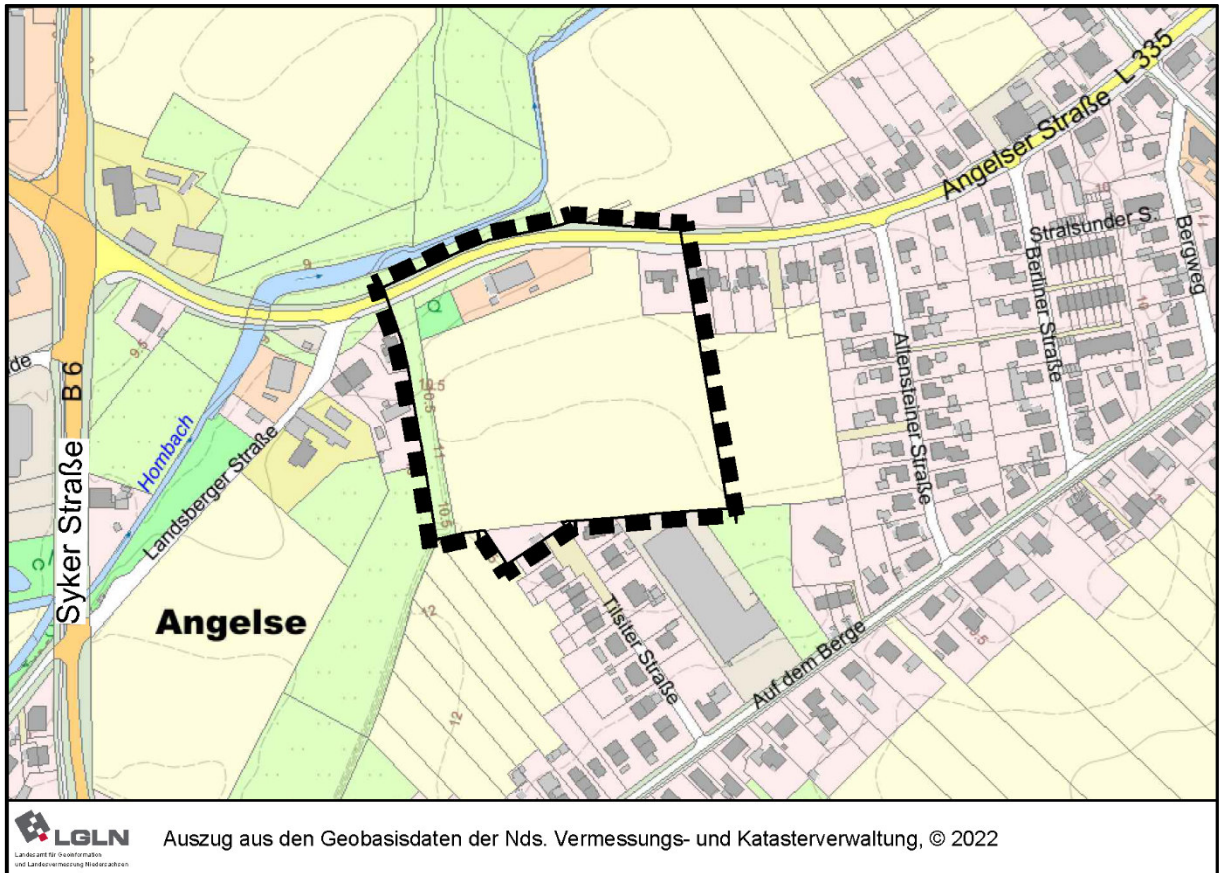


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 6a Abs. 1 BauGB)



Inhalte der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Leeste und wird im Norden mit der Angelser Straße (L 335) begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück, das von Bebauung umgeben ist. Im Süden erstreckt sich das Plangebiet bis zu den Flurstücken, die von Straßen „Auf dem Berge“ bzw. von der Tilsiter Straße erschlossen werden.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes (21. Änderung) erfolgt die Darstellung von Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie von Verkehrsflächen.

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

Parallel zu dieser Änderungsplanung wird für denselben Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) „Südlich Angelser Straße“ aufgestellt.

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

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,73 ha.

betroffene Umweltbelange

betroffene Umweltbelange

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt

- Beendung Ackernutzung, vorhandene Ruderal- und teilw. Gehölzstrukturen können entfernt werden, neue Grünstrukturen im Baugebiet entstehen durch Gärten und öffentliches Grün
- Versiegelung bis zu 1,62 ha möglich, kein wertvoller Bodentyp betroffen
 - Kompensation durch Belastung des Ökokontos des Kompensationspools „Leester Marsch“ der Gemeinde Weyhe

Schutzgut Mensch

- Belastung durch Verkehrslärm von der Angelser Straße
 - Festsetzung von passiven Maßnahmen zum Schallschutz Lärmpegelbereich II-IV (DIN 4109)

Schutzgut Bodendenkmäler

- Plangebiet wird durch Grabungen (Prospektion) untersucht; Funde werden gesichert
 - Keine weiteren Maßnahmen erforderlich

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Bürgerinformationsveranstaltung des **frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB** am 30.11.2022 zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/116) wurden folgende Anregungen zur Planung abgegeben.

- Einfamilienhausgebiet bevorzugt, Mehrfamilienhäuser werden kritisch gesehen, wenn dann höchsten zweigeschossig, dritte Ebene genau prüfen
 - Bereiche für Mehrfamilienhäuser (WA2 bis 6 Wohnungen je Wohngebäude) sind untergeordnet, großer Teil der Fläche für Ein- bis Zweifamilienhäuser
- Lage Grünfläche sollte geprüft werden
 - Grünfläche dient der Durchgrünung des Gebietes
- Grundstück östlich Planstraße an Angelser Straße, Nutzung sollte geprüft werden
 - Hier wurde ein Wohngebiet WA2 festgesetzt.
- Keine Neubebauung direkt neben Altbebauung an der Tilsiter Straße, falls Baugebiet entwickelt wird, lieber Grünfläche an die Südgrenze legen
 - Es kann nur Bebauung mit kleinteiliger Ein- bis Zweifamilienhäusern neben der Bestandsbebauung entwickelt werden, so dass eine angepasste Weiterentwicklung stattfindet.
- Anbindung des Fuß- und Radweges zur Tilsiter Straße wird teilweise kritisch gesehen.
 - Gute Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist wichtiger Bestandteil der Planung, um im Sinne des Klimaschutzes kurze Wege und hohe Akzeptanz für diese Verkehrsteilnehmer zu schaffen.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB** Stellungnahmen abgegeben: (Hinweise auf vorhandene Leitungen und zur Erschließung ohne Auswirkungen auf die Planung werden hier nicht wiedergegeben):

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover, 19.04.2023

- Hinweise auf Luftbildauswertung
 - Abwägung: Luftbildauswertung hat keinen Belastung und damit keinen Handlungsbedarf ergeben.

Landkreis Diepholz, 03.05.2023

- Ausführungen zum Artenschutz und zur Eingriffsregelung sind abzuarbeiten

- Abwägung: Der Artenschutz und die Eingriffsregelung wurden zur Entwurfsfassung in Begründung und Umweltbericht abgearbeitet.
- Anregungen, noch detaillierter auf § 1a Abs. 2 BauGB in der Begründung einzugehen
 - Im Kapitel A.3.5 der Begründung zur 21. Flächennutzungsplanänderung wird das Erfordernis zur Nutzungsänderung auf der landwirtschaftlichen Fläche weiter ausgeführt.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover, 26.04.2023

- Anregung, Gewerbebetrieb südlich des Plangebietes stärker in der Planung zu berücksichtigen und Konflikte zu vermeiden
 - Abwägung: Der benachbarte Gewerbebetrieb liegt in einem festgesetzten Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 67/27), so dass keine erheblichen Konflikte zu erwarten sind.

Harzwasserwerke GmbH, 24.04.2023

- Hinweis auf Lage in einem kleinen Teilbereich in der im Ausweisungsverfahren befindlichen Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Ristedt.
 - Abwägung: Hinweise und Begründung werden entsprechend ergänzt.

Industrie- und Handelskammer, 18.04.2023

- Hinweis auf benachbarten Gewerbebetrieb Auf dem Berge 22 und Gastronomiebetrieb im Plangebiet Angelser Straße 55 und sich hieraus möglicherweise ergebende Immissionskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung bzw. Zulässigkeit der Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet
 - Abwägung: Der benachbarte Gewerbebetrieb liegt in einem festgesetzten Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 67/27), so dass keine erheblichen Konflikte zu erwarten sind. Der Gastronomiebetrieb kann im Rahmen des Bestandschutzes bewirtschaftet werden.

Während der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurden aus der **Öffentlichkeit** folgende Stellungnahmen vorgebracht.

- Anregung, Plangebiet um das Flurstück 150/24 der Flur 18 im Süden zu erweitern
 - Abwägung: Ein sinnvolles und effizientes Erschließungskonzept wurde erarbeitet. Die Einbindung des betreffenden Flurstückes alleine wäre städtebaulich problematisch, da relativ viel Verkehrsfläche in das schmale Flurstück geführt werden müsste. Die mögliche Entwicklung des Flurstückes müsste hinsichtlich des Erschließungskonzepts im Zusammenhang mit den benachbarten Flächen geprüft werden, was nicht Gegenstand des aktuellen Planverfahrens war.
- Bedenken wegen Nichtvollziehbarkeit der Planung, da geplante Fuß- und Radwegeverbindung zur Tilsiter Straße mangels Flächenverfügbarkeit nicht hergestellt werden kann
 - Abwägung: Die Wegeverbindung wird als Option in den Plan aufgenommen, um ggf. später ein Vorkaufsrecht ausüben zu können. Sie ist für die Vollziehbarkeit des Plans aber nicht unabdingbar.
- Bedenken, wegen mangelnder Ausführungen zur FFH-Prüfung und zum Artenschutz
 - Abwägung: Es liegt kein FFH-Gebiet vor (auch nicht in der Umgebung), daher ist keine FFH-Prüfung erforderlich. Aussagen zum Artenschutz (hier Fledermäuse) befinden sich in der Begründung, es wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorgenommen.
- Bedenken, wegen möglicher Belastung durch Regenwasser aus dem Plangebiet
 - Abwägung: Das im Geltungsbereich anfallende Regenwasser wird dort zur Versickerung gebracht und verlässt das Plangebiet daher nicht.
- Bedenken, wegen mangelnder Rechtsgrundlage und unbestimmten Rechtsbegriffen in textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
 - Abwägung: Rechtsgrundlagen sind jeweils das BauGB und die NBauO. Die im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 28 (67/116) getroffenen Festsetzungen sind bestimmt, erforderlich und verhältnismäßig.

Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 2 BauGB** und der Benachrichtigung von der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurden

von folgenden Stellungnahmen abgegeben. (Hinweise auf vorhandene Leitungen und zur Erschließung ohne Auswirkungen auf die Planung werden hier nicht wiedergegeben)

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 25.07.2023

- Hinweis auf Erfordernis zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens
 - Abwägung: Schutzwürdige oder seltene Böden sind nicht betroffen; Bedarf an Flächen für Kita und Wohnbebauung besteht

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover, 29.06.2023

- Hinweise auf Luftbildauswertung
 - Abwägung: Luftbildauswertung hat keinen Belastung und damit keinen Handlungsbedarf ergeben.

Landkreis Diepholz, 31.07.2023

- Anregung, dass Ausführungen zum Artenschutz und zur Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplanes ordnungsgemäß abgearbeitet werden
 - Abwägung: Es wurde ein Umweltbericht erstellt und es wurden Ausführungen zum Artenschutz in die Begründung aufgenommen.
- Anregung, den Standort weiter zu begründen und warum die westlich benachbarte Fläche nicht überplant wird.
 - Abwägung: Der Anregung wurde nicht gefolgt, da bereits in Kapitel A.3.4. und A.3.5 der Begründung ausführliche Standortbegründungen enthalten sind.

Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	Planerische Abwägung
Keine Bebauung im lärmbelasteten Bereich aus Gründen des Immissionsschutzes (Einhaltung des Orientierungswertes DIN 18005 für gemischte Nutzungen)	Ausnutzung innerörtlicher Flächen zur Vermeidung von Flächenverbrauch in der Landschaft am Ortsrand

Verfahrensdaten / Rechtskraft

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 22.09.2021 die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 14.06.2023 dem Entwurf Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 28.06.2023 bis 31.07.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.veyhe.de unter der Rubrik „Aktuelles“ sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.11.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung (Az.: 63 DH 01515/2024/82) am 23.05.2024 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 20.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am 20.12.2024 wirksam geworden.

Weyhe, den 20.12.2024

L.S.

gez. Frank Seidel

.....
Bürgermeister