

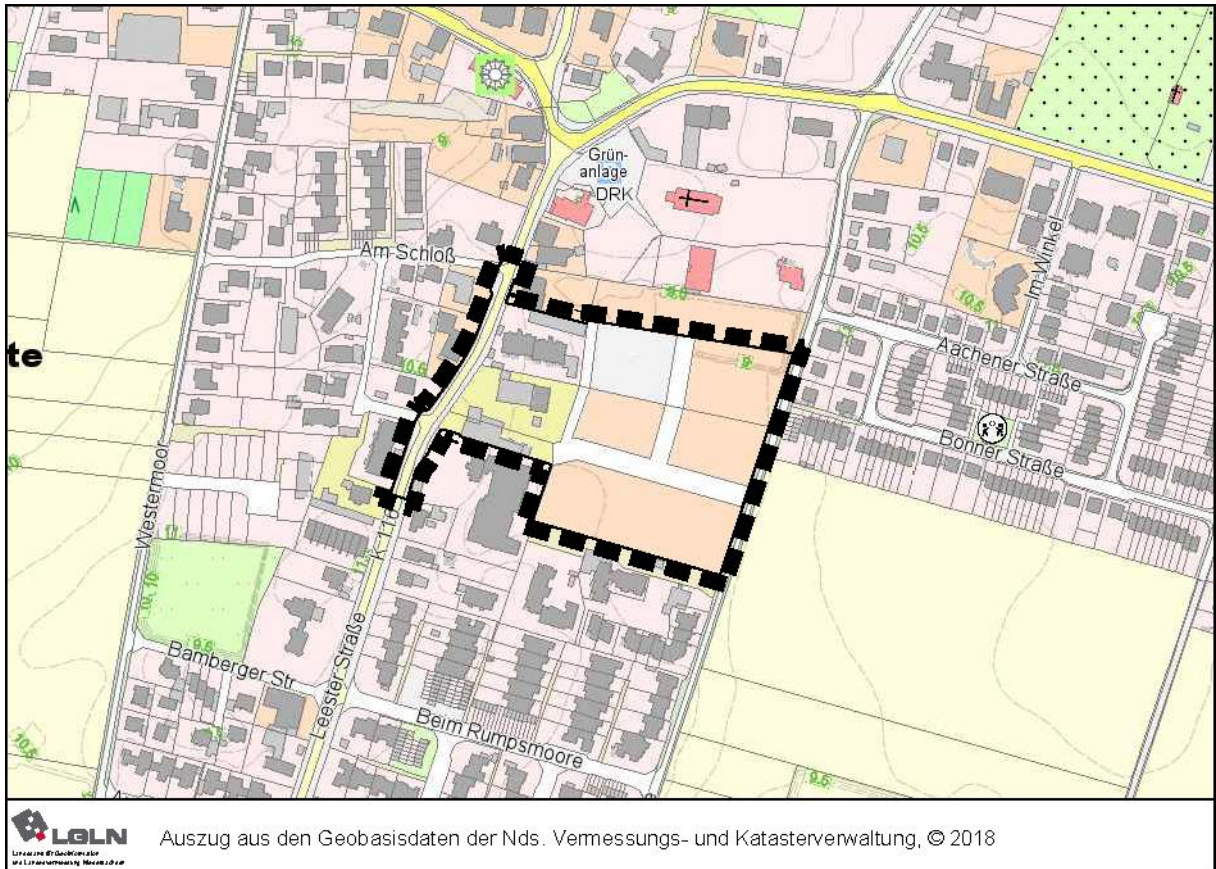
Gemeinde Weyhe

Bebauungsplan Nr. 28 (67/113)

„Südlich Henry-Wetjen-Platz“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Beratung zum Satzungsbeschluss 17.01.2020	URSCHRIFT ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	--	------------------------

INHALTSÜBERSICHT

SEITE

A	ALLGEMEINER TEIL	3
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	3
	A.2 Örtliche Situation	3
	A.3 Planungsvorgaben	4
	A.3.1 Raumordnung	4
	A.3.2 Flächennutzungsplanung	6
	A.3.3 Sanierungsgebiet Ortskern Leeste	7
	A.3.4 Planungsrechtliche Situation / Bebauungspläne	8
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
	B.1 Bauliche Nutzung	12
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	12
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung	13
	B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,	14
	B.1.4 Bauweise	15
	B.2 Verkehr	15
	B.2.1 Vorhandene Erschließung	15
	B.2.2 Geplante Erschließung	15
	B.3 Immissionsschutz	16
	B.4 Natur und Landschaft. / Klima	18
	B.4.1 Vorhandene Situation	18
	B.4.2 Planerische Auswirkungen	19
	B.4.3 Artenschutz	20
	B.4.4 Klimaschutz	21
	B.5 Infrastruktur	22
	B.6 Altlasten	23
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	24
D	UMWELTBERICHT	25
	D.1 Einleitung	25
	D.1.1 Kurzdarstellung der Planung	25
	D.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung	25

D.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
D.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt	27
D.2.2	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	32
D.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	33
D.2.4	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	34
D.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
D.2.6	Wechselwirkungen	34
D.2.7	Kumulierung	34
D.2.8	Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser.....	35
D.2.9	Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien.....	35
D.2.10	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	35
D.2.11	Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen	36
D.3	Zusätzliche Angaben	36
D.3.1	Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben	36
D.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	36
D.3.3	Zusammenfassung.....	36
D.3.4	Referenzliste	37
E	DATEN	38
E.1	Städtebauliche Werte	38
E.2	Verfahrensvermerke	38

Anlagen

- Biotoptypenkartierung

Die genauen Referenzen zu den in der Begründung genannten Gutachten befinden sich auf Seite 36.

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Für das Zentrum von Leeste finden verschiedene Planungen statt, durch die der Ortskern angemessen weiterentwickelt werden soll, um seine Funktion zu stärken. Dazu ist als ein Instrument der Planung am 16.03.2016 durch den Rat der Gemeinde Weyhe die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortskern Leeste" als Satzung beschlossen worden. Einen der Entwicklungsschwerpunkte im Sanierungsgebiet bildet der Bereich des Henry-Wetjen-Platzes. Der Platz wird neu gestaltet, um der Kirche, dem Kirchhof und dem Denkmal einen würdigen Rahmen zu geben und den Ortskern gestalterisch aufzuwerten.

Der Bereich um den Platz wird weiter in seiner Funktion als Standort für Kultur und Bildung gestärkt, denn ein entsprechendes Kultur- und Bildungszentrum mit Bibliothek und Volkshochschule ist hier geplant.

Daneben ist hier als wichtige auch überörtliche Versorgungsfunktion der Gemeinde der Ausbau der Gesundheitsversorgung vorgesehen. Dazu wurde bereits ein Neubau für ein Augenzentrum südlich des Henry-Wetjen-Platzes verwirklicht.

An diese Platzumgebung schließt sich im Süden eine größere unbebaute Fläche an, die in der Ortsentwicklungsplanung der Gemeinde Weyhe seit langem als zukünftiges Bauland angesehen wird. Diese Fläche stellt den Übergangsbereich von den zentraleren Strukturen der Ortsmitte und den angegliederten Wohngebieten dar.

Im Plangebiet soll dieser Übergang in den Nutzungen geordnet werden. Einerseits bietet die Fläche die Möglichkeit, weitere Nutzungen von Handel, Dienstleistung und z.B. Versorgung im Gesundheitswesen unterzubringen, andererseits kann hier ein Angebot zur Bereitstellung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

In Zusammenhang mit der Neuordnung des Henry-Wetjen-Platzes sind Maßnahmen vorgesehen, die für die geplanten Nutzungen ein ausreichendes Parkplatzangebot schaffen und die Erschließung des Plangebietes und seiner Umgebung auch in Hinsicht auf die zukünftige Ortsentwicklung bedarfsgerecht organisieren.

A.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Leeste südlich der Neubebauung am Henry-Wetjen-Platz zwischen Leester Straße (K 116) und der Kirchstraße. Das Gebiet ist nur im westlichen Teil entlang der Leester Straße bebaut.

Hierbei handelt es sich um die alten Gebäude einer Hofstelle mit großen Haupt- und Nebengebäuden unter geneigten Dächern überwiegend mit roten Ziegelfassaden. Auf der Hofstelle findet keine Tierhaltung statt und die Landwirtschaft wurde insgesamt aufgegeben. Die Freiflächen rund um die Gebäude sind im vorderen Bereich mehr oder weniger befestigt. Hinter den Gebäuden liegen Rasenflächen

sowie kleinere Gehölzbestände, an die sich nach Osten die unbebauten bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen anschließen, die den größeren Teil des Plangebietes ausmachen. Teilweise wird der hintere Teil zur Sammlung von Gehölzschnitt etc. genutzt. Auffällig sind auf der Hofstelle große, teils ortsbildprägende Laubgehölze. Zusammen mit der Einfriedung durch eine Mauer an der Straße ergibt sich hier noch das Bild der ehemals landwirtschaftlichen Prägung des Ortes.

Direkt nördlich daneben zeigt sich aber die jüngere Entwicklung von Leeste an einem neueren Gebäude mit Geschosswohnungen auf drei Ebenen. Dazu gehören Garagen, Nebengebäude und Parkplätze.

Gebäude in dieser Größenordnung sind in der direkten Umgebung des Plangebietes mehrfach vorhanden. Direkt südlich befindet sich der zwei- bis dreigeschossige Gebäudekomplex eines Pflegeheimes, dem ein neueres dreigeschossiges Wohnhaus gegenüber steht. Im weiteren Verlauf an der Leester Straße Richtung Ortsmitte ist ein Nebeneinander von älteren eingeschossigen Gebäuden mit Wohn- und Geschäftsnutzung zu finden. Aber auch mehrgeschossige Neubauten, in denen sich Einrichtungen der sozialen und gesundheitlichen Infrastruktur befinden, stehen direkt an der Straße. Hervorzuheben ist am neugestalteten Henry-Wetjen-Platz der etwas längere, zweigeschossige Gebäudekörper des neugebauten Augenzentrums direkt nördlich des Plangebietes.

Östlich und südlich der noch unbebauten Fläche setzt sich das Siedlungsgebiet mit Wohngebieten fort. Hier sind Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser zu finden.

Im Südosten des Plangebietes beginnt mit weiteren Ackerflächen die freie Landschaft.

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für die Bewertung raumordnerischer Belange ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz hinzuzuziehen, das ist seit dem 22. Dezember 2016 rechtskräftig ist.

Nach dem LROP sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Zudem sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.

Im RROP ist das Plangebiet bisher als „gelbe“ Fläche dargestellt, d.h. als zentrales Siedlungsgebiet. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsflächen dargestellt.

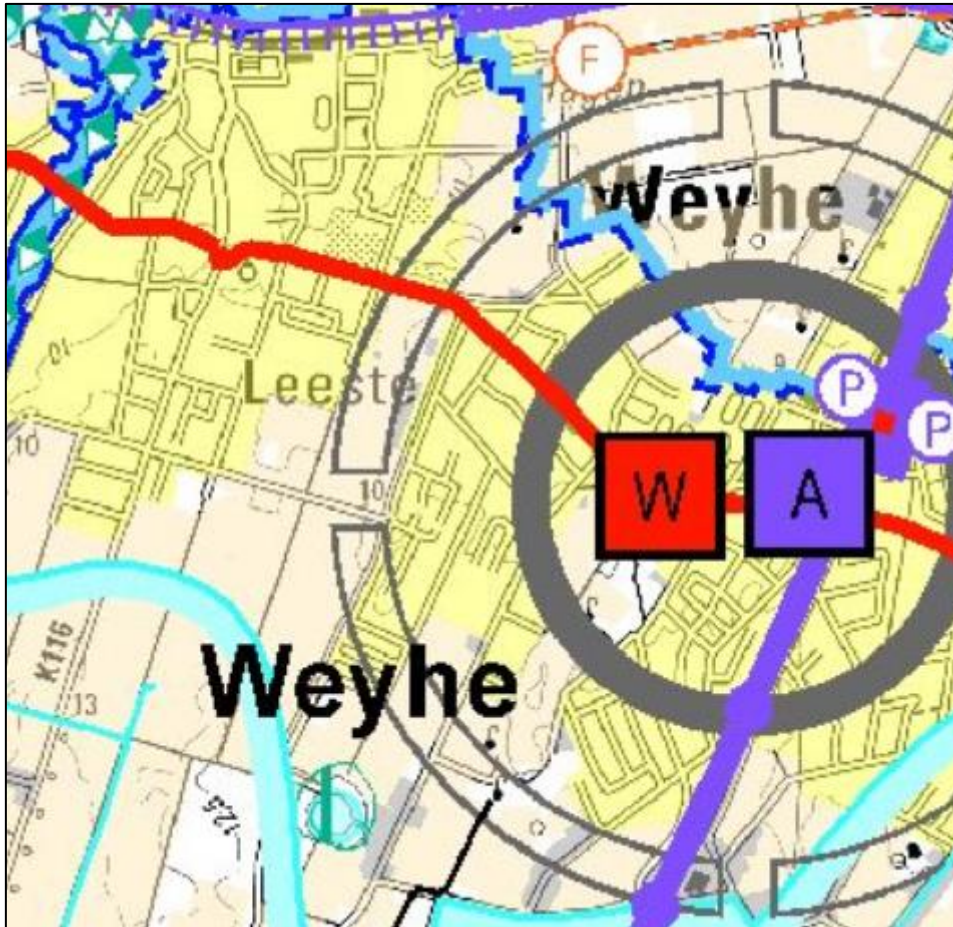


Abb. Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des LK Diepholz 2016 (ohne Maßstab)

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

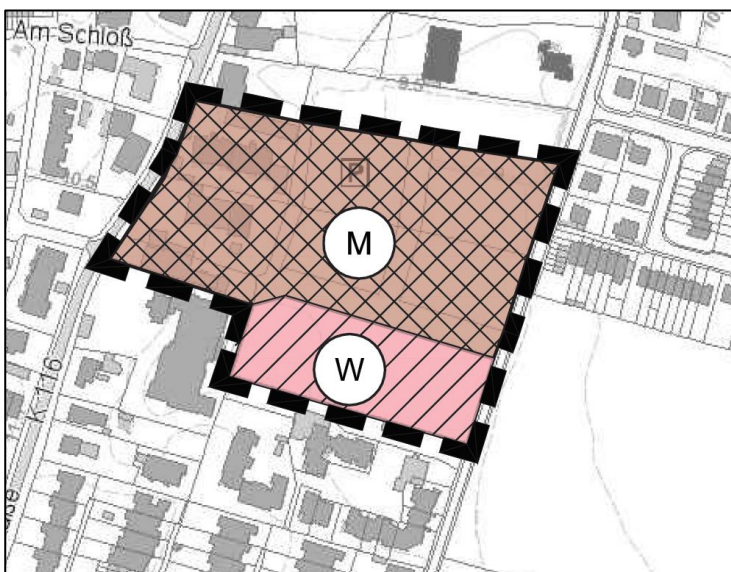
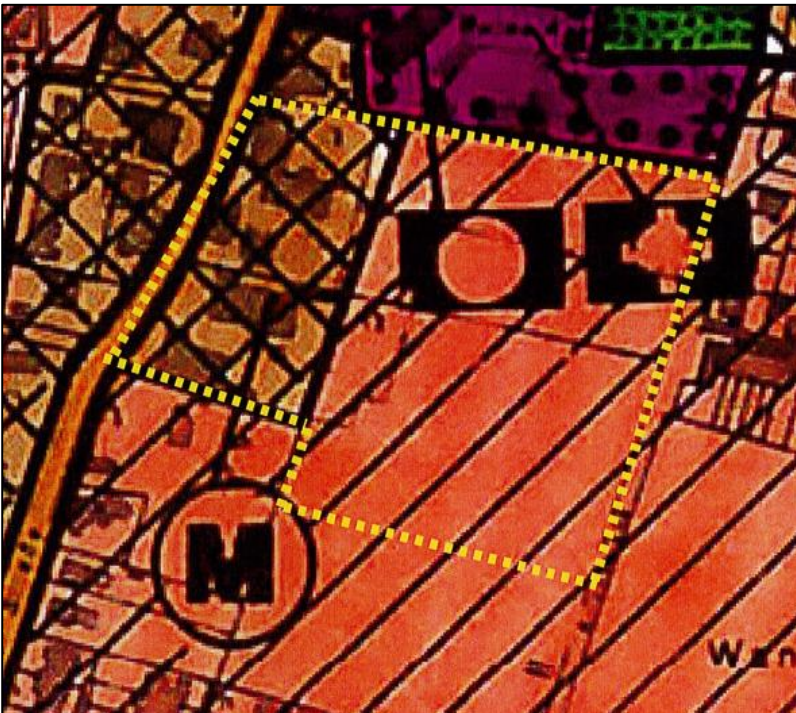
Über die zeichnerische Darstellung hinaus ist der Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur zu berücksichtigen, wonach der Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung verringert werden soll. Hier-nach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte gelenkt werden. Das RROP räumt der Innenentwicklung also eine Priorität gegenüber der Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen außerhalb dieser Gebiete ein.

Da im vorliegenden Fall auf innerörtliche Flächen im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert bzw. angemessen weiterentwickelt werden, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

A.3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe wurde im Jahr 1995 wirksam.

Der Geltungsbereich ist darin als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung der Wohnbauflächen setzt sich weiter nach Süden und östlich des Plangebietes fort. Westlich befinden sich weitere Darstellungen von gemischten Bauflächen. Die im Norden noch dargestellten Flächen für Gemeinbedarf werden im Zuge einer FNP Anpassung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/105) „Henry-Wetjen-Platz“ teilweise im Wege der Berichtigung (gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) zu gemischten Bauflächen angepasst.



oben
**FNP Darstellungen, Stand der
Neuaufstellung**

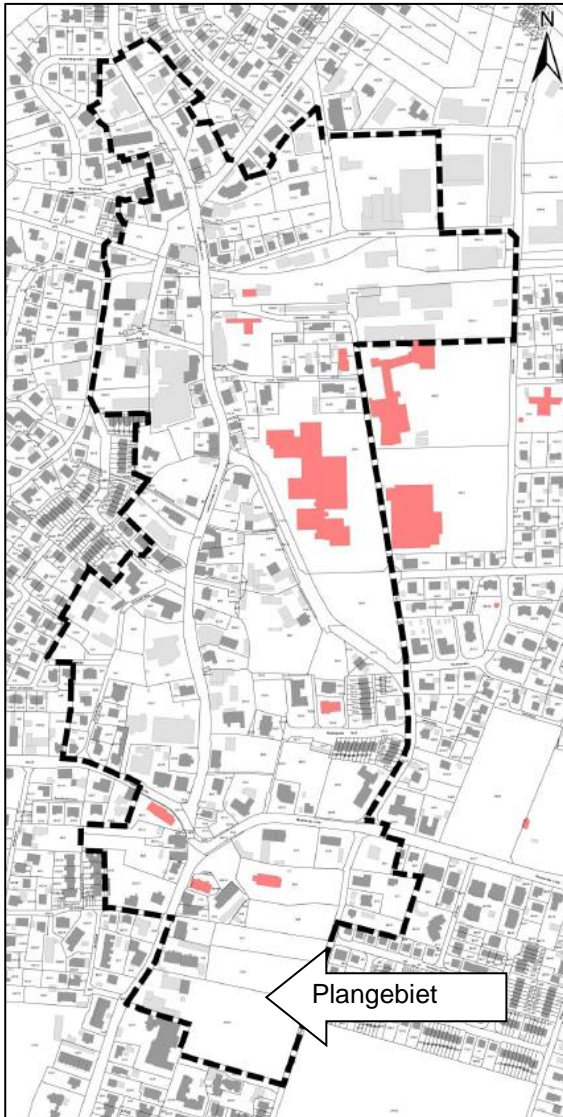
nebenstehend
**Darstellung der 14. Änderung,
Stand: Entwurf**

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich als Allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen und Urbane Gebiete festgesetzt. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 28 (67/113) „Henry-Wetjen-Platz“ teilweise aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe entwickelt werden.

Im zentralen Bereich des Plangebiets werden aber nun auf bisherigen Wohnbauflächen Urbane Gebiete, also in der Kategorie der gemischten Bauflächen, vorgesehen. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (14. Änderung), so dass eine Neuordnung der Darstellung der gemischten Flächen und Wohnbauflächen erfolgt.

A.3.3 Sanierungsgebiet Ortskern Leeste

Am 16.03.2016 hat der Rat der Gemeinde Weyhe die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortskern Leeste" als Satzung beschlossen. In dessen südlichem Bereich liegt das Gebiet der vorliegenden Planung. Die Sanierungssatzung wurde auf der Grundlage einer vorbereitenden Rahmenplanung zur Ortskernentwicklung Leeste aufgestellt. Im Rahmenplan werden städtebaulichen Missstände aufgezeigt sowie Ziele und Maßnahmen zur Ortsentwicklung benannt. Dazu gehört eine angemessene bauliche Nachverdichtung zur Eigenentwicklung, die sowohl Wohnen als auch Gewerbe dienen soll. Ein weiteres Element ist die Berücksichtigung von Grünelementen im Ort. Ein Schwerpunkt in der Planung ist die Entwicklung und Gestaltung des Henry-Wetjen-Platzes. Im vorliegenden Plangebiet wird diese Entwicklung fortgeführt, jedoch liegt hier der Schwerpunkt weniger im Erhalt der vorhandenen alten Strukturen, sondern in deren Neuordnung und funktionalen Ergänzung.



*nebensiehend
Abgrenzung des Sanierungsgebietes*

Plangebiet

A.3.4 Planungsrechtliche Situation / Bebauungspläne

Das Plangebiet selbst ist bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden. Der bebauter Bereich entlang der Leester Straße ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 BauGB zu beurteilen, da hier seit 07.09.1981 eine „Satzung über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Weyhe gemäß § 34 Abs. 2 BauGB (Innenbereichssatzung)“ vorliegt. Entlang der Straße ist also aktuell schon eine Bebauung zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Hier käme eine Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden mit Wohn- und Geschäftsnutzung entlang der Straße in Frage. Die dreigeschossige Bebauung der Häuser Nr. 40-42, aber auch außerhalb des Plangebietes die Häuser Nr. 29/31 und 34 bilden hier den Orientierungsrahmen. Aufgrund der Nutzungsstrukturen entlang der Leester Straße wäre auch eine gewerbliche Nutzung möglich. Die folgende Abbildung zeigt mit gestrichelter Umrandung den Bereich des Innenbereiches, der im Plangebiet liegt.

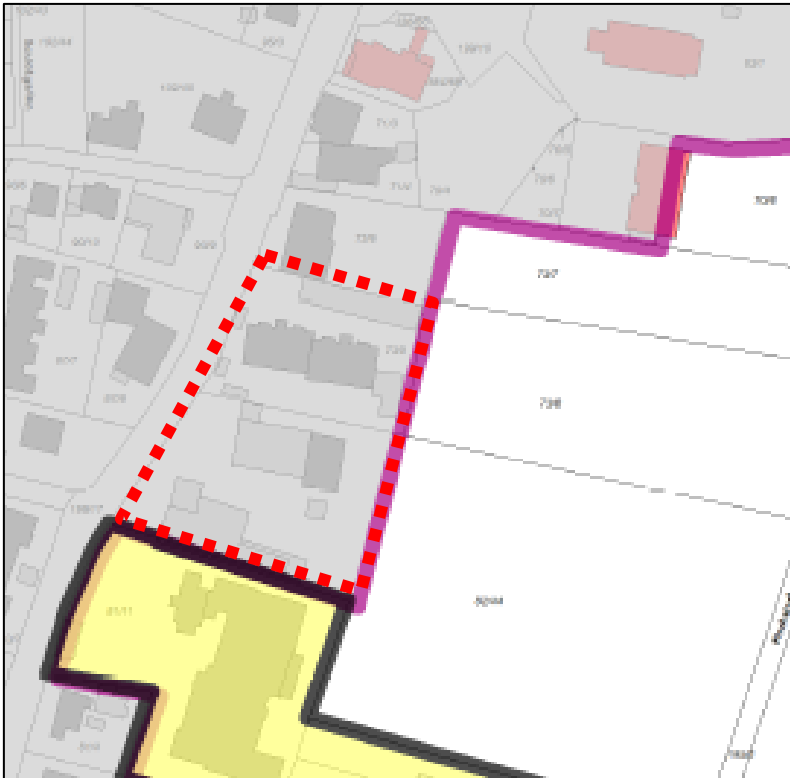


Abb.: Abgrenzung Innenbereichssetzung gem. § 34 Abs. 2 BauGB

Bei den bisher unbebauten Flächen im Plangebiet handelt es sich um Außenbereiche im Sinne des § 35 BauGB, auf denen bisher nur sehr eingeschränkte Baurechte vorliegen.

Direkt nördlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/105) „Henry-Wetjen-Platz“, der sich noch im Beratungsverfahren befindet. Mit diesem Bebauungsplan werden die Neugestaltung des Henry-Wetjen-Platzes und dessen benachbarte Nutzungen neu geordnet. Die Platzfläche selber wird vergrößert und neben den vorhandenen Nutzungen entlang der Straßen und den kirchlichen Einrichtungen wird eine neue Baumöglichkeit an der Südseite des neuen Platzes geschaffen. Im Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 28 (67/105) „Henry-Wetjen-Platz“ ist in diesem Urbanen Gebiet MU2 eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig. Östlich daneben ist eine Stellplatzfläche vorgesehen. An der Leester Straße wird ein Baufenster MU1 für maximal zweigeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Hiermit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Kultur- und Bildungszentrums Leeste geschaffen.

Östlich der Kirchstraße ist seit 1976 der Bebauungsplan Nr. 67/53 „Im Winkel (Leeste)“ rechtskräftig. Geregelt wird hier die Zulässigkeit von Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten (WA) in max. zweigeschossiger Bebauung bei einer GRZ von 0,4.



Abb.: Bebauungsplan Nr. 67/53 „Im Winkel (Leeste)“ (ohne Maßstab)

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

Über die Festsetzungen insbesondere zur Art und Maß der baulichen Nutzung wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung eines innerörtlichen Bereiches, dem einerseits eine Versorgungsfunktion zukommt, der aber auch einen Übergang zu den benachbarten Wohngebieten schaffen soll, geregelt.

Neben den Flächen für die verkehrliche Erschließung (siehe Kap. B.2) wird hier also der bebaute Bereich an der Leester Straße in der Folge der dort vorhandenen gemischten Nutzung überplant und die Nutzungen der unbebauten Fläche so geordnet, dass eine Entwicklung aus Wohnnutzung, Ansiedlung von z.B. kulturellen oder gesundheitlichen Versorgungsstrukturen und Gewerbe erfolgen kann.

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete (MU1 und MU2)

In der Definition des MU im § 6a Abs. 1 BauNVO wird im Gegensatz zu anderen Gebietstypen beschrieben, dass es der Unterbringung von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen neben nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen dienen soll. Gerade diesem Nebeneinander beabsichtigt die Gemeinde im Plangebiet im Zusammenhang mit der Nutzung rund um den Henry-Wetjen-Platz Raum zu geben.

Die im Plangebiet noch unbebauten Flächen nördlich der Planstraße sind in ihrer Funktion dem Bereich um den Henry-Wetjen-Platz zugeordnet. Dies ergibt sich aus der Lage der geplanten Stellplatzanlage und der Verbindung für Fußgänger und Radfahrer. Um die Stellplatzanlage können Nutzungen etabliert werden, die über die Versorgung des Gebiets hinausgehen und die z.B. den Auftrag der Gemeinde zur Wahrnehmung ihrer raumordnerischen Schwerpunktaufgaben (Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, mittelzentrale Teilfunktionen „Gesundheit und Pflege“) unterstützen. Eine Nutzungsmischung mit Gewerbe und Wohnen kann hier ebenfalls realisiert werden, wobei sich die Schwerpunkte zugunsten der einen oder anderen Nutzung in den Gebieten unterschiedlich entwickeln können. Die Festsetzung des MU bietet die Möglichkeit der flexiblen Nutzung, deren Mischung sich in einzelnen Gebäuden, aber auch bei der Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Situation ergeben kann.

Entlang der Leester Straße kann im Urbanen Gebiet die Abfolge der Nutzung aus kulturellem Angebot, Gewerbe und Wohnen ergänzt werden. Dieser Nutzungsmischung soll auch in diesem Teil des Plangebietes an der übergeordneten Straße Entwicklungsraum geboten werden.

Allgemeines Wohngebiet

Neben der Nachfrage nach Flächen für soziale und gewerbliche Nutzungen ist in der Gemeinde Weyhe auch die Nachfrage nach Wohnflächen weiterhin hoch. Aus diesem Grund soll im Plangebiet eine verdichtete, der zentralen Lage im Ortskern Leeste angepasste Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

Als Art der Nutzung wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches, der an vorhandene Wohnnutzung anschließt, daher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausschluss von Nutzungen

Im innerörtlichen Plangebiet werden Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Die Flächen sollen nicht einer flächenextensiven Nutzung, wie der eines Gartenbaubetriebes oder einer Tankstelle zur Verfügung gestellt werden, sondern es soll eine intensive bauliche Nutzung erfolgen.

Außerdem erfolgt der Ausschluss von Vergnügungsstätten. Die Gemeinde entwickelt hier auch mit Hilfe einer Sanierungssatzung eine Aufwertung für den Ortskern von Leeste mit erheblichen Mitteln. Vergnügungsstätten sind dagegen oft mit negativen optischen Erscheinungen verbunden, die die Qualität eines Quartiers negativ beeinflussen können. Die Entwicklung um den neugestalteten Henry-Wetjen-Platz und der Entwicklung als Standort für kulturelle und gesundheitliche Nutzungen sollen nicht durch solche negativen Entwicklungen beeinträchtigt werden.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Die Bebauung an der Leester Straße in der Nähe der Ortsmitte ist durch ein Nebeneinander von älterer eingeschossiger Bebauung bis hin zu neuer dreigeschossiger Bebauung geprägt. Ein homogenes, schützenswertes Bild, das fortgeführt werden müsste, ist nicht gegeben. Diese Bandbreite ist besonders deutlich an den benachbarten Gebäuden Leester Straße 33 und Leester Straße 29/31. Im Plangebiet selbst sind größere Gebäudekörper vorhanden, die allerdings aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich Haus Nr. 38 sehr unterschiedlich wirken. Es ist aber davon auszugehen, dass die alten Gebäude entfernt werden und neue Häuser entstehen. Bereits jetzt bestehen hier Baurechte aufgrund des § 34 BauGB und die nähere Umgebung, in die sich Neubauvorhaben einfügen müsste, ist durch zwei- bis dreigeschossige Bebauung in direkter Nachbarschaft geprägt. Es wird daher im MU1 eine max. dreigeschossige Bebauung zugelassen, wobei die Gebäudehöhe auf max. 15 m beschränkt wird. Je nach Dachform können damit auch Gebäude mit einer vierten Ebene in einem Nicht-Vollgeschoss (Dachgeschoss) entstehen.

In der zentralen Lage wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, die das Höchstmaß von 0,8 der BauNVO für Urbane Gebiete nicht ausschöpft, sondern sich an der städtebaulichen Situation im Übergang zur Ortsmitte orientiert. Im Bestand im Plangebiet ist z.B. festzustellen, dass auf dem Grundstück Leester Straße 40/42 die Wohngebäude nicht ganz die Hälfte des Grundstückes bedecken. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlauben eine Bebauung bis zu einer GRZ von 0,8 und erreicht damit das in der Regel nicht zu überschreitende Höchstmaß.

In den Teilen des Plangebiets, die nicht direkt an der übergeordneten Straße liegen (MU2), erfolgt eine Abstufung in der Intensität der Nutzung. Dies gilt für die Gebäudehöhen, die hier bei max. zweigeschossiger Bebauung eine Gebäudehöhe von 13 m nicht überschreiten dürfen. Hier ist eine dritte Ebene als Nicht-Vollgeschoss möglich.

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe wird in der textlichen Festsetzung Nr. 3 als Höhe über Normalhöhennull (NHN) plus 11 m bestimmt. Vor Ort liegt die Oberkante der Leester Straße im Bereich des Plangebietes auf dieser Ausgangshöhe. Das unbebaute Gelände liegt bisher ca. 1m tiefer; die Oberkante der Planstraße ist bei 10,5 m üNHN geplant.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen auch verdichtete Wohnformen möglich sein. In der Nachbarschaft südlich des Plangebietes stehen bereits mehrgeschossige Wohngebäude mit Geschosswohnungsbau und Hausgruppen. Es wird hier also ebenfalls max. zweigeschossige Bebauung, aber mit einer abgestuften Höhe bis 11,5 m festgesetzt, die weniger dichten Charakter eines Wohngebietes gegenüber dem MU entspricht.

Für die verdichtete Wohnnutzung ist bei der innerörtlichen Lage eine höhere Baudichte erforderlich, aber sollen auch Grün- und Gartenanteile rund um die Häuser entstehen, um die Wohnqualität zu sichern. Es wird daher eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im MU lässt einen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu. Dies findet seinen Ausdruck in dem 3 m breiten nicht überbaubaren Bereich zu den inneren Erschließungsstraßen und benachbarten Grenzen.

Etwas größere Abstände (5 m) werden bei den Baugrenzen an der Leester Straße und Kirchstraße vorgesehen. An der Leester Straße orientieren sich die Baugrenzen am Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung. Der Straßenraum wird durch Bebauung entlang der Straße gebildet, die allerdings, von wenigen Ausnahmen abgesehen, nicht direkt an der Straße steht. Bei möglichen dreigeschossigen Gebäuden soll der Straßenraum aber auch nicht zu sehr eingeengt werden. Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Leester Straße befindet sich eine ortsbildprägende Linde, die erhalten werden soll, so dass hier neben der Erhaltungsfestsetzung für den Baum eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt wird.

Die der Straße zugewandten, nicht überbaubaren Flächen sollen von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden, um den Straßenraum nicht zu stören und um eine ungefährdete Ein- und Ausfahrt von Garagenanlagen auf öffentliche Straßen zu ermöglichen. Nebenanlagen wie Fahrradschuppen oder Unterstellanlagen für Müllbehälter dürfen dann näher an die Straße heranrücken, wenn sie mit Hecken eingegrünt werden, um so zum durchgrünten Straßenraum beizutragen. In der Regel soll die Errichtung von baulichen Anlagen, die sonst auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig wären, ausgeschlossen werden, um den Straßenraum nicht einzuengen. Gerade im vorliegenden Fall legt die Gemeinde mit Baumpflanzungen und Grünstreifen großen Wert auf die Wirkung des öffentlichen Raumes. Einbauten in diesen Raum sollen daher vermieden werden. Eine solche mögliche nachteilige Wirkung kann durch eine entsprechende Eingrünung der Anlagen vermieden werden. Die Gemeinde will aus praktischen Gesichtspunkten eine solche Nutzung für Nebenanlagen, in denen z.B. Fahrräder oder Müllcontainer untergebracht werden können, in der Nähe der Straße ausnahmsweise zulassen. Die Nebenanlagen sollen dann aber dem Anspruch an einem „grünen“ Straßenraum gerecht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden vier Baufenster festgesetzt, die sicherstellen, dass die Gebäude an der Straße entstehen werden. Eine sonst zu erwartende Anordnung der Stellplätze entlang der Straße wird so vermieden. Statt der bei Geschosswohnungsbau zu erwartender größerer Stellplatzflächen, soll der Straßenraum durch Gebäude gefasst werden. Insbesondere der Verschwenk der Straße wird so städtebaulich betont.

B.1.4 Bauweise

Die Gebäude müssen in der offenen Bauweise mit Grenzabstand errichtet werden, wie es auch im Ortskern von Leeste in der Regel der Fall ist.

Für das WA wird ergänzend die höchst zulässige Länge von Gebäuden geregelt (abweichende Bauweise a) die nicht länger als 30 m errichtet werden dürfen. Zusammen mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden sollen nicht zu große, noch überschaubare Wohngebäude entstehen, die nicht den Charakter einer anonymen Wohnsiedlung haben. Insgesamt dürfen daher im größeren WA1 nur bis zu 8 Wohnungen entstehen. Im östlichen WA2 sind bis zu 11 Wohnungen zulässig, um noch den Bau kleinerer Wohnungen zu ermöglichen, für die es z.B. bei Auszubildenden auch eine Nachfrage gibt.

B.2 Verkehr

B.2.1 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet ist über die Leester Straße (K 113) und Kirchstraße (Gemeindestraße) erschlossen. Die klassifizierte Straße verläuft hier innerhalb der festsetzten Ortsdurchfahrt (OD). Von hier aus werden die bebauten Grundstücke erschlossen. Über die alte Hofstelle ist auch der unbebaute Teil des Plangebietes zu erreichen, der aber auch auf ganzer Länge an der Kirchstraße liegt.

Neben der Fahrbahn verfügt die Leester Straße auf der Ostseite über einen Fußweg (Radverkehr frei), auf der Westseite ist die Nebenanlage schmaler und wird als kombinierter Fuß- und Radweg genutzt.

Die Kirchstraße ist etwa 4-5 m breit ausgebaut. In dem Bereich, in dem sich östlich der Straße Wohnbebauung anschließt, ist ein Fußweg vorhanden, sonst sind die Randbereiche unbefestigt.

Neben dem Augenzentrum ist östlich ein Parkplatz vorhanden und westlich des Neubaus wird ein Fuß- und Radweg den Henry-Wetjen-Platz mit dem nun geplanten Neubaugebiet verbinden.

In der Gemeinde Weyhe gilt seit 2018 eine Stellplatzsatzung, nach der je Wohneinheit bis einschl. 70 qm mind. 1,5 Stellplätze und bei größeren Wohneinheiten mind. 2 Stellplätze herzustellen sind.

Die Haltestelle „Leeste, Landwehr“ liegt nördlich des Plangebietes in fußläufiger Entfernung. Von der Haltestelle verkehrt die Buslinie 120 des VBN regelmäßig nach Bremen und nach Kirchweyhe. Zusätzlich wird die Haltestelle im Abend- bzw. Nachtverkehr von der Linie N 12 bedient. An die örtlichen Bürgerbuslinien 116 und 117 ist das Gebiet über die Haltestelle "Alte Wache" am nördlich gelegenen Henry-Wetjen-Platz angebunden.

B.2.2 Geplante Erschließung

Das an der Leester Straße liegende Urbane Gebiet MU1 kann weiterhin direkt über diese Straße erschlossen werden.

Die Fläche für eine Aufweitung der Leester Straße zur Herstellung einer Querungshilfe in Höhe Haus Nr. 34, die dann auch eine Linksabbiegehilfe in Richtung Planstraße ermöglicht, wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche vorsorgend gesichert.

Die Planung der neuen Verkehrsanlagen basieren auf einem Verkehrsgutachten, in dem die Entwicklung rund um den Henry-Wetjen-Platz aber auch zukünftige Ortsentwicklungen, östlich des Plangebietes berücksichtigt wurden.

Die HAUPTerschließung des neuen Baugebietes erfolgt über eine herzustellende Zufahrt von der Leester Straße.

Von dieser Straße, deren Flurstück 14 m breit ist, führt eine Stichstraße nach Norden, zu dem dort geplanten Parkplatz und der privaten Stellplatzanlage neben dem Augenzentrum. Damit kann die bei der Umplanung des Henry-Wetjen-Platzes vorgesehene, verkehrliche Ordnung hergestellt werden, da der Platz von ruhendem Verkehr entlastet werden kann und damit eine bessere Aufenthaltsqualität erhält. Durch den Wegfall von Stellplätzen auf dem Henry-Wetjen-Platz und die bevorstehende Ansiedlung des Kultur- und Bildungszentrums ist Bedarf an weiteren Stellplätzen gegeben, so dass nun eine ca. 2300 qm große Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stellplatzanlage (Bibliothek, VHS, Kirchweg)“ festgesetzt wird.

Der Verkehr von der Stellplatzanlage des Augenzentrums kann über die gut ausgebaute neue Planstraße zur Leester Straße verlaufen, so dass weiterer Verkehr auf der Kirchstraße vermieden wird.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen führt von der Leester Straße bis an den Kirchweg. Damit wird vorausschauend eine Option für eine Anbindung einer weiteren Baulandentwicklung östlich der Kirchstraße (Optionsfläche „südlich Bonner Straße“) im Bebauungsplan berücksichtigt. Mit dieser Festsetzung werden keine Aussagen über den Ausbau der Straße in Verbindung zur Kirchstraße getroffen, worüber erst später in der Straßenausbauplanung zu entscheiden ist.

Auf den Verkehrsflächen in dieser Breite können neben der Fahrbahn auch Versickerungsflächen, Pflanzflächen und Parkplätze angelegt werden.

Von der Planstraße führt außerdem ein Fuß- und Radweg nach Norden, an dem geplanten Parkplatz und dem Neubau des Augenzentrums vorbei zum Henry-Wetjen-Platz. Damit können Fußgänger und Radfahrer zukünftig wenigstens teilweise die Leester Straße meiden, um z.B. den Platz mit den kirchlichen Einrichtungen zu erreichen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R ist in einer Breite von 7 m festgesetzt.

B.3 Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes selbst befinden sich keine emittierenden Nutzungen, insbesondere keine landwirtschaftliche Tierhaltung auf der alten Hofstelle.

Verkehrslärm Leester Straße

Durch die Lage des Planungsgebietes an der Kreisstraße sind mögliche Beeinträchtigungen durch Immissionen aus Verkehrslärm zu prüfen. Um Zuge einer Verkehrszählung im Jahr 2016 wurde eine tägliche Belastung mit ca. 4.800 KFZ/24h (DTV) ermittelt. Die Belange des Immissionsschutzes sind von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzu-

stellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen.

Die Gemeinde kann bei dieser Beurteilung auf die Planung im nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 28 (68/105) „Henry-Wetjen-Platz“ zurückgreifen. Zum Schutz der an die Straße angrenzenden möglichen Wohnnutzung wurden dort passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, die in diesen Bebauungsplan übernommen werden können, da die Ausgangssituation bezogen auf die Leester Straße dieselbe ist und auch der zu beurteilende Schutzstatus im Plangebiet im Bereich der gemischten Nutzungen liegt. Bei der Errichtung bzw. Änderung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Urbanen Gebiet MU1 sind passive Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden. Für die lärmbelasteten Bereiche, die den Lärmpegelbereichen II - IV (nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Danach müssen die Außenbauteile von Gebäuden so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen, wobei die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II durch moderne Baumaterialien ohnehin erfüllt werden. Es gelten außerdem unterschiedliche Anforderungen an Wohn- oder Büroräume.

Verkehrslärm geplante Stellplatzanlage

Der Entwurf der Stellplatzanlage sieht 51 Pkw-Stellplätze vor. Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm für MI/MU liegen bei 60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts.

Für benachbarte Stellplatzanlage des Augenzentrums mit 67 Stellplätzen liegt das Schallgutachten zum Augenzentrum vor. Zwar war der Stellplatz hier als Teil eines gewerblichen Vorhabens und nicht als Verkehrsanlage zu bewerten, dennoch kann das Rechenergebnis zur Beurteilung der Situation im Plangebiet herangezogen werden. Für die Eingangsdaten des Parkplatzes wurde die Parkplatzlärmstudie angewendet. Die Rasterlärmkarte des Gutachtens zeigt im nun geplanten MU ein Beurteilungspegel von unter 50dB(A) tags. In diesen Pegel ist auch der Lieferverkehr mit eingeflossen. Die Situation der privaten Stellplatzanlage ist hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und Abstand der MU zum Parkplatz mit der nun geplanten Stellplatzanlage vergleichbar. Auf dem Stellplatz ist auch keine wesentliche Nutzung nach 22 Uhr zu erwarten. Eine Addition beider Lärmquellen erfolgt nicht, da der Lärm aus Gewerbe und Verkehr nicht zusammen betrachtet wird.

Augenzentrum

Direkt nördlich des Plangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 28 (68/105) „Henry-Wetjen-Platz“ ein Mischgebiet festgesetzt, in dem ein Augenzentrum mit einer größeren Stellplatzanlage realisiert wurde. Dieser Stellplatz ist mit den Emissionen des Augenzentrums als Gewerbelärm nach TA Lärm zu beurteilen. Dazu liegt ein schalltechnisches Gutachten vor, das in seiner Zusammenfassung zu dem Ergebnis kommt, dass die Einhaltung der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete für den Beurteilungszeitraum tags an allen relevanten Immissionsorten der Umgebung gewährleistet ist. Unter Einhaltung von im Gutachten bestimmten Maßnahmen bezüglich der Zeiten der Anlieferung und der Lüftungsanlagen für das neue Gebäude werden die Richtwerte auch nachts eingehalten.

Neu geplant, ist ein MU östlich des Gebäudes in etwa 25 m Entfernung neben der Stellplatzanlage. Das MU hat gegenüber Gewerbelärm nachts dieselbe Einstufung wie ein Mischgebiet (Orientierungswert der DIN 18005 für MU 45 dB(A)). D.h. es werden hier zwei gleichartige Gebiete nebeneinander geplant und man kann davon ausgehen, dass es nicht zu Immissionskonflikten kommt. Im Schallgutachten zum Augenzentrum wird darauf hingewiesen, dass technische Anlagen nachts einen geringeren Summenschalleistungspegel aufweisen müssen als tags, so dass der niedrigere Immissionsgrenzwert berücksichtigt wird.

Beurteilungsgrundlagen für Gewerbelärm	TA Lärm	
	Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)
Urbane Gebiete	63 dB(A)	45 dB(A)

B.4 Natur und Landschaft. / Klima

B.4.1 Vorhandene Situation

Zur Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft wurde im September 2018 eine Biotoptypenkartierung erstellt, die sich im Anhang dieser Begründung befindet. Geschützte Bereiche sind im Plangebiet und dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer ca. 1,4 ha großen Ackerfläche. Im Westen des Plangebietes liegen bebaute Bereiche, die von weniger intensiv genutzten Flächen begleitet werden. Zwischen der alten Hofstelle an der Leester Straße und dem Acker liegen Rasenflächen, Lagerflächen, die wechselnden Nutzungen unterworfen sind und dazwischen steht ein Gebüsch mit einzelnen Bäumen. Am Nordrand der Fläche liegt ein Streifen nicht mehr genutzten Ackerlandes, das sich als Ruderal/Brennnesselflur entwickelt hat. In diesem Streifen stehen ein Ahorn, eine Birke und eine Eiche. Die Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Weyhe. Im Ortsbild auffällig sind die große Linde und Esche auf der Hofstelle an der Leester Straße. Die Bäume fallen nicht unter die Baumschutzsatzung, weil es sich um Hofgehölze handelt und Baurechte in diesem Bereich vorhanden sind.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze und Ruderalstrukturen haben eine mittlere Wertigkeit; Acker und befestigte Flächen sind von geringem Wert für den Naturhaushalt. Die genaue Zuordnung der Wertstufen nach „Städtetagmodell“ befindet sich im Umweltbericht (Kap. C 2.1.1.)

Nach der Bodenübersichtskarte BK 50 handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Plaggeneschboden, dem eine besondere kulturhistorische Bedeutung zukommt.

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

B.4.2 Planerische Auswirkungen

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

Die Eingriffsregelung ist allerdings in den Teilen des Plangebietes, die als Innenbereich (siehe Kap A 3.3) zu beurteilen sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Regelungen der Naturschutzgesetzgebung nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 3 BNatSchG und § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Dies betrifft den bebauten Bereich an der Leester Straße mit einer Größe von ca. 0,62 ha. Hier können aufgrund der bereits bestehenden Rechtslage Gebäude und Gehölze entfernt werden und stattdessen Neubauten entstehen.

Die Bewertung des Eingriffs und die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt auf den übrigen Flächen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag 2013. (Daten siehe Umweltbericht)

Der Bebauungsplan beinhaltet einige grünordnerische Festsetzungen, die der Durchgrünung des Gebietes und der Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt dienen. Auf der alten Hofstelle Leester Straße 38 befindet sich eine prächtige Hoflinde, die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt wird. Die Linde trägt wesentlich zur Gestaltung des Ortsbildes bei, hat aber auch eine hohe Bedeutung für die Natur als innerörtlicher Lebensraum.

Die Gemeinde hat bei der Planung der Erschließungsanlagen großen Wert auf die Begrünung der öffentlichen Flächen gelegt, daher weisen die Verkehrsflächen auch entsprechende Größen auf. Auf den privaten Flächen soll dieses Konzept fortgesetzt werden, so dass die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt wird. Auf den Stellplatzanlagen muss je angefangene 6 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden und auf den bisher unbebauten Baugrundstücken muss je angefangene 600 qm Fläche ein Baum untergebracht werden. Dies schafft ein durchgrüntes Ortsbild und hat positive Auswirkungen auf die Umwelt.

Arten und Biotope

Die Ackernutzung wird beendet und die vorhandenen randlichen Rasen-, Ruderal- und Gehölzstrukturen werden entfernt. Auf den nicht bebauten Flächen werden Ziergärten entstehen, auf den Verkehrsflächen werden Einzelbäume gepflanzt. Es werden schmale Grünstreifen zur Regenwasserversickerung entstehen.

Eine vorhandene Linde auf der jetzigen Hofflächen an der Leester Straße (später neben der Planstraße) wird wegen ihrer Bedeutung für das Ortsbild und aus naturschutzfachlichen Gründen als zu erhalten festgesetzt.

Boden / Fläche

Das Maß der zulässigen Versiegelung in den Baugebieten wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 bzw. teilweise 0,4 auf das erforderliche Maß begrenzt. Es ist aber zusammen mit der Anlage der Straßen, Wege und der Stellplatzanlage eine Versiegelung von ca. 1,4 ha möglich und damit ist ein erheblicher Eingriff in den Boden verbunden. In Bezug auf den Boden/Wasserkreislauf wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten, in dem das anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung gebracht wird.

Mit der Überbauung geht das geschichtliche Zeugnis der Plaggenkultur und der besondere Wert des Bodens auf der gesamten Fläche verloren. Es handelt sich bei den überplanten Flächen allerdings um Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges, die seit langem als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind und deren Nutzung sich in Bezug auf die Ortsentwicklung und die Nutzung innerörtlicher Potentiale besonders anbietet, so dass dieser Entwicklung der Vorrang vor dem Erhalt des Paggenesch gegeben wird. Der Bodentyp Plaggenesch ist in der Gemeinde Weyhe großflächig an diversen Standorten vorhanden (siehe Karte BK50). Innerhalb der Abgrenzungen des Plangebiets kann eine kleinräumige Beeinträchtigung des Bodentyps Plaggenesch eintreten. Das Vorhaben mit seinen kleinräumigen Wirkungen lässt keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Vorhabengebiet hinausreichenden Wirkraum erwarten. Auf Ausgleichmaßnahmen für den Bodentyp Plaggenesch kann daher verzichtet werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima/Luft sind nicht zu erwarten, da es sich im Wesentlichen um eine von Bebauung umgebene, intensiv ackerbaulich genutzte Fläche handelt.

Nach der Berechnung gem. Kompensationsmodell des Nds. Städtetages 2013 (siehe Tabellen im Umweltbericht) hat der zu beurteilende Teil innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/113) nach der Umsetzung der Planung einen um **18.549 Einheiten geringeren Wert**. Dieses Defizit wird durch Verbesserungsmaßnahmen von Natur und Landschaft als externe Kompensation über die Belastung des Ökokontos des Kompensationspools „Leester Marsch“ der Gemeinde Weyhe ausgeglichen.

B.4.3 Artenschutz

Rechtliche Ausgangslage

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

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

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

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

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

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

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

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten in Ortslagen mit altem Gehölz- und Gebäudebestand auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Baum- und Gebäudestrukturen ist das Vorkommen von Fledermäusen möglich.

Folgerungen für das Planverfahren

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine offensichtlichen Gründe entgegen, soweit folgende Hinweise umgesetzt werden:

- Altbäume/Gebäude vor Beseitigung auf Fledermaus-Quartiere und Nisthöhlen von Vögeln überprüfen
- ggfs. Anbringen von Ersatzquartieren
- keine Gehölzbeseitigung während der Vogelbrutzeit (1.3. - 30.9.) ohne vorherige Begutachtung der Gehölze auf ggf. vorhandene Niststätten von Vögeln

B.4.4 Klimaschutz

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

- Keine Ausdehnung des Siedlungsgebietes über den bisherigen Siedlungsrand Kirchstraße / Bonner Straße hinaus
- Kurze Wege für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer zu zentralen Nutzungen im Gebiet und in der Umgebung
- Verdichtete Bebauung verringert weitere Inanspruchnahme von Fläche
- Begrünung durch Laubgehölze, auf öffentlichen und privaten Flächen werden insgesamt 147 Laubbäume gepflanzt
- Erhalt der Hoflinde an der Leester Straße
- Dezentrale Flächenversickerung von Regenwasser im Plangebiet
- Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Kompensationsflächenpool

B.5 Infrastruktur

leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

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

Niederschlagswasser

Die anstehenden schwach schluffigen Sande und der vorhandene Grundwasserflurabstand sind für eine Versickerung von Regenwasser geeignet (siehe Bodengutachten). In der Leester Straße verläuft ein Regenwasserkanal DN 300.

Verkehrsflächen

Für die Leester Straße ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Entwässerungssituation.

Im Entwässerungskonzept des Wegezweckverbandes ist für die geplanten Verkehrsflächen überwiegend eine Muldenversickerung vorgesehen. Aufgrund der Zusammensetzung des anstehenden Bodens und der Höhe des Grundwassers sowie wegen der großzügig geplanten Straßenraumbreite ist dies möglich, nur stellenweise ist eine Mulden-Rigolen-Versickerung geplant. Auf dem geplanten Parkplatz ist die Versickerung flächenhaft über die Pflasterbefestigung und über eine Mulde in der Mitte des Parkplatzes vorgesehen.

Private Flächen

Für die Baugebiete wurde durch den Wegezweckverband beispielhaft berechnet, wie eine Regenwasserversickerung auf den Grundstücken funktionieren könnte. Für die beiden möglichen Baudichten von GRZ 0,6 bzw. 0,4 plus 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wurde dies jeweils bezogen auf 100 qm Grundstückfläche ermittelt.

In den Bereichen mit einer höheren Baudichte (MU) wurde als Beispiel eine Rigolenversickerung angenommen, wobei je 100 qm Fläche eine Länge für die angenommenen Rigolen von 4,80 m erforderlich werden. Das Baufeld MU südlich des Parkplatzes hat z.B. eine Größe von ca. 1830 qm, so dass eine Rigolenlänge von ca. 88 m erforderlich wäre. Das Baufeld ist ca. 50 m breit, so dass man annehmen kann, dass neben der Bebauung zwei Rigolenstränge auf dem Gelände untergebracht werden können.

Im WA ist eine geringere Versiegelung zulässig, so dass hier auch eine Variante für eine Muldenversickerung berechnet wurde. Je nach Rechenmodell sind 8,7 qm bzw. 13,4 qm Muldenfläche je 100qm Grundstücksfläche erforderlich. Bei der Herstellung von Rigolen ist eine Länge von 3,6 m je 100 qm Grundstück erforderlich. Das WA hat eine Größe von ca. 6050 qm. Es wäre also eine Mulde von 526 qm (ca. 8,6% der Fläche) erforderlich oder eine Rigole mit der Länge 218 m (das Baufeld ist ca. 125 m lang).

Eine Versickerung des Regenwassers ist also mit diesen Maßnahmen in den Baugebieten möglich.

Abfallentsorgung

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

B.6 Altlasten

Für den Standort Leester Straße 42 wurde vom Landkreis Diepholz eine Altlast mit der Relevanzklasse 1 mitgeteilt (Verdachtsfläche Nr. 251.047.5.902.0234). Die Betriebe, auf die diese Altlasten zurückgeführt werden könnten (Bau und Kfz-Handel) sind allerdings nicht mehr vorhanden. Stattdessen befindet sich hier ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit Nebenanlagen. Es wird ein Hinweis zu diesem Grundstück in die Planzeichnung aufgenommen, dass eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten bei Errichtung von Gebäuden und sonstigen Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich ist.

Die Gemeinde Weyhe hat für das Plangebiet eine Luftbildauswertung zur Beurteilung der Belastungssituation durch Kampfmittel (Kriegseinwirkungen) beauftragt. Nach der Auswertung der Luftbilder im April 2019 wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt, dass für den nicht bebauten Teil des Plangebietes ein begründeter Verdacht auf eine Belastung mit Kampfmitteln besteht und eine Sondierung der Fläche zu empfehlen ist. Die empfohlene Sondierung wurde durchgeführt und die Fläche vollständig von verdächtigen Gegenständen geräumt. Kampfmittel wurden dabei nicht geborgen.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

Als wesentliches gestalterisches Element, das im Ortsbild eine weithin sichtbare Wirkung hat, sollen die Dächer im Sinne der traditionellen Formensprache gehalten werden. Es wird daher festgesetzt, dass Dächer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Neigung zwischen 20 und 50 Grad zu errichten sind. Mit Ausnahme von wenigen Neubauten sind in der Umgebung des Plangebietes geneigte Dächer auf den Hauptgebäuden vorhanden. Das in seiner Form und städtebaulichen Wirkung besonders auffällige Pultdach ist nicht zulässig.

Die Höhe von Einfriedungen wird im Bereich von Ein- und Ausfahrten begrenzt, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und eine sichere Ausfahrt der Kfz von Grundstücken zu unterstützen.

D UMWELTBERICHT

D.1 Einleitung

D.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Zur Entwicklung des Ortskernes Leeste im Bereich südlich des Henry-Wetjen-Platzes wird ein bereits bebauter Bereich an der Leester Straße mit angrenzenden bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Nutzung in Urbanen Gebieten und Allgemeinen Wohngebieten überplant. Eine Bebauung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,4 bei 3 bzw. 2 Vollgeschossen möglich. Neben den Baugebieten erfolgt die Festsetzung von Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes für Kfz sowie für Fußgänger und Radfahrer. Außerdem wird eine Stellplatzanlage (Bibliothek, VHS, Kirche) geplant. Alle Verkehrsanlagen werden in Flächengrößen geplant, die beim Ausbau eine Begrünung des Straßenraumes sowie die Anlage von Nebenanlagen ermöglichen.

Für die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgt eine Belastung des Ökokontos des Kompensationspools „Leester Marsch“ der Gemeinde Weyhe als externe Kompensation.

In Bezug auf den Menschen und seine Gesundheit werden im Bebauungsplan passive Maßnahmen zum Lärmschutz an Gebäuden gegenüber dem von der Leester Straße ausgehenden Verkehrslärm festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,7 ha.

D.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck anderer relevanter Schutzgebiete

Andere relevante Schutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

sonstigen Plänen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Landschaftsrahmenplan

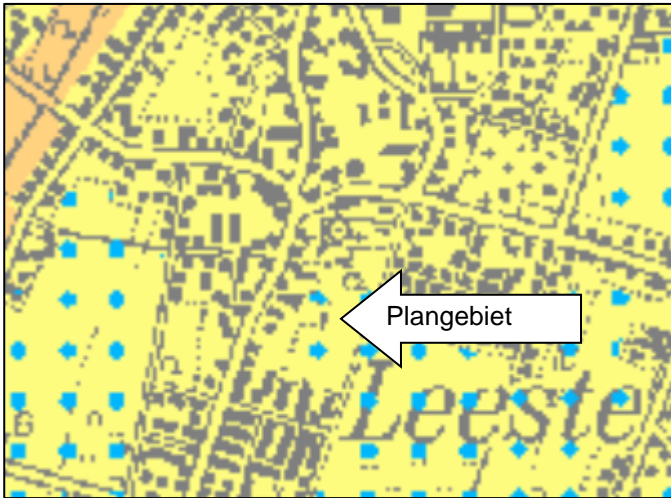


Abb.: Ausschnitt aus dem LRP (ohne Maßstab)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Diepholz gehört der Geltungsbereich zum Bereich mit dem Zielkonzept:

„Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“,

„Grundwasserschonende Nutzung von Ackerflächen in Gebieten mit Nitratauswaschungsrisiko“

Flächen mit (sehr) hohem Konfliktpotential bei der Siedlungserweiterung werden durch diese Planung nicht in Anspruch genommen.

Besonderer Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist von Bedeutung, dass für den Fall, dass in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen sind, ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Bezüglich Verkehrslärm sind hier die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) zu nennen. Bezüglich Gewerbelärm ist ebenfalls die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und zusätzlich die TA Lärm zu nennen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen, die Orientierungswerte benennt, die möglichst nicht überschritten werden sollten.

Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Nds. Denkmalschutzgesetz herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

D.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt

D.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Zur Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft wurde im September 2018 eine Biotoptypenkartierung erstellt, die sich im Anhang dieser Begründung befindet. Geschützte Bereiche sind im Plangebiet und dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.

Arten und Biotope

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer Ackerfläche (ca. 1,4 ha). Im Westen des Plangebietes liegen bebaute Bereiche, die von weniger intensiv genutzten Flächen begleitet werden. Zwischen der alten Hofstelle an der Leester Straße und dem Acker liegen Rasenflächen, Lagerflächen, die wechselnden Nutzungen unterworfen sind und dazwischen befindet sich ein Gebüsch mit einzelnen Bäumen. Am Nordrand der Fläche liegt ein Streifen nicht mehr genutzten Ackerlandes, das sich als Ruderal/Brennesselflur entwickelt hat.

In diesem Streifen stehen ein Ahorn, eine Birke und eine Eiche. Die Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Weyhe. Im Ortsbild auffällig sind die großen Linden und die Esche auf der Hofstelle an der Leester Straße. Die Bäume fallen nicht unter die Baumschutzsatzung, weil es sich um Hofgehölze handelt und Baurechte vorhanden sind.

(Biotoptypen nach Drachenfels, Wertstufen nach „Städtetagmodell“)

Nr.	Kürzel	Bezeichnung Biotoptyp	Wertstufe (0-5)
2.13	HBE	Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe	
10.2.2	UMS	Sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	3
10.4.5	UHB	Artenarme Brennesselflur	3
11.1	A	Acker	1
11.5	EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche	2
12.1.1	GRR	Artenreicher Scherrasen	2
12.1.2	GRA	Artenarmer Scherrasen	1
12.2.2	BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	2
12.4.1	HEB	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs	
13.2.5	OFZ	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	0
13.2.5	OFZ/GRR	Lesesteinpflaster mit Gras	1
13.8	OD	Landwirtschaftliches Gebäude	0
13.8.3	ODS	Verstädtertes Dorfgebiet	0

Fauna

Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten wird es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotoptypen zu erfassen. Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten in Ortslagen mit Gehölz- und Gebäudebestand auszugehen. Die freien Flächen des Plangebietes können von siedlungstoleranten Arten als Nahrungsraum genutzt werden. Ökologisch anspruchsvollere Vogelarten sind jedoch nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Baum- und Gebäudestrukturen ist das Vorkommen von Fledermäusen möglich.

Boden / Fläche

Das Geländeniveau liegt zwischen ca. 9 m und 10 m ü. NHN. Die gesamte Fläche stellt sich damit als weitgehend eben dar.

Etwa 0,6 ha des Plangebietes an der Leester Straße sind durch mehr oder weniger dichte Bebauung geprägt, dessen Boden stark durch Siedlungsnutzung überprägt ist.

Im Untersuchungsgebiet ist der Bodentyp mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol verbreitet, dem eine besondere Bedeutung zukommt (Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung) (Bodenübersichtskarte 1 : 50.000). Die Bodenuntersuchung im Juni 2018 hat etwa in der Mitte der Ackerflächen die Mächtigkeit der Mutterbodenschicht mit 0,6 bis 0,8 m angegeben, so dass die Qualität des Esches, der sich durch eine Mächtigkeit >0,6 m auszeichnen sollte, eingeschränkt gegeben ist. Am Rande der Fläche wurde eine Mächtigkeit bis 1,4 m angegeben, hier wurde allerdings auch ein Wall angeschoben, so dass die Bodenzusammensetzung hier nicht mehr natürlich ist.

Grundwasser

Die Grundwasseroberfläche befindet sich überwiegend zwischen 11 und 18 m üNNH (NIBIS® Kartenserver). Die Bodenuntersuchung im Juni 2018 hat den Grundwasserstand mit 2,80 – 3,90 unter GOK ergeben.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Luft/Klima

Dem Plangebiet kommt keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion zu.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz mit der niedrigsten Stufe auf der dreistufigen Skala bewertet: „mittlere Bedeutung“ (Karte 2). Es handelt sich um einen teilweise bebauten innerörtlichen Bereich neben dem sich eine Ackerfläche erstreckt. Wenige Gehölze am Rande der Fläche bereichern das Bild, das aber stärker von der umgebenden Bebauung dominiert wird.

D.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Arten und Biotope

Bei der Durchführung der Planung wird die Ackernutzung beendet und die vorhandenen Rasen-, Ruderal- und Gehölzstrukturen werden entfernt. Auf den nicht bebauten Flächen werden Ziergärten entstehen. Auf den Verkehrsflächen werden schmale Grünstreifen zur Regenwasserversickerung angelegt und es werden im Straßenraum und der geplante Stellplatzanlage ca. 125 Einzelbäume gepflanzt. Auf den privaten Bauflächen ist je 600 qm Grundstücksfläche je 1 Baum anzupflanzen (22 Bäume).

Der Lebensraum für die bodengebundene Flora und Fauna wird um die versiegelten Flächen reduziert. Der Lebensraum siedlungstoleranter Arten wird um die angelegten Grünstrukturen in den neuen Bauflächen erweitert.

In den bereits bebauten Bereichen an der Leester Straße kann es zur Entfernung von Gebäuden und Großbäumen kommen. Auf diesen Flächen können dann Neubauten entstehen.

Boden / Fläche

Das Maß der zulässigen Versiegelung in den neuen Baugebieten wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 bzw. teilweise 0,4 auf das erforderliche Maß begrenzt. Bei der Bebauung, der Flächen, die als Außenbereich zu betrachten sind (siehe Kap. A 3.3) ist zusammen mit der Anlage der Straßen, Wege und der Stellplatzanlage eine Versiegelung von ca. 1,4 ha möglich und damit ist ein erheblicher Eingriff in den Boden verbunden. In Bezug auf den Boden/Wasserkreislauf wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten, in dem das anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung gebracht wird.

In den bereits bebauten Bereichen an der Leester Straße kann es zur Entfernung von Gebäuden und befestigten Flächen kommen. Dort können dann Neubauten entstehen.

Mit der Überbauung geht das geschichtliche Zeugnis der Plaggenkultur und der besondere Wert des Bodens auf der gesamten Fläche verloren.

Grundwasser

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die anstehenden schwach schluffigen Sande sind für eine Versickerung, auch in Bezug auf die erforderlichen Grundwasserabstand gut geeignet (siehe Bodengutachten).

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima/Luft sind nicht zu erwarten, da es sich im Wesentlichen um eine von Bebauung umgebene, intensiv ackerbaulich genutzte Fläche handelt.

D.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung/Verringerung

Aus der Sicht der Ortsentwicklung handelt es sich um einen geeigneten Standort für eine bauliche Entwicklung, da eine zentrumsnahe Bebauung und Nutzung erfolgen kann.

Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Bauhöhenbegrenzung
- Erhalt der ortsbildprägenden Linde an der Leester Straße

Ausgleich / Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs im Hinblick auf die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt auf den übrigen Flächen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag 2013.

Die Eingriffsregelung ist allerdings in den Teilen des Plangebietes, die als Innenbereich (siehe Kap A 3.3) zu beurteilen sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Regelungen der Naturschutzgesetzgebung nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 3 BNatSchG und § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB), da keine neuen Baurechte durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans entstehen. Dies betrifft den bebauten Bereich an der Leester Straße mit einer Größe von ca. 0,63 ha. Für ca. 1,9 ha wird eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. In die Bilanzierung wird der Verlust von 3 Birken und einer Eiche sowie eine Anpflanzung von 147 neuen Bäumen auf öffentlichen und privaten Flächen (Straße, Parkplatz) eingestellt.

Wertstufe 0	ohne Bedeutung
Wertstufe 1	sehr geringe Bedeutung
Wertstufe 2	geringe Bedeutung
Wertstufe 3	mittlere Bedeutung
Wertstufe 4	hohe Bedeutung
Wertstufe 5	sehr hohe Bedeutung

Bestand

Kürzel	Bezeichnung Biotoptyp	m ²	Wertstufe	Flächenwert
UMS	Sonstige Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	1.343	3	4.029
UHB	Artenarme Brennesselflur	561	3	1.683
A	Acker	14.022	1	14.022
EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche	2.129	2	4.258
GRR	Artenreicher Scherrasen	503	2	1.006
BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	402	2	804
	4 Einzelbäume <10 m Durchmesser		3	690
		18.960		26.492

Planung

	m ²	Wertstufe	Flächenwert
Urbanes Gebiet Versiegelung 80%	5.738	0	0
Gartenflächen Urbanes Gebiet 20%	1.435	1	1.435
Allgemeines Wohngebiet Versiegelung 60%	3.631	0	0
Gartenflächen Allgemeines Wohngebiet 40%	2.421	1	2.421
Verkehrsflächen Versiegelung 80%	4.588	0	0
Randbereiche Verkehrsflächen 20 %	1.147	1	1.147
147 Einzelbäume je 10 qm		2	2.940
		18.960	7.943

Differenz**-18.549**

Nach der Berechnung gem. Kompensationsmodell des Nds. Städtetages 2013 hat der zu beurteilende Teil innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/113) „Henry-Wetjen-Platz“ nach der Umsetzung der Planung einen um **18.549 Einheiten geringeren Wert**. Dieses Defizit wird durch Verbesserungsmaßnahmen von Natur und Landschaft als externe Kompensation über die Belastung des Ökokontos des Kompensationspools „Leester Marsch“ der Gemeinde Weyhe ausgeglichen.

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

D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

D.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Verkehrslärm

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend von der Kreisstraße K 116 Leester Straße für die vorhandenen und die zukünftigen Bewohner als negative Auswirkung zu betrachten. Ein Zählung im Rahmen des Verkehrsgutachtens von 2016 hat eine Belastung von 4.800 Kfz/24h auf dieser Straße ergeben.

Bei der Aufstellung des nördlichen Bebauungsplanes Nr. 28 (67/105) „Henry-Wetjen-Platz“ wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Verkehrslärm für Mischgebiete (60 dB(A) tags/ 40 dB(A) nachts) überschritten werden. Bei der Planung von Urbanen Gebieten ist bezogen auf Verkehrslärm von denselben Orientierungswerten auszugehen.

Direkt nördlich des Plangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 28 (68/105) „Henry-Wetjen-Platz“ in einem Mischgebiet festgesetzt. Darin wurde ein Augenzentrum mit einer größeren Stellplatzanlage realisiert. Neu geplant ist nun ein Urbanes Gebiet (MU) östlich des Gebäudes in etwa 25 m Entfernung neben der Stellplatzanlage. Das MU hat gegenüber Gewerbelärm nachts dieselbe Einstufung wie ein Mischgebiet (Orientierungswert der DIN 18005 für MU 45 dB(A)). D.h. es werden hier zwei gleichartige Gebiete nebeneinander geplant und man kann davon ausgehen, dass es nicht zu Immissionskonflikten kommt. Im Schallgutachten zum Augenzentrum wird darauf hingewiesen, dass technische Anlagen nachts einen geringeren Summenschalleistungspegel aufweisen müssen als tags. Die Lärmemissionen vom Stellplatz sind mit den Emissionen des Augenzentrums als Gewerbelärm nach TA Lärm zu beurteilen. Dazu liegt ein schalltechnisches Gutachten vor. Die Rasterlärmkarte des Gutachtens zeigt im nun geplanten MU ein Beurteilungspegel von unter 50 dB(A) tags. Nachts ist keine Nutzung des Parkplatzes anzunehmen. Es ist daher in dem nun geplanten Gebiet nicht mit erheblichen Lärmimmissionen aus dem Betrieb des Augenzentrums mit dem dazugehörigen Stellplatz zu rechnen.

Andere Emissionsquellen, die bei der Planung zu beachten sind liegen nicht vor.

D.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Aus diesen Angaben zu der Stellplatzanlage neben dem Augenzentrum kann auch abgeleitet werden, dass bei Nutzung der im Geltungsbereich geplanten Stellplatzanlage in ähnlicher Größe keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch Lärm zu erwarten sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei einer schalltechnischen Beurteilung beide Parkplätze nach unterschiedlichen Vorgaben berechnet und beurteilt würden, da öffentliche Stellplätze nach der 16. BImSchVO Verkehrslärmschutzverordnung zu beurteilen sind. Eine Gesamtveranlagung beider Anlagen würde also nicht erfolgen.

D.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärm durch Straßenverkehr von der Leester Straße) werden im Bebauungsplan passive Maßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Dadurch werden Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt. Für die lärmbelasteten Bereiche, die den Lärmpegelbereichen II - IV (nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Danach müssen die Außenbauteile von Gebäuden so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen, wobei die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II durch moderne Baumaterialien ohnehin erfüllt werden. Es gelten nach DIN 4109 unterschiedliche Anforderungen an Wohn- oder Büroräume.

D.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

D.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nach Informationen der Gemeinde Weyhe befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Baudenkmäler. Um den Bestand von archäologischen Baudenkmälern zu klären, wurde eine Sondage in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde in Auftrag gegeben. Das mit der Prospektion beauftragte Büro hat in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde geeignete Suchschnitte festgelegt. Die Grabungsgenehmigung liegt mit Schreiben vom 01.11.2019 vor. Die Ergebnisse der Grabung lagen im November 2019 noch nicht vor.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Kirche mit dem Friedhof, die unter Denkmalschutz stehen. Allerdings ist das vorliegende Plangebiet durch dazwischen liegende Gebäude (insbesondere das neue Augenzentrum) nicht als relevante Umgebung der Kulturdenkmäler einzustufen.

D.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen. Ggfs. vorhandene Bodenfunde werden rechtzeitig vor Baubeginn gesichert. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind bei der Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

D.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Als Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen wird eine Sondage bzgl. archäologischem Bestand durchgeführt.

D.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung wäre eine Bebauung bzw. Nutzungsänderungen nur in dem Teilgebiet des Geltungsbereiches zulässig, der als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. §34 BauGB zu beurteilen ist. Auf der übrigen Flächen wäre die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung wahrscheinlich. Beeinträchtigungen insbesondere des Bodens durch Bebauung würden dann nicht stattfinden.

D.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	Planerische Abwägung
Keine Bebauung im lärmbelasteten Bereich aus Gründen des Immissionsschutzes (Einhaltung des Orientierungswertes DIN 18005 für gemischte Nutzungen)	Ausnutzung innerörtlicher Flächen zur Vermeidung von Flächenverbrauch in der Landschaft am Ortsrand
weiterer Erhalt von Gehölzen	Erschließung erfordert die Entfernung von Gehölzen, bestehende Baurechte an der Leester Straße

D.2.6 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge abzubilden. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum, solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen aufgrund besonderer Umstände in der Planung zusätzliche Aspekte darstellen. So kann z.B. eine Lärmschutzwand aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll sein, hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes demgegenüber negativ zu bewerten sein.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine Wechselwirkungen, die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

D.2.7 Kumulierung

Eine Kumulierung mit Auswirkung von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigen etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

D.2.8 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser soll in der gemeindlichen Kläranlage entsorgt werden. Die bereits bebauten Grundstücke sind an das Kanalnetz angeschlossen.

Für den Standort Leester Straße 42 wurde vom Landkreis Diepholz eine Altlast mit der Relevanzklasse 1 mitgeteilt (Verdachtsfläche Nr. 251.047.5.902.0234). Die Betriebe, auf die diese Altlasten zurückgeführt werden könnten (Bau und Kfz-Handel) sind allerdings nicht mehr vorhanden. Stattdessen befindet sich hier ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit Nebenanlagen. Es wird ein Hinweis zu diesem Grundstück in die Planzeichnung aufgenommen, dass eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten bei Errichtung von Gebäuden und sonstigen Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich ist.

Die Gemeinde Weyhe hat für das Plangebiet eine Luftbildauswertung zur Beurteilung der Belastungssituation durch Kampfmittel (Kriegseinwirkungen) beauftragt. Nach der Auswertung der Luftbilder im April 2019 wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt, dass für den nicht bebauten Teil des Plangebietes ein begründeter Verdacht auf eine Belastung mit Kampfmitteln besteht und eine Sondierung der Fläche zu empfehlen ist. Die empfohlene Sondierung wurde durchgeführt und die Fläche vollständig von verdächtigen Gegenständen geräumt. Kampfmittel wurden dabei nicht geborgen.

Mit besonderen Abfällen oder Abwasser ist bei der Umsetzung der Planung nicht zu rechnen.

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

D.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Plangebiet ist so konzipiert, dass für die einzelnen Grundstückseigentümer die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden die Nutzung von Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht diese Planung nicht entgegen.

D.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im

Vordergrund stehen dabei Regelungen, durch die die Erhaltung der Luftqualität gewährleistet werden kann.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

D.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen

Die in einem Urbanen Gebiet bzw. im Allgemeinen Wohngebiet realisierbaren Vorhaben sind nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Zum anderen ist auch nicht zu erwarten, dass Ereignisse außerhalb des Bebauungsplangebietes auf die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Nutzungen in einer Weise einwirken, dass sich diese als schwere Unfälle oder Katastrophen darstellen.

Insofern sind an dieser Stelle auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen i.S.v. § 1 Abs.6 Nr.7j BauGB zu beschreiben. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung, Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind ebenfalls nicht erforderlich.

D.3 Zusätzliche Angaben

D.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Beschreibung technischer Verfahren: siehe Gutachten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich mit der folgenden Ausnahme nicht ergeben. Die Ergebnisse der Sondierung zum Bestand von archäologischen Bodenfunden lagen im November 2019 noch nicht vor.

D.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind in Bezug auf den Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft in externen Kompensationsflächenpool angerechnet/durchgeführt werden.

D.3.3 Zusammenfassung

In der Gemeinde Weyhe wird zur Entwicklung des Ortskernes Leeste im Bereich südlich des Henry-Wetjen-Platzes ein bereits bebauter Bereich an der Leester Straße mit angrenzenden bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Nutzung in Urbanen Gebieten und Allgemeinen Wohngebieten überplant. Eine Bebauung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,4 bei 3 bzw. 2 Vollgeschossen möglich. Die zulässige Höhe der Gebäude wird auf 13 m bzw. 11,5 m beschränkt. Die Ge-

bäude sind mit geneigten Dächern zu versehen, In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude auf max. 8 bzw. 11 beschränkt.

Neben den Baugebieten erfolgt die Festsetzung von Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes für Kfz sowie für Fußgänger und Radfahrer. Außerdem wird eine Stellplatzanlage geplant. Alle Verkehrsanlagen werden in Flächengrößen geplant, die beim Ausbau eine Begrünung des Straßenraumes sowie die Anlage von Nebenanlagen, z.B. Versickerungsmulden ermöglichen.

Für die Begrünung von Stellplätzen und Baugrundstücken im WA und MU2 wird die Anpflanzung von Bäumen vorgeschrieben (je 6 Stellplätze bzw. je 600qm Grundstücksfläche).

Für die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgt eine Belastung des Ökokontos des Kompensationspools „Leester Marsch“ der Gemeinde Weyhe als externe Kompensation.

In Bezug auf den Menschen und seine Gesundheit werden passive Maßnahmen zum Lärmschutz an Gebäuden gegenüber dem von der Leester Straße ausgehenden Verkehrslärm festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,7 ha.

D.3.4 Referenzliste

Der Quellen, die für die im UB enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS® Kartenserver) auf der Seite <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> (Stand September 2018)

Niedersächsische Umweltkarten: Bereitgestellt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz auf der Seite: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (Stand September 2018)

DRACHENFELS, Olaf von (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, 2012, Nr. 1, S. 1 – 60. (Korrigierte Fassung 21.11.2017)

Erweiterung und Neugestaltung „südlich Henry-Wetjen-Platz“ in Weyhe, 28.06.2018, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen

Schalltechnische Untersuchung nach TA Lärm, Neubau Augenzentrum Klatt, 22.03.2016, Ing.Büro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik, Dipl.Ing. Tilmann Seitmann, Jahnsdorf

Schalltechnische Untersuchung Vorhaben B 28 (67/105) in der Gemeinde Weyhe, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 08.02.2017, Hannover

Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Anbindung der geplanten medizinischen Einrichtungen im Bereich des Henry-Wetjen-Platzes an das Hauptstraßennetz in der Gemeinde Weyhe/Ortsteil Leeste, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Mai 2016

Aktualisierung und Erweiterung der Verkehrsuntersuchung zur Verkehrssituation im Bereich des Henry-Wetjen-Platzes inklusive Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes, Gemeinde Weyhe/Ortsteil Leeste, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Juni 2017

Machbarkeitsstudie über die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücksflächen des Baugebietes „südl. Henry-Wetjen-Platz“ im OT Leeste der Gemeinde Weyhe, Wegezweckverband Syke, 29.05.2019

Machbarkeitsstudie über die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen des Baugebietes „südl. Henry-Wetjen-Platz“ im OT Leeste der Gemeinde Weyhe, Wegezweckverband Syke, 12.12.2018

E DATEN

E.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Urbane Gebiete MU	12.363
Allgemeines Wohngebiet WA1	4.260
Allgemeines Wohngebiet WA2	1.792
Straßenverkehrsfläche	6.082
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stellplatzanlage (Bibliothek, VHS, Kirche)“	2.330
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung F+R	563
Σ	27.390

E.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ öffentlich in der Zeit vom 27.09.2019 bis zum 30.10.2019 ausgelegt.

Weyhe, den

.....
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Weyhe zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ in der Sitzung am beschlossen.

Weyhe, den

.....
Bürgermeister

ANHANG

Biotoptypenkartierung

