



# Gemeinde Weyhe

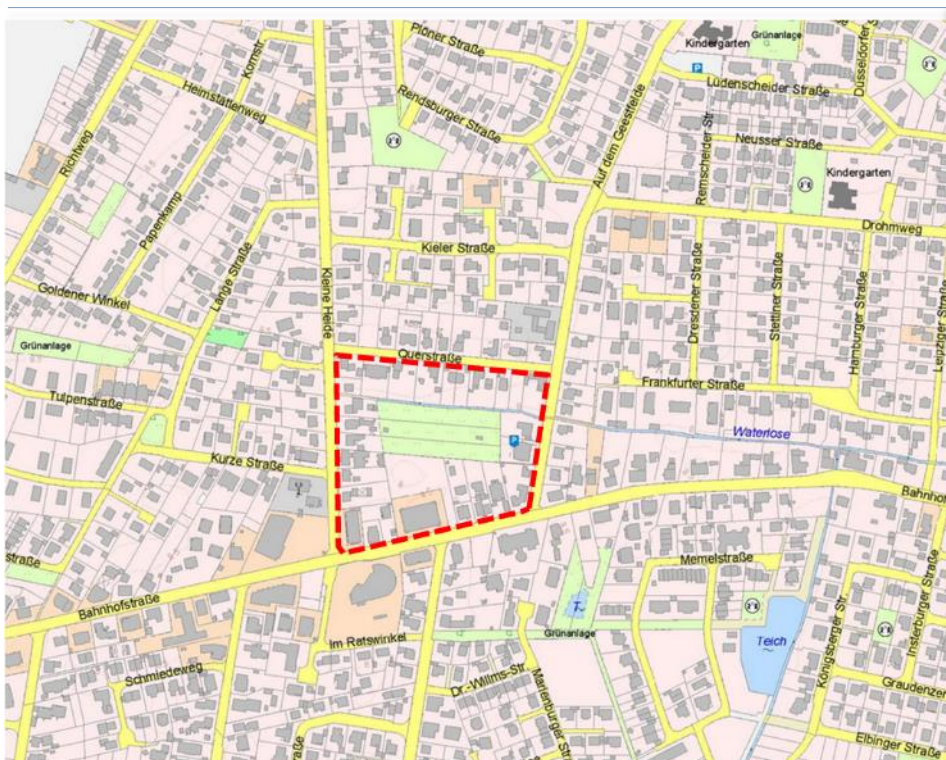
Landkreis Diepholz

## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 28 (61/78)

### „Bahnhofstraße II“

Bebauungsplan der Innenentwicklung – Verfahren nach § 13a BauGB



Bildquelle: LGLN

Abtschrift

Im Auftrag:



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

## Begründung

1	Anlass und Ziel der Planung .....	2
2	Planungsgrundlagen .....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange .....	6
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	9
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) .....	10
3.3	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) .....	11
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	11
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	11
3.6	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	13
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	13
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) .....	20
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	23
3.10	Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	25
3.11	Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) .....	25
3.12	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB) .....	26
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB) ..	30
4	Inhalte des Bebauungsplanes.....	30
4.1	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	34
4.2	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	36
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....	37

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Die Gemeinde verzeichnete im Laufe der vergangenen Jahre, entgegen der allgemeinen demographischen Entwicklung in der Bundesrepublik, noch Zuwachsraten bei der Bevölkerungsentwicklung. Insbesondere die Nähe zum Oberzentrum Bremen verschafft Weyhe eine hohe Attraktivität als Wohnstandort. Dabei verzeichnet vor allem der Ortsteil Kirchweyhe, der mit rd. 9000 Einwohnern der größte Ortsteil der Gemeinde ist und über eine hervorragende infrastrukturelle Ausstattung verfügt, weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

#### Ziel

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Weyhe, für eine weitere angemessene bauliche Entwicklung des Ortsteils Sorge zu tragen und zugleich hochwertiges Wohnbauland in attraktiver Lage bereit zu stellen. Im Ortskern von Kirchweyhe sollen deshalb weitere Mehrfamilienhäuser entstehen, um insbesondere kleineren Haushalten das Wohnen im Zentrum zu ermöglichen. Ergänzend sollen aber auch Bauplätze für Einfamilienhäuser angeboten werden.

#### Erfordernis

Das Plangebiet zählt derzeit zum unbeplanten Innenbereich. Baurecht soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB).

## 2 Planungsgrundlagen

### Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/78) „Bahnhofstraße II“ am 01.07.2014 beschlossen.

### Lage und Größe

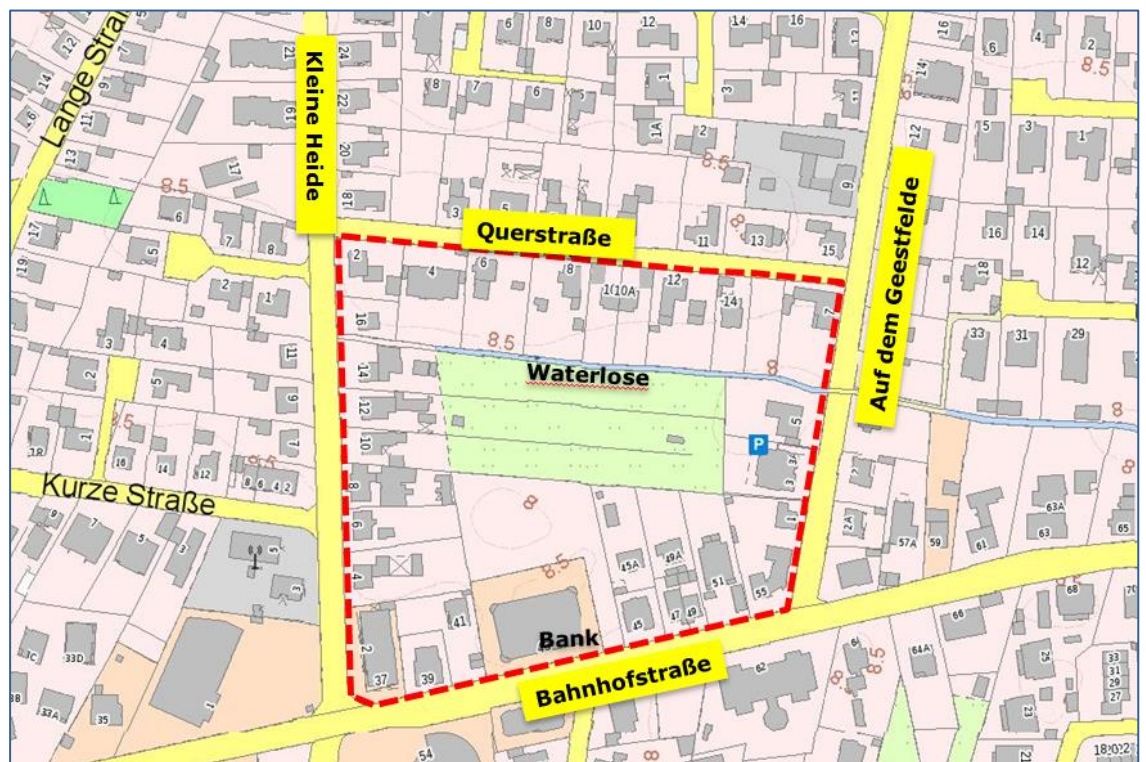
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/78) „Bahnhofstraße II“ liegt im Ortsteil Kirchweyhe, nördlich der *Bahnhofstraße* zwischen den Straßen *Kleine Heide* und *Auf dem Geestfelde*. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 285/29 (*Querstraße*);
- Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 349/7 (*Auf dem Geestfelde*);
- Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 334/1 (*Kleine Heide*);
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 10/48 (*Bahnhofstraße*).

Das Plangebiet ist ca. 40.000 m<sup>2</sup> (4 ha) groß.

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

Abb. 1 **Übersichtsplan – Geltungsbereich des Bebauungsplanes**



Bildquelle: LGLN

### Land – LROP

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> bestimmt, dass insbesondere solche Siedlungsstrukturen entwickelt werden sollen, in denen die Ausstattung und Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und des ÖPNV gegeben sind. Dies ist im vorliegenden Fall durch die zentrale Lage in Kirchweyhe vollständig gegeben.

### Kreis – RROP

Nach dem **Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP)** Diepholz<sup>2</sup> gehört die Gemeinde Weyhe zur Metropolregion Bremen. Sie ist als Grundzentrum ein Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (Ziel 06). Im Rahmen des Wohnbedarfs hat jede Gemeinde ihre gewachsene Siedlungsstruktur eigenverantwortlich weiter zu entwickeln und den vorhandenen Anforderungen anzupassen. Dabei soll der Nachverdichtung im

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012

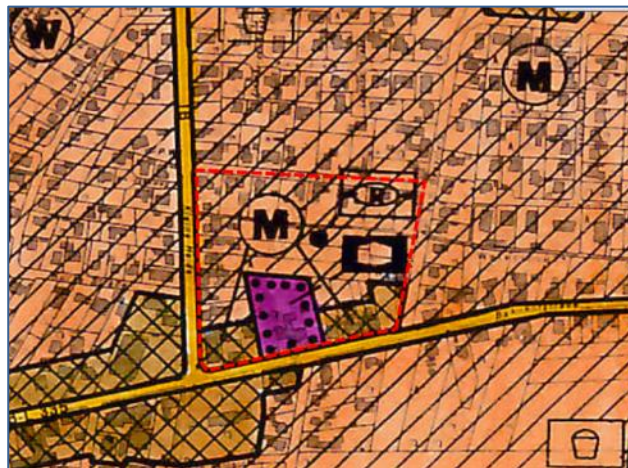
2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2004, D 03 – Derzeit liegt das neue Programm (Beschluss des Kreistages vom 13.06.2016) zur Genehmigung bei der Oberen Landesplanungsbehörde vor.

Innenraum Vorrang vor der Siedlungsentwicklung in der freien Landschaft eingeräumt werden (Ziel D 02). Diesen übergeordneten raumordnerischen Zielen wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Gemeinde – FNP

Das Plangebiet ist im gültigen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde entlang der *Bahnhofstraße* als gemischte Baufläche und in den sonstigen Bereichen als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der *Bahnhofstraße* ist noch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude,“ vorgesehen. Allerdings war dieser Hinweis auf eine Gemeinbedarfsfläche bereits seit Jahren überholt und eine Fehldarstellung des FNP. Die Fläche enthält seit Jahren ein Bankgebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen.

Abb. 2 **Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe**



Für den Bereich des Plangebietes ist nachrichtlich eine Regenrückhalteeinrichtung (R) vermerkt. Sie basiert auf den damals vorgelegten Ergebnissen des Generalentwässerungsplanes der Gemeinde. Die geplante Einrichtung ist jedoch heute in dieser Weise überholt (siehe dazu auch die Belange der Wasserwirtschaft).

Die geplante Gebietsentwicklung entspricht ansonsten den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und insoweit sind hier keine Anpassungen erforderlich. Der Bebauungsplan ist damit aus den

städtebaulichen Grundzielen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Verfahren nach § 13a BauGB

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird das Verfahren nach 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens (Bebauungspläne der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren) sind gegeben:

- **Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung (§ 13a (1) BauGB).**  
Es handelt sich um einen zentralen Siedlungsbereich in Kirchweyhe. Der innenliegende Bereich soll einer Bebauung zugeführt werden, so dass die Voraussetzungen einer Nachverdichtung vorliegen.
- **Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche<sup>3</sup> von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).**

Das Plangebiet weist insgesamt rd. 40.000 m<sup>2</sup> auf. Dieses teilt sich auf in rd. 9.900 m<sup>2</sup> Mischgebiet (Bestand), womit eine Grundfläche von 5.940 erreicht wird.

Hinzu kommen 26.840 m<sup>2</sup> Wohngebiet (Bestand und Planung) mit einer Grundflächenzahl von 0,3, womit eine Grundfläche vom max. 8.052 m<sup>2</sup> entstehen kann. Mit der Summe von 13.992 m<sup>2</sup> Grundfläche wird der bezeichnete Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> für ein Verfahren nach § 13a BauGB unterschritten.

3 Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 (§ 16 BauNVO 1990) errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.  
Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 (2) BauNVO zugrunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. vgl. Krautzberger 2013, § 13a BauGB (41) Seite 32, in Ernst Zinkhahn Bielenberg – Kommentar. Selbst bei einer Berücksichtigung der Grundfläche inklusive Überschreitungen würde der Wert von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten (MI / 9.990 m<sup>2</sup> - GRZ 0,6 + Überschreitung = Grundfläche von max. 7.920 m<sup>2</sup> - WA / 26840 m<sup>2</sup> - GRZ 0,3 + Überschreitung = Grundfläche vom max. 12.078 m<sup>2</sup>). Zusammen ergibt sich somit eine maximale Grundfläche im Gebiet von 19.998 m<sup>2</sup>.

- Grundsätzlich sind dabei auch die Grundflächen von Bebauungsplänen mit zu berücksichtigen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Mit der Regelung des Kumulationsverbots soll in der Fallgruppe von Plänen bis zu einer Grundfläche von bis zu 20.000 m<sup>2</sup> ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgespaltet wird, um Verpflichtungen zur Umweltprüfung zu entgehen<sup>4</sup>. Eine Kumulation ist im vorliegenden Planfall nicht gegeben. Im direkten Umfeld werden derzeit keine Bebauungspläne aufgestellt.

- Es werden mit der Planung keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 3 BauGB).

Geplant sind ein Mischgebiet und Wohngebiete und insoweit sind keine prüfpflichtigen Vorhaben zugelassen.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a (1) letzter Absatz).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

- Mit der Planaufstellung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Es sollen insbesondere zentrumsnahe Wohnbaunutzungen entstehen. Es wird dabei ein Wohnbausegment angesprochen, für das in Weyhe eine aktuelle hohe Nachfrage besteht, womit dem Ziel des Gesetzgebers Rechnung getragen wird und die Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13a BauGB gegeben ist.

- Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Die Eingriffsbilanzierung für das Plangebiet wurde im Kapitel 3.7 offengelegt. Das entstehende rechnerische Wertedefizit ist – angesichts der naturschutzfachlich tatsächlich vorhandenen Wertigkeiten und infolge des bestehenden und zu berücksichtigenden Baurechts – gering. Eine Kompensation ist formal nicht erforderlich.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann danach im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. In diesem Verfahren wird abgesehen:

- von der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB);
- von der Erstellung eines formal eigenen Umweltberichtes (§ 2a BauGB);
- von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 (5) BauGB);
- zudem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) wird jedoch gemäß Beschlusslage der politischen Gremien kein Gebrauch gemacht. Es ist bekannt, dass insbesondere die Anwohner im Plangebiet in besonderem Maße Anregungen und Hinweise zu den Planungen vorbringen wollen und auch in der Vergangenheit vorgebracht haben. Deshalb sollen zur fundierten Einbeziehung aller fachlichen Anregungen die Mitwirkungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit wie auch der Behörden nicht begrenzt werden.

4 Kommentar zu § 13a, Krautzberger, Zinkhahn, Bielenberg, Beck Texte, August 2013, Seite 32 ff.

Im Vorfeld wurde bereits von Anwohnern vorgetragen, dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht vorliegen würden und insoweit bereits ein Verfahrensfehler durchgeführt würde. Die Gemeinde kommt jedoch entsprechend den obigen Darlegungen zum Ergebnis, dass das Verfahren durchaus ordnungsgemäß angewendet werden kann.

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

**Bestand**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Kirchweyhe an der *Bahnhofstraße*, der Hauptgeschäftsstraße des Ortes. Es hat eine Größe von rd. 4 ha. Das Plangebiet ist einerseits im Bereich der *Querstraße*, der *Kleinen Heide* und teilweise im Bereich *Auf dem Geestfelde* durch seine Siedlungsstruktur mit freistehenden Einfamilienhäusern Wohnhäusern geprägt. Siedlungshäuser der 50er Jahre sowie innerhalb der letzten zwei Jahrzehnte erbaute Einzel- und Doppelhäuser machen den Großteil des Gebäudebestands im Plangebiet aus. Entlang der zentralen Achse der *Bahnhofstraße* und auch im Bereich *Auf dem Geestfelde* befinden sich mehrgeschossige Bauten mit Handels- oder Dienstleistungsnutzungen, teilweise auch reine mehrgeschossige Wohnbauten. Auffällig ist besonders ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus an der *Bahnhofstraße* hinsichtlich seiner Größe und Kubatur. Die städtebaulich exponierte Lage an einer zentralen Hauptverkehrsstraße von Weyhe relativiert diese Änderung des Ortsbildes jedoch. Aufgrund der geforderten Nachverdichtung im Innenbereich sowie der Befolgung des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind solche größeren Bauvorhaben entlang von Hauptachsen durchaus gerechtfertigt. Sie bieten in aller Regel hochwertigen, energetisch ausgerichteten Mietwohnungsraum in attraktiver Lage oder zentral gelegene Eigentumswohnungen, die insbesondere in einer älter werdenden Gesellschaft nachgefragt werden.

Im Zentrum des Plangebietes befinden sich große Gartengrundstücke, die nur anteilig bebaut und in ihrer ursprünglichen Funktion als Selbstversorgungsflächen mittlerweile überholt sind.

Abb. 3 **Luftbild des Plangebietes**



Bildquelle: google earth

Abb. 4 Gebäudesubstanz im Plangebiet

Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße	Mehrfamilienhaus Auf dem Geestfelde
	
Doppelhaus Querstraße	Siedlungshäuser Kleine Heide
	

Quelle: eigene Bilder

Die Siedlungshäuser sowie die neueren Ein- und Zweifamilienhäuser sind straßenseitig orientiert und verfügen über rückseitig angeschlossene Gartenbereiche. Die Gärten haben für die Gemeinde in ihren Ortslagen typische Größen zwischen 400 und 1.000 m<sup>2</sup>.

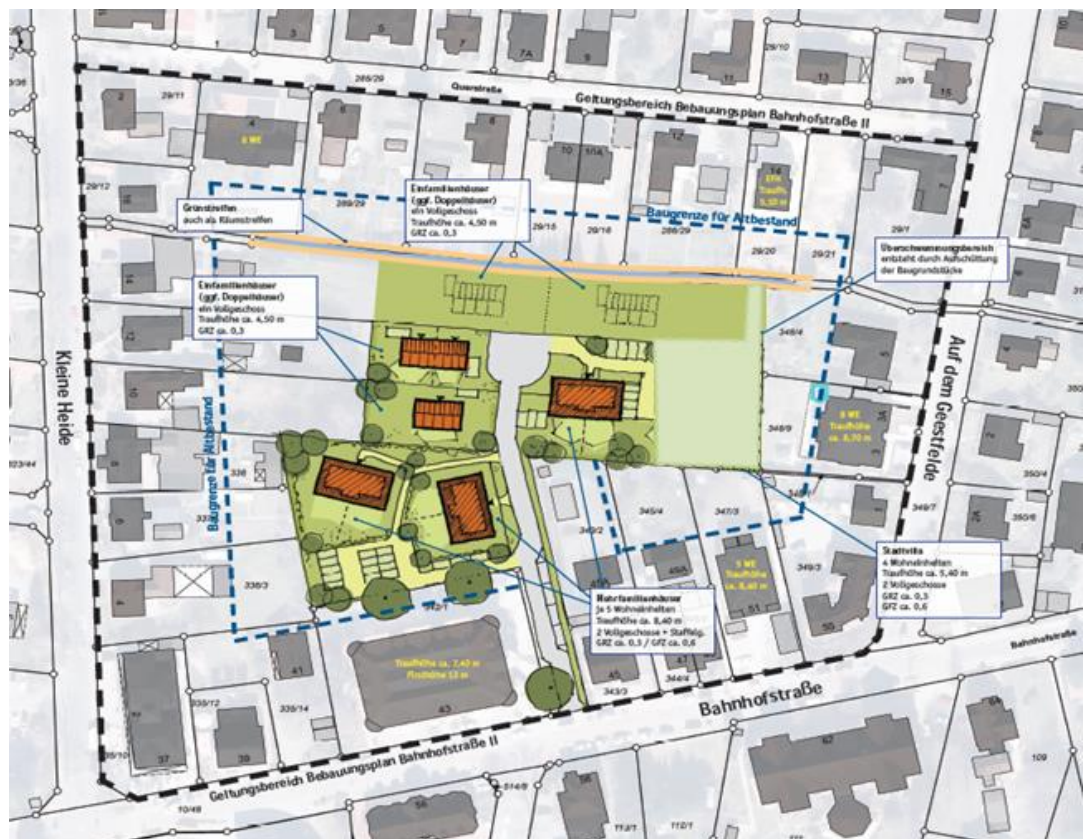
Es ist geplant, auf den innenliegenden, z.T. brachliegenden Flächen Wohnbauland zu erschließen. Das Potenzial einer möglichen Nachverdichtung auch der umliegenden Wohnbaugrundstücke wurde dabei in Abgleich vor allem mit den gestalterischen und wasserwirtschaftlichen Belangen geprüft.

Die Bebauung von vorhandenen Gartenbereichen wird jeweils nur dann vorgesehen, wenn diese auch über eine neu geschaffene Planstraße (mit Wendehammer) erschlossen werden können. Dies bedeutet, dass eine zweite rückwärtige Baureihe auf Grundstücken, die allein über die vorhandenen Zufahrten (*Auf dem Geestfelde, Kleine Heide, Querstraße*) erschlossen werden würde, nicht vorgesehen wird. Die vorhandenen Gartenbereiche werden damit weitgehend geschützt und gesichert. Dies gilt insbesondere auch für die Grundstücke, die entlang der Waterlose liegen. Hier gewährleisten die Gartenbereiche zugleich den Schutz des Gewässers.

Entwickelt werden soll jedoch der innenliegende Bereich im Plangebiet, der mit einer eigenen Erschließungsstraße (Stichstraße mit Wendehammer) versehen wird. Hier können attraktive und ruhig gelegene Wohnungen in zentraler Lage entstehen.

Planung /  
Vorhaben

Abb. 5 Entwicklungsskizze für den Innenbereich (Grobdarstellung)



**Berührte Belange**

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

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange (BauGB)

Gesetzesgrundlage	Begriff des Baurechts	Ergebnis
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung soz. stab. Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

### 3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen /  
Gewerbe

Infolge der umliegenden Nutzungen (Wohnen, Handel, Dienstleistungen) wirken keine gewerblichen Immissionen auf das Plangebiet.

Immissionen /  
Verkehr

Die das Gebiet umgebenden Straßen (*Bahnhofstraße, Querstraße, Kleine Heide, Auf dem Geestfelde*) sind gemeindliche Straßen, die keinen überörtlichen Charakter entfalten. Sie dienen der Erschließung der Quartiere. Weder durch die vorherrschenden Straßenprofile noch durch die aktuellen Verkehrsbelastungen entstehen damit in besonderer Weise Immissionen für das Plangebiet, die abzuwägen wären.

Lärmimmissionen  
durch Stellplätze ?

Einige Anwohner der *Bahnhofstraße* befürchten, dass mit der Entwicklung des Innenbereichs ihre eigene Wohnqualität durch Neuverkehr und Stellplätze Einbußen erleiden könnte. Sie fordern dass für den Entwicklungsbereich mit rd. 20 – 25 Wohneinheiten eine Lärmprognose erstellt wird, die die zu erwartende Situation für die Bestandsimmobilien offenlegt. Es werden Qualitätseinbußen der eigenen Wohnsituation befürchtet. Hierzu gilt folgende Prüfung:

- Der geplante Verdichtungsgrad des Entwicklungsbereiches ist zum einen geringer als die baurechtlichen Möglichkeiten in den angrenzenden Grundstücken der *Bahnhofstraße*. Im innenliegenden Bereich werden Vorgaben zur maximalen Zahl der Wohneinheiten je Gebäude getroffen. Dies wird in den Bestandsgebieten entlang der Erschließungsstraßen *Kleine Heide, Querstraße und Auf dem Geestfelde* nicht vorgesehen.
- Zum anderen werden auch die geplanten Bauhöhen geringer gehalten als im Bestand entlang der *Bahnhofstraße*. Insbesondere nach Ost zu den Bestandsgrundstücken der Straße auf dem Geestfelde werden Trauf- bzw. Brüstungshöhen von maximal 4.50 m vorgesehen. Mit einer eingeschossigen Bauweise (ggf. mit Staffelgeschoss) werden die Anregungen der Anrainer auf Schutz ihrer Privatsphäre in den Gärten berücksichtigt und umgesetzt.
- Auch durch die Lage der Bauteppiche wurde darauf geachtet, dass ein möglichst großer Freiraum zwischen den unterschiedlichen Baustrukturen im Gebiet verbleibt. Auch damit wird die vorhandene Wohnsituation geschützt.

Die Überprüfung der damit möglichen Verkehrsentwicklung zeigt folgendes Ergebnis.

Abb. 7 **Abschätzung des Neuverkehrsaufkommens infolge der Innenentwicklung**

Indikatoren	Orientierung	Spanne zwischen .....
Wohneinheiten (WE), Anzahl		23 – 27
Haushaltsgröße (Personen) je WE	3,0 bis 1,5	
Einwohner (EW) absolut		34 – 81
Wege pro EW / 24 h	2,8 – 3,2	
Wege absolut (Bewegungen insg.)		95 – 259
Anteil zu Fuß, Rad, ÖPNV, Pkw in %	22 / 13 / 5 / 60 <sup>5</sup>	
Kfz-Aufkommen / 24 h im Gebiet		57 – 155
Sonst. Fahrten /WE (z.B. Besucher)	0,25 /WE	6 – 7
Kfz-Verteilung tags / nachts in %	90 / 10	
<b>Kfz-Aufkommen tags / h</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>4 – 9</b>
<b>Kfz-Aufkommen nachts / h</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>1</b>
<b>Alternativabschätzung:</b>		
Voraussichtlich erforderliche Stellplätze im Gebiet		23 – 27
<b>Fahrbewegungen pro Stellplatz / h / tags</b>	<b>0,38<sup>6</sup></b>	<b>7 – 8</b>
<b>Fahrbewegungen pro Stellplatz / h / nachts</b>	<b>0,08<sup>7</sup></b>	<b>2</b>

An Neuverkehr (Gesamtverkehr) infolge der Innengebietenentwicklung ist mit einer Spanne zwischen 4 und 9 Kfz-Fahrten pro Stunde tagsüber und 1 – 2 Kfz-Fahrten pro Stunde nachts zu rechnen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich der besorgten Einwander (*Bahnhofstraße*) würden davon im

5 Erfahrungswerte einschlägiger Verkehrsgutachter in Gemeinde dieser Größenordnung und Lage  
 6 vgl. Parkplatzlärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Schriftenreihe Heft 89, Augsburg 2004, Bewegungshäufigkeiten für Stellplätze oder Tiefgaragen in Wohnanlagen, Tabelle 30, Seite 60  
 7 ebenda Seite 60

Maximalfall voraussichtlich nur rd. 1/3 dieses Gesamtverkehrs infolge von Stellplätzen oder einer Tiefgarage wirken.

Hinsichtlich einer möglichen Lärmentwicklung gilt, dass folgende Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden nicht überschritten werden sollen:

Abb. 8 **Einzuhaltende Orientierungswerte (Schallpegel) der DIN 18 005**

Baugebiet	Orientierungswerte	Bereich
Mischgebiet (MI) (tags 6h – 22h)	60 dB(A)	<i>Bahnhofstraße, teilweise Auf dem Geestfelde</i>
Mischgebiet (nachts 22h – 6h)	50 dB(A)	
Allg. Wohngebiet (WA) (tags 6h – 22h)	55 dB(A)	<i>Querstraße, Kleine Heide und teilweise Auf dem Geestfelde</i>
Allg. Wohngebiet (nachts 22h – 6h)	45 dB(A)	

Bei dem dargelegten zu erwartenden, relativ geringen Fahrzeugaufkommen gilt, dass bereits in etwa 17 m Entfernung von Pkw-Stellplätzen von Wohnanlagen bei freier Schallausbreitung die nächtlichen Immissionsrichtwerte von Wohngebieten von 45 dB(A) eingehalten werden können.

Das Haus der Einwender befindet sich von der eigenen Grundstücksgrenze bereits rd. 20 m entfernt. Zudem liegt es innerhalb eines Mischgebietes, womit ein Orientierungspegel von 50 dB(A) nachts zugrunde zu legen wäre, der bei weitem eingehalten ist. Bei dieser Entfernung werden auch die Spitzenpegel (Türenschnellen) der TA Lärm eingehalten, obwohl dieses Spitzenwertkriterium<sup>8</sup> entsprechend dem Beschluss des VGH Bad. Württemberg<sup>9</sup> auf den durch die zugelassene Wohnnutzung in allgemeinen und reinen Wohngebieten verursachten Parkplatzlärm keine Anwendung findet.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Auch an den Grundstücken in der *Bahnhofstraße* könnten bauordnungsrechtlich zulässig im rückwärtigen Bereich Stellplätze angeordnet werden, deren Auswirkungen dann umgekehrt für die Bewohner im Innenbereich hinzunehmen wären.

Von einer erheblichen Beeinflussung der Bestandsimmobilien durch den neu hinzukommenden Quartiersverkehr ist nicht auszugehen. Die Sicherung freier und völlig unbelasteter Innenflächen für die derzeitigen Anwohner wird deshalb im vorliegenden Planfall geringer gewichtet, als das Ziel einer Nachverdichtung für Wohnbauvorhaben im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde. Der effiziente und sparsame Umgang mit Grund und Boden erfordert eine Innenverdichtung.

Mit der Planung werden insgesamt gesunde Wohnverhältnisse erreicht.

### 3.2 **Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse**

(§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Innentwicklung wirkt in besonderem Maße auf stabile Bevölkerungsverhältnisse hin, denn in einem zentralen Bereich besteht nunmehr die Möglichkeit in der Gemeinde Weyhe eine Mischung aus Eigentumswohnungen, Mietwohnungsbau und selbstgenutzten Wohnhäusern zu realisieren.

Die Lage der geplanten Wohnungen an zentraler Stelle in der Gemeinde, in Nähe von Versorgungseinrichtungen, öffentlicher Infrastruktur und des öffentlichen Nahverkehrs kann für breite Bevölkerungskreise adäquaten Wohnraum bieten. Da zu erwarten ist, dass ein Teil der Wohnungseigentumsangebote insbesondere von Menschen genutzt wird, die vorsorglich für das Alter einen zentralen Standort mit guten Infrastrukturleistungen und guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr suchen, werden mit der Entwicklung des Areals die Belange der

8 Spitzenwertkriterium: Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Orientierungswerte gemäß der TA-Lärm am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.  
 9 vgl. Hierzu den Beschluss des VGH Bad. Württemberg vom 20.7.1995 - 3 S 3538/94

Eigentumsbildung und der Bevölkerungsentwicklung im demographischen Wandel in besonderer Weise berücksichtigt und gestützt.

### 3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt. Im Umgebungsbereich sind keine besonderen sozialen und/oder kulturellen Bedürfnisse im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

### 3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Zur allgemeinen prognostisch zu erwartenden Einwohnerentwicklung von Weyhe liegt bereits seit 2008 eine Fallstudie zum demographischen Wandel vor.<sup>10</sup> Damals wird für die Gemeinde festgestellt, dass im regionalen Vergleich eine recht weit fortgeschrittene, überdurchschnittliche Betroffenheit vom demographischen Wandel festzustellen ist. Es wurde deshalb eine leichte Schrumpfung der Einwohnerzahlen für die Zukunft prognostiziert.<sup>11</sup> Allerdings vollzieht sich diese Schrumpfung räumlich völlig unterschiedlich im Ort. Während sich Ortsteile wie Melchiorshausen, Sudweyhe, Dreye und Lahausen auf einen allmählichen Bevölkerungsrückgang und eine geringere Auslastung ihrer Infrastruktureinrichtungen einstellen müssen, besteht nach wie vor ein erheblicher Bevölkerungsdruck auf die zentralen Ortsteile Kirchweyhe und Leeste<sup>12</sup>.

Bereits seit langem ist es raumordnerisches Ziel, die kommunale Siedlungsentwicklung wieder verstärkt auf integrierte Innenbereiche zentraler Ortsteile zu lenken und demgegenüber auf großflächige Entwicklungen in den Randbereichen zu verzichten. Nicht nur durch einen Verzicht auf Siedlungserweiterungen, sondern auch durch zahlreiche begleitende Faktoren (wie z.B. den Wegfall Pendlerpauschale, der Eigenheimpauschale, gestiegene Energiekosten, Zunahme an Seniorenhaushalten, Zunahme Alleinstehender) konzentriert sich die Nachfrage mehr und mehr auf die integrierten Lagen mit qualitativ guter Infrastrukturausstattung.

Auch bereits in der Fallstudie zum demographischen Wandel 2008 wurde empfohlen, sich weiter auf die Entwicklung kleinteiliger innenliegender Siedlungsstrukturen zu konzentrieren. Das Handlungsprogramm der Gemeinde Weyhe zur Innenentwicklung mit seiner Fortschreibung 2014 hat diese Empfehlungen programmatisch umgesetzt.

Die vorliegende Planung stützt die weitere Entwicklung des zentralen Ortsteiles Kirchweyhe und trägt somit langfristig zur Auslastung vorhandener Infrastruktur- und Handelseinrichtungen insbesondere im Bereich der *Bahnhofstraße* und des zentralen Marktplatzbereiches bei. Sie mindert zugleich den Flächenverbrauch an den Rändern der Gemeinde.

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

#### Baukultur/Ortsbild

Neue Bausubstanz wird im innenliegenden Bereich entstehen. Gestalterische Wirkungen der Neubauten in den zentralen Bereich der *Bahnhofstraße* hinein werden sich infolge der Lage, der geplanten Nutzung und der geplanten Ausnutzungsziffern nicht ergeben.

Im sonstigen Plangebiet herrschen unterschiedliche Bauformen und Entwicklungsstile vor. Diese werden mit der vorliegenden Planung in ihren Grundzügen neu beordnet (Gebäudehöhen, Traufhöhen, Versiegelungsgrad). Ziel ist es jedoch, den bislang vorherrschenden, eher kleinteiligen Siedlungscharakter im Bereich der *Querstraße*, sowie im nördlichen Bereich der *Kleinen Heide* und der Straße *Auf dem Geestfelde* mit hohen Wohnqualitäten nicht durch zu große, mehrgeschossige Neubauten auf teilweise sehr kleinen Grundstücksflächen zu überformen.

<sup>10</sup> Fallstudie : Demographischer Wandel in der Gemeinde Weyhe, Endbericht, erstellt durch Form GmbH, Oldenburg, März 2008

<sup>11</sup> ebenda, Seite 9

<sup>12</sup> ebenda, Seite 13

Im Bereich der Mischgebiete entlang der *Bahnhofstraße* werden die Ausnutzungsziffern entsprechend der Funktion und der zentralen Lage höher angesiedelt. Hier sind in den letzten Jahren ansprechende, wenngleich auch unterschiedliche moderne Neubauten entstanden.

Allerdings wird von der Festsetzung zusätzlicher Gestaltungsvorschriften im Plangebiet abgesehen. Festsetzungen zu Dachneigungen und Dachlandschaften, zu Außenmaterialien oder zu spezifischen Farbgebungen sind regelmäßig dann geboten, wenn sich im Umgebungsbereich einheitliche Strukturen entwickelt haben, die weiterhin geschützt werden sollen. Im vorliegenden Planfalls sind sowohl die Bauten im Plangebiet wie auch angrenzend sehr unterschiedlich in ihrer Kubatur und auch ihrer Materialienwahl. Die Neuentwicklungen im Bereich der *Bahnhofstraße* haben auch ohne detaillierte Gestaltungsvorschriften einer ansprechenden Architektur den Weg geebnet. Im Plangebiet soll Raum bleiben, für eine moderne und vielfältige Architektur, die den zukünftigen Bewohnern angepasst ist.

#### Denkmalschutz

Baudenkmale im Geltungsbereich oder direkt angrenzend sind nicht vorhanden. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

#### Archäologische Bodenfunde

Mit Schreiben vom 04.08.2016 teilt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises mit, dass sich im Umfeld des Plangebietes mehrere Fundstellen mit vor- und frühgeschichtlichen Funden befinden. Daher muss auch in dem bisher nicht überprägten Bereich, wie dem vorliegenden Gartenland, mit weiteren Funden oder Befunden von archäologischer Relevanz gerechnet werden. Laut Bodenübersichtskarte 1:50.000 (LBEG) liegt im Plangebiet ein Eschaufrage in unbekannter Stärke vor, welcher eventuell vorhandene Befundstrukturen bisher vor einer Zerstörung bewahrt haben könnte. Aufgrund dessen bedürfen die Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Folgende Auflagen werden regelmäßig seitens der Denkmalschutzbehörden empfohlen:

1. Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), ist sobald wie möglich, mindestens aber 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde stattfinden kann.
2. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu richten.

Ein Oberbodenabtrag soll im Regelfall dann mit einem Hydraulikbagger mit zahnloser, schwenkbarer Grabenschaufel zu erfolgen. Die Erdarbeiten sollten zugleich von einer qualifizierten Fachkraft begleitet werden, damit ggf. auftretende Bodenfunde sofort erkannt sowie wissenschaftlich dokumentiert und gesichert werden können. Eine ggf. erforderliche Beauftragung einer qualifizierten Fachkraft ist im Vorfeld der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Kosten für eine ggf. erforderliche fachgerechte archäologische Begleitung sowie die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für den Maschineneinsatz sind gem. § 6 Abs. 3 NDSchG vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.

Der Empfehlung der Denkmalschutzbehörde, zur Planungssicherheit im Vorfeld ein Suchschnitttraster<sup>13</sup> über das Gebiet zu legen, wird jedoch nicht gefolgt. Zum einen quert die geplante Erschließungsstraße (Planstraße) einen erheblichen Bereich des Plangebietes und ermöglicht somit einen durchaus prospektiven Blick auf mögliche Funde im Untergrund. Zum anderen können zugleich auch für die aktuell zur Bebauung anstehenden Flächen die Erdarbeiten durch die privaten Vorhabenträger vorher angezeigt und begleitet werden, so dass den Belangen des archäologischen Denkmalschutzes Rechnung getragen werden kann. Für Teile des Plangebietes wurde aktuell von den Flächeneigentümern keine Bauabsicht angezeigt, so dass vorsorgende Grabungen in den angelegten Gärten nicht zumutbar sind. Es ist zielführend, dass im vorliegenden

13 Mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem Grablöffel werden dabei im Regelfall Suchgräben von 4 m Breite im Abstand von 20 m über das Gebiet gelegt und der Oberboden wird bis auf den anstehenden Boden abgezogen

Planfall nur dann, wenn konkrete Bauvorhaben angezeigt werden, der Vorhabenträger im Vorfeld die erforderliche Genehmigung der Behörde einholt“.

Auf dem Plan ist ein entsprechender Hinweis auf diese Regelungen eingefügt. Generell gilt: 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 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover - unverzüglich gemeldet werden (§ 14 (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 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

Die Belange werden nicht berührt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Da ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Erstellung eines formal eigenständigen Umweltberichts. Auch mögliche Eingriffe im Innenbereich gelten als baurechtlich im Grundsatz zulässig und insoweit entsteht keine Kompensationspflicht (§ 13 (2) Nr. 4 BauGB).

Gleichwohl sind die betroffenen Umweltbelange darzulegen und sachgerecht in die Abwägung einzustellen.

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

Es gibt keine Hinweise darauf, dass das Plangebiet eine besondere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften besitzt. Die vorliegenden Kenntnisse weisen für das Gebiet und die nähere Umgebung eine Ausstattung an Biotopstrukturen durchschnittlicher ökologischer Wertigkeit auf.

Tiere

Anwohner haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen vor, dass das Gebiet eine besondere Bedeutung für Kriechtiere und Lurche (herpetofaunistisch) und für Vögel (avifaunistisch) besitzen würde. Eine besondere Bedeutung des Gebietes, die zu einem Ausschluss der geplanten Innentwicklung führen würde, kann nicht festgestellt werden. Die Waterlose fällt regelmäßig trocken, so dass keine besondere Wertigkeit des Bereichs für Amphibien im Gebiet besteht. Gleichwohl wird der Bereich der Waterlose mit den angrenzenden Gärten bzw. dem erforderlich freizuhaltenen Räumstreifen weiterhin erhalten, so dass sich für das Habitat keine Veränderungen ergeben.

Auch bezüglich der vorzufindenden Avifauna ist im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Insbesondere in den Gehölzen auch der Gärten sind Brutstätten zu erwarten. Angesichts des zu erwartenden ubiquitären Artenspektrums wird auf Kartierungen verzichtet. Das Vorkommen gefährdeter Arten im Plangebiet ist aufgrund der vorfindlichen Biotopstrukturen nicht anzunehmen und nicht bekannt. Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen besonderer oder streng geschützter Tierarten im Entwicklungsbereich.

Pflanzen

Trotz der Lage im Zentrum von Weyhe dominieren Einfamilienhäuser mit dazugehörigen großen Hausgärten das Plangebiet. Die Gärten sind in der Regel als Ziergärten angelegt. Nur vereinzelt finden sich dort Bäume. Die größeren Gartenareale im Inneren des Plangebietes dienten früher als Selbstversorgerflächen. Eine solche Bewirtschaftung ist in diesem Bereich nicht mehr zu erkennen. Die Flächen liegen zum Teil brach und / oder sind mit Ruderalgebüsch und standortfremden Nadelhölzern bewachsen.

Zwei markante Bäume, eine Linde und eine Buche wurden in der Bestandsbegehung für den innenliegenden Bereich erfasst. Sie sind weniger von naturschutzfachlicher als vielmehr auch von städtebaulich gliedernder Qualität. Ein möglicher Erhalt wurde mit den Entwürfen abgewogen.

Die Biotoptypen im Plangebiet (Abb. 10) können gemäß ihrer ökologischen Bedeutung bewertet werden. Gemäß dem Wertfaktormodell des Niedersächsischen Städtetages nach v. Drachenfels<sup>14</sup> ergibt sich folgende Zusammenstellung für die ökologisch bedeutsamen Vorkommen im Plangebiet:

Abb. 9 Wertigkeit der vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet

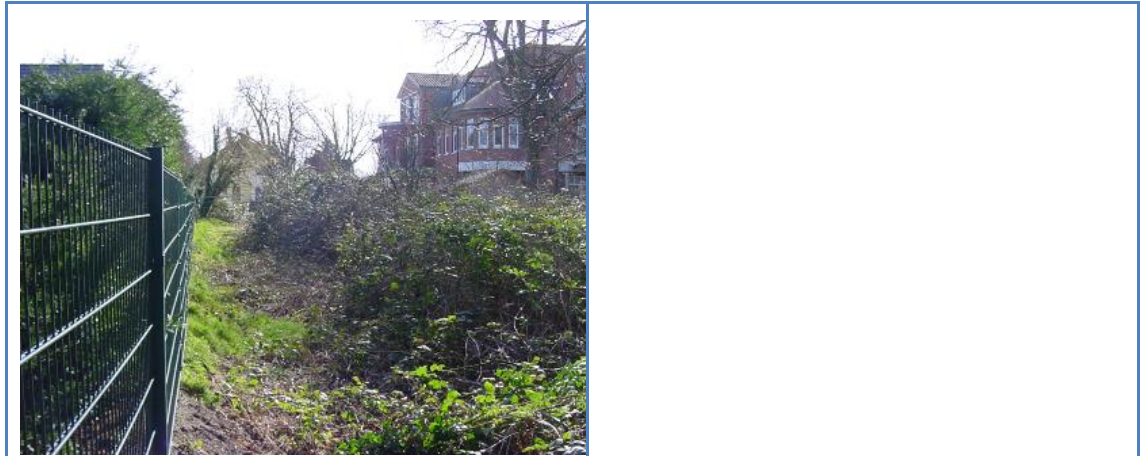
Bestand Biotoptypen*	Wertfaktor**
<b>Bestandsbereich</b>	
Bestand Mischgebiete (entlang Bahnhofstraße)	Vorher – nachher gleich
Bestand Wohngebiete (entlang Querstraße, Kleine Heide, Auf dem Geestfelde)	Vorher – nachher gleich
<b>Entwicklungsbereich</b>	
Sukzessionsgebüsch (BRS)	3
Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM)	3
Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	3
Artenreicher Scherrasen (GRA)	1
Stark ausgebauter Bach (FXS)	2
Versiegelte Flächen, Zufahrt (X)	0
* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen	
** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter: 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch gemäß Bierhals / v. Drachenfels	

Den vorhandenen Biotoptypen kommt bestenfalls eine mittlere ökologische Wertigkeit zu. Die ökologischen Funktionen der wertgebenden Biotope sind durch das städtische Umfeld eingeschränkt. Wertminderungen ergeben sich infolge von Störungen durch direkte Eingriffe in die Lebensraumfunktionen, z.B. Unterhaltungsmaßnahmen und die Nutzung angrenzender Gärten.

Abb. 10 Grünstrukturen im Entwicklungsbereich



14 Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Liste II Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen (nach v. Drachenfels); Niedersächsischer Städtetag, überarbeitete Auflage 2013



**Boden**

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler. Im speziellen ist das Plangebiet Teil eines Talsandgebietes.<sup>15</sup> Das Plangebiet wird von Gley-Podsol eingenommen.<sup>16</sup> Der Hauptgemengenteil sind Sande, Kiese und Schwemmmablagerungen.<sup>17</sup>

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit schutzwürdigen Böden.<sup>18</sup> Es handelt sich dabei um einen Boden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung, wobei sich aber nahezu alle Siedlungsbereiche von Kirchweyhe auf einem derartigen schutzwürdigen Bodentyp befinden. Ein schonender Umgang mit den vorhandenen Strukturen und insbesondere eine Wiederverwendung der anfallenden Böden im Gebiet kann berücksichtigt werden.

Die Nutzungsbedingungen für Geothermie wären im Gebiet gegeben. Einschränkungen liegen nicht vor.<sup>19</sup> Die Bodenklasse in einer Tiefe von 0 m bis 1 m wird mit 3 beschrieben, es liegt somit im Großteil des Plangebietes eine leicht lösbare Bodenart vor. Dabei handelt es sich um gemischtkörnige, bindige Lockergesteine mit lageweisem Sand und Kies.<sup>20</sup>

**Altlasten**

Mit Schreiben vom 24.08.2016 teilt der Fachdienst Umwelt und Straße des Landkreises Diepholz mit, dass sich im Geltungsbereich des Planungsgebietes zum gegenwärtigen Kenntnisstand (08/2016) keine erfassten Altablagerungen (ehemalige Deponien) befinden.

Allerdings befinden sich im Plangebiet 4 Verdachtsflächen (Altlastenverdacht durch gewerbliche Nutzung). Nachfolgend sind die Verdachtsflächen aufgelistet:

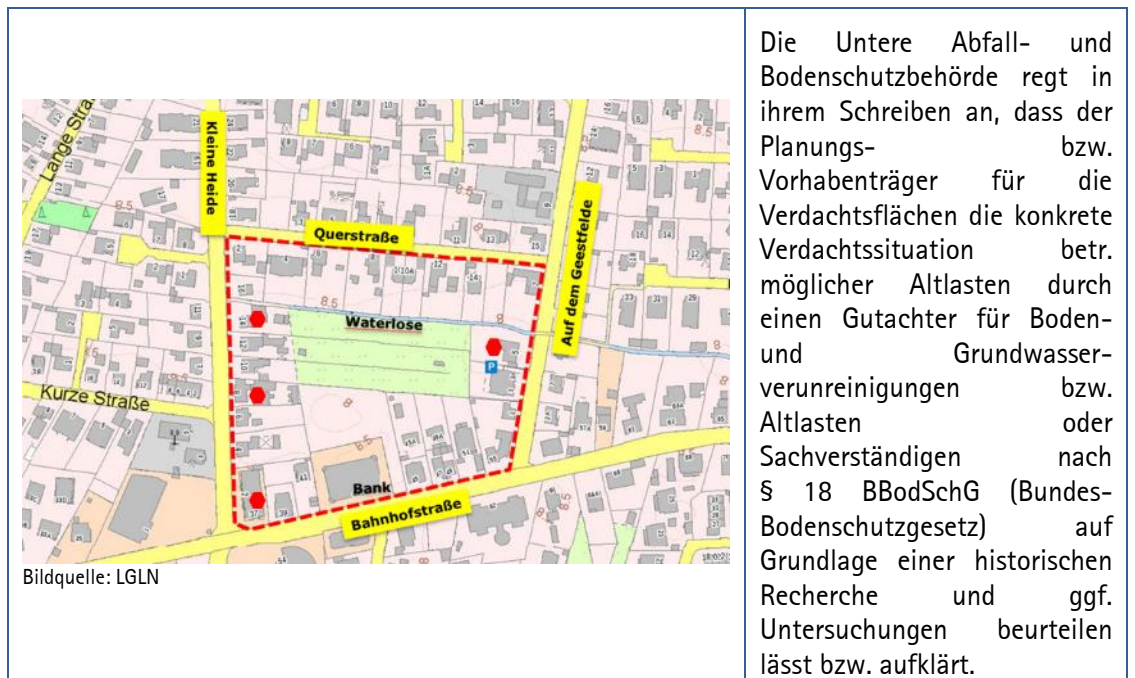
Abb. 11 **Verdachtsflächen**

Standort-Nummer	Adresse	Altlastenrelevanzklasse*
251.047.5.901.0036	Auf dem Geestfelde 5	1
251.047.5.901.0055	Bahnhofstr. 37	1
251.047.5.901.0159	Kleine Heide 8	1
251.047.5.901.0162	Kleine Heide 14	1

\* Altlastenrelevanzklasse 1 bedeutet „eingeschränkt altlastenrelevant“

15 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodengroßlandschaften / Bodenlandschaften in Niedersachsen  
 16 Umweltserv NIBIS, Geozentrum  
 17 Geologische Karten 1: 25000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Geozentrum Hannover, Schichtfolge  
 18 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, Böden die Dokumente der Kulturgeschichte darstellen und Archivcharakter haben - hier Bodentyp Plaggenesch – er stellt im Profilaufbau eine historische heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform dar.  
 19 Ingenieurgeologische Übersichtskarte Geothermie, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS  
 20 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:500 0000, Bodenklassen für Erdarbeiten nach DIN 18300, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

Abb. 12 Lage der Altlastenverdachtsflächen (rote Punkte)



Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde regt in ihrem Schreiben an, dass der Planungs- bzw. Vorhabenträger für die Verdachtsflächen die konkrete Verdachtsituation betr. möglicher Altlasten durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasser-Verunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) auf Grundlage einer historischen Recherche und ggf. Untersuchungen beurteilen lässt bzw. aufklärt.

Die Gemeinde kommt in Prüfung der Hinweise zu folgender Abwägung des Sachverhaltes: Die aufgezeigten Verdachtsfläche der Relevanzklasse 1 werden im Plan als Verdachtsfläche mit entsprechendem Symbol nachrichtlich gekennzeichnet. Damit ist verbunden, dass bei Baumaßnahmen oder Erdbewegungen auf dem jeweiligen Grundstück eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten durch einen Sachverständigen erforderlich ist. Diese Maßnahmen sind vom Bauträger zu tragen. Geplante Bauvorhaben sind entsprechend frühzeitig zur Abstimmung der Unteren Abfallbehörde des Landkreises vorzulegen.

Zusätzlich zu den Verdachtsflächen befindet sich auf den Grundstücken Kleine Heide 14 und 16 ein bereits sanierter Schadensfall. Hier liegen noch Restbelastungen im Untergrund vor (Ölphase auf dem Grundwasser). Die Sanierung wurde allerdings zwischenzeitlich eingestellt. Nach gutachterlicher Einschätzung erfolgt keine relevante Wanderung der Ölphase auf dem Grundwasser, es liegt ein immobiler Zustand vor. Durch Grundwasserstandsänderungen könnte allerdings eine Mileauveränderung im Untergrund eintreten. Deshalb sind jegliche Grundwassernutzungen oder Grundwasserhaltungsmaßnahmen auf den Grundstücken *Querstraße* 2, 4, 6 und *Kleine Heide* 10, 12, 14 und 16 nur nach ausdrücklicher Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz unter Beteiligung der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung eingefügt. Bei einem Rückbau des Gebäudes *Kleine Heide* 16 ist die Restbelastung aus dem Untergrund durch Bodenaustausch zu entfernen (Abschließende Sanierung durch Dekontamination).

**Wasser** siehe dazu 3.12 – Belange der Wasserwirtschaft.

**Luft / Klima** Wesentlich dürfte für die Luftzirkulation im Niederungsbereich der Waterlose sein, der jedoch durch die vorliegende Planung nicht nachteilig verändert wird. Infolge der geplanten Neuordnung des gesamten Bereichs mit unterschiedlichen Baukörpern aber auch größeren Freiräumen werden sich die kleinklimatischen Bedingungen vor Ort nicht wesentlich verändern. Ausgleichend auf das Stadtklima kann vor allem die Anlage von neuen Hausgärten innerhalb des Gebietes wirken.

**Landschaftsbild / Ortsbild** Aspekte des Landschaftsbildes sind in dieser städtischen Lage nicht relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst.

#### Artenschutz

Für das Plangebiet sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob gemäß § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bestehen. Es ist gemäß § 44 BNatSchG verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Ausnahmen sind nur zugelassen, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert.

Es wurden die potenziell möglichen sowie nachgewiesenen geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet entsprechend der vorfindlichen Habitatkomplexe ermittelt und ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft. Grundlage für die Habitatkomplexe sowie die möglichen Betroffenheiten geschützter Arten ist das Verzeichnis der in Niedersachsen streng geschützten Arten.<sup>21</sup> Die Biotopstruktur im Plangebiet (unbebauter Innenbereich) ist teilweise dem Habitatkomplex Nr. 2 Gehölze und Nr. 12 – Ruderalfluren zuzuordnen.

**Pflanzen:** Ein Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenarten in den zur Bebauung anstehenden Bereichen ist durch die aktuellen Standortbedingungen / die Nutzung nicht zu erwarten. Es wurden bei der Begehung keine geschützten Pflanzenarten vorgefunden.

**Tiere – Säugetiere:** Durch die Lage innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keine besondere Aufenthaltsqualität für **Fledermäuse** darstellt. Die Baumbestände in den Gärten werden durch die Planung erhalten, so dass vorfindliche Baumquartiere mit Spalten weiterhin als Quartiere zur Verfügung stehen können. Auch besondere, fledermausrelevante Strukturen (Gewässerzug der Waterlose) werden durch das Planvorhaben erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Durch die Planung wird keine Gefährdung der lokalen Populationen ausgelöst. Auf eine eigenständige fledermauskundliche Untersuchung wird somit verzichtet.

**Tiere – Amphibien und Reptilien:** Entsprechend des vorgefundenen Lebensraumes könnten im Bereich der Waterlose Kriechtiere vorkommen. Sie waren allerdings im Begehungszeitraum nicht feststellbar. Das Gewässer fällt in Zeiten vollständig trocken. Eine Orientierung der Habitate dürfte sich ausschließlich entlang des Gewässerzuges ergeben. Dieser Bereich wird durch die Planung erhalten. Verbotstatbestände sind nicht erkennbar.

**Tiere – Wirbellose:** Die Ruderalflächen im Plangebiet haben üblicherweise Bedeutung als Lebensraum für Hautflügler, Käfer, Tagfalter und Heuschrecken. Ein Vorkommen europarechtlich geschützter Arten ist jedoch angesichts der Habitate und der zentralen Lage nicht wahrscheinlich.

**Tiere – Europäische Vogelarten:** Das Plangebiet ist kein Teil eines EU-Vogelschutzgebiets, noch benennt das Niedersächsische Vogelarten-Erfassungsprogramms die Flächen als von besonderer Bedeutung. Hinsichtlich der vorzufindenden Habitatstrukturen ist für das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für Singvögel und Heckenbrüter im Bereich von Gehölzen und Gärten anzunehmen. Es handelt sich um Vögel, die üblicherweise in solchen Habitaten vorkommen.

Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischen Störungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

<sup>21</sup> Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten, Aktualisierte Fassung 01.01.2015, NLWKN

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für keine der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie bzw. für keine Art der in Nds. zu erwartenden geschützten Tier- oder Pflanzenarten werden im Eingriffsgebiet die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) berührt:

Abb. 13 Ergebnis zu den Verbotstatbeständen

	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt
<b>Tötungsverbot</b> (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)	Weder bau-, anlagen- oder betriebsbedingt werden durch das Planvorhaben (Bau von Wohnungen) geschützte Tiere (z.B. Brutvögel, Mäuse, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien) getötet ;		
<b>Störungsverbot</b> (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)	Störungen potenziell vorkommender geschützter Vogelarten im Habitatkomplex 2 und 12 (insbesondere Singvögel) sind möglich. Diese können jedoch auf benachbarte Flächen und Habitate (Gärten) ausweichen. Die Störung verändert nicht den Erhaltungszustand der Population.		
<b>Zerstörungsverbot</b> (§ 44 (1) Nr.3, 4BNatSchG)	Es finden sich keine geschützten Pflanzenarten im Habitatkomplex 2 und 12. Auch werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten zerstört.		

Auch wenn das Plangebiet durch eine Innenverdichtung überformt wird und damit einzelne Lebensräume und Habitate beeinträchtigt werden können, schafft die Planung auch neue Lebensräume mit den neu entstehenden Außenanlagen und Gärten. Für Tierarten, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt hier trotz der auftretenden Störungen Wohn- oder Nahrungshabitate gefunden haben, werden diese auch zukünftig zur Verfügung stehen. Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes stehen der Planung nicht entgegen. Auch der Vermeidungsgrundsatz für Verbotstatbestände wird berücksichtigt und es ist nachfolgender Hinweis auf dem Plan enthalten: Die Rodung bestehender Gehölze soll außerhalb der Brutzeit der Vögel, bzw. außerhalb der Nutzung der Bäume als Sommerquartier für Fledermäuse, d.h. Anfang Oktober bis Mitte Februar, erfolgen.

Nachfolgende Bilanzierung zeigt die Wertigkeiten vor und nach der Planung. Veränderungen ergeben sich dadurch, dass die oberflächigen Biotopstrukturen teilweise für die Bebauung und die Straße beseitigt werden und dem Boden durch Versiegelung die grundlegende Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen werden bzw. die natürlichen Bodenstrukturen durch Bodenaustausch ge- bzw. zerstört werden. Vollständig erhalten wird der Gewässerzug der Waterlose. Er wird durch beidseitige Grünflächen gesichert.

Veränderungen /  
Minimierung

Abb. 14 Bestand – Wertigkeit vor geplantem Baurecht

Bestand – Biotoptyp / Nutzung <sup>22</sup>	Typ	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte <sup>23</sup>
Bestand Mischgebiet (80% Versiegelung)	X	8.920	0	0
	PZA	991	1,0	991
Bestand Einzelhausgebiet (45% Versiegel.)	X	8.646	0	0
	PZA	10.568	1,0	10.568
Stark ausgebauter Bach (Waterlose)	FXS	558	3,0	1.674
Sukzessionsgebüsch	BRS	1.258	3,0	3.774
Halbruderale Gras und Staudenflur	UHM	1.160	3,0	3.480
Artenreicher Scherrasen (Gärten)	GRA	7.460	1,0	7.460
Versiegelte Flächen (Zufahrt Bestand)	X	479	0	0
<b>Summe Bestand</b>		<b>40.040</b>		<b>27.947</b>

Abb. 15 Planung – Wertigkeit nach geplantem Baurecht

Bestand – Biotoptyp / Nutzung*	Typ	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
--------------------------------	-----	--------------------------	------------	------------

22 Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen

23 Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Liste II; Niedersächsischer Städtetag 2008

Mischgebiet (9.911 m <sup>2</sup> ) (GRZ 0,6 + Überschreitung bis 80 %) - davon versiegelt - Freiflächen	X PZA	8.920 991	0 1,0	0 991
Allgemeine Wohngebiete (26.846 m <sup>2</sup> ) (GRZ 0,6 + Überschreitung bis 80 %) - davon versiegelt - Freiflächen	X PZA	12.081 14.765	0 1,0	0 14.765
Verkehrsfläche (Planstraße)	X	1.359	0	0
Grünfläche (Räumstreifen)	GRA	1.366	1,0	1.366
Wasserfläche (Waterslose)	FXS	558	3,0	1.674
<b>Summe Planung</b>		<b>40.040</b>		<b>18.796</b>

Abb. 16 **Saldo der Bewertung vor und nach der Planung**

Flächenwert	Bebauungsplan Nr. 28 (61/78)
Vor dem Eingriff	27.947
Nach dem Eingriff	18.796
<b>Saldo</b>	<b>-9.151</b>

Durch die Planung und das neu gewählte Baurecht im Innenbereich entsteht rechnerisch ein Wertedefizit. Dieses kann jedoch als von nachgeordneter ökologischer Bedeutung gelten. Die Gemeinde gewichtet im vorliegenden Planfall die Entwicklung zentral im Siedlungsgebiet gelegener Flächen im öffentlichen Interesse höher als den zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt. Infolge des Verfahrens nach §13 a BauGB entsteht formal kein Kompensationserfordernis.

Sonstige Umweltziele

- **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 (6) Nr. 7 b BauGB)**  
Solche Gebiete werden vom Bebauungsplan nicht erfasst.
- **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)**  
Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen. Weder durch den Verkehr noch durch die Nutzungen sind besondere, über das verträgliche Maß von Wohngebieten bzw. Mischgebieten hinausgehende Immissionen gegeben. Immissionen durch Gewerbelärm sind nicht vorhanden. Besondere Erhebungen sind insoweit nicht erforderlich (siehe auch Kapitel 3.1).
- **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)**  
Der Zerstörung möglicher archäologischer Bodenfunde wird durch die Übernahme der Auflagen der Denkmalschutzbehörde entgegengewirkt.
- **Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB)**  
Durch die geplante gemischte Nutzung des Gebietes entstehen keine besonderen Emissionen für die Umwelt.
- **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)**  
Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude infolge der erforderlichen Dämmwerte für Lärmaußenpegel ohnehin in hohem Maße modernen energetischen Anforderungen entsprechen werden. Es sind keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen worden, die die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarthermie, Photovoltaik) verhindern würden.

- **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)**  
Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.
- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)**  
Das Plangebiet ist kein festgelegtes Gebiet.
- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)**  
Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und ortsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

Fazit

In der Summe werden sich mit der Entwicklung des Areals keine Nachteile für die Umwelt sowie Natur und Ortsbild ergeben. Den Belangen des Umweltschutzes wird somit Rechnung getragen.

### 3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

- Wirtschaftliche Belange / ■ Infrastruktur / ■ Ver- und Entsorgung

#### ■ Wirtschaftliche Belange

Bauwirtschaft

Es wird erwartet, dass sich mit der baurechtlichen Neuordnung der Flächen positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft ergeben können.

Öffentlichkeit

Die Entwicklung des Innenbereichs soll der Gemeinde Weyhe zu einer weiteren städtebaulichen Entwicklung verhelfen, in dem geeignetes Wohnbauland in zentraler Lage angeboten werden kann. Die Angebotsplanung kann dazu beitragen, den Wohnungsmarkt zu entzerren und zu tragbaren Wohnbaukosten für die Bevölkerung beizutragen. Die Fläche kann infolge ihrer zentralen Lage verkehrlich ökonomisch entwickelt werden. Eine Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen zukünftig wird begünstigt.

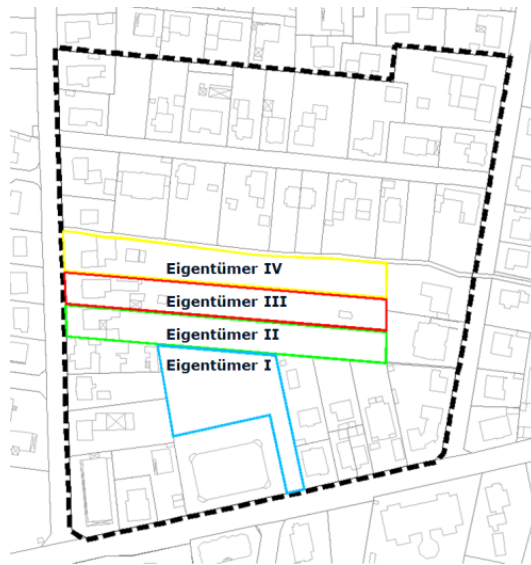
Flächeneigentümer

Die Gemeinde ist gehalten, im Planungsprozess auch die privaten wirtschaftlichen Interessen in ihre Abwägungen einzustellen und sie im Verhältnis zu den öffentlichen Belangen zu gewichten.

Die Entwicklung eines zentralen innenliegenden Bereichs ist regelmäßig auch mit Kosten verbunden. So müssen insbesondere Flächenaufwendungen für die Erschließung sowie die Beordnung der Entwässerungssituation der Waterlose geschaffen werden. Es ist deshalb zu bedenken, dass sich die Neuplanung hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit, ihrer Verwertbarkeit bzw. hinsichtlich ihres wirtschaftlichen Faktors so gestalten muss, dass die erforderlichen Flächenvorhaltungen auch tragfähig für Flächeneigentümer bleiben. Dies wurde mit dem Bebauungsplan entsprechend den Beratungsergebnissen der politischen Gremien berücksichtigt.

Der Entwicklungsbereich im Plangebiet teilt sich auf vier Grundeigentümer auf. Eigentümer I, II und III stehen einer Innenentwicklung im Grundsatz positiv gegenüber. Ein Eigentümer plant bereits seit langem die Nutzung seiner innenliegenden Flächen und hat diesbezüglich auch mehrere Bauabsichten zur Bewertung vorgelegt. Für Eigentümer IV werden die erforderlichen Aufwendungen zur Beordnung der Waterlose (Räumstreifen, Rückhaltung) auf seinen Flächen (derzeit Gartennutzung) als erheblich gesehen, so dass er dem Vorhaben eher kritisch gegenüber steht. Eine Freigabe seiner Flächen für eine Bebauung dürfte voraussichtlich nicht in absehbarer Zeit erfolgen.

Abb. 17 **Eigentümerverhältnisse im Entwicklungsbereich**



Die unterschiedlichen wirtschaftlichen Sichtweisen der Eigentümer sind nachvollziehbar. Gleichwohl gilt im vorliegenden Planfall, dass für eine Entwicklung des Innenbereichs alle Flächeneigentümer gleichermaßen die erforderlichen Flächenentwicklungen (Erschließungsstraße, Gewässerrandstreifen, vorsorgliche Flutmulde) ermöglichen müssen. Nur im Gesamtkonzept ist eine stufenweise Entwicklung und Nutzbarmachung möglich.

Die Flächenaufwendungen für die Unterhaltung der Waterlose und auch für die Erschließung wurden soweit als möglich gleichermaßen auf die Eigentümer verteilt:

- Insbesondere von Eigentümer I, der zusätzlich Flächen von Eigentümer II und III erwerben will, wird die erforderliche Zuwegung ins Gebiet bereitgestellt und im Falle des Erwerbs ein wesentlicher Teil der Vorsorgeflächen für die Wasserwirtschaft von baulichen Nutzungen frei gehalten.
- Demgegenüber tragen Eigentümer II und III ebenfalls Teile der Erschließungsflächen (Wendehammer) und der Flutmulde.
- Bei Eigentümer IV liegt keine Verkehrsfläche zur Erschließung seiner Flächen auf dem Grundstück, aber ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht für die Wasserwirtschaft und er ist gehalten (weiterhin), einen erforderlichen Zugang entlang der Waterlose für eine Unterhaltung des Gewässers freizuhalten.

**Anwohner-  
Immobilienwerte**

Manche Anwohner in der Straße *Auf dem Geestfelde* sowie in der *Bahnhofstraße* sehen eine Entwicklung des Innenbereichs kritisch. Hier ist jedoch die Höhe und Lage der geplanten zukünftigen Bebauung für die Bewertung ausschlaggebend, denn je nach Ausprägung der neuen Bebauung werden Einbußen der eigenen Wohnqualität bzw. der eigenen Immobilienwerte befürchtet.

Die vorgetragenen nachbarschaftlichen Belange sind bei der Festsetzung der maximalen Geschossigkeiten sowie durch Traufhöhen, Gebäudehöhen und die Lage der Baugrenzen mit berücksichtigt und abgewogen worden.

■ **Infrastruktur**

**Einwohner-  
entwicklung**

Die Neuordnung des Baugebietes wird nicht zu wesentlich veränderten Einwohnerzahlen führen, die einen erhöhten Infrastrukturbedarf begründen können.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist in Weiterführung der bestehenden Baustrukturen mit etwa 27 neuen Wohneinheiten zu rechnen. Mittelfristig lässt sich damit nachfolgender Einwohnerzuwachs für das Untersuchungsgebiet ableiten:

Abb. 18 **Abschätzung des möglichen Einwohnerzuwachses**

Ca. 27 Wohneinheiten	Personen insg.	Nach Alter <sup>24</sup> :		
	(Gemeinde insgesamt 29.896)	0 – 18 Jahre (14,9 %)	19 – 64 Jahre (54,3 %)	65 Jahre und älter (30,8 %)
Ca. 27 Wohneinheiten Haushaltsgröße durchschnittlich (BRD) 2,2 Personen / HH	ca. 60	9	33	18

Die oben dargelegten wahrscheinlichen Bevölkerungszuwächse durch Wohn-Neubauten im Plangebiet sind mit den in der Gemeinde Weyhe vorhandenen Einrichtungen zu bewältigen.

Die Lage im Ortskern ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit von Stätten und Einrichtungen der Versorgung/ medizinischen Versorgung/ Bildung und Betreuung. Generell können Gemeindeeinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportanlagen etc. durch eine Innenverdichtung und Einwohnerzuwachs in zentraler Lage eine verbesserte Auslastung ohne Steigerung des Verkehrsaufkommens erfahren. Infrastrukturell kann die gesamte Ver- und Entsorgung des Innenbereichs als gesichert gelten. Zusätzliche Erfordernisse ergeben sich aufgrund der geringen Größe des innenliegenden Entwicklungsbereiches nicht.

■ **Belange der Ver- und Entsorgung**

**Wasser** Die Wasserversorgung (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des Zweckverbandes. Die erforderlichen neuen Leitungen werden innerhalb des öffentlichen Straßenraumes (Planstraße) vorgesehen werden. Eine Eintragung von gesonderten Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

**Brandschutz** Der Brandschutz wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / - behälter sichergestellt. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der Brandschutz durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt (leitungsgebunden). Der Brandschutz kann durch den Einbau von Unterflurhydranten sichergestellt werden. Im Zuge der Ausbauplanungen ist hier ein ggf. erforderlicher Standort innerhalb der Planstraße vorzusehen. Der genaue Löschwasserbedarf wird in Kenntnis der Baumassen und bezogen auf die Gefahr der Brandausbreitung von den zuständigen Stellen ermittelt. Der im öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellende Anteil wird ebenfalls ermittelt.

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

**Gas** Die Gasversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der swb Netze GmbH. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

**Tele-kommunikation** Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Im vorliegenden Fall ist es insbesondere die Deutsche Telekom. Da Telekommunikationsleitungen mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung der Arbeiten zu berücksichtigen.

**Müllentsorgung** Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH. Die Planstraße mit 10 m Parzellenbreite sowie der Wendehammer mit 22 m Durchmesser sind für das Befahren mit LKW bemessen. Somit ist das Befahren und Wenden in der neu geplanten Straße mit 2-achsigen Müllfahrzeugen problemlos möglich.

Gesonderte Stellflächen für Müllbehälter im Zuge einer immer weiter mechanisierten Abholung (z.B. Seitenlader) sind nicht im Plan vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Größe der Verkehrsflächen und der zukünftigen Grundstücke hier je Objekt eine angemessene Stellfläche zur Abholung berücksichtigt werden kann, die nicht zu Lasten von Fußgängern und Radfahrern führt.

24 Als Bezug der Altersstruktur wurde die Altersstruktur und Zahl der Einwohner von 2014 zugrunde gelegt. Quelle: www.wegweise-kommune.de)

Schmutzwasser	Die Beseitigung des Schmutzwassers geschieht innerhalb des Abwasserverbandes über die Kläranlage in Bremen (Seehausen). Es ist von ausreichend Kapazitätsreserven auszugehen.
Oberflächenwasser	Bezüglich der Oberflächenentwässerung und der notwendigen Unterhaltungsarbeiten (Waterlose) wird auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.
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 von <i>Bahnhofstraße</i> , <i>Kleine Heide</i> , <i>Querstraße</i> und <i>Auf dem Geestfelde</i> . Auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber wird hingewiesen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.
Erlaubnisfeld / Bewilligungsfeld	Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim und des Bewilligungsfeldes Achim-Barrien der Wintershall Holding GmbH mit der Erlaubnis zum Aufsuchen von Kohlenwasserstoffen. Die Berechtigung lief allerdings nur bis zum 13.09.2015. <sup>25</sup> Infolge der großflächigen Bewilligungsfelder, die sich über weite Bereiche der Gemeinde Weyhe ziehen, und infolge der zentralen Lage des Plangebietes führen diese Bewilligungen nicht zu Einschränkungen für das Planungsziel.

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

Externe Erschließung	<p>Das Plangebiet liegt nördlich der <i>Bahnhofstraße</i> und wird ringförmig von den relativ ruhigen Siedlungsstraßen <i>Kleine Heide</i>, <i>Querstraße</i> und <i>Auf dem Geestfelde</i> umschlossen. Für diese Straßen ergibt sich auf Ebene des Bebauungsplanes kein Planerfordernis und insoweit sind sie auch nicht im Plangebiet enthalten.</p> <p>Mit der Erstellung der Landesstraße 335 erhielt Kirchweyhe eine neue Hauptverkehrsstraße, in dem der Großteil des überörtlichen Verkehrs von der <i>Bahnhofstraße</i> weg um den Ortskern geleitet wurde, insoweit sind auch die Verkehrsbelastungen auf der Bahnhofstraße nicht nachteilig für die Entwicklung des Plangebietes.</p> <p>Eine Erschließung des Entwicklungsbereiches ist grundsätzlich nur über die <i>Bahnhofstraße</i> möglich (siehe Abb. 13). Sonstige Zuwegungen im Bereich <i>Kleine Heide</i>, <i>Querstraße</i> oder <i>Auf dem Geestfelde</i> fehlen. Die einzige Zufahrtsmöglichkeit ist mit dem Grundstück 342/2 östlich der <i>Bahnhofstraße</i> Nr. 43 gegeben. Auch der Baukomplex von Nr. 43 (u.a. Bank) nutzt bereits diese Möglichkeit.</p>
-------------------------	---

Abb. 19 **Einzige Zufahrtsmöglichkeit für die Innenentwicklung**



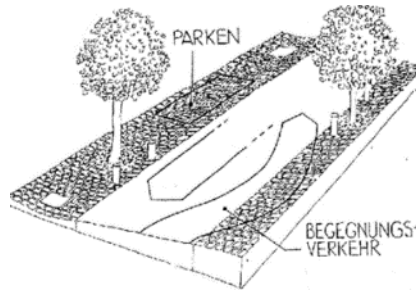
Abb. 20 **Verkehrswege – angrenzend an das Plangebiet**



**Innere Erschließung**

Als innere Erschließung ist infolge der Größe des gesamten Entwicklungsbereiches eine Stichstraße ausreichend. Sie mündet in einen insgesamt 22 m breiten Wendehammer, ausreichend für ein 2-achsiges Müllfahrzeug.

Das Profil der Erschließungsstraße hat 10 m. Da es sich um eine Stichstraße handelt, wird diese Breite als erforderlich erachtet, um keine Engpässe zu erzeugen. Es muss einerseits für die Ausbauplaner genügend Flächen vorhandenen sein, um Parkverkehr, insbesondere aber auch die notwendigen Versickerungsbereiche im Straßenprofil unterbringen zu können. Zum anderen soll die Straße als reine Anliegerstraße auch als Wohnstraße dienen.



Gewählt werden sollte eine optisch ansprechende, umweltfreundliche geräuscharme Oberfläche. Für die erforderliche Oberflächenwasserversickerung entlang der Straße könnte anstelle der ansonsten erforderlichen begrünter Versickerungsmulden ggf. eine sickerfähige Funktionsfläche treten. Diese Funktionsfläche kann für besonderen Begegnungsverkehr oder als Parkstreifen oder aber streckenweise zur Anpflanzung von Bäumen genutzt werden und stützt den städtischen Eindruck der Straße (siehe Beispiel

nebenan). Die genauen Modalitäten regelt die Ausbauplanung.

Fußgänger /  
Radfahrer

Es wurde geprüft, ob sich ggf. für Fahrrad- und Fußgängerverkehr zusätzliche Wegebeziehungen eröffnen würden, um den Entwicklungsbereich durchlässig zu gestalten. Hier ist jedoch im Bestand infolge der Eigentumsverhältnisse und den vorhandenen Baumustern keine Lösung erkennbar.

Ein Fußweg entlang der Waterlose ist ebenfalls nicht machbar, denn der Parzellenbereich des Grabens ist mit 2 m relativ schmal. Somit würde die Nutzung mit einem Fußweg die Verrohrung des Gewässers zwingend voraussetzen.

Zuwegung für  
Wasserwirtschaft

Für die Unterhaltung der Waterlose sowie des Retentionsraumes benötigt die Wasserwirtschaft (im vorliegenden Fall der Abwasserverband) nicht nur die erforderlichen Räumstreifen, sondern auch die Zuwegungen dorthin. Die Waterlose ist nicht von der Straße *Kleine Heide* oder *Auf dem Geestfelde* aus erreichbar. Diese Erreichbarkeit wird durch ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt, das von der Stichstraße nach Osten führt. Das Leitungsrecht weist mit insgesamt 3 m die erforderliche Breite für übliche Räumfahrzeuge auf, denn eine (teure) Beräumung der Waterlose durch Hand sollte vermieden werden.

### 3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Rüstungsaltslasten/  
Zivilschutz

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mitgeteilt (Schreiben vom August 2016), dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es wurden Luftbildauswertungen durch die Gemeinde veranlasst. Die Luftbildauswertungen des Landesamtes für Geologie und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN – 2016) werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

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

Im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und auf Grundlage der Städtebaurechtsnovelle 2013 zur Stärkung der Innenentwicklung in Gemeinden ist die Gemeinde Weyhe bemüht, neue Wohnbauflächen vorrangig im Innenbereich bereitzustellen.

Weyhe verfügt über ein vom Rat beschlossenes „Handlungsprogramm Innentwicklung – Fortschreibung 2014“. Darin werden für die Gemeinde flächendeckend die städtebaulichen Möglichkeiten für eine gezielte Innenverdichtung recherchiert und es werden Handlungsprioritäten formuliert. Das Areal zwischen den Straßen *Kleine Heide* und *Auf dem Geestfelde* und *Querstraße* wird im Handlungsprogramm als bevorzugtes Gebiet für die Innenentwicklung bewertet.

Abb. 21 Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes von Kirchweyhe



Bildquelle: LGLN

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

**Grundwasser**

Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 101 – 150 mm/a (137mm/a) und damit eher im unteren Bereich der allgemeinen Zuordnung.<sup>26</sup> Die Basis des oberen Grundwasserleiters wird bei kleiner 50 m bis 100 m zu NN beschrieben.<sup>27</sup> Die Grundwasseroberfläche liegt in rd. 5 bis 10 m Tiefe und dessen Mächtigkeit liegt bei rd. 50 m bis 100 m. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung am Standort wird als gering beschrieben bzw. ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten zum Grundwasser sehr hoch bis stark variabel. Die Entnahmebedingungen in den grundwasserführenden Gesteinen werden als sehr gut bezeichnet.<sup>28</sup> Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld.

**Gewässer**

Im Plangebiet verläuft die Wasserlöse oder Waterlose zwischen den Straßen *Kleine Heide* und *Auf dem Geestfelde*. Die Waterlose ist ein Gewässer III. Ordnung und als Vorfluter ein wesentlicher Bestandteil des Entwässerungssystems der Gemeinde.

Einträge in das Gewässer sind aufgrund der vorhandenen und geplanten Wohnbaunutzungen nicht zu befürchten. Es grenzen durchweg private Gärten an das Gewässer. Das Gewässer wird erhalten und durch die Planfestsetzungen in seinem Bestand weiterhin gesichert.

26 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200 000 - Grundwasserneubildung

27 Basis des oberen Grundwasserleiter-Komplexes 1:200 000, Geozentrum Hannover

28 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen, 1:200 000, Lage der Grundwasseroberfläche, Schutzpotenzial, Mächtigkeit, Geozentrum Hannover

Abb. 22 Waterlose mit verrohrten und offenen Bereichen



Einige Anwohner haben im Rahmen der Offenlegung der Planung (Aug/Sep 2017) ihre Befürchtungen vorgetragen, dass die Festsetzung einer beidseitigen 3 m breiten privaten Grünfläche letztlich doch die Anrainer mit der Durchsetzung eines Räumstreifens in die Pflicht nehmen würde, obwohl derzeit im Bestand Zäune, Bepflanzungen und teilweise sogar Bebauungen vorzufinden sind. Die Gemeinde hat jedoch in ihren Abwägungen klargestellt, dass die Festsetzung des beidseitigen Grünstreifens in erster Linie weitere Verschlechterungen für die Unterhaltung des Gewässers vermeiden soll. Die festgesetzte durchgehende Grünfläche ist somit ein langfristiges, kein kurzfristiges städtebauliches Ziel. Veränderungen im und am Rande des Gewässers Waterlose werden in jedem Fall nur in Abstimmung mit allen betroffenen Anrainern und in Abgleich mit dem tatsächlichen baulichen Bestand bearbeitet.

**Hochwasserschutz**

Am Anfang und Ende des Plangebietes ist die Waterlose verrohrt (siehe Abb.16). Innerhalb des Gebietes läuft sie noch als offener Graben in einer Parzelle von rd. 2 m Breite. Die Parzelle liegt aber nicht immer katastergenau und berührt teilweise auch die Grundstücke der Anlieger.

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan ist auf Basis des alten Entwässerungsplanes von 1993 im Plangebiet noch aus Gründen des Hochwasserschutzes ein Regenrückhaltebereich mit einem Gesamtvolumen von 1.100 m<sup>3</sup> vorgesehen worden. Es sollte zentrale Entwässerungsaufgaben übernehmen. Aktuell liegen neue wasserwirtschaftliche Berechnungen vor. Das Ingenieurbüro Ingenieur- Dienst-Nord (IDN)<sup>29</sup> hat den Bereich der Waterlose unter Berücksichtigung der sich wandelnden Rahmenbedingungen und dem Stand der Technik neu hydraulisch berechnet und kommt zu folgendem aktuellem Ergebnis:

- Die Abflussspende der Waterlose im Gesamtsystem ist geringer, als damals angenommen. Auf einen zentralen Rückhaltebereich an dieser Stelle mit 1.100 m<sup>3</sup> Stauvolumen - wie im Entwässerungsplan 1993 vorgesehen - kann deshalb verzichtet werden.
- Es wird jedoch ein vorsorgendes Retentionssystem für die Waterlose empfohlen, solange anderenorts in Weyhe und hier insbesondere im Bereich des weiteren Verlaufs der Waterlose das System (z.B. Sohlhöhen von Rohrdurchlässen etc.) noch nicht durchgängig optimal und

29 Ingenieur Dienst Nord Dr. Lange – Dr. Anselm GmbH; Oberflächenentwässerung Kirchweyhe Innenentwicklung; Oyten, 09.2013 sowie Konzeption der Oberflächenentwässerung, 14.07.2015

zusammenhängend gestaltet werden könnten, denn die Waterlose muss eine Leistungsfähigkeit für ein Starkregenereignis besitzen, das einmal alle 5 Jahre eintritt.<sup>30</sup>

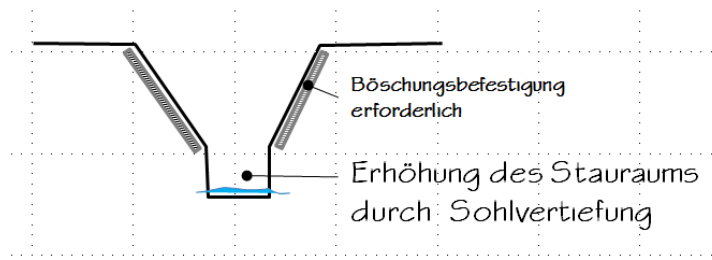
Ein gänzlicher Rückbau der Waterlose – wie teilweise von den Anwohnern vorgeschlagen – kann aus hydraulischen Gründen auf keinen Fall erfolgen. Das erforderliche Stauvolumen könnte über eine Grabenverrohrung nicht erreicht werden und würde somit kostenintensive Ergänzungen im weiteren Kanalnetz mit aktueller Regenrückhaltung erfordern. Vielmehr ist das Gewässer zu sanieren. Es werden folgende Maßnahmen als sinnvoll angesehen:

- Es muss eine grundlegende Beräumung der Waterlose im noch offenen Grabenbereich der Entwicklungsfläche erfolgen. Die Beräumung hat das Ziel, das Retentionsvolumen wieder ordnungsgemäß herzustellen. Diese Beräumung wird auch ohne die vorliegenden Planungen der Gemeinde in jedem Fall erforderlich. Hierzu wird der Abwasserverband zu gegebener Zeit auf die Anlieger zukommen, da das Gewässer derzeit mit Geräten nicht mehr erreichbar und insgesamt kaum noch zugänglich ist. Aufgrund des Bewuchses, aufgrund von Einsackungen der steilen Böschungen und durch Sedimente wird die Unterhaltung immer schwieriger und damit die Vorflut unsicherer. Wegen der großen Bedeutung des Gewässers im Gesamtsystem der Gemeinde wird eine Sanierung der Abflussverhältnisse der Waterlose dringend erforderlich.
- Neben einer Beräumung ist die Schaffung eines Retentionsraumes der Waterlose angeraten, das für ein Starkregenereignis ausgelegt ist. Die Böschungen der Waterlose liegen derzeit im Plangebiet etwa bei > 8,00 m ü. NN. Als maximaler Wasserstand entsprechend den hydraulischen Simulationen wird für die Waterlose im Plangebiet eine Höhe von 8,37 m ü. NN angenommen. Manche Teile der Entwicklungsflächen weisen jedoch nur Höhen von 7,50 m ü. NN auf und sind somit potenziell überflutungsgefährdet.

Langfristig gilt, dass – wenn alle innenliegenden Entwicklungsflächen bei einer Bebauung auf etwa 8,50 m über NN<sup>31</sup> aufgefüllt werden und sich damit auch die Gewässerböschung der Waterlose ggfs. leicht erhöht, dass dann ein Starkregenereignis von 5 Jahren auch im Profildbereich der Waterlose den Berechnungen zufolge durchaus abgeführt werden kann.

Für eine mittelfristige Sanierung der Waterlose mit ausreichendem Retentionsraum wurden mehrere Varianten geprüft. Die Lösung der wasserwirtschaftlichen Belange muss im vorliegenden Fall aber praktikabel, ökonomisch und in Zusammenarbeit mit den Flächeneigentümern umsetzbar sein, denn städtische Grundstücke oder Flächen des Abwasserverbandes sind im Gebiet nicht vorhanden.

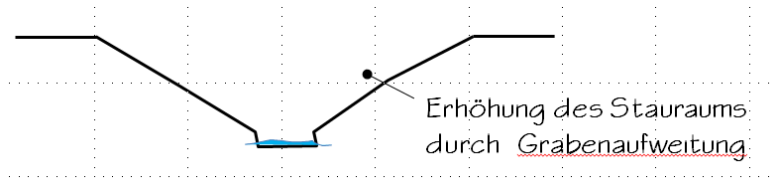
- Eine Beräumung der Waterlose mit gleichzeitiger Sohlvertiefung, um einen ordnungsgemäßen Rückhalteraum herzustellen. Dies hätte jedoch zur Folge, dass die Böschungen in der ohnehin sehr schmalen Parzelle mit einer steilen Neigung herzustellen wären. Böschungssicherungen wären erforderlich. Technisch sind solche Lösungen machbar, erfordern jedoch einen erheblichen finanziellen Aufwand.



- Als zweite Möglichkeit wurde die Profilaufweitung der Waterlose geprüft. Hierzu wären jedoch weitere private Flächen entlang der Waterlose erforderlich. Eine Bereitschaft von allen anliegenden Grundeigentümern zur Abgabe von Flächen war in der Vergangenheit und ist auch aktuell nicht erkennbar.

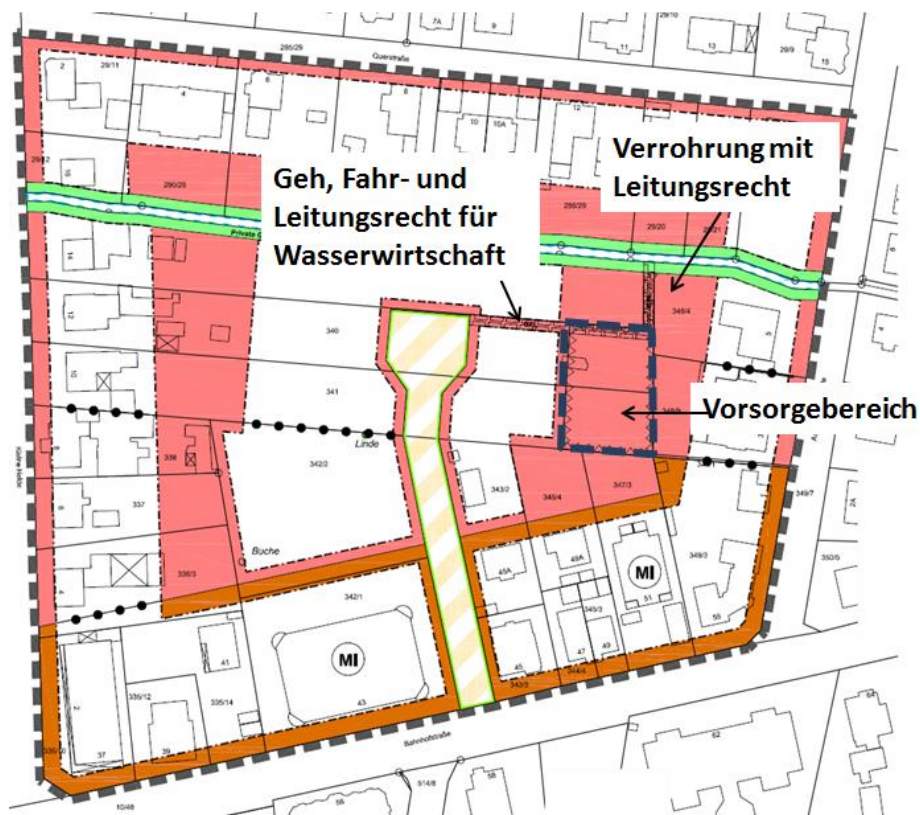
30 ebenda Seite 14

31 siehe dazu die Ergebnisse des Oberflächenentwässerungskonzeptes zum BPlan nr.28 (61/67) Bahnhofstraße II, Erstellt durch die IDN, Oythen, 14.07.2015, Seite 5/15



- Als dritte Möglichkeit wurde die Anlage eines Retentionsraumes im Sinne einer kleineren zusätzlichen Staufläche (Staugraben) an geeigneter Stelle geprüft. Hier war in Verbindung mit den am meisten betroffenen Grundeigentümern im Gebiet zu entscheiden, wo dieser Staugraben am besten platziert werden können. Die Lage des Stauraums mittig an der Waterlose wäre aus Sicht der Wasserwirtschaft zu begrüßen gewesen, da über diese Fläche auch der beste Zugang zum Gewässer gegeben wäre. Aus Sicht des betroffenen Eigentümers wurde diese Variante nicht mitgetragen, da sein Gartenbereich, den er auch weiterhin erhalten will, unterbrochen würde.
- Somit wurde eine Verlegung der Vorsorgefläche für den Hochwasserschutz an den östlichen Rand der Entwicklungsfläche als Lösungsmuster sinnvoll. Die Lage des Stauraums ist auch städtebaulich zu befürworten, da er ein offener Grundstücksteil der privaten Baugrundstücke werden kann. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Lage des Vorsorgebereichs ist Ergebnis von Abstimmungsgesprächen mit den Eigentümern. Im östlichen Bereich liegt der natürliche Zuflussbereich im Falle von Hochwasser infolge der natürlichen Geländehöhen. Auf einer Fläche von rd. 950 m<sup>2</sup> kann das erforderliche Stauvolumen im Falle eines Hochwassers erzeugt werden. Die Vorsorgefläche wird über eine Verrohrung mit Leitungsrecht über ein privates Grundstück an die Waterlose angebunden.

Abb. 23 Lage der Flurmulde am östlichen Rand



**Oberflächenwasser**

Die Oberflächenentwässerung aller im Plangebiet befindlichen Wohngrundstücke (*Querstraße, Kleine Heide, Auf dem Geestfelde*) erfolgt weitgehend über Versickerung. Auch für den Entwicklungsbereich wird aufgrund der vorhandenen guten Bodenverhältnisse eine vollständige Versickerung des anfallenden Wassers auf den Grundstücken vorgeschrieben. Alle Grundstücke müssen über ausreichende Sickerflächen für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des

Regenwassers verfügen. Insoweit wird das System der Waterlose auch nicht durch eine Innenentwicklung zusätzlich belastet.

Die Niederschlagsmengen der vorhandenen Straßenverkehrsflächen (*Querstraße, Kleine Heide, Auf dem Geestfelde*) werden dem städtischen Kanalsystem zugeführt. Für die neu zu errichtende Planstraße wird allerdings ebenfalls die Versickerung in den Seitenbereichen vorgeschrieben. Entsprechend wurde ein Straßenprofil von insgesamt 10 m vorgesehen, damit in ausreichendem Maße Versickerungsanlagen umgesetzt werden können.

Mit Schreiben vom 04.08.2016 teilt der Fachdienst Umwelt und Straße des Landkreises mit, dass aus wasserbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, da mit den beabsichtigten Festsetzungen keine erheblichen Auswirkungen auf die wasserwirtschaftlichen Belange zu erwarten sind. Vor Erschließung bzw. Bebauung der Planflächen ist ein Erlaubnis-Antrag gemäß § 10 WHG für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Waterlose bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz zu stellen. Der Vorhabenträger der Erschließungsstraße wird auf den rechtzeitig zu stellenden Erlaubnisantrag hingewiesen.

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

Die Belange sind nicht berührt.

## 4 Inhalte des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Gemeinde nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art und Maß der  
baulichen Nutzung

Der Planbereich wird im überwiegenden Teil als **allgemeines Wohngebiet (WA)** und entlang der *Bahnhofstraße* als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. Dies entspricht auch der Zielkonzeption des gültigen Flächennutzungsplanes. Es werden Nutzungsregelungen für die Baugebiete geschaffen, um Konflikte zu vermeiden und um eine attraktive Ausgestaltung des Plangebietes zu erreichen:

- In den allgemeinen Wohngebieten werden ansonsten zulässige Nutzungen wie nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder gar Tankstellen explizit nicht zugelassen (siehe textliche Festsetzung § 1).
- In den Mischgebieten entlang der *Bahnhofstraße* werden Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (textliche Festsetzung § 1). Solche Nutzungen können auch zu Nachtzeiten ein Verkehrsaufkommen erzeugen, das nur an geeigneten Hauptverkehrsstraßen verträglich ist. Die *Bahnhofstraße* zählt mit ihren auch zahlreich vorhandenen Wohnnutzungen aber nicht zu den Straßen, die für ein gesteigertes nächtliches Verkehrsaufkommen in Frage kommt.

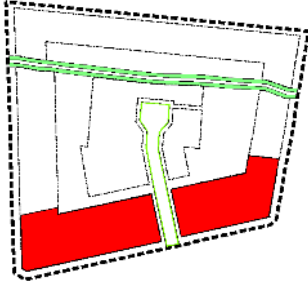

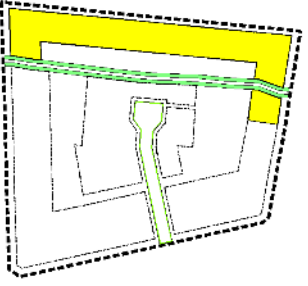




Die maximale **Grundflächenzahl (GRZ)** in den Mischgebieten liegt bei 0,6, womit die Obergrenze (§ 17 BauNVO) ausgeschöpft wird. Durch erforderliche Stellplätze darf diese Grundfläche infolge der zentralen innerstädtischen Lage entsprechend den Bestimmungen der BauNVO überschritten werden. Es ist dann dafür Sorge zu tragen, dass die zusätzlich versiegelten Flächen eine durchlässige Befestigung für eine oberflächennahe Versickerung des Regenwassers erhalten, um das Gesamtentwässerungssystem nicht zusätzlich zu belasten. In den allgemeinen Wohngebieten liegt die Grundflächenzahl bei 0,3, womit den Erfordernissen einer lockeren und auch durch Freiräume gestalteten Wohnsituation – wie bislang im gesamten Bereich üblich – Rechnung getragen wird.



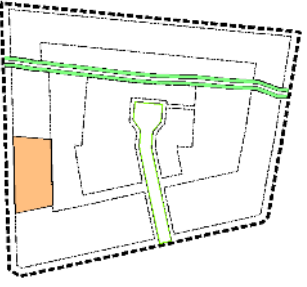

Die Bebauung soll im gesamten Plangebiet in **offener Bauweise (o)** erfolgen. Die in dieser Bauweise mögliche maximale Gebäudelänge von 50 m ist ausreichend, um ggf. auch größere Baukörper entlang der *Bahnhofstraße* zu verwirklichen. Zugelassen sind dabei sowohl **Einzelhäuser wie auch Doppelhäuser (ED)**.

Mit den nachfolgend getroffenen Nutzungsziffern im Gebiet können im Entwicklungsbereich rd. 23 – 27 Wohneinheiten neu entstehen. Für die innenliegenden Entwicklungsbereiche wurde eine **maximal mögliche Zahl an Wohneinheiten (WE)** für die Gebäude festgelegt.

Für die Nutzungsziffern in den Baugebieten werden unterschiedliche Regelungen je nach Gebietstypus und städtebaulichem Ziel getroffen.

Abb. 24 **Übersicht über die getroffenen Nutzungsziffern**

Bereich	Nutzungs- ziffern	Beispiel	Erläuterung										
	<table border="1"> <tr> <td>MI</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>0,6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○</td> <td>△ ED</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TH - max. 8.40 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">OK - max. 13 m</td> </tr> </table>	MI	II	0,6		○	△ ED	TH - max. 8.40 m		OK - max. 13 m			<p><b>Mischgebiet</b></p> <p>Das Mischgebiet (MI) entlang der <i>Bahnhofstraße</i> ist in weiten Bereichen bereits durch einen städtischen Baustil für Handels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Funktional sind deshalb ausreichend Baumöglichkeiten anzubieten. Vorgesehen wird eine maximal zweigeschossige Bauweise (II), wobei jedoch die Traufhöhen (TH) bis auf maximal 8.40 m reichen dürfen und die maximalen Gebäudehöhen (OK) bei 13 m liegen können. Auch im Bestand sind diese Nutzungsziffern bereits vorhanden (siehe z.B. Bahnhofstraße Nr. 51).</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0.6 beim Höchstwert der BauNVO für diese Gebietsklasse festgesetzt, um vorhandene Flächen möglichst effizient nutzen zu können. Damit können auch die Stellflächen auf den Grundstücken und weniger im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden.</p>
MI	II												
0,6													
○	△ ED												
TH - max. 8.40 m													
OK - max. 13 m													
	<table border="1"> <tr> <td>WA<sub>Nr.1</sub></td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>0,3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○</td> <td>△ ED</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TH - max. 5.10 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">OK - max. 9.50 m</td> </tr> </table>	WA <sub>Nr.1</sub>	II	0,3		○	△ ED	TH - max. 5.10 m		OK - max. 9.50 m		  	<p><b>Allgemeines Wohngebiet / WA -1</b></p> <p>Im Bereich der <i>Querstraße</i> und Teilbereichen der <i>Kleinen Heide</i> sowie <i>Auf dem Geestfelde</i> gelten Nutzungsziffern, die den vorhandenen Einzelhaus- bis Einfamilienhauscharakter im Gebiet weiterführen.</p> <p>Die Traufhöhen (TH) liegen bei maximal 5.10 m, die Gebäudehöhen bei maximal 9.50 m bei einer insgesamt maximal zwei geschossigen Bauweise (I). Die Grundflächenzahl (GRZ) wird infolge der relativ großen Grundstücke im Bereich entlang der Waterlose mit 0,3 festgesetzt. Auch hierdurch werden der Grad der baulichen Verdichtung gesteuert und die vorhandenen hohen Wohnqualitäten weiter gesichert.</p> <p>Traufhöhen bis maximal 5.10 m im Gebiet wurden im Gebiet bereits realisiert (siehe nebenstehende Abb, Bild 2). Hierdurch können schmale, kleine Grundstücke effizient und energetisch ausgenutzt werden.</p>
WA <sub>Nr.1</sub>	II												
0,3													
○	△ ED												
TH - max. 5.10 m													
OK - max. 9.50 m													
	<table border="1"> <tr> <td>WA<sub>Nr.2</sub></td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>0,3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○</td> <td>△ ED</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TH - max. 4.50 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">OK - max. 9.50 m</td> </tr> </table>	WA <sub>Nr.2</sub>	I	0,3		○	△ ED	TH - max. 4.50 m		OK - max. 9.50 m			<p><b>Allgemeines Wohngebiet / WA-2</b></p> <p>Insbesondere im innenliegenden Bereich entlang der Waterlose wird eine eingeschossige Bebauung (I) bei einer maximalen Traufhöhe bzw. Brüstungshöhe bei Staffelgeschossen (TH) von 4.50 m und einer maximalen Gebäudehöhe (OK) von 9.50 m vorgesehen. Damit wird die städtebauliche Verdichtung beschränkt, da die Erschließung der innenliegenden Grundstücke nur über Stichstraße erfolgen kann und verkehrliche Probleme vermieden werden sollen.</p>
WA <sub>Nr.2</sub>	I												
0,3													
○	△ ED												
TH - max. 4.50 m													
OK - max. 9.50 m													

	<table border="1"> <tr> <td>WA<sub>Nr.2</sub></td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>2 Wo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0,3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○</td> <td>△ ED</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TH - max. 4,50 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">OK - max. 9,50 m</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>WA<sub>Nr.2</sub></td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>4 Wo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0,3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○</td> <td>△ ED</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TH - max. 4,50 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">OK - max. 9,50 m</td> </tr> </table>	WA <sub>Nr.2</sub>	I	2 Wo		0,3		○	△ ED	TH - max. 4,50 m		OK - max. 9,50 m		WA <sub>Nr.2</sub>	I	4 Wo		0,3		○	△ ED	TH - max. 4,50 m		OK - max. 9,50 m			<p>Auch entlang der <i>Kleinen Heide</i> wird ein kleiner Bereich mit diesen Nutzungsziffern versehen. Er entspricht hier dem Bestand.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird infolge der relativ großen Grundstücke mit 0,3 festgesetzt. Auch hierdurch wird der Grad der baulichen Verdichtung gesteuert und es werden die vorhandenen hohen Wohnqualitäten weiter gesichert.</p> <p>Zusätzlich wird die städtebauliche Verdichtung durch die Festsetzung der maximalen Zahl an Wohneinheiten (WE) im innenliegenden Baugebiet beschränkt. Im westlichen Bereich und im Übergang zu den Einfamilienhäusern entlang der Kleinen Heide sind maximal 2 WE je Gebäude zulässig. Damit wird im Sinne der Anlieger auf den Bau von Einfamilienhäusern hingewirkt.</p> <p>Im östlichen Bereich und im Übergang zu vorhandenen, auch größeren Bauten entlang der Straße <i>Auf dem Geestfelde</i>, sind maximal 4 WE je Gebäude zugelassen. Auch diese müssen im Rahmen einer eingeschossigen Bauweise untergebracht werden.</p>
WA <sub>Nr.2</sub>	I																										
2 Wo																											
0,3																											
○	△ ED																										
TH - max. 4,50 m																											
OK - max. 9,50 m																											
WA <sub>Nr.2</sub>	I																										
4 Wo																											
0,3																											
○	△ ED																										
TH - max. 4,50 m																											
OK - max. 9,50 m																											
	<table border="1"> <tr> <td>WA<sub>Nr.3</sub></td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>0,3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○</td> <td>△ ED</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TH - max. 8,40 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">OK - max. 11 m</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>WA<sub>Nr.3</sub></td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>6 Wo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0,3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○</td> <td>△ ED</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TH - max. 8,40 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">OK - max. 11 m</td> </tr> </table>	WA <sub>Nr.3</sub>	II	0,3		○	△ ED	TH - max. 8,40 m		OK - max. 11 m		WA <sub>Nr.3</sub>	II	6 Wo		0,3		○	△ ED	TH - max. 8,40 m		OK - max. 11 m			<p><b>Allgemeines Wohngebiet / WA-3</b></p> <p>Parallel zur <i>Bahnhofstraße</i> wird im ersten Bauteppich des Entwicklungsbereichs hinter der Bank verdichteter Wohnungsbau angestrebt. Bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise (II) sind Traufhöhen (TH) von maximal 8.40 m und bei Gesamtgebäudehöhen (OK) von maximal 11 m möglich. Damit kann z.B. der Bau von sog. Stadtvillen vollzogen werden (siehe Skizze), die in der Regel zwischen 4 und 6 Wohnungen aufweisen. Eine Stadtvilla (siehe Foto) findet sich bereits im Bestand <i>Auf dem Geestfelde</i>. Auch hier gelten die gleichen Nutzungsziffern, so dass das Gebäude in seinem Bestand gesichert ist.</p> <p>Dieser Gebäudetypus ist in besonderem Maße geeignet, den in zentraler Lage von Kirchweyhe nachgefragten Miet- oder aber Eigentumswohnungsbau für unterschiedlichste Nutzergruppen anzubieten.</p> <p>Im innenliegenden Bereich gilt – wie für die sonstigen innenliegenden Bereiche auch – eine Beschränkung der maximal möglichen Zahl an Wohneinheiten (WE) auf 6.</p> <p>Der Bau von Tiefgaragen für solche Stadtvillen wird empfohlen.</p>		
WA <sub>Nr.3</sub>	II																										
0,3																											
○	△ ED																										
TH - max. 8,40 m																											
OK - max. 11 m																											
WA <sub>Nr.3</sub>	II																										
6 Wo																											
0,3																											
○	△ ED																										
TH - max. 8,40 m																											
OK - max. 11 m																											
	<table border="1"> <tr> <td>WA<sub>Nr.4</sub></td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>0,3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○</td> <td>△ ED</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TH - max. 6,00 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">OK - max. 9,50 m</td> </tr> </table>	WA <sub>Nr.4</sub>	II	0,3		○	△ ED	TH - max. 6,00 m		OK - max. 9,50 m			<p><b>WA-4</b></p> <p>In einem kleinen Bereich entlang der <i>Kleine Heide</i> gilt entsprechend dem derzeitigen Bestand und im Übergang zur höheren städtischen Bebauung im Bereich der <i>Bahnhofstraße</i> eine maximale Traufhöhe von 6 m. Die gesamte Gebäudehöhe wird auf 9.50 m beschränkt und sichert damit den Übergang zu den weiter nördlich angrenzenden kleinteiligeren Einfamilienhausstrukturen.</p> <p>Ein verdichtetes, städtisches Wohngebäude mit insgesamt vier Wohneinheiten ist im Bereich <i>Kleine Heide</i> inzwischen neu errichtet.</p>														
WA <sub>Nr.4</sub>	II																										
0,3																											
○	△ ED																										
TH - max. 6,00 m																											
OK - max. 9,50 m																											

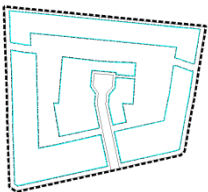
**Staffelgeschosse**

An die Gemeinde Weyhe werden verstärkt Anfragen zum Bau sogenannter Stadtvillen mit Staffelgeschossen herangetragen. Sie gelten als moderner Baustil, der Dachschrägen in den Wohnungen vermeidet und durch großzügige Dachterrassen zu einer hohen Wohnqualität beitragen kann. Von Grundstücksnachbarn wird die Errichtung von Staffelgeschossen in der Nachbarschaft jedoch oft nicht begrüßt, da z.B. umlaufende Dachterrassen bei hoher Verdichtung auch die Privatsphäre angrenzender Gärten einschränken können.

Im vorliegenden Planfall werden Staffelgeschosse nicht ausgeschlossen, es gelten jedoch folgende Regelungen, die auf den Schutz der Nachbarschaft zielen:

- Staffelgeschosse können bei einer festgesetzten eingeschossigen Bauweise nur als letztes Geschoss (im Sinne eines Dachgeschosses) eingesetzt werden. Dies wurde für große innenliegende Bereiche des Plangebietes berücksichtigt.
- Staffelgeschosse müssen bei einer festgesetzten maximal eingeschossigen Bauweise gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses an allen Außenwänden um mindestens 1.50 m zurückspringen. Damit wird vermieden, dass die Gebäude in ein oder zwei Blickrichtungen eher als zweigeschossige Bauten und damit dominant für die Nachbarn erscheinen (siehe textliche Festsetzung § 3).
- Bei Staffelgeschossen bezieht sich die Traufkante auf die Oberkante der Brüstung des Dachgeschosses. Eine transparente Ausführung der Brüstung verändert diesen Bezugspunkt nicht (siehe textliche Festsetzung § 2.2).

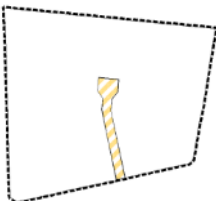
Baugrenzen



Die Lage der Gebäude wird über **Baugrenzen** vorgegeben. Baukörper müssen innerhalb der Bauteppiche angeordnet werden. Die Bauteppiche sind so gewählt, dass zwischen alter Bausubstanz und den neuen Entwicklungsgrundstücken gezielt Abstandsflächen verbleiben. Zugleich wird mit der Lage der Baugrenzen auch darauf hingewirkt, dass größere zusammenhängende Gartenbereiche entstehen können.

Zur *Bahnhofstraße*, zur *Kleinen Heide* und zur *Straße Auf dem Geestfelde* müssen die Gebäude mindestens 5 m Abstand halten. Im Bereich der *Querstraße* wird aufgrund der vorhandenen Gebäude und eher beengten Verhältnisse ein Abstand von 3 m für ausreichend erachtet.

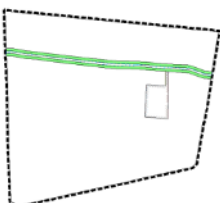
Verkehrsfläche



Für die Erschließung des innenliegenden Bereiches ist eine Stichstraße vorgesehen (Planstraße). Sie weist ein Profil von insgesamt 10 m auf und mündet in einem Wendehammer von insgesamt 22 m Breite. Sie ist als **öffentliche Verkehrsfläche** mit der Zweckbestimmung „Wohnstraße“ festgesetzt worden. Die gewählte Breite erlaubt, im Rahmen der Ausbauplanung neben einer Versickerungsrinne bei Bedarf auch Parkstreifen vorzusehen. Es wird jedoch wesentlich darauf ankommen, dass im Entwicklungsbereich die erforderlichen Stellflächen (auch für Besucher) konsequent auf den Grundstücken selbst bereitgestellt werden. Die Errichtung von Tiefgaragen wäre städtebaulich sinnvoll. In den textlichen Festsetzungen ist festgelegt, dass Tiefgaragen nicht auf die Geschossfläche anzurechnen sind. Dieses soll als Anreiz wirken, diese Art der KfZ-Unterbringung zu nutzen (textliche Festsetzung § 4.1).

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass in den nicht überbaubaren Flächen entlang von Verkehrsflächen keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder überdachte Stellplätze zulässig sind (textliche Festsetzung § 4.2). Dies soll gewährleisten, dass der öffentliche Straßenraum einen attraktiven Charakter durch angrenzende offene Bereiche erhält und keine Tunnelwirkung durch direkte Anbauten entstehen kann.

Wasserwirtschaft



Die Grabenparzelle der Waterlose ist nachrichtlich **als Flächen für die Wasserwirtschaft** festgesetzt. Sowohl nördlich wie südlich davon wurde eine jeweils 3 m breite **private Grünfläche** vorgesehen. Sie dient als Räumstreifen der notwendigen Unterhaltung bzw. zum Schutz des Gewässers, weshalb hier besondere Einschränkungen gelten. Die Fläche darf nicht bebaut, mit Zäunen oder besonderen Bepflanzungen versehen werden, die den Einsatz von Räumfahrzeugen behindern würden (textliche Festsetzung § 5.1). Die Fläche wird beidseitig der Waterlose vorgesehen, um den Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Im östlichen Entwicklungsbereich wurde eine Fläche vorgesehen, die **von einer Bebauung freizuhalten** ist, da sie wasserwirtschaftlichen Erfordernissen dient. In dem Maße, in dem der Entwicklungsbereich etwa bis auf eine Geländehöhe von > 8.50 m ü. NN (Niveau der geplanten Straße) aufgefüllt wird, liegt dieser Bereich leicht tiefer und stellt einen vorsorgenden Retentionsraum für die Waterlose bei Starkregenereignissen dar (siehe textliche Festsetzung § 5.2). In aller Regel wird der Bereich jedoch trocken fallen und kann somit als Gartenbereich der angrenzenden Bauflächen und Grundstücke mitgenutzt werden. Eine Verbindung mit der Fläche mit

der Waterlose erfolgt durch eine Verrohrung nach Norden. Im Bereich der Verrohrung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** im innenliegenden Entwicklungsbereich muss mindestens 8.50 m über NN liegen. Somit wird einem vorsorgenden Hochwasserschutz für die Gebäude Rechnung getragen (siehe textliche Festsetzung § 2.4).

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zugunsten der Wasserwirtschaft wird im östlichen Bereich der Entwicklungsfläche ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht ausgesprochen. Es dient dazu, dass die Waterlose zu den erforderlichen Räumarbeiten erreicht werden kann, da eine Zufahrt von der *Kleinen Heide* oder *Auf dem Geestfelde* nicht vorhanden ist. Auf den Flächen des Leitungsrechtes können auch Stellflächen oder Rasenflächen vorgesehen werden, wenn die Räumarbeiten an der Waterlose dennoch ordnungsgemäß (angekündigt) durchgeführt werden können (textliche Festsetzung § 5.3).

Oberflächenwasser

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken muss auf dem Grundstück versickert werden. Die Anlagen sind entsprechend dem technischen Regelwerk herzustellen (siehe auch textliche Festsetzung § 5.4). Aufgrund der vorherrschenden Untergrundbeschaffenheit kann eine Muldenversickerung zur Anwendung kommen. Die Sohlenlagen der Versickerungsmulden müssen die Mindesthöhe von 8.10 m ü. NN einhalten. Auch das auf der Planstraße anfallende Wasser wird in eine Mulde / Rigole eingeleitet und dort versickert (siehe textliche Festsetzung § 5.5). Das Profil der Planstraße lässt hier ausreichend Raum für entsprechende Anlagen.

Grünordnung

Es wurde im Plan festgesetzt, dass Stellplatzanlagen im Gebiet, die mehr als 3 Kraftfahrzeugen dienen, randlich mit Strauch oder Heckeneinfassungen zu versehen sind. Gleiches gilt auch für größere Standflächen von Müllbehältern. Dies dient dem Schutz der Nachbarn und einem ansprechenden städtebaulichen Erscheinungsbild (siehe textliche Festsetzung § 6).

## 4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

### § 1 Art der baulichen Nutzung

**§ 1.1 Allgemeine Wohngebiete** - In den Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO):

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO);
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO);
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO).

**§ 1.2 Mischgebiete** - In den Mischgebieten (MI) sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i.V.m § 6 (2) BauNVO):

- Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr. 6 BauNVO);
- Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO);
- Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO).

In den Mischgebieten (MI) sind zusätzlich die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO auch außerhalb der Gebietsteile, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO i.V.m § 6 (3) BauNVO).

### § 2 Höhe baulicher Anlagen

**§ 2.1 Maximale Höhe baulicher Anlagen** - Es gelten die in der Zeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (OK) (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Der obere Bezugspunkt ist dabei die Oberkante der äußeren Dachhaut (First) des Gebäudes.

**§ 2.2 Traufhöhen** - Es gelten die in der Zeichnung festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH). Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen (§ 16 (4) BauNVO). In den WA<sup>2</sup>-Bereichen gilt bei Staffelgeschossen die Oberkante der Brüstung des Dachgeschosses als Traufhöhe. Eine transparente Ausführung der Brüstung verändert diesen Bezugspunkt nicht.

**§ 2.3 Unterer Bezugspunkt** - Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen nach § 2.1 und § 2.2 gilt die Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße (Querstraße, Kleine Heide, Auf dem Geestfelde) vor dem Grundstück jeweils in der Mitte der Fahrbahn und im Bereich der Planstraße die Höhe von 8,50m über NN (§ 18 (1) BauNVO).

**§ 2.4 Erdgeschossfußbodenhöhen** - Im bezeichneten Bereich des Plangebietes gilt eine festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe von > 8.50 m über NN (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB). Diese Höhe darf nicht unterschritten werden.

### **§ 3 Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse sind bei einer festgesetzten eingeschossigen Bauweise (WA<sup>2</sup>) nur dann zulässig, wenn sie gegenüber allen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1.50 m zurückspringen (§ 16 (2) Nr. 3 und (5) BauNVO).

### **§ 4 Tiefgaragen, Garagen und Stellflächen**

**§ 4.1 Garagengeschosse** - Garagengeschosse in einer Tiefgarage sind nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a BauNVO).

**§ 4.2 Nebenanlagen, Garagen, Carports** - Garagen, Carports - Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sowie Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports dürfen in den nicht überbaubaren Bereichen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nicht errichtet werden (§ 12 (6) BauNVO).

**§ 4.3 Stellflächen** - Bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellflächen und Zufahrten (§ 19 (4) BauNVO) ist die oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser auf diesen Flächen durch einen versickerungsfähigen Belag sicherzustellen.

### **§ 5 Wasserwirtschaft**

**§ 5.1 Private Grünfläche** - Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen als Gewässerrandstreifen der ordnungsgemäßen Unterhaltung und dem Schutz des Gewässers III. Ordnung (Waterlose). Die Fläche ist dauerhaft von Zäunen, sonstiger Bebauung und Bepflanzungen, die eine maschinelle Räumung erschweren würden, freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).

**§ 5.2 Freizuhaltende Flächen** - Die gekennzeichneten und von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) dienen wasserwirtschaftlichen Erfordernissen. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nicht zulässig. Ebenso sind Geländemodellierungen jeglicher Art (Auffüllung oder Aushub) und tiefwurzelnde Bepflanzungen nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zulässig.

**§ 5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** - Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) dient der Wasserwirtschaft. Eine Nutzung der Grundstücke an dieser Stelle mit privaten Zufahrten, Stellflächen oder Gartenbereichen ist möglich. Es ist ein geeigneter Flächenbelag zu wählen, der jederzeit die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ermöglicht. Die Fläche ist dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten

#### **§ 5.4 Versickerung auf den privaten Grundstücken -**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle flächenhaft oder in flachen Mulden zur Versickerung zu bringen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Für die Versickerung sind spezielle Anlagen entsprechend dem maßgebenden technischen Regelwerk herzustellen. Aufgrund der vorherrschenden Untergrundbeschaffenheit kann eine Muldenversickerung zur Anwendung kommen. Die Sohlenlagen der Versickerungsmulden müssen die Mindesthöhe von 8.10 m ü. NN einhalten. Bei der Anlage der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken ist zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m und zu unterkellerten Gebäuden ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

**§ 5.5 Versickerung der Straßenverkehrsfläche** – Das auf der Planstraße im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist in eine Versickerungsanlage (Mulde – Rigole) einzuleiten und dort zu versickern. Die Versickerungsanlagen in der Planstraße sind nur für die Niederschlagsentwässerung der Straße dimensioniert. Die Anlagen dienen nur der Straßenentwässerung, nicht auch der Entwässerung der anliegenden Grundstücke

## § 6 Grünordnung

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 3 Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten mit Ausnahme von Zufahrten und Wegen mit mindestens 1 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen zu versehen.

Standflächen für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind straßenseitig und zu mindestens einer daran anschließenden Seite mit Rankgerüsten zu versehen und mit mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen oder gleich hohen, rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

## 4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Gemäß § 5 (4) BauGB sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, in den Bebauungsplan nachrichtlich oder als Hinweis übernommen worden.

### Nachrichtliche Übernahmen

**Gewässerrandstreifen** – Innerhalb des Gewässerräumstreifens entlang der Waterlose sind Anpflanzungen, Einzäunungen und sonstige bauliche Anlagen nicht zulässig.

**Erlaubnisfeld** – Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim“ und hier im Bewilligungsfeld „Achim-Barrien“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

### Hinweise

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

**Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Im Plangebiet ist mit frühgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen. Aufgrund dessen bedürfen sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Dies bedeutet, dass der Beginn sämtlicher Erdarbeiten mindestens 4 Wochen vorher schriftlich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover anzuzeigen sind. Der Bodenabtrag soll möglichst schonend erfolgen, wobei dem Fachpersonal der Denkmalschutzbehörden Gelegenheit zur Begleitung gegeben wird. Damit kann festgestellt werden, ob in den jeweils zu Bebauung anstehenden Bereichen im Plangebiet archäologische Objekte vorfindlich sind.

Generell gilt: 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 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover – unverzüglich gemeldet werden (§ 14 (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 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**Artenschutz** – Die Rodung bestehender Gehölze soll außerhalb der Brutzeit der Vögel, bzw. außerhalb der Nutzung der Bäume als Sommerquartier für Fledermäuse, d.h. Anfang Oktober bis Mitte Februar, erfolgen.

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

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

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
<b>PlanzV</b>	Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
Länderrecht Niedersachsen	
<b>NBauO</b>	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)
<b>NKomVG</b>	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48)

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche	Größe
Allgemeine Wohngebiete (WA)	26.846 m <sup>2</sup>
Mischgebiete (MI)	9.911 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Planstraße)	1.359 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft (Grabenparzelle)	558 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen (Räumstreifen 680 m <sup>2</sup> / 690 m <sup>2</sup> )	1.366 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>40.040 m<sup>2</sup></b>

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
01.07.2014	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
26.03.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
20.07.–05.08.2016	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
11.08. – 11.09.2017	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
11.08. – 11.09.2017	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
19.12.2017	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

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

Für einen Teil des Entwicklungsbereiches besteht seit langem die Anfrage für eine Bebauung mit zusammen rd. 15 – 20 Wohneinheiten. Es ist davon auszugehen, dass hier unmittelbar Investitionen getätigt werden. Für etwa ein Drittel des Entwicklungsbereichs sind keine unmittelbaren Investitionsabsichten bekannt.

Durchführung der Planungen

Im Auftrag der Gemeinde Bunde ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, 11.04.2019	gez. Dr. Ulrike Schneider
<b>Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Weyhe am 19.12.2017 beschlossen.</b>	
Gemeinde Weyhe, 15.04.2019	gez. Dr. Andreas Bovenschulte

-----

-----