange mit den städtebaulichen Regelungen und den getroffenen Festsetzungen im Plan berücksichtigt werden.

Immissionen /
Gerüche

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

Zur Ermittlung der Bedarfe und Entwicklungsperspektiven des Wohnungsmarktes hat die Gemeinde im Jahr 2018 eine wohnungspolitische Gesamtstrategie erstellt, in der das Areal als Potentialfläche für Wohnbebauung ausgewiesen ist. Die Planungsverfahren (Änderung des FNPs und Aufstellung eines Bebauungsplans) sind Teil eines übergeordneten Entwicklungskonzepts für die zentral gelegene Fläche. Bei dessen Erstellung wurden die Inhalte des gemeindlichen Baulandbeschlusses berücksichtigt (vgl. Kapitel 3.12). Es ist vom Entstehen von Wohnbauvorhaben für ca. 120 Wohneinheiten in dem Bereich auszugehen.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur zulässigen maximalen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden sowie zu den zulässigen Bauformen. Dabei wird das Gebiet in drei unterschiedliche Areale gegliedert, die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sowie die urbanen Gebiete MU1 und MU2.

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 sind Gebäude mit bis zu 10 Wohneinheiten zulässig, die in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten sind. Im Zusammenwirken mit den festgesetzten Baugrenzen und den Maßen der baulichen Nutzung ist vom Entstehen von Mehrparteienhäusern auszugehen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA2 sind ausschließlich Hausgruppen zulässig, wobei die Einzelgebäude nur eine Wohnung aufweisen dürfen. Dies entspricht dem Bebauungstyp von Reihenhäusern.
- Innerhalb der urbanen Gebiete MU1 und MU2 werden keine Vorschriften zur Anzahl der Wohneinheiten gemacht. Auch hier ist jedoch vom Entstehen von Mehrparteienhäusern auszugehen, die im Vergleich zum WA1 auch eine größere bauliche Dichte aufweisen können.

Der Bebauungsplan nimmt so eine Gliederung nach unterschiedlichen Bebauungstypen vor, die das Entstehen unterschiedlicher Wohnungsangebote erwarten lassen. Dabei kann ein breit gestreutes Angebot an Wohnformen entstehen, die von Reihenhäusern über familiengerechte Wohnungen bis zu kleineren Wohnungen reichen. Im Bebauungsplan werden hierzu keine weiteren, differenzierenden Festsetzungen getroffen, da dieser nur den maximal zulässigen Rahmen bestimmt, jedoch keine individuellen Vorhaben plant. Es ist davon auszugehen, dass sich das Gebiet hinsichtlich der Bebauung zu einem vielfältigen und durchmischten Quartier entwickelt, das für breite Bevölkerungsschichten Wohnraumangebote schaffen kann und dass sich ausgewogene Bewohnerstrukturen einstellen.

**Geförderter
Wohnungsbau**

Dabei ist auch die Realisierung von gefördertem, preisgünstigem Wohnraum aus Sicht der Gemeinde ein wichtiges Ziel, das bei allen größeren Neubauvorhaben verfolgt werden soll. Bebauungspläne bieten nur begrenzte Festsetzungsmöglichkeiten, um Entstehen von preisgedämpften Wohnangeboten zu fördern. Zwar können Festsetzungen getroffen werden, die bestimmen, dass in Baugebieten nur Wohnungen errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, dies bezieht sich jedoch rein auf die baulichen Standards und kann nicht sicherstellen, dass die Wohnungen auch mit entsprechenden Mietpreisbegrenzungen an den Wohnungsmarkt gegeben werden. Zudem müssten entsprechende Festsetzungen baugebietsgenau getroffen werden. Dies wird für den vorliegenden Angebotsbebauungsplan nicht als zielführend erachtet.

Da die Gemeinde das Gebiet im Zwischenerwerb übernimmt und selbst an einen privaten Realisierungsträger veräußern wird, bestehen auf Ebene privatrechtlicher Verkaufsverträge besser geeignete Maßnahmen, um die Umsetzung eines klar definierten Anteils von geförderten Wohnungen sicherzustellen. Gemeindliches Ziel ist es, entsprechend der Vorgaben der wohnungspolitischen Gesamtstrategie, ein Anteil von mindestens 20 % der Wohnungen im Gebiet im geförderten Wohnungsbau zu errichten und dauerhaft als solchen zu erhalten. Die Gemeinde wird diese Vorgabe bei der Grundstücksvergabe vertraglich absichern und eine nachzuweisende Zahl von Wohnungen einfordern. Nach dem derzeitigen Stand der Vorplanung werden voraussichtlich 30 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet. Auch ohne bauleitplanerische Festsetzungen hierzu wird sichergestellt, dass die Anforderungen umgesetzt werden und damit die Belange der Wohnbedürfnisse insbesondere für einkommensschwache Gruppen im Gebiet Berücksichtigung finden.

Die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind beachtet.

3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Es ist ausdrückliches Ziel der Gemeinde, dass der geplante Hotelstandort als sogenanntes Inklusionshotel entwickelt wird. Mit diesem Betriebskonzept sollen in der Gemeinde zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung geschaffen werden (siehe hierzu Kapitel 3.9). Auch das Hotel selbst soll barrierefrei sein und entsprechende Zimmer sowie Hilfsmittel vorhalten. Die Realisierung als Inklusionshotel nach diesen Standards kann nicht planungsrechtlich sichergestellt werden, wird aber von der Gemeinde im Rahmen der Grundstücksverkaufsverhandlungen mit dem zukünftigen Flächeneigentümer vertraglich vereinbart. Der Bebauungsplan ermöglicht die grundsätzliche Realisierung eines Hotels und schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die benannten Aspekte umzusetzen.

Allgemein erweitert eine Hotelnutzung das Angebot an Freizeit- und Erholungsnutzungen innerhalb der Gemeinde, wenngleich der Eigenart der Nutzung nach eher für Gäste von außerhalb. Übernachtungsangebote sind bislang in der Gemeinde nur sehr begrenzt verfügbar.

Der nördlich gelegene Ortskern Kirchweyhes hält ein breites Nutzungsspektrum vor, das sowohl für das Wohnumfeld als auch touristische Nutzungen von Interesse ist. Mit dem zentralen Marktplatz, Einzelhandels- und Nahversorgungsangeboten, Gastronomie und dem Theater, aber auch Gesundheitseinrichtungen, dem nahegelegenen Freibad sowie Bildungsstätten bestehen vielfältige Angebote aus dem Spektrum Soziales, Kultur, Bildung, Sport und Freizeit. Im Plangebiet selbst wird eine Spielplatzfläche vorgesehen, um wohnortnah ein solches Angebot vorzuhalten. Die Fläche liegt im westlichen Plangebiet und kann auf kurzen Wegen sicher und ohne die Querung von größeren Straßen erreicht werden.

Im Umfeld des Plangebiets finden sich mit der Kindertagesstätte *Am Neddernfeld* und der kooperativen Gesamtschule Kirchweyhe mehrere Bildungseinrichtungen, andere Schulangebote sind auf kurzen, innergemeindlichen Wegen gut zu erreichen. Die Gemeinde überprüft laufend die

Kapazitäten ihrer Bildungs- und Sozialeinrichtungen, um ggf. bestehende Angebotsengpässe frühzeitig zu erkennen. So wurde auch die benannte Kita erst in den vergangenen Jahren errichtet.

Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig, so dass bei Bedarf weitere Einrichtungen dieser Art auch innerhalb des Plangebiets entstehen können. Die Belange sind in der Planung berücksichtigt.

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

Das Plangebiet liegt südlich der *Hauptstraße*, zentral im Ortsteil Kirchweyhe. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche stellt die letzte große Flächenreserve in unmittelbarer Nähe zum Ortskern dar. Aufgrund von Lage und Größe wird dem Areal für die Gemeindeentwicklung eine hohe Bedeutung zugemessen.

Nördlich der *Hauptstraße* beginnt der zentrale Versorgungsbereich des Ortsteils Kirchweyhe mit zahlreichen Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangeboten. Die beabsichtigte Entwicklung sowohl eines Hotels als auch von Wohnbebauung kann mit der Erreichbarkeit auf kurzen Wegen zur Stärkung dieser Lage beitragen. Zu diesem Belang wird auch auf Kapitel 3.12 verwiesen.

Die Gemeinde beabsichtigt, angrenzend an die Kreuzung der *Hauptstraße* und der *Lahauser Straße* einen Hotelstandort zu entwickeln. Daran angrenzend sind urbane Gebiete vorgesehen. Der westliche Teil des Plangebiets soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Mit dieser Nutzungsstaffelung wird ein auf den Ort und die lokalen Bedürfnisse abgestimmtes Quartier entwickelt.

Der Gemeinde liegt eine Untersuchung vor, die ein Defizit im Bereich der Übernachtungsangebote nachweist und für die Gemeinde Potential für die Umsetzung einer Hotelnutzung aufzeigt (vgl. Kapitel 3.9). Aufgrund der günstigen verkehrlichen Lage, sowohl in Hinblick auf den motorisierten Individualverkehr als auch die Bahn, weist der Bereich eine gute Eignung für ein solches Vorhaben auf. Der gegenüberliegende zentrale Versorgungsbereich um den Marktplatz Kirchweyhe bietet für Übernachtungsgäste attraktive Angebote und kann durch die Ansiedlung eines Hotels um eine neue Nutzung erweitert und somit gestärkt werden.

Mit den an die Sonderbaufläche für das Hotel angrenzenden urbanen Gebieten werden Bauflächen geschaffen, die Möglichkeiten bieten, ergänzende Angebote im unmittelbaren Hotelumfeld zu schaffen. Hierbei kann es sich etwa um Dienstleistungs- oder Gastronomieangebote handeln, aber auch um begrenzte Formen von Einzelhandel (max. 100 m² Verkaufsfläche zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente). Der gegenüberliegende zentrale Versorgungsbereich mit den vielfältigen Angeboten um den Marktplatz soll dabei vor negativen Entwicklungen geschützt werden, weswegen neben der reinen Flächenbegrenzung auch ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Geschossen außer dem Erdgeschoss festgesetzt wird. Der Fokus soll auf ergänzenden und überwiegend der Versorgung des Gebiets dienenden Nutzungen liegen. Zudem können in den urbanen Gebieten auch Wohnbauflächen geschaffen werden.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen (sowohl in den urbanen Gebieten als auch großflächiger in den allgemeinen Wohngebieten) folgt der gemeindlichen wohnungspolitischen Gesamtstrategie aus dem Jahr 2018. In der Analyse der Potentialflächen für die weitere Wohnbauentwicklung wird der Bereich als Baulandpotential ausgewiesen (siehe Kapitel 3.12). Es werden Festsetzungen getroffen, die ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnangeboten erwarten lassen (siehe Kapitel 3.2). Südlich und westlich grenzen bereits heute Wohngebiete an die neuen Wohnbaulagen an. Auch der Bereich östlich der *Lahauser Straße* ist wohnbaulich geprägt. Die Planung führt damit bestehende Strukturen fort, berücksichtigt dabei aber ebenfalls die zentrale Lage des Gebiets sowie den Bedarf auch an kleineren Wohneinheiten, während das Umfeld überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt wird.

Um eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung zu gewährleisten, wird das neue Gebiet baulich gegliedert. Größere Baukörper werden entlang der nördlich gelegenen *Hauptstraße* und der östlich gelegenen *Lahauer Straße* angeordnet. In Richtung Süden und Westen prägt Reihenhausbauung das Gebiet, die sich in ihrer baulichen Dimension mehr der kleinteiligen, angrenzenden Wohnbebauung annähert. Die Bauteppiche sind so ausgerichtet, dass in Richtung Westen und Süden Gartenbereiche entstehen und die neue Bebauung damit nicht zu dicht an die Bestandslagen heranrückt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt vollständig über eine neue Planstraße. Querverbindungen in die benachbarten Bestandslagen werden in Form von Fuß- und Radwegen berücksichtigt, zum Schutz der Altanlieger und zur Vorsorge von Schleichverkehren wird jedoch auf die Schaffung von PKW-Anbindungen zu den Altgebieten verzichtet (siehe Kapitel 3.10).

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden in der Planung berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Baukultur

Grundsätzlich ist bei allen Planvorhaben sicherzustellen, dass sich neue Gebiete in die gewachsenen Nachbarschaften einfügen und in ihrer Gesamtheit aus öffentlichen und privaten Flächen einen qualitativ hochwertigen Raum schaffen. Aufgrund der zentralen Lage der Fläche sind die Belange der Baukultur und des Ortsbildes für eine zukünftige Bebauung von herausgehobener Bedeutung. Es ist davon ausgehen, dass gerade das Hotel als herausragende, exponierte Nutzung unter Berücksichtigung der Lage als hochwertiger Bau entwickelt wird.

Die Entwicklung des Gebiets erfolgt im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs der Fläche. Das Areal soll dann von privaten Vorhabenträgern bebaut werden. Die Gemeinde hat hierzu ein umfangreiches Vergabeverfahren durchgeführt. Hierzu wurde auch eine intensive Vorabstimmung über den städtebaulichen Entwurf geführt. Die planungsrechtlichen Grundzüge werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans gesichert. Darüber hinaus können jedoch auch vertragliche Regelungen getroffen werden. Im Zusammenspiel dieser Maßnahmen stellt die Gemeinde sicher, dass das Gebiet den qualitativen Ansprüchen gerecht wird, die sich aufgrund von Lage und Bedeutung der Fläche ergeben.

Baudenkmäler

Im Umfeld des Plangebiets finden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Objekte.

Archäologischer Denkmalschutz

Seitens des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege wurde mitgeteilt, dass für das Plangebiet Hinweise auf eine frühe Besiedlung aus der Jungsteinzeit oder Bronzezeit bestehen. Aufgrund dessen wird eine harte Prospektion im Vorfeld der Bebauung als erforderlich erachtet. Bei dieser ist ein Suchschnitttraster innerhalb der zukünftig bebaubaren Fläche mit mindestens vier Meter breiten und nicht mehr als 30 m voneinander entfernten Suchschnitten anzulegen. Sollten archäologisch relevante Funde gemacht werden, sind die Untersuchungsflächen entsprechend der 10-Meter-Regel zu erweitern. Eine Prospektion wird zu gegebener Zeit im Vorfeld baulicher Maßnahmen entsprechend der Vorgaben des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege durchgeführt.

Unabhängig der Prospektionsergebnisse sind ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde jeglicher Art (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) immer meldepflichtig. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen und im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist hinreichend sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt werden.

Ortsbild

Das Gebiet wird über die Ausweitung unterschiedlicher Baugebiete (WA1 und WA2, MU1 und MU2 und SO) gegliedert. Im Norden des Gebiets, angrenzend an die *Hauptstraße*, werden größere Baukörper zugelassen, die die Ausbildung von Mehrparteienhäusern erwarten lassen. Im Zentralen und südwestlichen Plangebiet ist vom Entstehen von Reihensanlangen auszugehen. Im Zufahrtbereich, nahe der Kreuzung der *Hauptstraße* mit der *Lahauer Straße* können größere Gebäude entstehen (Hotel und urbane Gebiete). Der Bebauungsplan staffelt diese Nutzungen über

Festsetzungen zur Gebäudehöhe, der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Bauweise. Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften erlassen. In diesen werden die zulässigen Dachformen bestimmt. Es sind entweder symmetrisch geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 30° oder begrünte Flachdächer zulässig. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) bzw. den First- und Traufhöhen im Bereich der Reihenhäuser wird damit bestimmt, in welcher Form Gebäude errichtet werden können. Die Mehrparteienhäuser der WA1 sowie der urbanen Gebiete können sowohl mit geneigten Dächern als auch als Flachdachgebäude, ggf. mit Staffelgeschossen, realisiert werden. Bei den Reihenhäusern ist die Ausbildung von geneigten Dächern zu erwarten; bei einer Flachdach-Ausführung ist mit den getroffenen Festsetzungen das Entstehen von Staffelgeschossen ausgeschlossen. Damit werden zwei Gebäudekategorien geschaffen, was zum Entstehen eines einheitlichen Ortsbildes beiträgt. Ausgenommen davon ist das Hotel, das als besondere und herausragende Nutzung entsprechend der Nutzungserfordernisse und den Gestaltungsabsichten des Vorhabenträgers umgesetzt werden kann. Die Gemeinde wird ggf. auf Ebene des Flächenverkaufs (Zwischenerwerb und Vergabe an private Vorhabenträger) sicherstellen, dass hier keine Entwicklungen eintreten, die sich negativ auf die Gestaltung an der städtebaulich exponierten Stelle auswirken. Es ist jedoch schon im Nutzungsinteresse des Hotels davon auszugehen, dass es zu einer hochwertigen, architektonischen Umsetzung kommt.

Weitere örtliche Bauvorschriften betreffen die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen. Es werden nur Einfriedungen in Form lebender Hecken zugelassen. Gartenbereiche sind zu begrünen, sogenannte Schottergärten werden ausdrücklich ausgeschlossen. Neben ökologischen Aspekten lassen sich so regelmäßig auch hohe gestalterische Qualitäten realisieren, die die Ausbildung eines einheitlichen, durchgrüneten Orts- und Straßenbildes begünstigen.

Zudem wird mittels Festsetzung von umgrenzten Stellplatzbereichen definiert, in welchen Bereichen des Plangebiets der deutlich überwiegende Teil des Parkverkehrs der künftigen Quartiersbewohnerinnen und -bewohner anzuordnen ist. Für diese Flächen werden ebenfalls Vorgaben zur Begrünung getroffen, so dass sich auch diese Bereiche möglichst harmonisch in die baulichen Strukturen einfügen und nicht als reine Stellplatzanlagen das Quartier dominieren. Überdachte Stellplätze dürfen zudem nur in Form von Carports ausgeführt werden, die nur mit flachen Gründächern hergestellt werden dürfen. Damit wird dem Entstehen von Garagenhöfen vorgebeugt, die gerade in älteren Quartieren häufig geringe gestalterische Qualitäten aufweisen. Die Gemeinde erachtet dies als guten Kompromiss zwischen der Anforderung an sichere Unterstellmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr, aber auch die verfolgten gestalterischen Absichten der hochwertigen, zentralen Fläche.

Mit den getroffenen Festsetzungen und den ergänzend erlassenen örtlichen Bauvorschriften wird eine möglichst einheitliche Bebauung des Gebiets erreicht, was trotz der unterschiedlichen Bebauungsformen zur Ausbildung eines harmonischen Ortsbildes beiträgt. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

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

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (gesonderter Teil, siehe Anlage).

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

Schutzgüter
Tiere / Pflanzen

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet das Entstehen von Wohnbebauung, gemischter Bebauung und einem Hotelstandort vor. Dazu wird eine bisher unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen, die aktuell einer intensiven Bewirtschaftung als Intensivgrünland und Acker unterliegt. Damit werden vornehmlich Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant.

Für das Schutzgut **Tiere** können Beeinträchtigungen aufgrund einer veränderten Beanspruchung potentieller Lebensräume auftreten. Bei der derzeitigen Acker- und Intensivgrünlandnutzung handelt es sich um Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität, die vornehmlich als Futterhabitat für die Avifauna dienen. Hinweise auf das Vorkommen von Freilandarten liegen nicht vor und sind aufgrund der umgebenden Strukturen (Siedlung, Straßen) nicht wahrscheinlich. Das Umfeld ist geprägt von wohnbaulichen Nutzungen mit Hausgärten, östlich liegen in geringer Entfernung landwirtschaftliche Flächen. Die im Westen verlaufende *Wasserlöse* wird mit der Aufnahme in den Bebauungsplan geschützt und bleibt dauerhaft als potentielles Habitat erhalten. Mit Festsetzungen für vorzunehmende Anpflanzungen innerhalb der Hausgärten, ergänzenden Grünflächen entlang des westlichen Grabens und Pflanzvorgaben auf den Stellplatzflächen entstehen potentielle neue Lebensräume für siedlungstolerante Arten. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im näheren Umfeld bieten für die möglicherweise von der Planung unmittelbar betroffenen Tiere Ausgleichsräume.

Für **Pflanzen** bestehen innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen keine besonders bedeutsamen Habitatstrukturen, da die praktizierte Bewirtschaftung im Regelfall nur monokulturelle Strukturen hervorbringt und andere Pflanzen, z. B. Spontanvegetation, beseitigt werden oder in Folge des Einsatzes entsprechender Mittel und Techniken gar nicht erst entstehen. Einzig in den Randlagen finden sich im Bereich der geplanten Zufahrt Einzelbäume. Es handelt sich um kleinere Birken. Es ist von der Entfernung der Bäume auszugehen, da in diesem Bereich die Erschließung des Baugebiets angeordnet werden soll. Die Bäume finden in der Ausgleichsberechnung Berücksichtigung.

Die **Belange des Artenschutzes** sind bei der Durchführung aller Maßnahmen zu beachten. Sie stehen der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen. Es werden keine Strukturen von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft überplant. Die aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führte nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Bei ggf. erforderlichen Eingriffen im Bereich der geplanten Zufahrt zum Baugebiet kann über geeignete Maßnahmen (Prüfung der betroffenen Bäume, Rückschnitt/Entfernung nur außerhalb sensibler Zeiträume und ähnliche) sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. Ggf. verbleibende Beeinträchtigungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Bei allen baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden, die vorhabenbezogen zu bestimmen und umzusetzen sind.

Eingriffe und Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen können bei der erstmaligen Überplanung zuvor unbebauter Flächen nie vollständig ausgeschlossen werden. Zur Umsetzung des Planziels und vor dem Hintergrund einer möglichst effizienten Flächennutzung erkennt die Gemeinde keine weiteren Möglichkeiten, etwa noch zusätzliche Grün- und Freiraumstrukturen innerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen.

Schutzgut
Fläche

Die Planung erfasst ein etwa 41.800 m² großes Gebiet. Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Areal wird dauerhaft seiner bisherigen Nutzung entzogen.

Die Gemeinde Weyhe ist bemüht, die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die letzte große Flächenreserve in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Kirchweyhe. Das Areal ist im Flächennutzungsplan bislang vollständig als Wohnbaufläche dargestellt und damit langjährig für eine Bebauung vorgesehen. Auch die wohnungspolitische Gesamtstrategie weist hier Baulandpotential aus (vgl. Kapitel 3.12). Aufgrund der zentralen Lage wird dem Gebiet eine hohe Bedeutung für die Gemeindeentwicklung

beigemessen, weshalb dem Planverfahren eine umfangreiche Konzeptionsphase und Suche nach privatwirtschaftlichen Realisierungspartnern voranging.

Sowohl für Wohnnutzungen, als auch für die geplante Hotelnutzung besteht in der Gemeinde ein hoher Bedarf. Die zentral gelegene Fläche bietet sich aufgrund zahlreicher zu erwartender Synergieeffekte für ebendiese Nutzungen an. Der zentrale Versorgungsbereich mit Nahversorgung, Kultur- und Dienstleistungsangeboten, die Nähe zum Bahnhof wie auch die gute verkehrliche Erschließung bilden sehr gute Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen. Es findet sich im Gemeindegebiet keine Lage mit vergleichbaren Qualitäten. Umnutzungsflächen, Brachen o. ä., die alternativ für die Umsetzung der Planziele herangezogen werden könnten, existieren innerhalb der Kirchweyer Ortslage nicht. Ein Verzicht auf die geplante Entwicklung wird aufgrund des Nachfragedrucks im Wohnungsmarkt und dem Ziel der Weiterentwicklung des Ortsteils nicht als Alternative angesehen. Die erstmalige Inanspruchnahme der bislang un bebauten Fläche wird zur Umsetzung der Planziele als alternativlos erachtet.

Schutzgut Boden

Infolge der Planung sind durch Bodenarbeiten, Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den allgemeinen Wohngebieten und den urbanen Gebieten maximal 60 % der Grundstücksflächen überbaut und versiegelt werden dürfen (GRZ 0,4 zuzüglich Überschreitung). Im Sondergebiet können bis zu 80% der Flächen baulich in Anspruch genommen werden. Es wird mittels örtlicher Bauvorschrift vorgegeben, dass die un bebauten Grundstücksflächen der WA- und MU-Gebiete als begrünte Gartenbereiche anzulegen sind. Schottergärten sind ausdrücklich unzulässig. Die Straßenparzellen sind so dimensioniert, dass hier Offenbodenbereiche (Entwässerungsmulden / Pflanzstreifen für Straßenbäume) erhalten bleiben sollen, was die Auswirkungen jedoch nur minimiert und nicht grundsätzlich vermeidet.

Die Planung ermöglicht erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden, die sich auf die natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG) auswirken können. Das übergeordnete gemeindliche Entwicklungsinteresse wird in der Abwägung jedoch höher gewichtet, als die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Weitere Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe, etwa die Festsetzung einer geringeren GRZ, stehen dem Planziel entgegen und sind aus Sicht einer flächeneffizienten Planung und einem sparsamen Umgang mit Fläche und Boden nicht zielführend.

Schutzgut Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die natürliche Versickerung im Gebiet wird durch die Planung verändert. Zum Ausgleich dieses Defizits werden umfangreiche Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgesehen.

Ein Oberflächenentwässerungskonzept liegt vor (siehe hierzu Kapitel 3.13), das eine umfängliche Versickerung im Gebiet durch verschiedenste Maßnahmen vorsieht. Die Bodenverhältnisse sind für eine Versickerung grundsätzlich geeignet.

Die am westlichen Plangebietsrand verlaufende Waterlose wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und mit der Festsetzung angrenzender Grünflächen einschließlich ihres Randbereiches gesichert. Der dauerhafte Erhalt des Gewässers ist sichergestellt. Es werden keine offenen Gewässer, bedeutsame Schutzgebiete oder sonstige, in übergeordneten Fachplänen dargestellten Bereiche überplant.

Die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden im Vorfeld konkreter Maßnahmen rechtzeitig eingeholt.

Erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser kann nach derzeitigem Kenntnisstand mit geeigneten Festsetzungen entgegengewirkt werden.

Schutzgüter Luft / Kleinklima

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind bei allen Bauvorhaben gegeben, insbesondere wenn hierfür bisher un bebauter Areal erstmalig für eine Bebauung herangezogen werden. Hinsichtlich des Schutzguts Luft löst die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen aus. Es werden keine

Nutzungen zugelassen, die in besonderem Umfang Emissionen erwarten lassen. Zu den Maßnahmen, die der Bebauungsplan hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vorsieht, wird auf Kapitel 3.9 verwiesen.

Schutzgut Landschaftsbild

Dem Plangebiet kommt keine herausgehobene Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Es handelt sich um einen durch den Siedlungskörper allseitig umschlossenen Bereich. Die nördlich das Plangebiet begrenzende *Hauptstraße*, die östlich verlaufende *Lahauser Straße* und die im Westen in rund 250 m Entfernung gelegene Bahntrasse prägen das Gebiet durch Verkehrsbewegungen und -emissionen. Die *Hauptstraße* ist im Nordwesten zudem hochtrassiert und stellt so eine zusätzliche räumliche Zäsur dar. Das Areal stellt sich derzeit als Ackerfläche dar und weist keine bedeutsamen oder prägenden landschaftlichen Strukturen auf. Die Belange des Landschaftsbildes werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich / Ersatz

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden. Der begleitend erstellte Umweltbericht listet alle getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Planung auf. Er nimmt auch eine differenzierte Eingriffsbilanzierung vor, bei der der heutige Ist-Zustand der Fläche dem Planzustand gegenübergestellt wird.

Das Planvorhaben löst entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichts ein Wertedefizit von rd. 55.400 Wertpunkten aus. Zur Abgeltung dieses Wertdefizits werden im gemeindlichen Kompensationsflächenpool „Leester Marsch“ entsprechende Werteinheiten zur Verfügung gestellt. Der Eingriff wird bilanziell damit vollständig kompensiert.

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

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

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

Bei den durch das Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm). Die hierzu vorgenommenen Erhebungen, Abwägungen und vorgesehenen Schutzmaßnahmen sind im Kapitel 3.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen lassen sich mit den getroffenen Festsetzungen vermeiden.

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

Baudenkmale bestehen im Plangebiet oder dessen Umfeld nicht. Bezüglich möglicher Bodenfunde wird seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalschutz eine archäologische Prospektion des Gebiets empfohlen (siehe Kapitel 3.5).

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

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) sowie von urbanen Gebieten (MU) sowie eines Sonstigen Sondergebiets (SO) Hotel werden keine Nutzungen vorbereitet, die besondere Emissionen, Abfälle oder Abwässer erwarten lassen.

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

Die Bauteppiche des Plangebiet sind in einer solchen Weise ausgerichtet, dass eine solareffiziente Bebauung mehrheitlich möglich ist. Die Gebäudestellung kann so angepasst werden, dass sowohl passive Maßnahmen (z. B. Ausrichtung von Räumen entsprechend der Sonnenstände, verglaste Fassadenteile zur möglichst effektiven Gewinnung von Wärmeenergie durch Sonneneinstrahlung) als auch aktive Solarnutzung (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) umgesetzt werden können. Für geneigte Dächer wird eine Mindestdachneigung von 30 Grad vorgegeben, die für eine Nutzung von Photovoltaikanlagen als gut geeignet erachtet wird. Bei den getroffenen Gestaltungsvorgaben

(örtliche Bauvorschriften) werden Anlagen der Energiegewinnung als mögliche Ausnahmen berücksichtigt. Der Einsatz fossiler Energieträger ist mit Ausnahme des sonstigen Sondergebiets Hotel ausgeschlossen.

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

Der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz treffen keine spezifischen Aussagen über das Plangebiet. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 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 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Im einwirkungsrelevanten Umfeld des Plangebiets sind keine Störfallbetriebe oder IED-Anlagen (Anlagen, die nach der EU-Richtlinie über Industrieemissionen erfasst werden) verzeichnet. Somit sind keine besonderen Maßnahmen zum Schutz vor schweren Unfällen oder Katastrophen erforderlich.

Die Festsetzungen allgemeiner Wohngebiete (WA), urbaner Gebiete (MU) und eines sonstigen Sondergebiets Hotel (SO) lässt i. d. R. keine Entwicklungen zu, von denen selbst erhebliche Gefahren für die Umwelt oder andere umliegende Nutzungen ausgehen.

3.8 Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Am 03.07.2019 wurde in der Gemeinde Weyhe der Klimanotstand erklärt. Demnach sind bei allen Entscheidungen die Auswirkungen auf das Klima in besonderer Weise zu berücksichtigen und Lösungen zu bevorzugen, die sich positiv auf Klima-, Umwelt und Artenschutz auswirken.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet das Entstehen von allgemeinen Wohngebieten, urbanen Gebieten und einem Sonstigen Sondergebiet für ein Hotel auf einer aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann direkt Einfluss auf das Lokalklima und indirekte Auswirkungen in Hinblick auf den Klimawandel nehmen. Lokal sind z. B. höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb erstmalig oder neu bebauter Bereiche zu erwarten. Im überörtlichen Maßstab kann jede (Bau-)Aktivität Auswirkungen auslösen, die sich gesamtklimatisch auswirken, z. B. durch Energieverbrauch oder Ressourceneinsatz. Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen und Festsetzungen vor, um die Klimawirksamkeit des Planvorhabens abzumindern und das Gebiet besser an die schon heute auftretenden Folgen des Klimawandels anzupassen:

- Die maximal zulässige Versiegelung der Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie der urbanen Gebiete wird auf insgesamt 60 % (GRZ + zulässige Überschreitung) begrenzt, so dass wesentliche Teile des Plangebiets unversiegelt zu belassen sind. Es wird bestimmt, dass Gartenbereiche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Schottergärten werden explizit ausgeschlossen (örtliche Bauvorschrift). Der Erhalt von Offenböden und natürlichen Bodenfunktionen kann lokale Temperaturspitzen mindern.

- Innerhalb aller privaten Baugrundstücke ist (mit Ausnahme der Reihenhausgrundstücke) jeweils ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Grundstückseinfassungen sind als lebende Hecken auszuführen. Innergebietlicher Begrünung, insbesondere mit standortgerechten Gehölzen, kommen wichtige Funktionen hinsichtlich ihrer Filterwirkungen für Staubpartikel und der von ihnen ausgehenden Regulationseffekte für die lokale Temperatur (Verschattung) und Luftfeuchte zu.
- Geneigte Dächer dürfen ausschließlich mit einer Dachneigung von 30° oder mehr errichtet werden, was regelmäßig als geeigneter Aufstellwinkel für die Nutzung von Solarenergie angegeben wird. Die Baugrenzen sind so angelegt, dass eine solareffiziente Bauweise (Süd- bzw. Ost-West-Ausrichtung der Gebäude) möglich ist. Sofern Dächer nicht geneigt errichtet werden, sind diese zu begrünen; dies gilt auch für Carports und andere Nebenanlagen. Gründächer schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere, speichern bei Regenereignissen Oberflächenwasser zwischen und können über Verdunstung zur lokalen Temperaturregulation beitragen.
- Im Gebiet anfallendes Oberflächenwasser wird innerhalb der Bauflächen zurückgehalten und versickert. Die öffentlichen Straßenräume sind so dimensioniert, dass hier straßenbegleitende Grünstrukturen, insbesondere Versickerungsflächen und auch Straßenbäume, vorgesehen werden. Die Freihaltung von Offenbodenbereichen und die lokale Rückhaltung und Versickerung von Wasser wirken sich lokalklimatisch positiv aus, tragen zum Erhalt der örtlichen Grundwasserneubildung bei und können häufig auch bei zunehmenden Starkregenereignissen extreme Spitzen vor Ort abmildern.
- Für die zu erwartenden Stellplatzflächen werden umfangreiche Vorgaben zur Grüngestaltung getroffen, um diese Bereiche anteilig unversiegelt zu erhalten, eine flächeninterne Durchgrünung vorzusehen (Baumpflanzungen, randliche Heckeneinfassung) und ggf. entstehende Carportanlagen ausschließlich mit begrünten Dächern zuzulassen. Es sind Lademöglichkeiten für E-Mobilität vorgesehen.

In Folge des Klimawandels ist schon heute eine immer stärkere Aufheizung innerhalb bebauter Bereiche festzustellen. Zukünftig ist davon auszugehen, dass die Zahl der überdurchschnittlich heißen Tage weiter zunimmt. Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, der Durchgrünung der Plangebiete und auch der anteiligen lokalen Versickerung des Oberflächenwassers sind Möglichkeiten, auf diese Auswirkungen örtlich zu reagieren. So entstehen Quartiere mit gesteigerter Lebensqualität, die auch in Extremwittersituationen lebenswerte Räume für ihre Bewohner bereitstellen. Verbesserte Luftfiltration, aber auch die Vermeidung von Hitzeinseln sind für die menschliche Gesundheit wichtige Faktoren. Ebenso können die Maßnahmen dazu beitragen, den Kühlbedarf von Gebäuden zu minimieren und so zu Energieeinsparungen führen.

Mit jedem neuen Planvorhaben werden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Luft und Klima ausgelöst, die sich nie vollständig vermeiden lassen. Der Bebauungsplan sieht ein Maßnahmenpaket vor, um die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung möglichst umfangreich zu berücksichtigen. Gleichzeitig stehen die Festsetzungen regelmäßig im Gegensatz zur Absicht, Flächen möglichst effizient und vollständig für z. B. Wohnnutzungen heranzuziehen. Die Gemeinde erachtet die getroffenen Festsetzungen als ausgewogenen Kompromiss, um die zentral gelegene Plangebietsfläche einer effizienten Nutzung zuzuführen, aber auch Maßnahmen vorzusehen, die die direkten negativen Auswirkungen des Gebiets abmildern und eine Anpassung an die zu erwartenden, in den kommenden Jahren verstärkt auftretenden klimatischen Veränderungen zu ermöglichen. Es beinhaltet Maßnahmen zur Minimierung des Primärenergiebedarfs, indem die Nutzung von Solarenergie begünstigt wird. Die baulichen Strukturen sowie die Festsetzungen zur Grünordnung tragen zu einer Minderung lokaler Effekte bei. Tiefergehende Steuerungsmaßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht umsetzbar. So können z. B. Festsetzungen zum einzuhaltenden energetischen Baustandard von Gebäuden nicht rechtsverbindlich in Bebauungsplänen aufgenommen werden. Gerade hinsichtlich des energetischen Baustandards unterliegen Neubauten immer den aktuell geltenden Anforderungen, die in den vergangenen Jahren kontinuierlich verschärft wurden, so dass bei Neubauten grundsätzlich von der Einhaltung hoher Mindeststandards auszugehen ist.

Ausschluss fossiler Brennstoffe

Ergänzend zu den oben benannten Maßnahmen wird im Plangebiet der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen. Die Gemeinde orientiert sich dabei an den Hinweisen und Empfehlungen der Klima- und Energieagentur Niedersachsen (KEAN)⁹. Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrmillionen aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Die aus fossilen Energiequellen gewonnene Energie wird als fossile Energie bezeichnet. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Fossile Energieträger bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch extrem langsam vorstatten. Daher werden fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien gezählt. Hierzu gehört jegliche Energie, die energetischen Prozessen entnommen wird, die sich stetig erneuern. Aus diesem Grunde gehören etwa Holz und Biomasse nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst.

Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i. S. v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB, bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten, die dem erheblichen Bedarf an bestehendem Wohnraum Rechnung tragen sollen, den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestmöglich zu vermeiden. Zwar entstehen etwa auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, ebenfalls kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde gleichwohl davon abgesehen, insofern einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Daher kann das Heizen mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als klimaneutral eingestuft werden. Entsprechendes gilt für sonstige Biomasse.

Der Ausschluss eines Einsatzes fossiler Brennstoffe ist für das Plangebiet zumutbar. Es bestehen unterschiedliche Möglichkeiten, mittels alternativer Techniken die Versorgung der Neubauvorhaben mit Wärmeenergie vorzusehen. So sind etwa Luft-Wärme-Pumpen, Pellet-Heizungen (Holz), Solarthermie oder Erdwärme geeignet, die Versorgung mit Wärmeenergie sicherzustellen. Gerade im Neubau ist aufgrund der hohen, energetischen Anforderungen, die aus den stetig fortgeschriebenen gesetzlichen Vorgaben resultieren, von einem immer niedrigeren Primärenergiebedarf auszugehen, der mit den benannten Techniken bzw. einer Kombination dieser erreicht werden kann. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücken und die Vorgaben zu den zulässigen Dachformen und -neigungen sind so gestaltet, dass sich die zu errichtenden Baukörper gut für den Einsatz von Solaranlagen anbieten.

Die Festsetzung wird aus Gründen des Klimaschutzes getroffen. Ziel ist sowohl eine Minimierung der lokalen Auswirkungen durch Emissionen, aber auch auf überörtlicher bis hin zur globalen Ebene. Auch wenn es sich bei der Festsetzung nicht um einen den Bebauungsplan insgesamt tragenden Aspekt handelt, hat die Gemeinde die Festsetzung aufgenommen, um den Anforderungen des Klimaschutzes im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Das Sonstige Sondergebiet Hotel wird von der Festsetzung ausgenommen, da eine vollständige Versorgung der vorgesehenen Nutzung mit den beschriebenen Alternativen ggf. am Standort nicht umsetzbar ist. Da der Bebauungsplan nicht vorhabenbezogen, sondern als Angebotsbebauungsplan erstellt wird, ist eine genaue Ermittlung des erforderlichen (Wärme-)Energiebedarfs im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich. Ziel der Gemeinde ist es, einen Hotelstandort an dem hierfür besonders geeigneten Standort zu entwickeln. Dieses Ziel wird hier höher gewichtet, um die Realisierung des Hotels nicht durch unerfüllbare technische Vorgaben oder sich daraus ergebende, hohe wirtschaftliche Zusatzbelastungen zu gefährden.

9 Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen: Neubaugebiete. Muster-Festsetzungen für ein Verbot fossiler Brennstoffe in Bebauungsplänen, Dez. 2021

3.9 Belange der Wirtschaft, der Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

Hotel /
Tourismus

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines Quartiers mit Wohn- und gemischten Nutzungen, das angrenzend an die *Lahauser Straße* vornehmlich durch ein Hotel geprägt wird. Das Hotel soll zwingend als Inklusionsbetrieb realisiert werden. Die Zielsetzung wurde von Gemeinde bereits in der Ausschreibungsphase bei der Suche nach einem privaten Entwicklungspartner als wesentlicher Baustein berücksichtigt. Der Nutzungstyp bietet sich für den Standort an, da ein Hotel von der Nähe zum Bahnhof Kirchweyhe und der guten Erschließung durch Landes- und Kreisstraße profitiert. Mit den Einzelhandels- und Gastronomieangeboten am Marktplatz und in der Bahnhofstraße ist von positiven Wechselwirkungen auszugehen, die das Zentrum von Kirchweyhe weiter aufwerten.

Um die getroffenen Vorannahmen abzusichern, hat die Gemeinde ein Fachgutachten erstellen lassen, das die Entwicklungspotentiale für einen Hotelstandort in der Gemeinde untersucht¹⁰. Die Untersuchung stellt heraus, dass mit der Nähe zur Stadt Bremen, aber auch aufgrund der wirtschaftlichen, kulturellen und touristischen Angebote vor Ort und in der Umgebung grundsätzlich ein Bedarf nach Übernachtungsmöglichkeiten besteht.

Als besondere Stärke des Standorts für die Errichtung eines Hotels wird die Lagegunst der Fläche benannt. Sie liegt nah zum Ortskern und zum Bahnhof, so dass auf kurzen Wegen auch mobilitätseingeschränkte Personen alle wesentlichen Nutzungen erreichen können. Die Verkehrsanbindung ermöglicht ein schnelles Erreichen innerörtlicher Ziele (z. B. Gewerbelagen), aber auch der Stadt Bremen einschließlich des Flughafens. Somit kann ein Hotelangebot an dieser Stelle eine große Spanne von Zielgruppen ansprechen, die etwa aus touristischen (z. B. Radtourismus), kulturellen (Weyher Theater, Veranstaltungen) oder geschäftlichen Gründen (Betriebe vor Ort oder im Umland) anreisen. Ebenso wird der Lage Potential als Tagungsstandort zugesprochen.

Neben dieser allgemeinen Einschätzung des Potentials für eine Hotelnutzung wird die derzeitige Angebotssituation innerhalb der Gemeinde, die Nachfrage nach Betten/Übernachtungen im Landkreis sowie in Gemeinden in vergleichbarer Lage im Umfeld der Stadt Bremen untersucht.

Für Weyhe selbst wird festgestellt, dass praktisch kein nennenswertes touristisches Bettenangebot innerhalb der Gemeinde zu verzeichnen ist. Es wird von drei Betrieben mit im Durchschnitt 15,3 Betten ausgegangen (Stand 2014). Die Belegungsrate wird für das Jahr 2014 mit 23,2% angegeben, wobei allerdings auf eine schlechte Datenlage hingewiesen wird. Ein Vergleich mit den Nachbarstädten zeigt, dass in der Regel deutlich höhere Bettenzahlen und Übernachtungsraten vorliegen. So wird für die Stadt Achim von rund 550 Betten und einer Bettenbelegungsrate von 43,3% ausgegangen, was einer Zimmerbelegungsquote entspricht, die nach Ausführungen des Gutachtens auf Großstadtniveau einzuordnen ist. Auch in den anderen Bremer Nachbargemeinden (Oyten, Stuhr, Delmenhorst) werden hohe Übernachtungszahlen verzeichnet. Die Gemeinde Weyhe fällt im Vergleich deutlich ab. Die Zahl der Übernachtungen pro Einwohner lässt erkennen, dass ihr Angebot klar hinter dem der anderen benannten Kommunen zurückliegt. Weyhe erreicht hier nur einen Wert von 0,13 Übernachtungen/Einwohner, die (einwohnerstarke) Stadt Delmenhorst 0,72, die Gemeinde Stuhr 1,85, die Stadt Achim 2,86 und die Gemeinde Oyten sogar 2,92 Übernachtungen/Einwohner.

Die Untersuchung kommt auf dieser Grundlage zu dem Ergebnis, dass im Bremer Umland ein hohes Nachfragepotential besteht, Weyhe aber aufgrund des fehlenden Angebots hiervon nicht profitieren kann. Basierend auf den erhobenen Werten der Vergleichsgemeinden errechnet die Analyse für die Gemeinde Weyhe ein bislang ungedecktes Potential von 36.900 Zimmernachfragen pro Jahr. Zur Relation wird angegeben, dass ein Hotel mit 80 Zimmern bei einer 100% Belegung 29.200 Zimmer anbieten kann (80*365 Tage).

10 Inklusionshotel in Weyhe – Konzept, Inc'otels

Es besteht ein hohes gemeindliches Interesse, dem so quantifizierten Angebotsdefizit entgegenzuwirken. Hierzu soll eine zentral gelegene Fläche im Ortsteil Kirchweyhe als sonstiges Sondergebiet (Hotel) ausgewiesen werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um dem erkannten Defizit entgegenzuwirken.

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets werden alle nutzungstypischen, baulichen Anlagen und Einrichtungen zugelassen. Die maximale Bettenzahl wird auf 160 Betten begrenzt, was i. d. R. bei der Berechnung der Hotelkapazitäten 80 Zimmern entspricht. Damit wird ermöglicht, dass ein Hauptteil des ermittelten Übernachtungspotentials am Standort errichtet werden kann. Es verbleiben jedoch auch noch rechnerische Kapazitäten für andere, kleinere Entwicklungen im weiteren Gemeindegebiet.

Neben der Beherbergungsfunktion werden zugehörige Nutzungen für gastronomische Angebote, Konferenz- und Tagungsräume, hotelzugehörige Angebote wie Fitness und Wellness und übliche Einrichtungen wie Empfangsräume, Büro- und Mitarbeiteräume zugelassen. Auch Stellplatzanlagen sind innerhalb der Fläche zulässig, wobei jedoch die Anforderungen an den Schallschutz zu beachten sind (siehe Kapitel 3.1). Aus diesem Grund wird auch die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen ausdrücklich innerhalb der Baufläche zugelassen.

Aus Sicht der Gemeinde bestehen vielfältige Gründe, das überplante Areal ausdrücklich für eine Hotelentwicklung vorzusehen. Aufgrund der Lage und Sichtbarkeit an der Kreuzung von Landes- und Kreisstraße und der räumlichen Nähe zum Ortskern Kirchweyhe wird eine hochwertige und repräsentative Nutzung als wichtiger Baustein für eine Weiterentwicklung Kirchweyhes erachtet. Planungsrechtlich könnte ein Hotelbetrieb auch innerhalb eines Gewerbe- oder Mischgebiets/urbanen Gebiets realisiert werden. Da diese nutzungsoffenen Baugebietstypen jedoch auch eine Vielzahl anderer Nutzungen zulassen, hätte die Gemeinde dann keine Steuerungsmöglichkeit, die die Umsetzung eben dieses Nutzungsziels sicherstellt. Das Areal stellt sich bislang als unbebaut dar und soll nach gemeindlichem Zwischenerwerb von privaten Vorhabenträgern realisiert werden. Schon im Ausschreibungsprozess wurde die Hotelnutzung von der Gemeinde als Bedingung für die Entwicklung der Fläche benannt. Mit dem vorliegenden Konzept ist nachgewiesen, dass das Potential besteht, eine Hotelnutzung wirtschaftlich am Standort Weyhe zu betreiben. Es werden keine Flächen überplant, für die bislang andere gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten bestanden, so dass keine negativen Effekte für Flächeneigentümer eintreten oder bisherige Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Die Gemeinde bewertet die zu erwartende Stärkung des Wirtschafts- und Tourismusstandorts Weyhe und die positiven Auswirkungen auf den Ortskern und die zentrale Lage als so gewichtig, dass dies die Ausweisung eines expliziten Sonderstandorts rechtfertigt.

Weitere
Wirtschafts-
zweige

Die Belange der Wirtschaft werden mit der Planung allgemeiner Wohngebiete und urbaner Gebiete nicht in besonderem Maße berührt. Bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen ist von positiven Impulsen für die örtliche Bauwirtschaft auszugehen.

Innerhalb der urbanen Gebiete sind dem Nutzungstyp entsprechend auch gewerbliche Nutzungen zulässig. Dies kann sowohl Dienstleistungsangebote, aber auch andere Formen von Gewerbenutzungen (z. B. Büro, Verwaltungsnutzungen usw.) sein. Zum Einzelhandel wird auf Kapitel 3.12 verwiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten, werden ausgeschlossen (siehe hierzu Kapitel 4.1). Für diese Nutzungsarten stehen andere Flächen zur Verfügung, auf denen diese Nutzungsformen konfliktfrei umgesetzt werden können.

Die dem Plangebiet gegenüberliegenden gewerblichen Nutzungen sind in der Planung berücksichtigt. Wie in der schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel 3.1) dargelegt ist, sind in Folge der Planung keine erheblichen Einwirkungen aus den gewerblichen Nutzungen nördlich der *Hauptstraße* auf das Plangebiet zu erwarten. Auch werden die dort ansässigen Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt.

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker), die dadurch der Landwirtschaft entzogen werden.

Als knappe Ressource kann der Entzug landwirtschaftlicher Flächen häufig nicht ausgeglichen werden. Beeinträchtigungen einzelner Landwirte bis hin zu landwirtschaftlichen Produktionsprozessen und Bewirtschaftungszusammenhängen sind dabei nie prinzipiell auszuschließen. Der Gemeinde Weyhe sind diese Zusammenhänge bewusst, weshalb sie bemüht ist, möglichst wenig landwirtschaftliche Flächen für Planzwecke in Anspruch zu nehmen und diese möglichst uneingeschränkt für die Bewirtschaftung zu erhalten. Diese Zielsetzung ist jedoch nicht immer mit den weiteren städtebaulichen Zielen vereinbar und tritt mit anderen, ebenfalls notwendigen Flächennutzungen in Konkurrenz. In diesen Fällen wird der Belang in die Abwägung eingestellt. Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um ein zentral gelegenes, für die Weiterentwicklung des Ortsteils Kirchweyhe bedeutsames Areal. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan langjährig als Wohnbaufläche dargestellt und damit für eine Bebauung vorgesehen. Die Gemeinde gewichtet hier die Umsetzung der verfolgten Planziele höher, als den Erhalt der überplanten landwirtschaftlichen Fläche.

Die Belange der Landwirtschaft werden berührt, aber hinter dem Ziel der Schaffung zusätzlicher Wohnbau- und gemischter Baufläche (urbanes Gebiet) sowie eines Hotelstandorts zurückgestellt. Gleich gut zur Umsetzung der Planziele geeignete Flächenalternativen, die geringere oder keine Auswirkungen auf die Landwirtschaft nehmen (z. B. Konversionsflächen), bestehen nicht.

Forstwirtschaft

Die Planung berührt die Belange der Forstwirtschaft nicht.

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

Innerhalb der urbanen Gebiete und dem sonstigen Sondergebiet Hotel ist mit dem Entstehen neuer Arbeitsplätze zu rechnen. Dem Hotelstandort kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Es ist ausdrückliches Ziel der Gemeinde, das Hotel als sogenanntes Inklusionshotel zu errichten.

Das von der Gemeinde hierzu beauftragte Konzept zur Machbarkeit beschreibt diesen Betriebstyp wie folgt: Mit dem Inklusionshotel sollen Beschäftigungsmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung im Dienstleistungssektor geschaffen werden, die Menschen mit Behinderung neue berufliche und persönliche Perspektiven eröffnen. Auf diese Weise wird die Inklusion gefördert, also die Angleichung und Normalisierung der Lebenswelten von Menschen mit und ohne Behinderung. Durch eine marktwirtschaftliche Orientierung des Hotels werden nachhaltige, sichere und dauerhafte Arbeitsplätze geschaffen. Die Mitarbeitenden werden passend zum Stellenanforderungsprofil ausgewählt, so wie es in anderen Betrieben auch üblich ist. Zugleich ist ein weiterer wichtiger Aspekt, dass die Arbeitsabläufe innerhalb des Hotels weitgehend auf die Ressourcen und Möglichkeiten der Mitarbeitenden ausgerichtet werden. [...] Durch berufliche Förderung und gesellschaftliche Einbindung mit einem sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz mitten in der Gesellschaft werden das selbstbestimmte Leben und die persönliche Entwicklung der Mitarbeitenden und Behinderung gefördert.¹¹

Die Realisierung dieses spezifischen Nutzungstyps kann nicht planungsrechtlich sichergestellt werden, wird aber von der Gemeinde auf vertraglichem Wege gesichert. Der Bebauungsplan bereitet die grundsätzliche Realisierung eines Hotels vor und trägt damit auch dazu bei, das Arbeitsplatzangebot für Menschen mit Behinderung in Weyhe zu stärken.

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

Die Belange werden mit der Planung nicht in besonderer Weise berührt.

11 Inklusionshotel in Weyhe – Konzept, Inc'otels

Technische Ver- und Entsorgung

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

- Die **Wasserversorgung** erfolgt durch die Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** geschieht innerhalb des Abwasserverbandes über die Kläranlage in Bremen (Seehausen). Es ist von ausreichend Kapazitätsreserven auszugehen.
- Bezüglich der **Oberflächenentwässerung** wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.13 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.
- Gemäß den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatts W405 sind zur **Löschwasserversorgung** in Wohn- und Mischgebieten 48 m³/h über eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden vorzuhalten. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Löschwasserentnahmestellen im Umfeld des Plangebiets bestehen. Ggf. können zusätzliche Entnahmestellen im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt werden oder in Form von Löschwasserbrunnen geschaffen werden. Eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung kann den Erfahrungen nach in den zentralen Siedlungslagen immer hergestellt werden.
- 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.
- Die **Gasversorgung** erfolgt durch das Versorgungsnetz der swb Netze GmbH / Wesernetz Bremen GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich. 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.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.
- Die **Müllentsorgung** erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH. Das Plangebiet kann von der *Lahauser Straße* aus angefahren werden. Die interne Erschließung ist so ausgelegt, dass die Müllabholung mit den gängigen Fahrzeugen möglich ist.

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. Die Leitungsnetze verlaufen in der Regel in den öffentlichen Straßenräumen. Auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber wird hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen ist mit allen Leitungsträgern frühzeitig abzustimmen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Altlasten

Um die Belastungssituation der örtlichen Böden einschätzen zu können, wurde von einem Fachbüro eine Bodenanalyse nach den Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) von zwei Mischproben vorgenommen¹². Die Analyseergebnisse liegen unterhalb der Zuordnungswerte der LAGA-Bewertungskriterien. Das auf der Fläche befindliche Bodenmaterial kann entsprechend uneingeschränkt offen eingebaut bzw. der Boden auch landwirtschaftlich genutzt werden.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten-Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

12 LAGA Untersuchung von Bodenproben BV Erschließung Lahauser Straße in Kirchweyhe, Ingenieurgeologisches Büro underground, Projekt-Nr. 3181-1-19, 30.01.2019

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

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bewilligungsfeldes „Achim-Barrien“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen (Berechtsamsakte: L2.7/L67212/01-10_02). Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Wintershall DEA Deutschland GmbH. Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

3.10 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt südlich an die *Hauptstraße (L 335)* angrenzend. Nordöstlich des Plangebiets weist die Landesstraße eine Ampelkreuzung mit der *Lahauer Straße (K 117)* auf. In Richtung Norden führt diese zum Ortskern Kirchweyhes, nach Süden in Richtung Lahausen und Barrien. Das Gebiet ist somit verkehrsgünstig gelegen und unmittelbar an wichtige Verbindungsstrassen innerhalb der Gemeinde angebunden.

Die Gemeinde hat eine verkehrstechnische Untersuchung¹³ erstellen lassen, die die heutige Verkehrssituation auf der *Hauptstraße* und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bewertet. Grundlage für den Ausgangs-Zustand ist eine Verkehrserhebung im Kreuzungsbereich aus dem Jahr 2016. Weiter wird ermittelt, welche Auswirkungen in Folge des Planvorhabens aus verkehrlicher Sicht zu erwarten sind, insbesondere ob sich in Folge der neuen Nutzungen erhebliche Auswirkungen auf die Verkehre und den Knotenpunkt ergeben. Dabei wird auch die allgemeine Entwicklung des Verkehrs berücksichtigt, um einen Prognosefall für das Jahr 2030 zu erstellen.

Die Untersuchung nimmt für die Flächenentwicklung das Entstehen von bis zu 140 Wohneinheiten und eines Hotels mit bis zu 80 Zimmern an. Zudem wird ein geringer Anteil an gewerblichen Nutzungen vorgesehen, was den Planungen für gemischte Bauflächen/urbane Gebiete entspricht. In der Summe wird davon ausgegangen, dass das Gebiet zusätzliche Verkehre in Höhe von 1.190 zusätzlichen KFZ-Fahrten pro Tag (Ziel- und Quellverkehr) generiert, von denen der überwiegende Anteil aus der Wohnnutzung generiert wird. Davon werden etwa 950 KFZ (entspricht 80%) den Knotenpunkt *Lahauer Straße / Hauptstraße* nutzen. Die Annahmen sind auf der sicheren Seite angesetzt. Auch wenn der Bebauungsplan selbst keine absolute Höchstzahl von Wohnungen im Gebiet bestimmt, ist mit den festgesetzten maximalen Wohneinheiten pro Gebäude und dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf vom Entstehen von rund 120 Wohnungen auszugehen. Die Gemeinde wird beim Verkauf des Grundstücks ggf. die maximal zulässige Zahl der zu errichtenden Wohneinheiten regulieren, um eine übermäßige Verdichtung auch aus verkehrlicher Sicht auszuschließen, so dass der Wert als gesichert angenommen werden kann. Die ermittelten Verkehrszahlen finden auch in der Berechnung des Verkehrslärms (vgl. Kapitel 3.1) Anwendung.

Die verkehrstechnische Untersuchung führt aus, dass die Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes in Abhängigkeit der mittleren Wartezeit erfolgt, aus der Qualitätsstufen (A-F) abgeleitet werden. Eine ausreichende Qualität wird bis zur Qualitätsstufe D erreicht, wobei die Qualitätsstufe A den besten Wert darstellt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Knotenpunkt in den verkehrlichen Spitzenstunden bereits ohne das Planvorhaben keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist (Qualitätsstufe E – mangelhaft). Es wird jedoch auch herausgestellt, dass die Lichtsignalanlage des Knotenpunktes verkehrsmengenabhängig gesteuert wird, so dass die Länge der Grünzeiten sich an dem jeweiligen Bedarf orientiert und die Wartezeiten damit ggf. geringer sind, als es das Rechenergebnis abbildet. Auch kann mittels einer angepassten Signalschaltung eine Verbesserung der Qualitätsstufen erreicht werden.

Die Leitungsfähigkeitsberechnung für den Prognosefall (also nach der Planung) wird mit einer solchen optimierter Signalschaltung berechnet. Hierbei kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass eine ausreichende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe D) in den Spitzenstunden erreicht werden kann, in anderen Zeiträumen ggf. auch eine höhere Qualität. Ergänzend prüft die verkehrstechnische Untersuchung den Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehrsplatz. Diese Maßnahme wird sowohl im gemeindlichen Verkehrsentwicklung, als auch im Lärmaktionsplan der Gemeinde empfohlen und

13 Verkehrliche Untersuchung zum Baugebiet „Lahauer Straße“ in der Gemeinde Weyhe, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 29.11.2019

soll daher unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung der Fläche hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit geprüft werden. Es wird nachgewiesen, dass aus Sicht der Verkehrsqualität (Wartezeit) mit einem Kreisverkehrsplatz eine sehr gute bis gute Leistungsfähigkeit in den Spitzenstunden erreicht werden kann (Qualitätsstufe A-B).

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Planung zwar zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im überörtlichen Straßennetz führt, aber keine erheblichen Veränderungen des Verkehrsaufkommens auslöst. Es bestehen Steuerungsmöglichkeiten, die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss abzumindern. Schon technische Maßnahmen, wie eine veränderte Ampelsteuerung, bieten Einflussmöglichkeiten, auch mit höherem Verkehrsaufkommen eine gleichbleibende bzw. sogar verbesserte Verkehrsqualität zu erzielen. Bei einem Umbau zum Kreisverkehrsplatz ließen sich noch deutlichere Verbesserungen erreichen.

Ein Umbau der Kreuzung ist im Zuge des Planverfahrens nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan hält jedoch Flächen vor, die im Bedarfsfall für einen Umbau erforderlich wären. Damit bleibt die Gemeinde langfristig handlungsfähig und schließt keine zukünftigen Entwicklungsoptionen aus. Ob die Fläche tatsächlich benötigt wird oder zu einem späteren Zeitpunkt anders genutzt werden soll, wird zu gegebener Zeit entschieden. Bei einem Umbau der Kreuzung wäre je nach rechtlichem Regelungserfordernis ein eigenständiges Planverfahren erforderlich.

Interne Erschließung

Für die interne Gebietserschließung wird eine von der *Lahauser Straße* abgehende Straßenverkehrsfläche festgesetzt, über die sowohl das Hotel mit seinen Parkplätzen, aber auch die urbanen Gebiete sowie die Wohnbaulagen erschlossen werden.

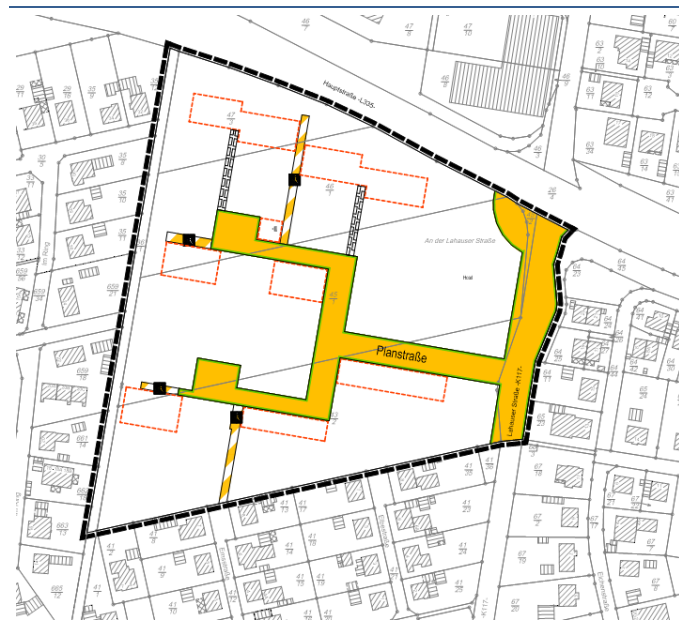
Es ist eine Parzellenbreite von 14 m für die Zufahrtsstraße vorgesehen. Im hinteren, westlichen Teil des Baugebiets verengt sich der Verkehrsparzelle auf 9 m, bevor sie im Norden und Süden jeweils in einem Wendepunkt von 23 x 21 m mündet.

Ergänzt wird das System durch vier Fuß- und Radwege. Im Süden, in Verbindung zur *Emsstraße*, wird ein Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, der den Anschluss für den nicht motorisierten Verkehr in Richtung der südlichen Nachbargebiete schafft. Zwei weitere Fuß- und Radwege sichern die Erreichbarkeit der westlich gelegenen Grünfläche im Bereich der Waterlose und des Spielplatzes. Auch nach Norden wird ein Fuß- und Radweg verbindlich gesichert. Das Plangebiet wird so gut an die umliegenden Gebiete angebunden. Die Gemeinde wird die genaue Ausgestaltung im Rahmen der Ausbauplanungen vornehmen, der Bebauungsplan steht keinem Ausbauziel entgegen.

Auf Straßen für den motorisierten Verkehr in Richtung Westen oder Süden wird bewusst verzichtet, um Schleichverkehre und Gebietsdurchfahrten sowohl im neuen Plangebiet, als auch für die Altanlieger zu vermeiden.

Für den motorisierten Verkehr wird mit der gewählten Ausbaubreite auch in Stoßzeiten, bei Lieferverkehr (Post/Paketdienste) und anderen Fahrten größerer Fahrzeuge (z. B. Müllabholung) eine geordnete und sichere Verkehrsführung gewährleistet. Auch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung können im Straßenquerschnitt realisiert werden. Die Anbindung an die *Lahauser Straße* kann sicher und gut einsehbar gestaltet werden.

Abb. 10 Inneres Erschließungssystem des Plangebiets



Insbesondere ist vorgesehen, innerhalb der Straßenräume (nebenstehend gelb) Freiflächen für die anteilige Versickerung von Oberflächenwasser freizuhalten. Hier können zudem Straßenbäume angepflanzt werden, um eine Begrünung innerhalb der Verkehrsparzelle zu ermöglichen. In den breiten Verkehrsparzellen sind auch straßenbegleitende Fußwege sowie öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Stellanlagen (nebenstehend rot umgrenzt) im Gebiet konzentrieren die notwendigen Stellplätze an geeigneten Stellen. Zwei Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte für die Flächenanlieger sichern dauerhaft die Erreichbarkeit.

Ruhender Verkehr

Nach überschlägiger Anwendung des Stellplatzschlüssels für die Gemeinde Weyhe auf Grundlage eines städtebaulichen Vorentwurfs ergibt sich im Plangebiet ein Bedarf von rund 240 Stellplätzen.

Für diesen ruhenden Verkehr werden Stellplatzareale (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, siehe rote Umgrenzung in Abb. 10) festgesetzt, die sich unmittelbar an die Bauflächen angliedern. Hier soll der Großteil des ermittelten Stellplatzbedarfs untergebracht werden. Die Festsetzung dient dazu, die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr auf bestimmte Bereiche des Plangebiets zu konzentrieren und so die übrigen Bereiche frei von größeren Stellplatzarealen zu halten. Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen steht nach überschlägiger Vorausplanung Raum für den deutlich überwiegenden Teil der erforderlichen Stellplätze zur Verfügung. Ergänzend bleiben auf den Baugrundstücken (nicht überdachte) Stellplätze zulässig; im WA2 dürfen auch Carportanlagen realisiert werden, was insbesondere für die Reihenendhäuser anzunehmen ist. Innerhalb des urbanen Gebietes MU2 müssen ggf., je nach gewerblicher Nutzung, zusätzliche Stellplätze auf den Grundstücken realisiert werden, was z. B. auch in Form einer Tiefgarage erfolgen kann.

Das Ziel, ein Entstehen von ungesteuerten Parkplatzflächen im Plangebiet zu vermeiden, ist mit der getroffenen Festsetzung gewährleistet.

Es werden Vorgaben zur Begrünung der Stellplätze getroffen, um diese besser in die Umgebung einzubetten und zumindest anteilig naturschutzfachliche Qualitäten innerhalb dieser zu realisieren (siehe Kapitel 3.15). Örtliche Bauvorschriften regeln darüber hinaus die gestalterischen Anforderungen an Carports (siehe Kapitel 5). Die Belange der Elektromobilität werden berücksichtigt, in dem eine eigenständige Fläche für Ladeinfrastruktur festgesetzt wird und auf den Stellplatzanlagen Ladeeinrichtungen ausdrücklich zugelassen werden.

Innerhalb der Fläche des sonstigen Sondergebiets (Hotel) dürfen Parkplätze sowie Flächen für die Anlieferung frei angeordnet werden. Dabei sind jedoch die Hinweise der schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel 3.1) zu berücksichtigen, die herausstellt, dass die Anordnung von Stellplätzen auf der westlichen Seite des Hotels zu Konflikten mit dem Immissionsschutz der angrenzenden urbanen Gebiete führen kann, da diese Parkplätze nutzungsbedingt als gewerblicher Lärm zu beurteilen sind. Ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen umzusetzen (z. B. Lärmschutzwand).

ÖPNV

Der **Bahnhof** der Gemeinde Weyhe liegt etwa 350 m nordwestlich des Plangebiets. Über den Regionalverkehr wird hier die Strecke zwischen Bremen und Osnabrück (Teil der Bahnstrecke Wanne-Eickel – Hamburg) bedient. Die Gemeinde ist damit gut an das Nahverkehrsnetz angebunden. Der Haltepunkt kann vom Plangebiet aus auf kurzen Wegen erreicht werden.

Die nächstgelegene **Bushaltestelle** befindet sich an der *Lahauer Straße* auf Höhe des Plangebiets und damit in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Bauflächen. Die Haltestelle „Lahausen Erlenstraße“ wird von den Buslinien 116, 119 und 121 angefahren. Derzeit befindet sich der Standort unmittelbar in dem Bereich, in dem die zukünftige Gebietseinfahrt geplant ist. Im Zuge der Herstellung der Erschließung ist daher eine räumliche Verlegung der Bushaltestelle vorgesehen. Sie soll als **Fahrbahnrandhaltestelle** mit erheblich geringerem Platzbedarf als die bestehende Busbucht neu errichtet werden. Das Busbord wird voraussichtlich eine Länge von ca. 18 Metern haben und aufgrund des Abstandes zum Knotenpunkt eher südlich der Einfahrt errichtet werden. Die Detailplanung hierzu findet im Zuge der Ausbauplanung statt, die Linienbetreiber werden bei Bedarf rechtzeitig beteiligt.

Fußläufige Anbindung, Radverkehr

Der **Ortskern Kirchweyhes** liegt nördlich der *Hauptstraße* und damit in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Mit dem Marktplatz, dem Theater und zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten findet sich hier ein breites Nutzungsspektrum, das sowohl für die zukünftigen Bewohner als auch Übernachtungsgäste des Hotelbetriebs von Interesse ist. Die Erschließungsplanung zielt darauf ab, Querverbindungen in die umliegenden Gebiete zu schaffen und damit eine hohe Durchlässigkeit für den nichtmotorisierten Verkehr zu gewährleisten (s. o.). Die Belange der Barrierefreiheit und der Verkehrssicherheit werden dabei berücksichtigt.

3.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Rüstungsaltlasten

Eine Luftbildauswertung durch das LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) liegt vor¹⁴. Diese ergab für das Plangebiet keine Hinweise auf eine Bombardierung. Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sind berücksichtigt.

Abb. 11 Luftbildauswertung des Änderungsbereichs –kein Handlungsbedarf

	<p>Es kann nie vollständig ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten, bei Funden sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.</p>
--	---

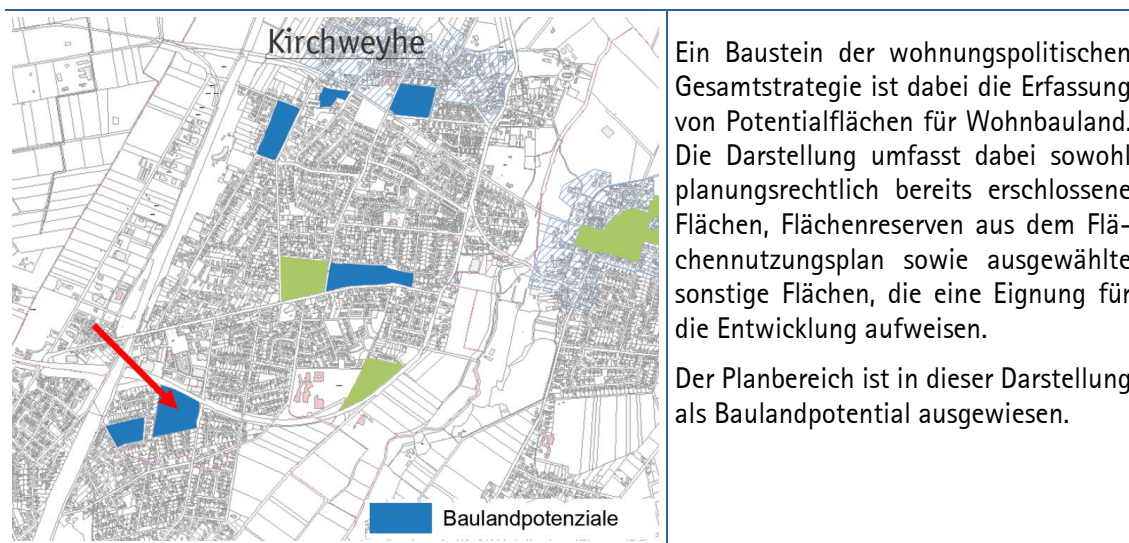
14 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG, Projekt / Lageort: Weyhe, Lahauer Straße, 05.02.2019 sowie vom 04.03.2022

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

Wohnbau-
konzept

Um die Anforderungen des Wohnungsbaus innerhalb des gesamten Gemeindegebiets zielgerichtet bearbeiten zu können, hat die Gemeinde im Jahr 2018 eine **wohnungspolitische Gesamtstrategie** mit Leitlinien und Eckpunkten zur Baulandmobilisierung erarbeitet. Mit dem sogenannten **Baulandbeschluss** wurde diese als Grundlage für neue Verfahren zur Schaffung von Wohnraum verabschiedet.¹⁵ Dieser benennt wohnungspolitische Leitlinien und Eckpunkte der Baulandmobilisierung, die bei allen (Wohnbau-)Vorhaben berücksichtigt werden sollen.

Abb. 12 Im Baulandbeschluss identifizierte Baulandpotenziale



Ein Baustein der wohnungspolitischen Gesamtstrategie ist dabei die Erfassung von 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.

Der Planbereich ist in dieser Darstellung als Baulandpotential ausgewiesen.

Im Jahr 2020, zwei Jahre nach Beschluss der wohnungspolitischen Gesamtstrategie, wurde festgestellt, dass einige Annahmen zur Entwicklung des Wohnungsbaus von der zwischenzeitlichen Realentwicklung überholt wurden. Insbesondere die Zahl der Baufertigstellungen übertraf die Prognosewerte. Bei zukünftigen Entwicklungen ist daher sicherzustellen, dass die Zahl der neuen Wohneinheiten nicht die als Ziel gesetzten Zahlen übersteigt, um u. a. die Bedarfsplanung für Kindergärten und Schulen nicht zu überlasten. Alle laufenden Planverfahren werden daher in die jährlich sich wiederholende Ermittlung der künftigen Betreuungsbedarfe in Kita und Schulen eingestellt. Das Planverfahren „Lahauer Straße“ ist mit voraussichtlich rund 120 Wohneinheiten eingestellt.

Die Gemeinde kann das Areal im Zwischenerwerb übernehmen und an einen privaten Vorhabenträger veräußern. Um dabei die städtebaulichen Ziele frühzeitig zu berücksichtigen, wurde ein umfangreiches Bewerbungs- und Vergabeverfahren durchgeführt. Die Sicherstellung der benannten Leitlinien und Eckpunkte der Baulandmobilisierung wurden berücksichtigt und werden mit der vorgesehenen Entwicklung erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/88) berücksichtigt die Vorgaben der wohnungspolitischen Gesamtstrategie und trägt zur Umsetzung des Baulandbeschlusses bei.

EHEK

Für die Gemeinde Weyhe liegt ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHEK)** aus dem Jahr 2013 vor (Stadt- und Regionalplanung, Dr. Jansen GmbH). Eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde am 14.07.2021 durch den Rat der Gemeinde Weyhe beschlossen (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Weyhe, 06/2021, Stadt+Handel). Bei allen Planungen ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu berücksichtigen.

Der zentraler Versorgungsbereich und das Hauptzentrum Kirchweyhe beginnen unmittelbar nördlich der *Hauptstraße*. Das Plangebiet weist damit eine große räumliche Nähe zu einem wichtigen Versorgungszentrum auf, das aus dem Gebiet sowohl für zukünftige Bewohner als auch Besucher

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

des Hotels gut erreichbar ist. Das Konzept führt als Zielsetzung aus, dass das Hauptzentrum mit zukünftigen Planungen zu stärken und weiterzuentwickeln ist. Dabei ist aber auch sicherzustellen, dass sich die Entwicklungen nicht negativ auf das Zentrum und beispielsweise auf die Nahversorgungsangebote auswirken. Auch die Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Wohnen) werden als Zielsetzung benannt.

Die Planung eines Hotelstandorts und die Weiterentwicklung der Wohnbauangebote auf zentrumsnahen Flächen tragen zur Stärkung des Zentrums bei. Die Erreichbarkeit auf kurzen Wegen und ein für die Gemeinde grundsätzlich neues, großflächiges Übernachtungsangebot können die Bestandsstrukturen stärken. Es ist jedoch auch sicherzustellen, dass insbesondere innerhalb der urbanen Gebiete keine Entwicklungen eintreten, die etwa in Form großflächiger Einzelhandelsvorhaben geeignet sind, als Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich zu wirken und sich so negativ auf die dortigen Strukturen auswirken. Es wird aus diesem Grund für die urbanen Gebiete festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe in diesen Gebieten nur zulässig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 100 m² pro Betrieb nicht überschreiten. Nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen, die regelmäßig größere Verkaufsflächen erfordern (z. B. Baumarktsortimente, Küchen-, Matratzen- und Möbelgeschäfte usw.) werden am Standort nicht zugelassen. Neben dem klaren Schwerpunkt, den zentralen Versorgungsbereich zu schützen, ist es auch Ziel der Gemeinde, im direkten Umfeld des Hotels und damit innerhalb der urbanen Gebiete, das Entstehen von kleinteiligen Versorgungsangeboten nicht vollständig auszuschließen. Dies dient sowohl dem Hotelstandort, aber auch der Versorgung des Wohnquartiers. Auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschreibt dieses Vorgehen als möglich. Es wird ausgeführt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten „ausnahmsweise in begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig“ sein können, „wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und überwiegend das auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im ‚engeren Gebiet‘ begrenzt ergänzend (i. d. R. fußläufiges Gebiet).“ (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2021, Kapitel 6.4.2 Steuerungsleitsätze für Weyhe). Die Gemeinde kommt den Anforderungen mit den getroffenen Festsetzungen nach. Um übermäßigen Einzelhandelsentwicklungen vorzubeugen, wird ergänzend festgesetzt, dass Einzelhandel ausschließlich in den Erdgeschossen der urbanen Gebiete zulässig sind. So stehen nur sehr begrenzte Flächen für die zulässigen, kleinteiligen Einzelhandelsentwicklungen zur Verfügung.

Innerhalb der Bauflächen der allgemeinen Wohngebiete sind keine Einzelhandelsbetriebe zulässig bzw. nur solche, die der Versorgung des Gebiets dienen. Damit können hier keine Nutzungen entstehen, die aufgrund ihrer Größe oder ihres Sortiments geeignet wären, sich negativ auf die zentralen Versorgungslagen der Gemeinde auszuwirken. Die Aufstellung des Bebauungsplans steht so den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und den in diesem bestimmten zentralen Versorgungsbereichen nicht entgegen.

Verkehrsentwicklungsplan

Die Gemeinde verfügt über einen **Verkehrsentwicklungsplan** (Stand Oktober 2019), in dem die im Nordosten an den Änderungsbereich angrenzende Kreuzung zwischen *Hauptstraße* und *Lahauer Straße* als verkehrsstarker Knotenpunkt benannt wird. Es wird angeregt, den Umbau dieser Kreuzung zu einem Kreisverkehr vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklung und der Verkehrsabwicklung zu überprüfen. Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche im nordöstlichen Plangebiet wird auf Ebene des Bebauungsplans die ggf. erforderliche Fläche freigehalten. Ob die Kreuzung zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut wird, ist jedoch nicht Teil dieses Planvorhabens (siehe Kapitel 3.11).

Lärmaktionsplan

Auch der **Lärmaktionsplan** der Gemeinde (3. Stufe / 2018) regt an, den zuvor genannten Knotenpunkt zu einem Kreisverkehr umzubauen, um eine Verstetigung und Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten zu erzielen, was zu einer Reduzierung des Verkehrslärmaufkommens beitragen kann. Dass die geplante Entwicklung mit den Belangen des Immissionsschutzes heute vereinbar ist, wird in Kapitel 3.1 dargelegt.

Der Umgang mit den festgestellten Überschreitungen der Grenzwerte der Lärmaktionsplanung an drei Gebäuden wird im weiteren Verfahrensverlauf näher betrachtet. Ein rechtliches Erfordernis für die Umsetzung von Maßnahmen besteht nach schalltechnischer Untersuchung jedoch nicht.

Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte finden in der Planung Berücksichtigung.

3.13 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Hochwasser- schutz

Für den Hochwasserschutz bedeutsame Flächen wie Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet und der Umgebung nicht verzeichnet. Es ist auch nicht als Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Gewässer

Am westlichen Gebietsrand verläuft die *Waterlose* (mitunter auch *Wasserlöse* genannt), die als Gewässer III. Ordnung klassifiziert ist. Im Nordwesten quert das Gewässer die *Hauptstraße* und verläuft weiter nördlich, zum Teil verrohrt, dem Gewässer *Ausschachtung* zu.

Der Bebauungsplan setzt den Bereich der *Waterlose* als öffentliche Grünfläche fest und übernimmt den Gewässerverlauf nachrichtlich.

Östlich an die Grabenparzelle angrenzend werden ergänzend Grünflächen in einer Breite von 2–10 m festgesetzt. Hinweislich ist im Plan vermerkt, dass der Bereich so herzustellen und zu unterhalten ist, dass jederzeit die Gewässerunterhaltung möglich ist.

Mit Schreiben vom 18.03.2022 teilt die Untere Wasserbehörde des Landkreises mit, dass entlang der östlichen Uferseite der *Waterlose* (Wasserlöse) gemäß § 58 des Nds. Wassergesetzes ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 3 m vorzusehen ist. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind 2 m Abstand von der Parzelle der *Wasserlöse* vorhanden. Da sich der Gewässerrandstreifen wesentlich auf den Verlauf des Gewässers bezieht und die vorhandene Gewässerparzelle rel. breit ist, ist auch hier der erforderliche Räumstreifen von 3 m vorhanden.

Es ist sichergestellt, dass die *Waterlose* in ihrem derzeitigen Verlauf erhalten bleibt. Die notwendigen Räum- und Unterhaltungsmaßnahmen können über die angrenzenden Flächen sichergestellt werden. Es findet keine Einleitung in das Gewässer statt, so dass es hier nicht zu Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand kommt.

Oberflächen- entwässerung

Es ist beabsichtigt, das Wasser nach Möglichkeit vollständig innerhalb des Plangebiets zu versickern. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist sowohl für die privaten als auch die öffentlichen Bereich die wirtschaftlichste und ökologischste Variante zur schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Bodenverhältnisse sind grundsätzlich für eine Versickerung geeignet, wie eine Baugrunduntersuchung¹⁶ nachweist und was ergänzend von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz mit Schreiben vom 12.01.2022 bestätigt wird. Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass der mittlere Grundwasserstand bei rund 7,83 m NHN anzusetzen ist. Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept¹⁷ vor, das nachfolgende Inhalte und Regelungen enthält. Im Zuge der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes fand im Nachgang der frühzeitigen Trägerbeteiligung eine enge Abstimmung zwischen der Unteren Wasserbehörde, der Gemeinde und dem Entwässerungsplaner statt.

- Das Niederschlagswasser von mit Kraftfahrzeugen befahrenen Flächen ist über eine mindestens 20 cm dicke, vegetationsbedeckte, belebte Oberbodenzone zu versickern. Durch die in der Oberbodenzone ablaufenden physikalischen, chemischen und biologischen Vorgänge ist eine ausreichende Reinigung des Niederschlagswassers gegeben. Die **Versickerungsmulden** sollten mit Tiefen von 15 cm bis 30 cm angelegt werden. Die Böschungen der Mulden sind mit Neigungen von 1:3 oder flacher auszubilden. Die Zuleitung des Niederschlagswassers zu den

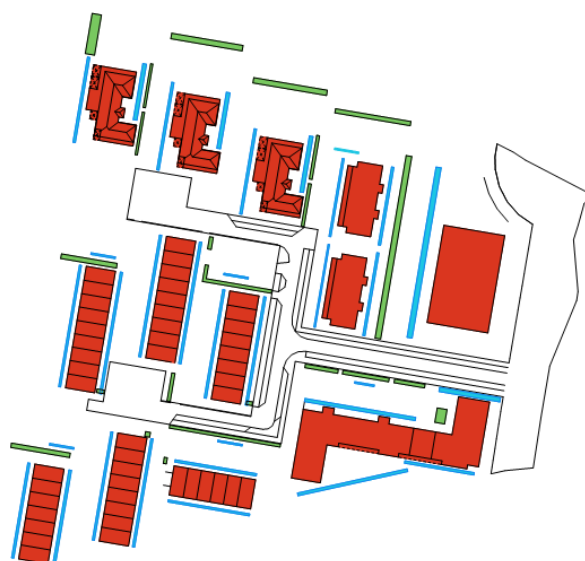
16 Ingenieurgeologisches Büro underground: Baugrunduntersuchung BV Erschließung Lahauer Straße in Kirchweyhe, Projekt-Nr. 3181-18-18, 29.11.2018 / geo-engineering.org GmbH: Ergebnisbericht für die Erkundungstätigkeiten „B-Plan Nr. 28 (61/66) Lahauer Straße“, Projektnummer 210090-2, 16.09.2021

17 Neubaugebiet „An der Lahauer Straße, B-Plan Nr. 28 (61/88), Gemeinde Weyhe, Niederschlagswasserbeseitigung – Oberflächenentwässerungskonzept, Erläuterungsbericht mit Anlagen, Erstellt durch SVU Stadt-Verkehr-Umwelt, Dipl. Ing. Wiebesiek, Thedinghausen, Mai 2022

Versickerungsmulden sollte oberflächennah über die Flächenneigung und zusätzlich, soweit erforderlich, über Rasenmulden, Pflasterrinnen o.ä. erfolgen. Für die Rampen der Tiefgaragenzufahrten sind Hebeanlagen vorzusehen.

- Das Niederschlagswasser von den übrigen Flächen kann, soweit keine besonderen Belastungen (z. B. aus größeren Metallanteilen bei Dächern) vorliegen, über **Rigolen** versickert werden. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes sind nur flache Rigolen mit einer geringen Überdeckung möglich. Die Rigolensohlen dürfen nicht tiefer als 8,55 m ü. NN liegen. Versickerungsschächte sind nicht zulässig (siehe auch textliche Festsetzung § 7). Den geringen Überdeckungen der Rigolen und ihrer Zuleitungen ist durch Auswahl entsprechend frostsicherer und belastbarer Baustoffe und Materialien Rechnung zu tragen. Es wird zudem dringend empfohlen, in den Zuleitungen zu den Rigolen Feinstoffrückhaltungen vorzusehen. Feinstoffe können die Rigolensohle verstopfen und die Versickerungsleistung reduzieren. Der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers ist, soweit möglich, zu begrenzen um eine möglichst großflächige, naturnahe Versickerung zu erreichen und die Größe der Versickerungsanlagen möglichst klein zu halten. Um dies zu erreichen, sind möglichst viele Flächen mit wasserdurchlässigen (z. B. Sickerpflaster) und / oder wasserspeichernden Befestigungen (z. B. Dachbegrünung) auszuführen. Als notwendige Maßnahme wird mittels örtlicher Bauvorschrift (siehe dort Nr. 5) bestimmt, dass in den Gebieten WA2 und MU2 die notwendigen Stellplätze mindestens zur Hälfte als Carports mit Gründächern herzustellen sind. Damit wird der Anteil an unbelastetem Dachflächenwasser erhöht und der Anteil an Oberflächenwasser aus Flächen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, vermindert.
- Eine **Brauchwassernutzung** wird grundsätzlich zugelassen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann mit einer Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) kombiniert werden. Es ist dann nur die aus dem Speicherbehälter überlaufende Wassermenge zu versickern. Versickerungsanlagen auf reinen Wohngrundstücken, die den textlichen Festsetzungen und dem Absatz 1 des § 86 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) entsprechen, sind erlaubnisfrei. Alle übrigen Versickerungsanlagen bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 8 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) durch die Untere Wasserbehörde (siehe dazu die Hinweise auf dem Plan). Die Brauchwassernutzung wirkt sich jedoch nicht auf die Dimensionierung der Versickerungsanlagen aus. Die erforderlichen Flächen und / oder Speichervolumina der Versickerungsanlagen sind mit und ohne Brauchwassernutzung gleich groß.

Abb. 13 Schematisches System der Versickerungsmaßnahmen im Plangebiet für die privaten Bauflächen



Das Oberflächenentwässerungskonzept zeigt ein differenziertes System für die Versickerung auf den privaten Grundstücken auf.

Teilweise wird eine Muldenversickerung (nebenstehend grün) vorgesehen, die durch eine Rigolenversickerung (nebenstehend blau) ergänzt wird.

3.14 Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen; auch sind im Plangebiet keine konkreten Projekte vorgesehen. Dennoch kann die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen, wie sie mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten getroffen wird, immer einen indirekten Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden leisten. So entlastet die Schaffung neuer Baugrundstücke den (Miet-) Wohnungsmarkt der Gemeinde, was sich wiederum positiv auf das Marktsegment günstigerer Wohnflächen auswirkt. Die Festsetzungen stehen der Umsetzung spezifischer Vorhaben zudem nicht entgegen. Anlagen für soziale Zwecke sind im Plangebiet allgemein zulässig. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Es werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die Versorgung mit Grün- und Freiräumen im Plangebiet zu gewährleisten:

- Die GRZ wird in den allgemeinen Wohngebieten und den urbanen Gebieten auf 0,4 festgesetzt. Die übrigen Grundstücksanteile sind als unversiegelte Hausgärten zu erhalten, die nach örtlicher Bauvorschrift zu begrünen sind. Schottergärten sind nicht zulässig;
- Je angefangener 600 m² Baugrundstück in den allgemeinen Wohngebieten WA1 sowie den urbanen Gebieten ist ein Laubbaum zu pflanzen; die WA2 sind hiervon ausgenommen, da die hier vorgesehene Entwicklung von Reihenhäusern mit den eher kleinen Gärten im Widerspruch zu Pflanzvorgaben für hochwachsende Laubbäume steht;
- Regenwasser ist innerhalb der Baugrundstücke über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind demnach Flächen auf den Grundstücken vorzuhalten (z. B. Sickermulden), die als belebte, bewachsene Bodenzone herzustellen sind und somit zur Gebietsdurchgrünung beitragen. In den Straßenverkehrsflächen werden ebenfalls Sickerbereiche vorgehalten werden, die nach Möglichkeit begrünt werden;
- Gebäude mit Flachdächern sowie Carports dürfen ausschließlich mit begrüntem Dächern hergestellt werden;
- Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen sind. Für die flächemäßig eher großen Bereiche werden umfangreiche Grünfestsetzungen getroffen, die ein Anpflanzen von Bäumen (ein Baum je 6 Stellplätze), den Erhalt von Offenboden (mind. 50%, z. B. über Rasengittersteine) und eine umlaufende Flächeneingrünung mit Hecken vorsehen.
- Grundstücke dürfen ausschließlich mit lebenden Hecken eingefasst werden.

Mit den Festsetzungen und Bauvorschriften wird sichergestellt, dass möglichst vielfältige und umfangreiche Maßnahmen zur Gebietsdurchgrünung im Plangebiet umgesetzt werden. Ein höherer Anteil innergebietlichen Grüns ist in Hinblick auf das verfolgte Planungsziel nicht realisierbar. Es soll ein verdichtetes, innenstadtnahes Quartier entstehen. Die Freihaltung zusätzlicher Grünflächen steht der Zielsetzung der effizienten Flächennutzung entgegen. Die Gemeinde erachtet die getroffenen Festsetzungen jedoch als geeigneten Mittelweg, um ökologische Aspekte (siehe Kapitel 3.7), Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (siehe Kapitel 3.8) sowie gestalterische städtebauliche Qualitäten mit dem Planziel zu vereinen.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art, Maß der baulichen Nutzung/baurechtliche Regelungen

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden allgemeine Wohngebiete (WA), urbane Gebiete (MU) und ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt. Die beiden erstgenannten Gebiete werden zudem auf jeweils auf ein WA1 / WA2 bzw. MU1 / MU2 untergliedert.

In den **allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2** werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO - Beherbergungsbetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe - nicht zugelassen. Es handelt sich um Nutzungen, die nicht dem Wohnen, sondern ergänzenden Funktionen dienen. Die Gemeinde verfolgt mit der Gebietsentwicklung im Bereich der allgemeinen Wohngebiete einen klaren Fokus auf das Wohnen, um die in der wohnungspolitischen Gesamtstrategie formulierten Ziele umzusetzen. Für gewerbliche Nutzungen weist der Plan mit den urbanen Gebieten besser geeignete Alternativen auf, es bestehen aber auch eine Vielzahl weiterer Flächen in der Umgebung und anderen Gemeindelagen, z. B. innerhalb von Mischgebieten oder dem nördlich gelegenen zentralen Versorgungsgebiet um den Marktplatz. Zudem sind die benannten Nutzungen regelmäßig verkehrintensiv. Übermäßige Verkehrsbewegungen, verstärkt durch Beschäftigten-, Besucher- und auch Lieferverkehr sollen besonders in den rückwärtigen Lagen der allgemeinen Wohngebiete vermieden werden (siehe textliche Festsetzung § 1.1).

In den allgemeinen Wohngebieten **WA1** werden **je Wohngebäude bis zu 10 Wohnungen** zugelassen, in den allgemeinen Wohngebieten **WA2 jeweils nur 1 Wohnung**, wobei das Gebäude dort auf den einzelnen Baukörper einer Hausgruppe (Reihenhausscheibe) bezogen ist (siehe hierzu textliche Festsetzung § 2, zu den unterschiedlichen zulässigen Bauformen siehe nachfolgende Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung).

In den **urbanen Gebieten MU1 und MU2** werden Einzelhandelsnutzungen auf maximal 100 m² Verkaufsfläche pro Betrieb begrenzt. Nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen, die regelmäßig größere Verkaufsflächen erfordern, sind nicht zulässig. Um den Umfang der möglichen, kleinen Einzelhandelsentwicklungen weiter zu begrenzen, werden Einzelhandelsnutzungen in den urbanen Gebieten auf die Erdgeschosse begrenzt (siehe hierzu Kapitel 3.12).

Zudem werden Fremdwerbbeanlagen als ansonsten allgemein zulässige gewerbliche Nutzung ausgeschlossen. Aufgrund der zentralen und verkehrlich günstigen Lage weist das Gebiet eine hohe Attraktivität für die Errichtung von Werbeanlagen, etwa Plakatstellwänden, Pylonen o. ä. auf. Gemeindliche Zielsetzung ist jedoch das Entstehen eines hochwertigen Gebiets mit hohen Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen. Das Entstehen von Fremdwerbbeanlagen wird als entgegenstehend zu dieser Zielsetzung erachtet. Aus gestalterischen Gründen werden zusätzlich örtliche Bauvorschriften erlassen, die die zulässigen (Eigen-)Werbeanlagen in ihrer Gestaltung regulieren. Der Ausschluss von Fremdwerbung wird als geeigneter und verhältnismäßiger Weg erachtet, um negativen gewerblichen Entwicklungen des Gebiets vorzubeugen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Vergnügungsstätten und Tankstellen, werden nicht zugelassen. Vergnügungsstätten können sich u. a. aufgrund ihrer typischen Nutzungszeiten und Besucherverkehre, den damit verbundenen Emissionen, aber auch der häufig wenig hochwertigen Gestaltung regelmäßig negativ auf ihre Nachbarschaft auswirken. Bei bestimmten Formen von Vergnügungsstätten sind zusätzlich Belange des Kinder- und Jugendschutzes zu beachten. Dem soll in der zentralen Lage, die sich zudem in räumlicher Nähe zu einer Kindertagesstätte und einem Schulzentrum befindet, vorgebeugt werden. Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen ebenfalls regelmäßig einen hohen Flächenbedarf aufweisen, in Hinblick auf die Baugestaltung nicht der gestalterischen Zielvorstellung der Gemeinde entsprechen und hohes, zusätzliches Verkehrsaufkommen, auch in den Abend- und Nachtzeiträumen, auslösen. Es stehen für beide Nutzungen geeignete, alternative Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung.

Im urbanen Gebiet MU2 sind Wohnnutzungen innerhalb des Erdgeschosses auf den straßenzugewandten Seiten nicht zulässig. Das MU2 grenzt im Osten an die *Lahauer Straße* an und

liegt zudem südlich der Planstraße. Zum Schutz zukünftiger Anwohner, aber auch aufgrund der besonderen Eignung solch gut erschlossener Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen, wird diese Gliederung vorgenommen (siehe textliche Festsetzung § 1.2).

In den urbanen Gebieten MU1 und MU2 wird auf eine Festsetzung der Zahl an Wohneinheiten verzichtet, so dass hier neben den gewerblichen bzw. Dienstleistungs-Nutzungen auch verdichteter Wohnungsbau, etwa in Form kleinerer Wohneinheiten, realisiert werden kann.

Für die allgemeinen Wohngebiete und die urbanen Gebiete wird eine **Grundflächenzahl GRZ von 0,4** festgesetzt. Überschreitungen um bis zu 50% sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Damit wird insbesondere für die allgemeinen Wohngebiete eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen ermöglicht, um flächensparsam ortskernnahe Wohnbebauung zu schaffen. Im Bereich der urbanen Gebiete bleibt die Festsetzung hinter den zulässigen Höchstmaßen zurück, ermöglicht aber ebenfalls eine gute bauliche Ausnutzbarkeit. Im sonstigen Sondergebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,8 angesetzt, da hier zur Realisierung der erforderlichen baulichen Anlagen eine hohe Ausnutzbarkeit des Grundstücks von besonderer Bedeutung ist.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 werden ausschließlich **Einzelhäuser (E)** in **offener Bauweise (o)** mit **maximal zwei Vollgeschossen (II)** zugelassen. Die Gesamtgebäudehöhe darf maximal **GH 12,0 m** betragen, die maximale Traufhöhe liegt bei **TH 9,5 m**. Dieser Wert gilt auch als maximale Gebäudehöhe (GH), soweit allein Flachdächer genutzt werden sollen (siehe örtliche Bauvorschrift). Der Bereich soll der Errichtung von Mehrparteienhäusern dienen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 werden nur **Hausgruppen (H)** zugelassen, die ebenfalls in **offener Bauweise (o)** zu errichten sind und demnach eine Gesamtlänge von höchstens 50 m aufweisen dürfen. Auch hier sind **zwei Vollgeschosse (II)** zulässig, es werden jedoch Traufhöhen von **TH 6,5 m** und Gebäudehöhen von **GH 10,5 m** festgesetzt. Damit sind Staffelgeschosse i. d. R. nicht realisierbar, einer Nutzung der Dachgeschossfläche als untergeordnetes Geschoss steht jedoch nichts entgegen. Ziel ist das Entstehen von Reihenhausbebauung.

In den urbanen Gebieten MU1 und MU2 wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Die Höhenentwicklung zwischen MU1 und MU2 wird gestaffelt. Im MU1 und im Übergang zum östlich angrenzenden Hotelbereich sind Gebäude mit Traufhöhen von **TH 11,5 m** und maximalen Gebäudehöhen von **GH 14,0 m** zugelassen. Hier darf diese Höhe mit bis zu **drei Vollgeschossen (III)** ausgenutzt werden. Im MU2 und wegen des Übergangs zur südlich angrenzenden Bestandswohnbebauung sind lediglich **zwei Vollgeschosse (II)** bei maximalen Trauhöhen von **TH 9,5 m** und maximalen Gebäudehöhen von **GH 12,0 m** zugelassen.

Es sollen Baukörper für gemischte Nutzungen entstehen. Das MU2, das im Zufahrtsbereich und direkt an der *Lahauser Straße* liegt, wird dabei hinsichtlich der Geschossigkeit so beschränkt, dass die Ausnutzung der Höhe nur mit einem Staffelgeschoss bzw. einem ausgebauten Dachgeschoss möglich ist. So sind die im südöstlichen Randbereich gelegenen Gebäude in einer weniger massiven Form zu errichten, was aus städtebaulich-gestalterischer Sicht von der Gemeinde als zielführend erachtet wird. Hinter der **SO Hotel**-Baufläche, auf der ebenfalls in offener Bauweise bis zu **III Geschosse** bei einer zulässig Gesamthöhe von bis zu **GH 18,0 m** zulässig sind, ist im MU1 die leicht höher Ausnutzbarkeit mit III Vollgeschossen verträglich.

Die **Höhe des Fertigfußbodens der Erdgeschosse** darf maximal 0,3 m über der Erschließungsstraße betragen. Damit wird ein übermäßiges Anfüllen der Baugrundstücke mit daraus regelmäßig resultierenden, nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke (Wasserabfluss) verhindert. Als **unterer Bezugspunkt für die Höhe** wird die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße (Planstraße) an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks definiert (siehe textliche Festsetzung § 3).

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Die Abgrenzung orientiert sich dabei an den begleitend zum Planverfahren diskutierten städtebaulichen Entwürfen. Dabei werden die Baugrenzen jedoch nicht vorhaben- und gebäudegenau gezogen, sondern so abgegrenzt, dass sie flexibel für die vorgesehenen Bebauungstypen (Reihenhäuser/Mehrparteienhäuser usw.) geeignet sind. Im sonstigen Sondergebiet Hotel wird der Bauteppich großzügig bemessen, da hier die größtmögliche Flexibilität für die Ausrichtung des Baukörpers gewährleistet sein soll.

Die festgesetzten Baugrenzen verfolgen das Ziel, eine gute bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu schaffen, aber auch sicherzustellen, dass die Gebäude nicht übermäßig groß oder stark verspringend auf den Grundstücken angeordnet werden. Gegenüber den öffentlichen Straßen werden Abstände vorgesehen, die unabhängig der konkreten baulichen Ausführung den Erhalt offen wahrnehmbarer Straßenräume sicherstellen und ein zu dichtes Heranrücken großer Baukörper verhindern. Im Bereich der Reihenhäuser in den WA2 werden leichte Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile zugelassen, um in einer verdichteten Bauweise noch leichte individuelle Freiräume zu gewährleisten (siehe auch textliche Festsetzung § 4).

Verkehrsflächen

Die geplante Erschließung (Planstraße) wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Ebenfalls wird die *Lahauer Straße*, einschließlich einer möglichen Erweiterungsfläche am westlichen Gebietsrand sowie eine Potentialfläche für einen evtl. zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehenen Bau eines Kreisverkehrs im Kreuzungspunkt *Lahauer Straße / Hauptstraße* in den Plan aufgenommen (siehe hierzu Kapitel 3.11).

Zu- und Abfahrtsverbot

Entlang der überörtlichen Straßen wird gegenüber den neuen Bauflächen eine Ausweisung von **Bereichen ohne Zu- und Abfahrten / Zufahrtsverbot** festgesetzt. Die Erschließung aller Bauflächen soll ausschließlich über die neuen Planstraßen erfolgen, neue Anbindungen an die *Hauptstraße* bzw. die *Lahauer Straße* dürfen nicht entstehen.

Fuß- und Radwege

Darüber hinaus werden vier **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)** für die Öffentlichkeit festgesetzt (siehe textliche Festsetzung 7). Im Süden ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der eine Anbindung für den nicht motorisierten Verkehr zur benachbarten *Emsstraße* vorsieht. Nach Westen zum Grünzug und zum Spielplatz sowie nach Norden werden ebenfalls Fuß- und Radwege gesichert.

Stellplatzanlagen

Private Parkplatzflächen in den allgemeinen Wohngebieten und den urbanen Mischgebieten werden als **Stellplatzanlagen** innerhalb der festgesetzten Baugebiete vorgesehen. Die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahlen basiert auf den begleitend erstellten städtebaulichen Entwürfen und den Vorgaben des Weyher Stellplatzschlüssels (siehe hierzu Kapitel 3.11). Ziel ist es, den Stellplatzverkehr zu großen Teilen innerhalb dieser Flächen zu konzentrieren, um dem Entstehen kleinteiliger und häufig gestalterisch minderwertiger Einzellösungen auf den Baugrundstücken vorzubeugen. Hierzu werden ergänzend Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen sowie zur Gestaltung bzw. Grünordnung dieser Flächen getroffen. Es dürfen lediglich Stellplätze und überdachte Stellplatzanlagen (Carports) errichtet werden, sowie ergänzend Fahrradabstellanlagen und nutzungstypische Nebenanlagen, wie beispielsweise Ladeinfrastruktur für E-Mobilität. Garagen werden ausdrücklich nicht zugelassen, da die in der Vergangenheit häufig entstandenen „Garagenhöfe“ nicht den gestalterischen Ansprüchen entsprechen, die an ein modernes Gebiet in dieser zentralen Lage gestellt werden. Die Flächen sind überwiegend (mehr als 50%) in wasserdurchlässiger Bauweise, etwa mit Rasengittersteinen herzustellen, um die erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens zumindest abzumindern. Zudem werden Festsetzungen zur umlaufenden Eingrünung der Flächen mit Hecken sowie zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Mit der Begrünung sollen sowohl aus ökologischer als auch gestalterischer Sicht Qualitäten entstehen. Durchgehende Heckenpflanzungen fügen sich gut in das Gebiet ein, da mittels örtlicher Bauvorschriften auch für die Baugrundstücke ausschließlich diese Form der Einfriedung zugelassen wird. Ergänzend können dichte Hecken die Blendwirkung des Rangierverkehrs minimieren. Zudem ist je 6 Stellplätzen ein Baum innerhalb des jeweiligen Grundstücks anzupflanzen, um eine weitere Durchgrünung und Gliederung der recht großen Parkplatzflächen herbeizuführen (siehe textliche Festsetzungen § 5).

Eine kleinere Teilfläche ist zudem als Stellplatzfläche (ST-E) besonderer Zweckbestimmung (**Ladestation**) ausgewiesen, um eine dezidierte Parkplatzanlage für E-Fahrzeuge auszuweisen. Die Vorgaben zur Grünordnung gelten gleichermaßen (siehe textliche Festsetzung § 4).

Innerhalb der Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete und der urbanen Gebiete werden überdachte Stellplatzanlagen und Garagen ausgeschlossen. Lediglich im WA2, in dem Reihenhausbebauung vorgesehen ist, bleiben Carports zulässig, wo diese insbesondere auf den Grundstücken der Reihenendhäuser errichtet werden könnten. Carportanlagen in den WA2 sind jedoch ebenfalls mit dichten Heckenpflanzungen einzufassen, da zu erwarten ist, dass sie z. T. dicht an die Erschließungsstraßen heranrücken und diese nicht durch Baukörper für den ruhenden Verkehr geprägt werden sollen (siehe textliche Festsetzung § 4).

Tiefgarage

Eine untertägig errichtete **Tiefgarage** im MU2 ist nicht auf die Geschossigkeit anzurechnen, sie kann auch länger als 50 m sein (abweichende Bauweise) und es können bei Bedarf auch Abstandsflächen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen entfallen. Allerdings fordert die Anpassung an die umgebende kleinteilige Bebauung, dass der Baukörper der Tiefgarage nicht in Erscheinung tritt, somit wesentlich untertägig verbaut wird und alle die Hauptbaukörper überschreitenden Flächen dennoch als Grünflächen gestaltet werden (siehe textliche Festsetzung § 6).

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Es werden im Bereich der privaten Stellplätze insgesamt zwei **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** ausgewiesen. Sie sind zugunsten der Grundstücksanlieger bestimmt und sichern die dauerhafte Nutzbarkeit der Stellplatzareale (siehe auch textliche Festsetzung § 7).

Grünflächen

Es werden mehrere öffentliche Grünflächen im Plan festgesetzt. Entlang der Waterloo wird ein breiter öffentlicher Grünsaum vorgesehen, der – erreichbar durch zwei Fußwege – als kleinere Parkanlage der Naherholung dienen soll. Zugleich werden mit der Grünfläche die notwendigen Räumerfordernisse des Grabens gesichert. Ebenfalls angebunden an diese Parkfläche wird ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Größe von rd. 640 m². Im nördlichen Bereich des Plangebietes sichert eine Grünfläche den notwendigen Abstand der Wohnbebauung von der Landesstraße und berücksichtigt auch die dortige Bauverbotszone. Schließlich ist im südlichen Plangebiet eine kleinere Grünfläche festgesetzt, die für erforderliche Oberflächenwasser-Versickerungsanlagen benötigt wird. Ansonsten ist vorgesehen, dass das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser über eine Versickerung auf den Baugrundstücken in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen ist (siehe textliche Festsetzung § 8). Eine Brauchwassernutzung ist dabei möglich, wird jedoch nicht auf den erforderlichen Umfang der Versickerungsanlagen angerechnet (siehe Hinweise auf dem Plan).

Pflanzgebot

Für alle Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete WA1, MU1 und MU2 wird ein **Pflanzgebot** ausgesprochen, nach dem je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Reihenhausgrundstücke der WA2 sind ausgenommen, da bei den zu erwartenden, schmalen Grundstücksbreiten das Anpflanzen eines hochstämmigen Baums in der Regel nicht konfliktfrei umsetzbar ist und eine zu große Einschränkung für die eher kleinen Hausgärten auslöst (siehe auch textliche Festsetzung § 9).

Schall- immissions- schutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete/Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) (Tag / Nacht) und für allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden teilweise überschritten. Aus diesem Grund werden **passive Schallschutzmaßnahmen** festgesetzt. Hierzu werden in einer Nebenkarte die maßgeblichen Außengeräuschpegel dargestellt, entsprechend derer sich nach DIN 4109 Anforderungen an die Außenbauteile der neu zu errichtenden Gebäude ergeben. Besonders Aufenthaltsräume sind auf der schallgewandten Seite zu errichten bzw. müssen ansonsten mittels geeigneter Maßnahmen der DIN geschützt werden. Schlafräume sind mit schallgeschützten Lüftungsanlagen oder ähnlichen technischen Einrichtungen auszustatten, um in den Nachtzeiträumen einen Luftaustausch unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen sicherzustellen. In der Planzeichnung werden darüber hinaus zeichnerisch Flächen ausgewiesen, innerhalb derer **Außenwohnbereiche** nur an den jeweils benannten lärmabgewandten Gebäudeseiten errichtet werden dürfen. Durch die Eigenabschirmung der Gebäude können so die einwirkenden Emissionen auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Abweichungen von den

Vorgaben sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass mittels geeigneter Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden kann (siehe textliche Festsetzung § 10).

Als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz wird im Neubaugebiet mit Ausnahme des Sondergebiets (Hotel) der Einsatz fossiler Brennstoffe ausgeschlossen (siehe hierzu Kapitel 3.8 / siehe textliche Festsetzung § 11).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) - In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

1.2 Urbane Gebiete (MU) - In den urbanen Gebieten MU1 und MU2 werden folgende Nutzungsarten nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 6a Abs. 2 BauNVO):

- Fremdwerbeanlagen (§ 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe; zulässig bleiben:
 - Zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste für die Gemeinde Weyhe: Bastelartikel, Bekleidung aller Art, Bücher, Elektrogeräte, Gardinen und Zubehör, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren/Bestecke, Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kosmetika und Parfümartikel, Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Leder- und Kürschnerwaren, Musikalien, Neue Medien/Unterhaltungselektronik, Optik und Akustik, Sanitärwaren, Schuhe und Zubehör, Spielwaren, Sportartikel, Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren, Waffen/Jagdbedarf;
 - Einzelhandelsbetriebe für nahversorgungsrelevante Sortimente der Sortimentsliste für die Gemeinde Weyhe: Arzneimittel, (Schnitt-)Blumen, Drogeriewaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel;
 - Die Verkaufsfläche der oben benannten Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten darf pro Betrieb 100 m² nicht überschreiten (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 6a Abs. 3 BauNVO).

Die verbleibenden, zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im MU1 und MU2 in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses unzulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 6a Abs. 2 BauNVO).

Im urbanen Gebiet MU2 sind im Erdgeschoss an den Straßenseiten Wohnnutzungen nicht zulässig (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Sonstiges Sondergebiet: Hotel - Das Sonstige Sondergebiet (Hotel) dient der Unterbringung von Hotels mit typischen, zugehörigen Nutzungen. Im Sonstigen Sondergebiet (Hotel) sind zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

- Beherbergungsbetriebe mit einer Gesamtzahl von max. 160 Betten,
- für den Hotelbetrieb erforderliche Anlagen und Einrichtungen (insb. Verwaltung/Büro, Empfangsbereiche/Lobby/Rezeption, Mitarbeiterbereiche, Werkstatt),
- Konferenz- und Tagungsräume,
- hotelzugehörige Fitness- und Wellnessbereiche,

- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Außengastronomie,
- überdachte und nicht überdachte Stellplatzanlagen, Tiefgaragen sowie Ladeinfrastruktur für E-Mobilität,
- sonstige der Zweckbestimmung zugeordnete Nebenanlagen und sonstige immissionsschutzrechtlich erforderliche Anlagen.

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sind je Wohngebäude maximal 10 Wohnungen zulässig.
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA2 ist je Wohngebäude eine Wohnung zulässig. Als Wohngebäude gilt das einzelne Gebäude einer Hausgruppe (z. B. Reihenhausscheibe) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

- 3.1 Unterer Bezugspunkt - Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante am äußeren Fahrbandrand der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße. Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks.
- 3.2 Erdgeschossfußbodenhöhe - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über dem benannten unteren Bezugspunkt liegen.
- 3.3 Maximale Höhen - Es gelten die im Plan bezeichneten maximalen Höhen, sowie die in der örtlichen Bauvorschrift genannten maximalen Höhen für Gebäude mit Flachdächern.
- 3.4 Oberer Bezugspunkt - Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) 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 (FH) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Bei einer festgesetzten Gebäudehöhe (GH) gilt die Oberkante der Dachkonstruktion des Gebäudes als oberer Bezugspunkt.
- 3.5 Ausnahmen - Eine Überschreitung der Firsthöhe (FH) sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung, wie z. B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine, Anlagen zur Energiegewinnung sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u. ä. zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen im WA2 durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten, Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandanlage zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO).

§ 5 Stellplätze, Carports, Garagen

- 5.1 Stellplatzanlagen - Die Bereiche mit einer Umgrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze (St) dienen der Anlage von Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen für die allgemeinen Wohngebiete und urbanen Gebiete einschließlich des Besucherverkehrs. Weiterhin dürfen nutzungstypische Nebenanlagen wie z. B. Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge errichtet werden. Die Errichtung von Garagen ist unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sowie im urbanen Gebiet MU2 ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplatzanlagen (Carports) und auch nicht überdachten

Stellplätzen außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Im urbanen Gebiet MU1 ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplatzanlagen (Carports) außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Nicht überdachte Stellplätze sind im urbanen Gebiet MU1 nur zulässig östlich des GFL2.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA2 ist die Errichtung von Garagen nicht zulässig. Überdachte Stellplatzanlagen (Carports) sind zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Die zulässigen überdachten Stellplätze (Carports) sind gegenüber Straßenverkehrsflächen mittels einer mindestens 1,0 m breiten und 1,5 m hohen Hecke (Pflanzabstand von höchstens 50 cm zwischen den einzelnen Pflanzungen und Pflanzreihen) dauerhaft einzugrünen. Die unter Punkt 5.7 genannte Pflanzliste ist anzuwenden (§ 9 Nr. 25a BauGB).
- 5.2 Stellplatzanlage – Ladestation – Der Bereich mit einer Umgrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze (St-E) dient der Anlage von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur für elektrische Fahrzeuge. Die Errichtung von Garagen ist unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
 - 5.3 Wasserdurchlässige Bauweise – Die Bereiche mit einer Umgrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze (St und St-E) sind aus Gründen des Bodenschutzes zum überwiegenden Teil (mehr als 50%) in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - 5.4 Eingrünung – Die Bereiche mit einer Umgrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in Form von Hecken einzufassen (Pflanzabstand von höchstens 50 cm zwischen den einzelnen Pflanzungen). Zu wählen ist aus der nachstehenden Pflanzliste. Für die Herstellung von Zufahrten / Zuwegungen dürfen die Anpflanzungen auf einer Breite von bis zu 4 m unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - 5.5 Bauverbotszone – Innerhalb der Bauverbotszone entlang der Hauptstraße (20 m ab Fahrbahnkante) dürfen keine hochbaulichen Anlagen (Carports, überdachte Fahrradabstellflächen u. ä.) errichtet werden, die Errichtung nicht überdachter Stellplätze ist innerhalb der Bauverbotszone ab 10m ab Fahrbahnkante zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
 - 5.6 Anpflanzgebot – Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (siehe nachfolgende Pflanzliste 4.7) auf dem Grundstück anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Überdachte Stellplätze (Carports) sind hierbei nicht mitzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - 5.7 **Beispielgebende Pflanzliste**

Bäume (Gattung)	Heckengehölze
Ahorn (Acer)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Amberbaum (Liquidambar)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Apfel (Malus)	Rotbuche (Fagus sylvatica)
Birne (Pyrus)	Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
Buche (Fagus)	Eibe (Taxus baccata)
Eiche (Quercus)	Feldahorn (Acer campestre)
Esche (Fraxinus)	Winterlinde (Tilia cordata)
Hainbuche (Carpinus)	Pflanzqualität Hochstämme - Stammumfang 14-16 cm Sträucher - leichter Strauch, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm Heister - 1 x verpflanzt, Höhe 100 -150 cm
Kirsche (Prunus)	
Linde (Tilia)	
Mehlbeere (Sorbus)	

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 6 Tiefgaragen

- 6.1 Eine Tiefgarage, die sich unter der Geländeoberfläche befindet und durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sowie deren erforderliche Zugänge und Zufahrten, sind im MU2 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 23 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO). Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 6.2 Ein Tiefgaragengeschoss, das sich unter der Geländeoberfläche befindet, ist nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).
- 6.3 Für Tiefgaragen wird eine abweichende Bauweise zugelassen. Sie können über 50 m lang sein (§ 22 Abs. 4 BauNVO) und an zwei gemeinsamen Grundstücksgrenzen kann die Abstandsfläche zu einem Nachbargrundstück entfallen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB).
- 6.4 Auf der Oberfläche sind die Bereiche einer Tiefgarage, die sich außerhalb der Hauptbaukörper befinden, dauerhaft begrünt anzulegen. Die Anlage eines befestigten Fußweges je Gebäudeseite mit einer maximalen Breite von 4 m ist dabei zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß-Radweg) / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- 7.1 Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg dienen der Öffentlichkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- 7.2 Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1 und GFL 2) dienen den jeweiligen Flächenanliegern zur Erreichbarkeit der Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

§ 8 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser von nicht mit Kraftfahrzeugen befahrenen Flächen und das Niederschlagswasser von Dachflächen mit üblichen Anteilen an unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) kann über Rigolen versickert werden. Das Niederschlagswasser von mit Kraftfahrzeugen befahrenen Flächen ist über eine mindestens 20 cm dicke, vegetationsbedeckt, belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Sohle von Versickerungsbecken und Rigolen darf nicht tiefer als 8,55 m ü. NN liegen. Versickerungsschächte sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 9 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem privaten Baugrundstück in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA1 und den urbanen Gebieten MU1 und MU2 ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand der Liste der oben genannten textlichen Festsetzung Nr. 5.7 zu treffen. Bei Abgang von Bäumen ist Ersatz gemäß der Pflanzliste auf dem Grundstück zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

§ 10 Schallimmissionsschutz

- 10.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume – Die sich aus den maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind im gesamten Plangebiet zu beachten. Die Außengeräuschpegel sind in einem Nebenplan hinweislich dargestellt. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und dem urbanen Gebiet MU1 sind auf der von der Hauptstraße abgewandten Seite von Gebäuden, Aufenthaltsräume im urbanen Gebiet MU2 auf der von der Lahauer Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ist dies nicht möglich, ist mit geeigneten Maßnahmen

nach DIN 4109 sicherzustellen, dass die Anforderungen an den Schallschutz in den Innenräumen eingehalten werden.

Im gesamten Plangebiet ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

10.2 Außenwohnbereiche – In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA1 und den als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schutz der Außenwohnbereiche) festgesetzten Bereichen des WA2 sind die Außenwohnbereiche auf der von der Hauptstraße abgewandten oder der nach Westen ausgerichteten Gebäudeseite anzuordnen.

Im urbanen Gebiet MU1 sind Außenwohnbereiche in den als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schutz der Außenwohnbereiche) festgesetzten Bereichen auf der von der Hauptstraße abgewandten oder der nach Westen ausgerichteten Gebäudeseite anzuordnen. Im MU2 sind Außenwohnbereiche in den als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schutz der Außenwohnbereiche) festgesetzten Bereichen auf der von der Lahauer Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

10.3 Zulässigkeit von Ausnahmen – Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten die jeweiligen Orientierungswerte eingehalten oder geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 11 Ausschluss fossiler Brennstoffe

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB). Ausgenommen ist das Sonstige Sondergebiet (SO) Hotel.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Begründung

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Ziel ist eine verträgliche und möglichst einheitliche Siedlungsentwicklung, die auch Aspekte der Ökologie sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

Dachformen, Dachbegrünung – Zur Verwirklichung gestalterischer und ökologischer Absichten werden örtliche Bauvorschriften zu den zulässigen Dachformen erlassen. Es sind demnach Gebäude mit symmetrisch geneigten Dächern und einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Alternativ sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA1) und den festgesetzten urbanen Gebieten (MU1 und MU2) auch Gebäude mit Flachdächern (Dachneigung 0°–10°) zulässig. Diese sind dann als Gründächer mit einer Mindestbegrünung von 80% der Dachfläche vorzusehen. Zusätzlich gilt bei Hauptgebäuden die Flachdächer verwenden wollen, eine maximale Gebäudehöhe. Sie liegt niedriger als bei Hauptgebäuden, die geneigte Dächer verwenden.

Im WA2 sind ausschließlich Reihenhäuser geplant. Hier sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zu verwenden, da auch in der Nachbarschaft überwiegend geneigte Dächer zu finden und ein städtebaulich harmonischer Übergang geschaffen werden soll.

Gestalterische Absichten – Als letzte, größere verbleibende Freifläche stellt die Gemeinde hohe Anforderungen an die zukünftige Bebauung. Ziel ist, ein möglichst einheitliches, hochwertig gestaltetes Quartier zu entwickeln. Von den angrenzenden überörtlichen Verkehrsflächen soll das

Areal als zusammengehöriges, städtebauliches Ensemble erkennbar sein. Gleichzeitig sollen Spielräume für die individuelle bauliche Entwicklung offengehalten werden.

Das Plangebiet grenzt an überwiegend wohnbaulich genutzte Lagen an, nimmt jedoch aufgrund seiner Größe, seiner Nachbarschaft zu überörtlichen Straßen sowie zum Ortskern und der verfolgten städtebaulichen Zielsetzung eine Sonderrolle ein. Die Gemeinde beabsichtigt eine eher verdichtete Wohnbebauung, die sich von der Umgebungsnutzung abhebt. Zudem soll mit dem Standort eines Hotels mit angrenzenden urbanen Gebieten auch ein eher verdichteter, gemischt genutzter Bereich entstehen. Eine reine Orientierung an den umliegenden Strukturen ist daher nicht zielführend oder beabsichtigt. Dennoch sollen einheitliche Gestaltungsprinzipien aufgestellt werden. Dachformen stellen dabei regelmäßig ein prägendes Element für die Wahrnehmung und das Erscheinungsbild des gesamten Quartiers dar. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen, die Geschossigkeit und ähnliches werden aus städtebaulichen Gründen über Festsetzungen reglementiert. Daraus ergeben sich jedoch keine Vorgaben zu den zulässigen Dachformen, so dass ohne weitere Regelungen ein breites Spektrum unterschiedlicher Dächer realisiert werden kann. Um dem Nebeneinander einer Vielzahl unterschiedlicher Dächer vorzubeugen, erlässt die Gemeinde örtliche Bauvorschriften, die klare Anforderungen an Dächer definieren. Erfahrungen aus anderen Gebieten zeigen, dass ein kleinteiliges Nebeneinander unterschiedlichster Dachformen (z. B. steil und flach geneigter Dächer, symmetrischer und nicht symmetrisch ausgeführter Dächer) zu einer gestalterischen Unruhe und fehlenden Einheitlichkeit führen kann, auch wenn die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ansonsten identisch sind.

Die Gemeinde beschränkt die zulässigen Dachtypen auf zwei Grundformen: symmetrisch geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 30° oder Flachdächer, die als Gründächer auszuführen sind. Es entstehen somit zwei Gebäudekategorien, die klar voneinander unterscheidbar sind, sich dennoch (auch aufgrund der weiteren Bauvorschriften zur Fassadengestaltung usw.) nebeneinander harmonisch einfügen. Sie sollen dabei jedoch eindeutig als der eine oder andere Typ wahrnehmbar sein, weshalb Gebäude mit eher flachen, aber doch geneigten Dächern (Spanne von 10°-30°) hier nicht zugelassen werden. Es werden Mindestanforderungen an neue Bauvorhaben vorgegeben, die trotzdem Spielräume für die individuelle Entwicklung lassen. Insgesamt trägt dies zur Ausbildung einer einheitlichen Nachbarschaft bei.

Ökologische Absichten – Mit beiden Bauformen verfolgt die Gemeinde ergänzend ökologische Absichten. Geneigte Dächer sind mit einer Mindestneigung von 30° zu errichten, weil dieser Wert regelmäßig als gute Minimalneigung für eine effiziente Nutzung von Solarenergie benannt wird. Die Vorgabe der Mindestdachneigung zielt darauf ab, die Nutzung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen bei allen gebauten Dächern zu ermöglichen und somit Anreize für eine Nutzung dieser zu geben.

Alternativ wird die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern ermöglicht, jedoch nur, wenn diese begrünt werden. Begrünter Dächer kommen vielfältige ökologische und (klein-)klimatische Funktionen zu: sie speichern Wasser, was Spitzenabflüsse abmildert, über eine anteilige Verdunstung wird Wasser natürlich in den Wasserkreislauf zurückgeführt, sie erhitzen sich weniger als vergleichbare nicht begrünte Dächer und bieten Lebensräume für Pflanzen und Kleintiere. Bei beiden Dachformen wird damit jeweils ein ökologischer Zusatznutzen verfolgt und ermöglicht.

Staffelgeschosse – Mit den getroffenen Festsetzungen ist die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig. Um für beide zulässigen Gebäudetypen (Gebäude mit geneigten Dächern / Gebäude mit Flachdächern) eine vergleichbare bauliche Ausnutzbarkeit der Baukubatur und damit eine problemlose Umsetzbarkeit der getroffenen Festsetzungen sicherzustellen, werden zwei unterschiedliche Höhenfestsetzungen in Hinblick auf die Traufhöhe bzw. zulässige Gebäudeoberkante getroffen. Soweit ein Staffelgeschoss genutzt wird, muss das Mauerwerk an allen Seiten zurückspringen. Damit wird vermieden, dass z.B. an einer Gebäudeseite statt einer maximal möglichen Zweigeschossigkeit eine optische Dreigeschossigkeit entsteht, die städtebaulich nicht festgesetzt wurde.

Grundstückseinfriedungen – Für das städtebauliche Erscheinungsbild von Siedlungsräumen ist die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen von ähnlich hoher Bedeutung wie die Dachlandschaft.

Unterschiedliche Materialien, Höhen und Gestaltungsweisen schaffen ein unruhiges Straßenbild, das den Charakter und die optische Erscheinung eines Gebiets negativ beeinflussen kann.

Zur Wahrung eines einheitlichen Standards und Erscheinungsbildes werden daher ausschließlich lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über dem Niveau der angrenzenden Straßen zugelassen. Darüber hinaus sind Zäune zulässig, wenn sie innenliegend errichtet und von den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen aus von lebenden Hecken verdeckt werden. Es bestehen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Einfriedung der Grundstücke, bei denen jedoch ein überwiegend begrünter Charakter einzuhalten ist. Dies schafft sowohl ökologische als auch gestalterische Qualitäten im Gebiet.

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen – Aus ökologischen Gründen wird für das Plangebiet vorgegeben, dass die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen sind. Kies- oder Schottererschüttungen und vergleichbare Ausführungen, die nicht zur Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen dienen, sind unzulässig. Grundsätzlich sieht die Niedersächsische Bauordnung vor, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen herzustellen sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

Bei den sogenannten Kies- oder Schottergärten handelt es sich um eine in den vergangenen Jahren vermehrt praktizierte Form der Gartengestaltung, bei der große Teile der (Vor-)Gartenflächen mit Kies, Schotter, Lava- oder Tonkügelchen oder ähnlichen Materialien überdeckt werden. Häufig wird hierbei die obere humose Bodenschicht abgetragen und Folien oder Vliese unter den Flächen eingebaut, um einem Durchwachsen von Pflanzen vorzubeugen. Zu den Auswirkungen dieser Praxis in Hinblick auf Bodengesundheit, Wasserhaushalt und Biodiversität stellt die Niedersächsische Landesregierung Folgendes fest (Antwort der Landesregierung vom 11.04.2019 zur kleinen Anfrage vom 15.03.2019, Drucksache 18/3486, Nds. Landtag, 18. Wahlperiode):

- Der Begriff „Bodengesundheit“ wird in der öffentlichen Diskussion häufig verwendet, um den Boden als Ökosystem zu verstehen. Dem liegt die Kenntnis zugrunde, dass insbesondere humose Oberböden als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts sind, mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme bilden und gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Zu nennen sind beispielsweise Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften von humosen Oberböden, ihre Rolle in den Wasser- und Nährstoffkreisläufen und nicht zuletzt ihre Fähigkeit, Wasser zu speichern. Insbesondere durch die mit der Wasserspeicherfähigkeit einhergehende Kühlfunktion sind Böden mitbestimmend für das lokale Klein- und Stadtklima. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Stein-, Kies- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden. Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperaturnausgleichend zu wirken. Was den Wasserhaushalt betrifft, kann, in Abhängigkeit von der Art und dem Aufbau des Untergrundes und mit der verminderten Speicherkapazität einhergehend, die Versickerungsrate erhöht werden. Das kann zur erhöhten Schadstoffanreicherung im Grundwasser, etwa mit Nährstoffen oder Pflanzenschutzmitteln, beitragen. Im Übrigen wird mit der Anlage von Stein-, Kies- und Schotterflächen i. d. R. das Ziel verfolgt, unerwünschten Bewuchs zu verhindern. Entsprechend sind solche Flächen nicht oder nur spärlich mit Vegetation bestanden. Derartige Flächen sind in Bezug auf ihre Biodiversität in aller Regel arten- und individuenarm.

Um den benannten negativen Auswirkungen dieser Gartengestaltung mit Schotter und Kies vorzubeugen, werden diese im Plangebiet ausdrücklich nicht zugelassen. Die örtliche Bauvorschrift stellt eine Begrünung der Gartenbereiche sicher, bei deren Umsetzung aus Sicht der Bodengesundheit, des Wasserhaushalts, der Biodiversität und auch des Mikroklimas positive Effekte erzielt werden können.

Carports mit Gründächern – Im WA2 sowie im MU2 sind zwingend mindestens 50 % der notwendigen Stellplätze im Gebiet als Carports mit einem Gründach auszubilden. Dies hat ökologische Gründe. Bei Carports fällt unbelastetes Dachflächenwasser an, das unmittelbar in Rigolen versickert werden kann. Demgegenüber sind bei der Versickerung von Oberflächenwasser,

das innerhalb von Stellplätzen anfällt, andere Versickerungsmodalitäten und mehr Flächenvorhaltung zu beachten. Mit der Vorschrift wird den Ergebnissen und Empfehlungen des Oberflächenentwässerungskonzeptes Rechnung getragen.

Mülltonnenstellplätze – Sie dürfen nur in einer solchen Weise angelegt werden, dass sie entweder baulich in Gebäude oder Nebenanlagen integriert werden oder dass sie mit einer Sichtschutz-Bepflanzung versehen werden. In Ergänzung zu den Vorgaben zu den Grundstückseinfriedungen stellt dies eine gestalterische Mindestqualität innerhalb der Straßenzüge sicher und beugt dem Entstehen unansehnlicher Entwicklungen vor.

Werbeanlagen – Die Vorgaben zu Werbeanlagen werden getroffen, da mit der Festsetzung urbaner Gebiete und dem Hotelstandort auch von der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen auszugehen ist. Werbung kann ein wichtiges Gestaltungsmerkmal gewerblicher Nutzungen darstellen und aus betrieblichen Gründen erforderlich sein. Problematisch sind jedoch Tendenzen zu immer größeren und auffallenderen Werbeanlagen. In der hier vorliegenden zentralen Lage an einem wichtigen Kreuzungspunkt zweier überörtlicher Straßen, sowie in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Kirchweyhes, soll dem Entstehen von besonders großen und potentiell störenden Werbeanlagen vorgebeugt werden. Sie werden hinsichtlich ihrer Gesamtgröße beschränkt. Bewegte, freistehende Werbeanlagen wie Banner und Fahnenmasten werden ausgeschlossen, da sie regelmäßig besonders prägend und wahrnehmbar eingesetzt werden. Die Höhe von Werbeanlagen darf die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten. Sie dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeführt werden. Bewegte, beleuchtete Werbung ist nicht zulässig. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zusätzliche Anforderungen hinsichtlich der Blendwirkung erlassen. Den möglichen Gewerbetreibenden im Plangebiet stehen ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um auf ihre Unternehmen hinzuweisen. Die Bauvorschrift stellt aber auch sicher, dass dies nicht den verfolgten Gestaltungszielen der Gemeinde entgegensteht.

5.2 Örtliche Bauvorschriften im Überblick

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (61/88) „An der Lahauer Straße“.

Nr. 2 Dachformen

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sowie in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 dürfen die Dächer von Hauptgebäuden wie folgt errichtet werden (§ 84 NBauO Abs. 3 Nr. 1, Nr. 7):

- Als symmetrisch geneigte Dächer; die Dachneigung muss hierbei mindestens 30° betragen.
- Als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-10°; Flachdächer sind als Gründächer mit mehr als 80% Begrünung auszuführen. Gebäude mit Flachdächern dürfen eine maximale Höhe der Gebäude (GH) der Gebäude im WA1 von 9,5 m, im MU1 von 11,5 m und im MU2 von 9,50 m aufweisen. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion, als unterer Bezugspunkt gilt die Fahrbahnoberkante am äußeren Fahrbahnrand der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten WA2 dürfen die Dächer von Hauptgebäuden wie folgt errichtet werden (§ 84 NBauO Abs. 3 Nr. 1, Nr. 7):

- Als symmetrisch geneigte Dächer; die Dachneigung muss hierbei mindestens 30° betragen.

Folgende Ausnahmen für die Bauvorschriften unter (1) und (2) sind zulässig: Anlagen, die der Energiegewinnung dienen und abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern sind ausgenommen.

In den WA1 sowie in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 gemäß Bauvorschrift (1) sind ergänzend untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und unterbrochene Gauben bis zu max. 1/3 der Breite der Dachaufsichtsfläche von den Vorgaben ausgenommen.

(3) Die Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen wie Fahrradunterständen mit einer Dachfläche von mehr als 10 m² dürfen im gesamten Plangebiet ausschließlich als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-10° errichtet werden. Sie sind als Gründächer mit mehr als 80% Begrünung auszuführen.

Nr. 3 Staffelgeschosse

Geschosse, die als Staffelgeschosse ausgeführt werden, müssen gegenüber allen darunterliegenden Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,50 m zurückspringen. Die Traufhöhe ist bei einem Gebäude mit Staffelgeschoss der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Diese Bemessung gilt auch dann, wenn das Staffelgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Nr. 4 Einfriedungen

Die Einfriedung der privaten Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sowie der urbanen Gebiete MU1 und MU2 gegenüber Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen darf nur in folgender Weise ausgeführt werden:

Lebende Hecken – Es sind nur standortheimische Heckenpflanzen der Pflanzliste des Bebauungsplans (siehe textliche Festsetzung § 5.7) zulässig. Darüber hinaus sind auch Zäune zulässig, wenn diese innenliegend errichtet und gegenüber den angrenzenden Flächen von lebenden Hecken verdeckt werden.

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,5 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse betragen. Die Höhe der Einfriedungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten darf 0,8 m über der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Zuwegungen und Zufahrten dürfen mit Toren versehen werden, die eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).

Nr. 5 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen. Kies- oder Schottererschüttungen und vergleichbare Ausführungen, die nicht zur Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen dienen, sind unzulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO).

Nr. 6 Ausbildung von Carports mit Gründächern

Im Wohngebiet WA2 und im urbanen Gebiet MU2 sind mindestens 50 % der erforderlichen Stellplätze als Carports mit einem Gründach auszubilden (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 7 und 8 NBauO).

Nr. 7 Mülltonnenstellplätze

Im gesamten Plangebiet ist die Aufbewahrung der Müllbehälter in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO).

Nr. 8 Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet gelten folgende Vorgaben für Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Sinne des § 50 Abs. 1 der Nds. Bauordnung (NBauO) (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO):

- Art des Werbeträgers – Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlagen zulässig. Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind unzulässig. Werbung in Form von Bannern und Fahnen an Masten ist unzulässig. Ausgenommen von diesen Vorgaben ist das sonstige Sondergebiet „Hotel“.
- Größe von Werbeanlagen – Werbeanlagen dürfen in ihrer Summe pro Gewerbeeinheit eine Ansichtsfläche von 2 m² nicht überschreiten. Sie dürfen nur innerhalb der festgesetzten

überbaubaren Grundstücksfläche ausgeführt werden. Ausgenommen von diesen Vorgaben ist das sonstige Sondergebiet „Hotel“.

- Beleuchtung von Werbeanlagen – Werbeanlagen mit sich bewegendem oder wechselndem Licht wie auch mit wechselnden Bildern sind unzulässig. Eine Bestrahlung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig und muss blendfrei ausgeführt werden.
- Hinweise auf kulturelle, soziale oder politische Zwecke (Wahlwerbung) sind keine Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung.

Nr. 9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nrn. 2-7 der örtlichen Bauvorschriften verstößt (§ 80 Abs. 3 NBauO).

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenschätze – Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bewilligungsfeld Achim-Barrien (Berechtsamsakte L2.7/L67212/01-10_02) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Wintershall DEA Deutschland GmbH (Laufzeit bis zum 13.09.2040).

Gewässer – Der Verlauf der Waterlose (Gewässer III. Ordnung) ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Landesstraße 335 – Der von Hochbauten freizuhaltenen Bereich entlang der Landesstraße 335 (20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) gemäß § 24 Abs. 1 NStrG ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Hinweise

Denkmalschutz – Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass für das Plangebiet Hinweise auf eine frühe Besiedlung aus der Jungsteinzeit oder Bronzezeit bestehen. Aufgrund dessen ist im Vorfeld baulicher Maßnahmen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG einzuholen, die ggf. mit Auflagen (z. B. harte Prospektion) verbunden sein kann.

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei 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 meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover – unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). 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 Abs. 2 NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten – Im Plangebiet ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

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

Landesstraße 335 – Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist sicherzustellen, dass Blendwirkungen für den Verkehr auf der nördlich gelegenen Landesstraße von den Stellplatzanlagen ausgeschlossen werden, z. B. durch eine Verwallung.

Wasserlöse – Die an die Wasserlöse angrenzenden Grünflächen sind in einer solchen Weise herzustellen und zu erhalten, dass eine Beräumung des Gewässers jederzeit möglich ist.

Niederschlagswasser – Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann mit einer Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) kombiniert werden. Es ist dann nur die aus dem Speicherbehälter überlaufende Wassermenge zu versickern. Versickerungsanlagen auf reinen Wohngrundstücken, die den textlichen Festsetzungen und dem Absatz 1 des § 86 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) entsprechen, sind erlaubnisfrei. Alle übrigen Versickerungsanlagen bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 8 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) durch die Untere Wasserbehörde. Eine Brauchwassernutzung hat keine (positiven) Auswirkungen auf die Dimensionierung der Versickerungsanlagen. Die erforderlichen Flächen und / oder Speichervolumina der Versickerungsanlagen sind mit und ohne Brauchwassernutzung gleich groß.

Artenschutz – Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1-3 BNatSchG dürfen bei der Umsetzung aller Vorhaben nicht berührt werden und sind ggf. mittels geeigneter Maßnahmen auszuschließen. Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Zulässig sind lediglich schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Weyhe im Rathaus, Fachbereich 4 – Gemeindeentwicklung und Umwelt, eingesehen werden.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) geändert worden ist.

7 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	41.800 m ²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	17.260
Urbane Gebiete (MU)	7.020
Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Hotel)	4.000
Straßenverkehrsfläche (Planstraße)	4.100
Straßenverkehrsfläche (Bestand Lahauer Straße)	2.580
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	680
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	2.750
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsrün)	2.600
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	640
Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltung)	170

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
26.05.2021	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
02.02.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Online-Informationsveranstaltung)	§ 3 Abs. 1 BauGB
25.02.2022 – 18.03.2022	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
30.03.2022	<i>Beschluss über die Fortführung als eigenständiges Verfahren (nicht mehr im Parallelverfahren mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans)</i>	
14.06.2022 – 15.07.2022	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
14.06.2022 – 15.07.2022	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
21.09.2022	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Durchführung

Die Gemeinde wird die überplanten Grundstücke im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs übernehmen und dann an einen oder mehrere private Vorhabenträger veräußern. Hierzu hat im Vorfeld der Planung ein umfangreiches Verkaufsverfahren stattgefunden. Über die Kaufverträge der Fläche kann die Gemeinde weitere, über das Planungsrecht hinausgehende Aspekte steuern und so beispielsweise die Realisierung des Hotels als Inklusionshotel sicherstellen. Es ist nach Abschluss des Planverfahrens von einer kurzfristigen Flächenentwicklung auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 22.09.2022	gez. Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser
Gemeinde Weyhe, den 22.09.2022	gez. Frank Seidel / Bürgermeister

B ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Weyhe beabsichtigt die Entwicklung der letzten große Flächenreserve in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Kirchweyhe. Aufgrund von Lage und Größe handelt es sich um ein für die Gemeindeentwicklung strategisch besonders bedeutsames Areal, das als Wohn- und Gewerbestandort entwickelt werden soll. Hierzu setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA), urbane Gebiete (MU) und die zugehörigen Erschließungsanlagen fest. Als Schwerpunktnutzung ist zudem vorgesehen, ein Inklusionshotel zu errichten, für das ein Sonstiges Sondergebiet Hotel festgesetzt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/88) „An der Lahauer Straße“ wurde im Parallelverfahren mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans begonnen. Die Verfahren wurden jedoch im Planungsverlauf voneinander getrennt und jeweils eigenständig fortgeführt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Online-Informationsveranstaltung am 02.02.2022 statt. Es wurden die Themen verkehrliche Erschließung, das Heranrücken an benachbarte Bebauung, Immissionsschutz, Oberflächenentwässerung und Gewässer und die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen diskutiert. Eine ergänzende, schriftliche Stellungnahme bezog sich ebenfalls auf die Themen der verkehrlichen Erschließung und des Immissionsschutzes.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 25.02.-18.03.2022 beteiligt. Es wurden Hinweise zu folgenden Themen vorgebracht: den Leitungsbeständen im Plangebiet und der Umgebung sowie deren Schutz, zum Baugrund, zu möglichen Kampfmittelfunden (kein Kampfmittelverdacht), zur Oberflächenentwässerung und zum Heranreichen der Planung an ein offenes Gewässer (Wasserlöse am westlichen Gebietsrand), zum Immissionsschutz (Bahnstrecke) und zur verkehrlichen Erschließung. Die Hinweise waren, soweit erforderlich, bereits in den Planunterlagen berücksichtigt bzw. werden auf Ebene der Ausbauplanung und Bauausführung beachtet. Der Landkreis Diepholz brachte Stellungnahmen zu folgenden Themen vor: Eingriffsbilanzierung – die Eingriffsbilanzierung wurde bei der Fortschreibung der Planunterlagen erstellt und eine Kompensationsfläche im gemeindlichen Kompensationspool Leester Marsch zugewiesen; Oberflächenwasser und Gewässer – ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde erstellt und in die Planunterlagen aufgenommen; Hinweise zu den Festsetzungen und Bauvorschriften – die zulässigen Nutzungen in den WA wurden geringfügig angepasst (Zulässigkeit nicht störender Nutzungen) sowie die Regelungen zur Gebäudehöhe präzisiert; Immissionsschutz – die Hinweise können nur auf Ausführungsebene berücksichtigt werden.

Neben den aus den Stellungnahmen resultierenden Anpassungen wurde der übergeordnete städtebauliche Entwurf fortgeschrieben und die Planzeichnung entsprechend in Teilen angepasst. Auch die Ergebnisse des Entwässerungskonzepts wurden dabei berücksichtigt, so dass sich kleinere Anpassungen der Flächenzuschnitte ergaben. Die vorher als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Stellplatzbereiche wurden den Bauflächen zugeschlagen, Anpassungen wurden auch an den maximal zulässigen Gebäudehöhen und der Zahl der zulässigen Wohneinheiten vorgenommen. Aus Gründen des Klimaschutzes wurde eine Festsetzung ergänzt, die die Verwendung fossiler Brennstoffe im Plangebiet mit Ausnahme des Sondergebiets ausschließt.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 14.06.-15.07.2022 am Verfahren beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme vom potentiellen Vorhabenträger ein. In dieser werden unterschiedliche Festsetzungsdetails thematisiert (Baugrenzen, Trafostation, Zahl der Reihenhäuser, Schallschutz, Stellplatzregelungen, Ausschluss fossiler Brennstoffe, Baugestaltung Staffelgeschosse). Die Gemeinde bleibt nach Prüfung der benannten Punkte bei den jeweils getroffenen Abwägungen und hält die zugehörigen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften aufrecht. Der als Angebotsbebauungsplan aufgestellte Plan schafft den Rahmen für die zukünftige Gebietsbebauung. Die mittels Festsetzungen und Bauvorschriften definierten Rahmenbedingungen werden aufrechterhalten und sollen nicht zugunsten davon ggf. abweichender Bauvorstellungen angepasst werden.

Seitens der Träger öffentlicher Belange gingen überwiegend Stellungnahmen bezüglich der Leitungsnetze (Bestandsschutz, Ausbauplanung) ein, die im weiteren Verfahren einschließlich der folgenden Ausbau- und Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Weitere Hinweise (Immissionsschutz, Kampfmittel) sind bereits in den Planunterlagen berücksichtigt. Der Landkreis Diepholz brachte eine Stellungnahme zu den Pflanzvorgaben vor, in der angeregt wird, nur heimische Bäume zuzulassen. Diesem Vorschlag wird nicht gefolgt, da mit standortgerechten, aber nicht zwingend heimischen Bäumen nach Erfahrungen der Gemeinde eine bessere, dauerhafte Durchgrünung gewährleistet werden kann. Es werden ergänzende Hinweise zu den Themen Denkmalschutz, Artenschutz und Oberflächenentwässerung in die Planzeichnung aufgenommen und die Rechtsgrundlagen fortgeschrieben.

Gesamtergebnis der Abwägung

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden bei der Erstellung der Planunterlagen berücksichtigt, machten jedoch keine grundsätzlichen Anpassungen der Planinhalte erforderlich. Zusammen mit dem begleitend fortgeschriebenen städtebaulichen Entwicklungskonzept der Fläche wurden im Verfahrensverlauf Anpassungen der verkehrlichen Erschließung und der Flächen für den ruhenden Verkehr vorgenommen. Dabei wurden auch die Belange der Nachbarschutzes (Verlagerung einer zuvor unmittelbar an der Gebietsgrenze vorgesehenen Stellplatzfläche) berücksichtigt. Weitere Anpassungen bezogen sich auf die technische Erschließung (Ausschluss fossiler Energieträger; Oberflächenentwässerung) und Details zur Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke. Die Zielsetzung, ein gemischt genutztes Gebiet mit einer Sondernutzung in Form eines Hotelstandorts zu entwickeln, wurde nicht geändert. Insgesamt konnten mit den vorgebrachten Stellungnahmen die Planinhalte präzisiert und durch Hinweise und erweiterte Ausführungen in den Planunterlagen ergänzt werden.

Verfahren

Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 26.05.2021 eingeleitet. Mit Beschluss vom 30.03.2022 wurden die ursprünglich im Parallelverfahren eingeleiteten Vorhaben der 20. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung dieses Bebauungsplans getrennt und fortan als individuelle Verfahren geführt. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 (61/88) wurde am 21.09.2022 gefasst.
