

Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 28 (67/112) „Westlich Hagener Straße“

Ortsteil Leeste



Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Abschrift

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Anlass der Planung.....	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	2
1.3	Geltungsbereich der Planung.....	2
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	5
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB.....	5
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.....	6
3.1.3	Ergebnisse der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB	6
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange.....	7
3.2.1	Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen.....	7
3.2.2	Belange der Verkehrserschließung / Schienentrasse BTE	7
3.2.3	Belange der Wasserwirtschaft / Baugrund	10
3.2.4	Altlasten / Kampfmittel	11
3.2.5	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	13
3.2.6	Belange von Natur und Landschaft	14
3.2.7	Belange des Artenschutzes.....	18
3.2.8	Klimaschutz und Klimawandel.....	20
3.2.9	Sonstige Infrastruktur.....	21
3.2.10	Denkmalschutz	22
4.	Inhalte der Festsetzungen	22
4.1	Art der baulichen Nutzung, gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO.....	22
4.2	Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	23
4.3	Bauweise, gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	23
4.4	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 19 und 23 BauNVO	23
4.5	Gebäudehöhen, Geschossigkeiten, gemäß § 18 und 20 BauNVO	24
4.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB.....	24
4.7	Fläche für die Soziale Wohnraumförderung, gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB	24
4.8	Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB	25

4.9	Grünordnerische Festsetzungen, gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB	25
4.10	Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB	26
5.	Örtliche Bauvorschriften	26
6.	Hinweise / Nachrichtliche Übernahme.....	27
7.	Ergänzende Angaben	28
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	28
7.2	Verfahrensdaten	28
8.	Anhang:	30
	Verschattungsstudie auf Basis des städtebaulichen Vorentwurfes	30

Anlage:

- *Verkehrsuntersuchung für das Baugebiet „Westlich der Hagener Straße“ in der Gemeinde Weyhe OT Leeste, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 23.08.2018*
- *Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ausweisung von Baugebieten im Bereich Hagener Straße/ Hagendamm in der Gemeinde Weyhe, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 22.11.2019*
- *Erschließung BV Baugebiet westlich Hagener Straße in Weyhe-Leeste, 2964-1-18, Ingenieur-geologisches Büro Underground, Bremen 24.04.2018*
- *Ermittlung der Durchlässigkeit des Untergrundes durch Open-End-Test, BV Westlich Hagener Straße in Weyhe, Ingenieurgeologisches Büro underground GbR, Bremen, 19.03.2019*
- *Beurteilung von Schadstoffbelastungen nach BBodSchV (Boden-Mensch), BV Baugebiet westlich Hagener Straße in Weyhe-Leeste, Ingenieurgeologisches Büro underground GbR, Bremen, 16.05.2019*
- *Entwässerungskonzept – Vorplanung, Büro SVU, Stand 30.10.2020*
- *Prüfung des Altlastenverdacht auf dem Grundstück Hagener Straße 29 in Weyhe-Leeste, Dr. Pirwitz Umweltberatung, Oyten, Bremen, April 2019*

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Weyhe verzeichnet seit Jahren eine anhaltende Wohnbaulandnachfrage, insbesondere in den zentralen Siedlungslagen. Die Nähe zum Oberzentrum Bremen sowie eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung bedingen die hohe Attraktivität von Weyhe als Wohn- und Lebensort. Dieser anhaltend hohen Nachfrage möchte die Gemeinde Weyhe adäquat begegnen und führt im Gemeindegebiet in bestehenden Siedlungslagen an geeigneten Stellen eine Nachverdichtung durch, um ein Hinauswachsen der Siedlungsflächen in unberührte, landwirtschaftlich genutzte Bereiche zu verringern. Um den Bedürfnissen von Seiten der ansässigen Bevölkerung gerecht zu werden, hat die Gemeinde Weyhe daher am 14.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 (67/112) „Westlich Hagener Straße“ gefasst.

Dem Grundsatz des flächensparenden Bauens gemäß § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend soll in einer integrierten Lage im Ortsteil Leeste Wohnbebauung ermöglicht werden. Von allen Seiten begrenzen Wohnbauflächen das Plangebiet. Die Erschließung dieses innenliegenden Areals ist von Osten über die Hagener Straße vorgesehen. Mit der Entwicklung des Plangebiets findet eine weitere moderate Arrondierung der Siedlungslage statt. Im vom Rat der Gemeinde Weyhe beschlossenen "Handlungsprogramm Innenentwicklung" (Stand 2014) ist das Plangebiet als Potenzialfläche für eine Nachverdichtung im Wohnungsbau vorgesehen. Dessen Fortentwicklung, die im September 2018 beschlossene Wohnungspolitische Gesamtstrategie der Gemeinde Weyhe (WoPoGeStra), knüpft daran an und benennt das Plangebiet ebenfalls als Potenzialfläche. Die Gemeinde Weyhe verfolgt mit dieser Bauleitplanung somit die Zielsetzung des Handlungsprogramms sowie der Wohnungspolitischen Gesamtstrategie.

Die Gemeinde Weyhe sieht sich beim Thema Wohnbaulandentwicklung in der Pflicht, städtebaulich wirksame, planerische Vorgaben zu geben, um in den verdichteten Siedlungslagen eine verträgliche Nachbarschaft dauerhaft erhalten zu können. Aus diesem Grund wurde für die gewählte Fläche ein städtebaulicher Entwurf für eine Nachverdichtung erarbeitet, der die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern vorsieht aber auch Raum bietet für besondere Wohnformen, wie eingeschossige Bungalows und den Mehrfamilienhausbau.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neue Planstraße mit Anbindung an die Hagener Straße im Osten. Diese vorgesehene Erschließung erfolgt über eine Wohnstraße, die nach Norden und Süden in Wohnwege übergeht und jeweils in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20,50 mündet. Eine weitere Anbindung des Plangebietes wird ca. 65 m südlich der verkehrlichen Erschließung als Fuß- und Radweg ausgestaltet und ermöglicht kurze Wege in das Gebiet hinein und hinaus. Nördlich der vorgesehenen Flächen für den Mehrfamilienhausbau ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die als Spielplatz gewidmet wird. Die erforderlichen Stellplatzflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

Der dieser Planung zugrunde liegende städtebauliche Entwurf wurde zuvor politisch diskutiert und steht für eine beispielhafte Realisierung. Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren im Zuge der Thematik der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,24 ha; die maßgebliche Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNutzungsverordnung (BauNVO) liegt mit 7.000 m² deutlich unterhalb von 20.000 m². Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind somit gem. § 13a (1) Nr. 1. BauGB gegeben. Auf die Anfertigung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden. Die Darstellung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes. Ein Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft besteht nicht.

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf eine frühzeitige Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird davon nicht Gebrauch gemacht.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/112) „Westlich Hagener Straße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich befindet sich westlich der Hagener Straße im Ortsteil Leeste. Die Planflächen werden im Norden, im Süden sowie im Westen durch die jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bestandbebauung begrenzt. Im Osten begrenzt die Hagener Straße das Plangebiet.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,24 ha und umfasst in der Gemarkung Leeste, Flur 8 die Flurstücke 179/34, 179/33, 183/4, 183/5 und 183/6. Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches wird aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst neben den eigentlichen Flächen für die geplante Wohnbaulandentwicklung auch zwei Bestandsgrundstücke im Osten des Gebietes.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist unbebaut und wird aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Zwei Bestandsgrundstücke mit jeweils einem Einzelhaus und Nebengebäuden wurden in das Plangebiet integriert. Die Umgebungsbereiche sind geprägt durch eine schwerpunktmäßig vorhandene Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, vereinzelt gibt es Infrastruktureinrichtungen, wie einen Kindergarten sowie eine Kfz-Werkstatt entlang der Hagener Straße. Die Geschossigkeit variiert mit einem bis zwei Vollgeschossen.

In den zumeist rückwärtigen Gartenflächen haben sich typische Siedlungsgehölzbestände entwickelt. Auf einem Bestandsgrundstück an der Hagener Straße befinden sich drei erhaltenswerte Altbäume, die in der Planung berücksichtigt werden.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 des Landkreises Diepholz wird die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen beschrieben. Die infrastrukturell sehr günstige Lage im Raum und die räumliche Nähe südlich des Oberzentrums Bremen bedingen diese Ergänzungsfunktion. Die Gemeinde Weyhe hat die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Zudem wird ihr die mittelzentrale Teilfunktion „Gesundheit und Pflege“ zugewiesen. Im Gemeindegebiet Weyhe liegt darüber hinaus ein regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt.

Die mit dieser Bauleitplanung verbundenen Planungsziele entsprechen den Zielen der übergeordneten Raumordnung.

Flächennutzungsplan (1995)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe wird die Fläche westlich der Hagener Straße bereits als Teil von weiträumigen Wohnbauflächen dargestellt. Im Westen ist die Nähe zum Schulzentrum Leeste ersichtlich und im Osten befindet sich in einer kurzen Entfernung die unbebaute Agrarlandschaft. Im Südwesten befindet sich die Gemengelage des Ortszentrums von Leeste mit dem typischen Flächenmix aus verschiedenen Nutzungsstrukturen, die sich vor Ort entsprechend darstellen.

Die Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für die Planfläche als auch die angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Flächennutzungsplanausschnitt entnommen werden.

Der Bebauungsplan kann entsprechend § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

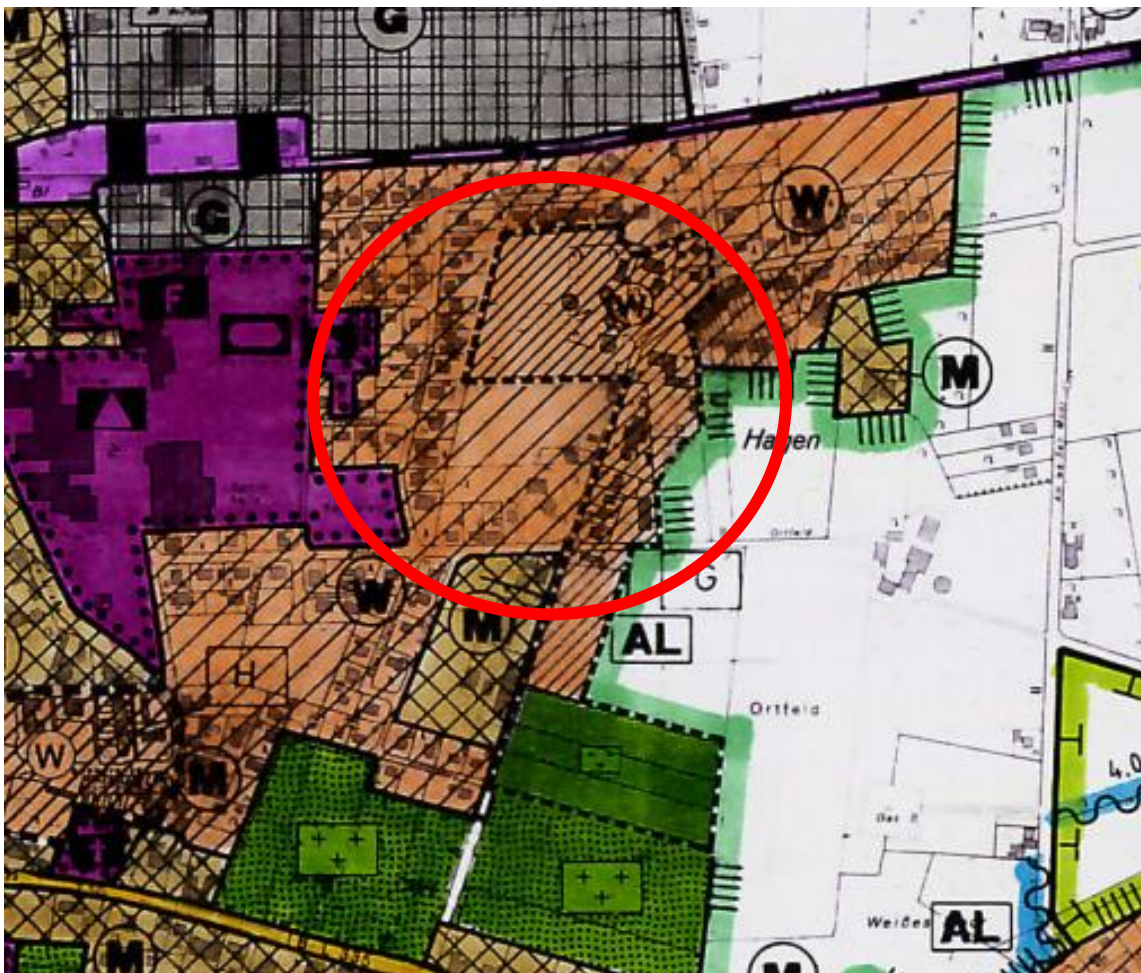


Abbildung 1: Darstellung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe

Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/112) „Westlich Hagener Straße“ gibt es keine rechtsverbindliche Bauleitplanung, das Plangebiet wird planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet.

Demzufolge sind Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Das bedeutet, dass sich zukünftige Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen müssen. Diese Vorgehensweise trifft bei einer zunehmenden Verdichtung auf mehr und mehr Konflikte innerhalb der Nachbarschaften im beplanten Innenbereich. Die Gemeinde möchte bei zukünftigen Bauvorhaben die örtlichen Strukturen und Besonderheiten von Leeste weitgehend berücksichtigen und in eine schonende Neuplanung an die sich ändernden Ansprüche an Wohnen und Wohnraum integrieren.

Handlungsprogramm Innenentwicklung (2014)/ Wohnungspolitische Gesamtstrategie (2018)

Das Plangebiet ist in der Fortschreibung des gemeindlichen Handlungsprogramms Innenentwicklung 2014 als Potenzialfläche zur Nachverdichtung im Wohnungsbau mit der Bezeichnung „IL Leeste 5a“ gekennzeichnet.

Darüber hinaus ist die Fläche in dem am 26.09.2018 durch den Rat der Gemeinde Weyhe beschlossenen Baulandbeschluss als Baulandpotenzial dargestellt. Der Baulandbeschluss enthält wohnungspolitische Leitlinien und Eckpunkte, die als Grundlage für die weitere Entwicklung von Wohnbaugebieten dienen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß der gemeindlich formulierten Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen sowie einem nennenswerten Angebot an bezahlbarem Wohnraum wurde ein städtebauliches Konzept als Grundlage für die Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten gewählt.

Dieses städtebauliche Konzept beschreibt neben Einzel- und Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Ein Teil der Einzelhäuser soll als sog. Bungalowhäuser zugleich dem Anspruch eines altersgerechten, ebenerdigen Wohnens gerecht werden.

Die Geschossigkeiten werden im Süden des Plangebietes mit zwei Vollgeschossen und im Norden mit einem Vollgeschoss gewählt. Aufgrund der Südlage zur Bestandsbebauung im Norden wird hinsichtlich der heranrückenden Bebauung entsprechend eine niedrigere Geschossigkeit sowie Gebäudehöhe gewählt.

Die städtebaulichen Verdichtungsraten für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete werden vergleichbar den benachbarten Bereichen mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 vorgesehen und liegen somit im Festsetzungsrahmen der BauNVO.

Zur Steuerung der zusätzlichen Verkehrsbelastung der Altanlieger wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude, vergleichbar mit ähnlichen Plangebieten, auf maximal zwei begrenzt. Davon ausgenommen sind ein Bestandsgebäude an der Hagener Straße sowie die im Süden festgesetzten Einzelhäuser, die als kleine Mehrfamilienhäuser mit zum Teil bezahlbarem Wohnraum ausgebildet werden sollen.

Das Plangebiet wird über eine Anbindung an die Hagener Straße mit einer Wohnstraße erschlossen, die nach Norden und Süden in Wohnwege übergeht und jeweils in einer Wendeanlage mündet. Das Straßennetz wird durch einen Fuß- und Radweg, südlich der verkehrlichen Erschließung, ergänzt. Diese Wegeverbindung kann zugleich als optionaler Rettungsweg für das Plangebiet herangezogen werden, sollte eine Ausnahmesituation den nördlichen Erschließungsweg blockieren.

Im südlichen Bereich des Plangebiets, nördlich der Mehrfamilienhausgebiete, wird eine öffentliche Spielplatzfläche festgesetzt.

Die Ziele der Planung können wie folgt zusammengefasst werden.

- ⇒ Verträgliche Entwicklung des Siedlungsraumes im Innenbereich,
- ⇒ Sicherung einer typischen kleinteiligen Siedlungsstruktur mit verschiedenen Wohnformen,
- ⇒ Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum,
- ⇒ Sicherung ortsbildprägender Gehölzbestände,
- ⇒ Nachweis der erforderlichen Stellplatzflächen,
- ⇒ Bereitstellung öffentlicher Freiraumflächen.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchzuführen. Aufgrund des gewählten Planverfahrens gemäß § 13a BauGB kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger als auch der Behörden verzichtet werden. Im vorliegenden Verfahren wurde nicht auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

Am 12.06.2018 wurde im Ratssaal der Gemeinde Weyhe eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Seitens der Bürger kamen zu den Themenbereichen Verkehr, Entwässerung, Abstandsflächen, Verschattung, Höhe und Geschossigkeit der neuen Gebäude und Dichte der Bebauung Fragen und Anregungen. Die Gemeinde nahm dies zum Anlass den städtebaulichen Entwurf hinsichtlich der Abstandsflächen anzupassen und insbesondere entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Abstandsflächen auf 10 m zu vergrößern. Im Norden des Plangebietes wurde zudem die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 6 m begrenzt. Die Baugrenzen und somit die lagemäßigen Optionen der zukünftigen Bebauung werden im gesamten Plangebiet enger gefasst.

Ein angefragtes Verkehrsgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt und hat die Verträglichkeit auf das bestehende Verkehrsnetz aufgrund der zu erwartenden Mehrverkehre dargelegt. Zur Berücksichtigung weiterer Bauvorhaben entlang der Hagener Straße und des Hagedammes wurde zusätzlich ein ergänzendes Verkehrsgutachten erstellt. Die Ergebnisse sind im Kapitel 3.2.2 der Begründung aufgeführt.

Hinsichtlich möglicher Schäden an den bestehenden Straßen soll vor Beginn der Bauphase ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden, um mögliche Veränderungen zu dokumentieren.

Im Nachgang der Sitzung wurde auf ein Silo hingewiesen, dass sich früher im Plangebiet befand.

Die Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit wurden während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch die Gemeinde Weyhe und das beauftragte Planungsbüro sachgerecht beantwortet sowie im Verfahren berücksichtigt, sofern sie Gegenstand der Bauleitplanung waren.

Nach Abwägung aller betroffenen Belange wurde die Planzeichnung angepasst sowie die textlichen Hinweise des Bebauungsplanentwurfs und der Entwurf der Begründung überarbeitet.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die Träger öffentlicher Belange haben Hinweise und Anregungen zu einer Altlastenverdachtsfläche, zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, zur Grundwasser- und Entwässerungssituation im Plangebiet, zur ÖPNV-Anschluss des Gebietes sowie zu möglichen Kampfmittelfunden und zum weiteren Umgang mit möglichen bodendenkmalrechtlichen Funden und dem Erfordernis einer historischen Recherche gegeben. Zudem wurde ein Hinweis zu einem bestehenden Bergrecht (Bewilligungsfeld Achim-Barrien) abgegeben.

Die Anregungen und Hinweise wurden nach Abwägung aller betroffenen Belange in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanentwurfs sowie in den Entwurf der Begründung eingearbeitet. Zudem wurde die in der Planzeichnung gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche entfernt, da der Altlastenverdacht aufgrund eines Gutachtens ausgeräumt werden konnte.

3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB

Seitens der Bürger wurde eine Stellungnahme u.a. zur Erschließungssituation, zum Verkehrsgutachten sowie der Dichte der Bebauung abgegeben.

Die einzelnen Hinweise und Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Weyhe hat die Planung unter Berücksichtigung von Fachgutachten (u.a. Verkehr und Entwässerung) aufgestellt und sieht in keinem der angeführten Punkte die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt.

Die Erschließungssituation mit einer Ein- und Ausfahrt sowie einer separaten Fuß- und Radwegeanbindung wird unter Berücksichtigung der angebotenen Wohneinheiten als ausreichend leistungsfähig eingestuft. Das erweiterte Verkehrsgutachten berücksichtigt die weiteren Bauvorhaben im Einzugsbereich der Hagener Straße, so dass die Aussagen als belastbar angesehen werden und eine verträgliche Weiterentwicklung des Standortes gegeben sein wird.

Die städtebaulichen Dichtewerte werden gemäß den Obergrenzen im § 17 der BauNVO eingehalten. Die Gemeinde Weyhe nutzt das Planungsinstrument des § 13 b BauGB um die Innenentwicklung weiterzuführen.

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange haben u.a. Hinweise und Anregungen zur Abfallwirtschaft und den erforderlichen Straßenbreiten, zu einer möglichen Kampfmittelverdachtsfläche, zu Leitungstrassen und einem Transformatorenstandort sowie zur Grundwasser- und Entwässerungssituation im Plangebiet gegeben.

Die Anregungen und Hinweise wurden nach Abwägung aller betroffenen Belange in die Begründung eingearbeitet. Zusätzlich wurde der textliche Hinweis Nr. 2 der Planzeichnung um die Kampfmittelverdachtsfläche ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen

Die Siedlungslage von Weyhe, explizit der Ortschaft Leeste, ist geprägt durch eine Nutzungsmischung von gewerblichen und wohnbaulichen Einrichtungen und Nutzungen. Die landwirtschaftlichen Hofstellen wirken nicht mehr prägend auf diese Ortslage ein. Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich neben einer Kfz-Werkstatt noch vereinzelt soziale Einrichtungen (Kindergarten) und Dienstleistungen (Ingenieurbüro), es überwiegt jedoch die Wohnnutzung in ein- und zweigeschossigen Gebäuden.

Die Bauleitplanung sichert über entsprechende Festsetzungen die geplante Wohnbaulanderweiterung ab, um der bestehenden hohen Baulandnachfrage in zentraler Siedlungslage in Leeste Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Weyhe erhofft sich von dieser Planung eine städtebauliche Ordnung, verbunden mit einer Planungssicherheit für Bürger und Verwaltung und insgesamt eine Aufwertung von potenziellen Entwicklungsflächen.

3.2.2 Belange der Verkehrserschließung / Schienentrasse BTE

Das Plangebiet ist über die Hagener Straße in Richtung Süden an die Hauptstraße (L 335) angebunden und kann mit der Ergänzung der erforderlichen inneren Erschließung als erschlossen angesehen werden.

Über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Westlich Hagener Straße“ hinaus benennt die Wohnungspolitische Gesamtstrategie perspektivisch zwei weitere Potenzialflächen für Baugebiete in den Bereichen Ortfeld und Hagendamm. Auf Grundlage des § 34 BauGB wurden zudem jüngst weitere Wohneinheiten im Zuge der Nachnutzung bestehender Bauflächen realisiert. Die vorgenannten städtebaulichen Vorhaben und Planungen wurden in den vorliegenden Verkehrsuntersuchungen berücksichtigt.^{1 2}

Auf Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen für die geplanten Wohnbaugebiete abgeschätzt (Verkehrsmengen, LKW-Anteil, Herkunfts- und Zielrichtungen, zeitliche Verteilung). Im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung wurden für die innere und äußere Erschließung der Gebiete für die verschiedenen Verkehrsarten (Kfz, Rad, Fuß) Hinweise und Empfehlungen erarbeitet.

Neben den aktuellen erhobenen Verkehrsdaten aus dem Jahr 2019 liegen für die unmittelbare Umgebung Verkehrsmengen aus Zählungen der Jahre 2006 bis 2016 aus dem Verkehrsentwicklungsplan sowie aus Zählungen der Gemeinde Weyhe vor.

Im Ergebnis stellen sich die Verkehrsmengen an allen Tagen sehr ähnlich dar. Nennenswerte Schwankungen treten an den 3 gezählten Werktagen nicht auf. Aufgrund der Lage des Straßenzuges innerhalb des Siedlungsbereiches ist die übliche Wochenverteilung der Verkehre zu erwarten.

Bei den tageszeitlichen Schwankungen der Verkehrsmengen zeigen sich die üblichen Belastungsspitzen am Morgen sowie im Laufe des Nachmittags auf. Die Morgenspitze ist aufgrund der nahen Schule an den beiden Zählstellen nördlich der Straße Ortfeld stärker ausgeprägt.

¹ Verkehrsuntersuchung für das Baugebiet „Westlich der Hagener Straße“ in der Gemeinde Weyhe OT Leeste, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 23.08.2018

² Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ausweisung von Baugebieten im Bereich Hagener Straße/ Hagendamm in der Gemeinde Weyhe, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 22.11.2019

In der Verkehrsprognose wird bis zum Jahr 2030 mit einem allgemeinen Verkehrsanstieg von 5 % gerechnet, hinzu addieren sich die Verkehre der geplanten neuen Wohngebiete. Unter Berücksichtigung der geplanten Siedlungsstruktur von überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern ist von einer lockeren Wohnbebauung auszugehen, so dass im Durchschnitt mit 3,5 Einwohnern pro Wohneinheit und von 4 Wegen pro Werktag und Wohneinheit (Zu- und Abfahrten) auszugehen ist.

Das Gutachten kommt somit auf insgesamt ca. 660 zusätzliche Kfz-Fahrten (jeweils 330 Zu- und Abfahrten) werktäglich mit Bezug zu den geplanten Wohngebieten.

Der Anteil des Schwerverkehres (Lieferfahrzeuge, Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung) wird sich durch die neuen Wohngebiete nicht relevant erhöhen; der Anteil liegt derzeit unter 2 %.

Für die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz ist bei den prognostizierten Verkehrsmengen von 280 Kfz/ Werktag eine Zu- und Abfahrt ausreichend. Eine zweite Kfz- Anbindung würde keine spürbare in diesem Fall keine messbare Verkehrsentslastung bzw. funktionale Entlastung für die Verkehrsteilnehmer bedeuten, da selbst Wohnwege bis zu 1.500 Kfz/ 24 h aufnehmen können. Da eine zweite Anbindung dann auch nur weniger Meter weiter südlich an derselben Straße läge, ergibt sich dadurch auch keine funktionale Verbesserung für die Verkehrsteilnehmer. Eine zweite Anbindung würde verkehrsplanerisch nur dann Sinn ergeben, wenn sie an eine andere Straße führen würde. Dies ist aufgrund der vorhandenen Bebauung aber nicht möglich.

Einmündungsbereich

Gutachterlich wird eine Rechts- vor Links Regelung empfohlen, da aufgrund der festgeschriebenen Tempo 30 - Zone in der Hagener Straße mit einem reduzierten Geschwindigkeitsniveau gerechnet werden kann. Die Rechts- vor Links Regelung bewirkt zudem eine Geschwindigkeitsreduktion im Anmündungsbereich der Einmündung. Eine Bevorrechtigung der Hagener Straße würde zu einer Erhöhung der Geschwindigkeiten führen. Eine tiefergehende Vorfahrtregelung (Verkehrszeichen) ist trotz der Sichtverhältnisse im Kurvenbereich aufgrund der unwesentlichen Verkehrsstärken nicht empfehlenswert.

Für die Erschließungssituation der Bestandsgrundstücke an der Hagener Straße ergeben sich keine Veränderungen.

Innere Gestaltung

Grundsätzlich ist es möglich, alle Straßen innerhalb des neuen Wohngebietes als Wohnwege auszuweisen, da die Verkehrsbelastungen mit 280 Kfz/ 24 h nur gering sind und Wohnwege Kapazitäten von bis zu 1.500 Kfz/ 24 h aufnehmen können. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen ermöglichen die Ausgestaltung der inneren Straßenflächen sowohl als Wohnstraßen als auch als Wohnwege. Wohnwege im Mischungsprinzip sollen gemäß RAST nicht länger als 100 m sein. Aus diesem Grund ist vorgesehen, die Anbindung an die Hagener Straße als Wohnstraße mit einseitigem Gehweg auszugestalten und für die untergeordnete Erschließung des Plangebietes nach Norden und Süden Wohnwege im Mischungsprinzip festzusetzen.

Als Anbindung an die bestehende Tempo-30-Zone der Hagener Straße ist zu empfehlen, den ersten Abschnitt der Erschließungsstraße (ca. 80 m) als Wohnstraße auszuweisen und die Tempo-30-Zone in diesem Bereich fortzuführen. Auf diese Weise kann an der Anbindung an die Hagener Straße die „Rechts-Vor-Links“ Regelung zur Anwendung kommen. Wohnstraßen sind für die Nutzungsansprüche Aufenthalt und Parken vorgesehen und sollten eine Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall PKW/ PKW (4,75 m) vorweisen. Die übrigen Wege im Neubaugebiet können als Wohnwege ausgewiesen werden. Die Länge der Wohnwege unterschreitet aufgrund der ausgeprägten Abschnittsbildung in den einzelnen Teilbereichen 100 m. Damit entsprechen die Wohnwege den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06).

Im östlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Hagener Straße, wird eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Wohngebiet zur Hagener Straße eingerichtet. Diese Verbindung soll so ausgestaltet werden, dass dort ein Noteinsatzfahrzeug durchfahren kann.

Innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind auch öffentliche Stellplätze vorgesehen, um den Bedarf an Besucherparkplätzen abzudecken. Private Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Weyhe mit 1,5 bis 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Im Falle der im Süden des Plangebietes geplanten Mehrfamilienhäuser wird eine private Stellplatzanlage dem Baufeld zugeordnet.

Ergebnis:

Alle Straßen im Umfeld des Plangebietes, d.h. Hagener Straße und Hagendamm, können das zu erwartenden Verkehrsaufkommen der neuen Wohngebiete problemlos aufnehmen. Probleme mit der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität sind nicht zu erwarten.

Die Hagener Straße verfügt nur über einen einseitigen Gehweg. Der Gutachter empfiehlt hier die Aufgabe der Freigabe für den Radverkehr. Kinder bis 10 Jahren dürfen, bis 8 Jahren müssen den Gehweg ohnehin benutzen. Alle übrigen Radfahrer können sicher die Fahrbahn gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr befahren.

Die Fahrbahnoberfläche ist derzeit an einigen Stellen schadhaft, so dass insbesondere der Radverkehr am Fahrbahnrand liegende Schlaglöcher umfahren muss. Eine Sanierung wird gutachterlich empfohlen. Diese Regelungen sind jedoch nachgelagert zu treffen.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung der neuen Baugebiete möglich ist. Verbesserungen am Verkehrsnetz sind unabhängig von der Bebauung wünschenswert.

Auf die benachbarten größeren Knotenpunkte sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es entstehen rund 660 neue Kfz-Fahrten durch die Nutzung der Wohngebiete. In der Spitzenstunde sind dies 70 Kfz-Fahrten, die von und zu verschiedenen Quellen und Zielen fahren (nach Nordwesten über die Leester Straße, nach Norden über die Straße Am Weidufer, nach Süden über die Knoten Hagener Straße bzw. Schulstraße/ Hauptstraße). An den umliegenden Knotenpunkten liegen die dort zusätzlich auftretenden Werte innerhalb der zur Bemessung relevanten Spitzenstunden unterhalb der Wahrnehmungsschwelle bzw. im Rahmen üblicher Schwankungsbreiten im Wochen- und Jahresverlauf.

Schientrasse BTE

Das Plangebiet befindet sich in 100 m bis 300 m Entfernung zur nördlich verlaufenden Bahntrasse der BTE-Bremen – Thedinghauser Eisenbahn GmbH. Zwischen der Bahntrasse und dem Plangebiet befindet sich bereits Wohnbebauung, so dass hinsichtlich einer potenziellen Lärmbelastung durch den Schienenverkehr keine Betroffenheiten erwartet werden.

ÖPNV

Das Plangebiet befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen „KGS Leeste“ und „Leeste Hagener Straße“, die durch die Buslinien 117, 120, 194 und N 12 bedient werden. Durch die Bürgerbuslinie 117 besteht eine regelmäßige Verbindung nach Kirchweyhe und Sudweyhe. Mit Ausnahme der Linie 120 ist das Angebot der Buslinien auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Mit der Linie 120 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Bremen bzw. zum Bahnhof nach Kirchweyhe. Mit der Nachtlinie N12 besteht ein zusätzliches Abend- bzw. Nachtangebot nach Bremen.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich (Radius 600 m) der Haltestelle Hagener Straße. Alternativ liegt der Busplatz Leeste im Einzugsbereich, der u. a. auch durch die Linien 120 und N12 bedient wird. Die Haltestelle KGS-Leeste wird von der Linie 118 bedient.

3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft / Baugrund

Baugrund/ Bodenaushub

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Wohngebiet wurden Baugrunduntersuchung³ und Bodenuntersuchungen⁴ durchgeführt, die Aussagen zu einer möglichen Versickerungsfähigkeit und Belastung der Böden im Plangebiet treffen.

Die bodenkundlichen Untersuchungen haben unter einer humosen Oberbodenschicht von 0,50 m und 1,20 m bis zu einer Tiefe von 4,00 m schluffige, mitteldicht gelagerte Sande ermittelt. Die in den Bohrlöchern ermittelten Grundwasserstände liegen zwischen 1,70 m (+6,76 m NHN) und 1,58 m (+7,30 m NHN) unter Geländeoberfläche. Gemäß des geologischen Aufbaus ist mit wechselnden Wasserständen zu rechnen.

Mit dem Bau der Erschließungsstraßen sowie der Realisierung der Baugrundstücke fällt Bodenaushub an, der abgefahren werden soll. Gemäß der bodenchemischen Analyse wird der Schadstoffgehalt der Bodenklasse Z0 und hinsichtlich des erhöhtes TOC-Gehaltes der Klasse >Z1 <Z2 zugeordnet. Eine Wiederverwendung nach Bundesbodenschutzverordnung ist möglich, da die Vorsorgewerte unterschritten sind.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wurden die Prüfkriterien für Kinderspielplätze herangezogen. Für die Beurteilung des Einzelstoffes Quecksilber wurde für Hausgarten-, Kleingarten und sonstige Gartenflächen, die zum Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, der Prüfwert Boden-Nutzpflanze herangezogen.

Im Ergebnis der Untersuchung lagen sämtliche ermittelte Schadstoffkonzentrationen deutlich unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielplätze. Auch der Prüfwert für Quecksilber wird deutlich unterschritten. Somit ist im Ergebnis eine uneingeschränkte Nutzung der Gartenflächen zum Aufenthalt aber auch zum Anbau von Nutzpflanzen möglich.

Die Tragfähigkeit des Planums wird in den Bereichen mit enggestuften und schluffigen Sanden ohne humose Anteile als gut eingestuft. Ein notwendiger Geländeausgleich kann mit den in den tiefer ausgehobenen Bereichen angetroffenen Sanden bis zur Oberkante des Planums ausgeführt werden. Die hohen Wasserstände sind bei den Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen. Die Entwässerung des frostsicheren Oberbaus ist dauerhaft für die Sicherstellung der Frostsicherheit zu gewährleisten.

Oberflächenentwässerung

Zur Realisierung des Baugebietes wurde das Prinzip der Versickerung bzw. die gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Straßenflächen geprüft. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichend sickerfähiger Untergrund. Die Ergebnisse des Oberflächenentwässerungskonzeptes sowie der örtlichen Bodenuntersuchungen bestätigen das Ziel, das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche im Seitenraum innerhalb von Sickermulden versickern zu lassen⁵.

Das Baugrundgutachten hat einen ausreichend tragfähigen Untergrund ermittelt. In der ergänzenden Baugrunduntersuchung vom 19.03.2019 sind die Durchlässigkeitsbeiwerte bereits mittels Open-End-Tests ermittelt worden. In der Aufsummierung sind die geplanten 11 Mulden im Straßenseitenraum sowie den Wendeanlagen ausreichend dimensioniert, um den rechnerisch gewählten Ansatz des gewählten Überflutungsregens zu bewältigen und eine ausreichende Versickerungsleistung zu ermöglichen. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Oberflächenentwässerungskonzept zu entnehmen.

³ Erschließung BV Baugebiet westlich Hagener Straße in Weyhe-Leeste, 2964-1-18, Ingenieurgeologisches Büro Underground, Bremen 24.04.2018

⁴ Beurteilung von Schadstoffbelastungen nach BBodSchV (Boden-Mensch), BV Baugebiet westlich Hagener Straße in Weyhe-Leeste, Ingenieurgeologisches Büro underground GbR, Bremen, 16.05.2019

⁵ Entwässerungskonzept – Vorplanung, Büro SVU, Stand 30.10.2020

Aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen für die öffentlichen Verkehrsflächen werden für die benachbarten privaten Grundstücksflächen vergleichbare, sickerfähige Werte angenommen. Dabei ist darauf zu achten, dass das anfallende Oberflächenwasser der privaten Erschließungsflächen nur über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden darf. Im Zuge der Baurealisierung sind die technischen Regelwerke für die Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen, sh. textliche Festsetzung Nr. 9.

In dem temporären Pegel wurde ein Wasserstand von +7,30 mNHN gemessen. Der Bemessungswasserstand für den schadlosen Nachweis der Oberflächenentwässerung ist entsprechend mit + 7,30 m NHN festzulegen.

Schmutzwasserentsorgung

Die derzeit im Plangebiet bebauten Grundstücke sind vollständig an die öffentliche SW-Kanalisation (Freigefälle) angeschlossen, wobei die Kanäle innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch für zusätzliche Grundstücke ist vorhanden.

Für die derzeit noch unbebauten Grundstücke besteht die Möglichkeit, an die in der geplanten Erschließungsstraße neu zu verlegende SW-Kanalisation, im Freigefälle über Hausanschlussschächte, anzuschließen.

Die SW-Entsorgung wird seitens des Abwasserverbandes geplant und umgesetzt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt, mit Hinblick auf den Grundschutz, gem. § 2 des Nds. Brandschutzgesetzes durch den Landkreis Diepholz als Träger des Brandschutzes. Die Herstellung der Löschwasserversorgung wird entsprechend den Angaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW - Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. - sichergestellt. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind die notwendigen Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr im Plangebiet festzulegen. Alternativ ist zu prüfen, ob ein vorhandener Hydrant im öffentlichen Raum für die Löschwasserversorgung herangezogen werden kann.

Der Landkreis Diepholz gewährleistet gemäß § 1 und § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012, dass die laut § 41 NBauO für die Erstellung einer Baugenehmigung erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen sichergestellt wird. Die für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen werden nach der 1. WasSVO vom 31.03.1970 und dem DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt 405 vom Februar 2008 bemessen und über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus sichergestellt.

Zusätzliche Löschwassermengen sowie Löschwasserentnahmestellen und andere Brandschutzmaßnahmen für den Objektschutz einzelner besonders gefährdeter baulicher Anlagen sind von der für den Brandschutz zuständigen Behörde festzulegen und dem Bauherrn bzw. Betreiber mitzuteilen.

Die Straßenbreiten sind für die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ausreichend groß bemessen.

3.2.4 Altlasten / Kampfmittel

Im frühzeitigen Planverfahren wurde aufgrund einer gewerblichen Vornutzung eine Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 251.047.5.902.0191 benannt. Um für die angestrebte Wohnnutzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachweisen zu können, galt es das mögliche tatsächliche Gefährdungspotenzial genau zu ermitteln und ggfl. Maßnahmen festzulegen.⁶

⁶ Prüfung des Altlastenverdachttes auf dem Grundstück Hagener Straße 29 in Weyhe-Leeste, Dr. Pirwitz Umweltberatung, Oyten, Bremen, April 2019

Die Ergebnisse des Altlastengutachtens haben ergeben, dass die ehemalige Nutzung (Transportfirma zur Güterbeförderung) altlastenirrelevant ist. Eine Werkstatt oder Betankungsanlage wurde auf dem Grundstück nicht errichtet. Ansonsten wurde das Grundstück „Hagener Straße 29“ nur zur Lagerung der Transportgüter (Möbel) und als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt. Mittlerweile ist sowohl die gewerbliche Nutzung als auch der der landwirtschaftliche Betrieb eingestellt; der Hof wurde abgerissen und das Grundstück neu bebaut. Der Westteil des Grundstückes wurde ausschließlich als Nutzgarten und später als Weideland genutzt.

Ergänzend zur dargelegten Flächenhistorie wurden Bodenproben zur chemischen Analyse genommen. Im Ergebnis werden für den Oberboden der beprobten Freifläche die Vorsorgewerte der BBodSchV deutlich unterschritten. Der Altlastenverdacht konnte somit vollständig ausgeräumt werden.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

Eine durchgeführte Luftbildauswertung des LGLN (11.12.2018) hat für den größten Anteil des Plangebietes keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

In einer ergänzten Luftbildauswertung (21.04.2021) haben sich für eine kleine Teilfläche im Nordosten neue Erkenntnisse bzw. eine neue Verdachtsfläche ergeben. Die Einstufung „Sondierung empfohlen“ wird im Zuge der Erdbauarbeiten berücksichtigt. Hier sind bei den zukünftigen Erdbauarbeiten die weiteren Maßnahmen der Gefahrenabwehr mit der zuständigen Behörde abzustimmen.



Ergebniskarte TB-2021-00399



Landesamt für GeoInformation
 und Landesvermessung Niedersachsen

Maßstab 1 : 3.000

Erstellt am: 29.04.2021

R 488 564

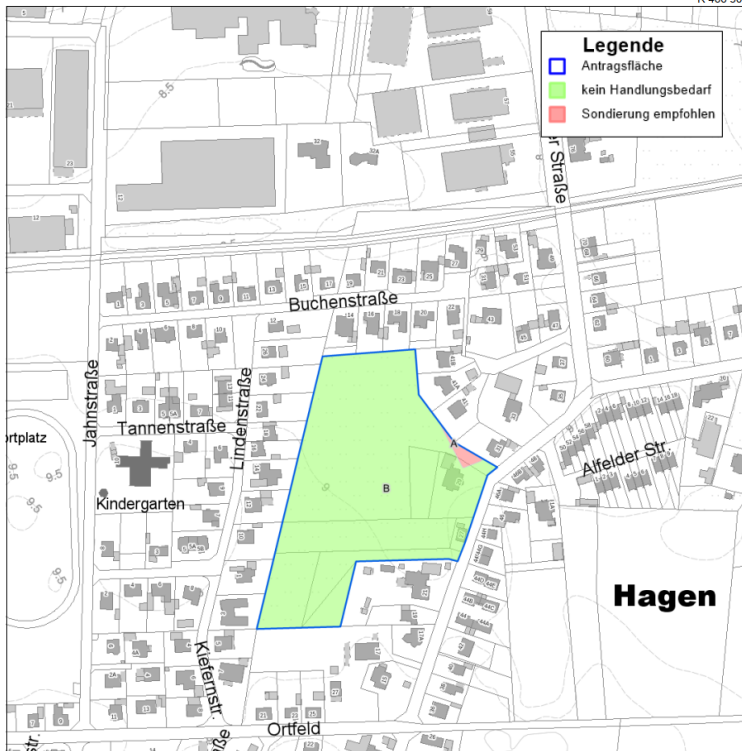


Abbildung 2 Ergebnis Luftbildauswertung LGLN, April 2021

3.2.5 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Immissionsschutz / Lärm

Aufgrund der ruhigen Planumgebung (Wohngebiete) und einer ruhigen Erschließungssituation mit reduzierter Fahrgeschwindigkeit wurde auf die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens verzichtet. Bei dieser baulichen Verdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches mit der Ergänzung um ca. 40 Wohneinheiten sind keine wesentlichen Verkehrsbelastungen zu erwarten.

Die im Norden verlaufende Bahntrasse der BTE Eisenbahn ist gering genutzt. Nach Aussage der BTE -Thedinghauser Eisenbahn GmbH verkehren aktuell auf der planfestgestellten Trasse 4-6 Güterzüge/Woche mit einer Maximallänge von 100 m und einer Maximalgeschwindigkeit von 40 km/h und 10 Sonderfahrten pro Jahr. Perspektivisch ist mit bis zu 10 Fahrten von Güterverkehrszügen zu rechnen, wovon auch Züge im Nachtzeitraum verkehren können. Im konservativen Ansatz wird pro Nacht 1 Fahrt in Ansatz gebracht, so dass 70 % der wöchentlichen Züge in den Nachtzeitraum fallen können. Die verbleibenden drei Züge werden im konservativen Ansatz an einem Tag angesetzt.

Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet befinden sich aktuell bereits in zwei Bautiefen realisierte Wohnbaugrundstücke. Hier wird eine entsprechende Genehmigungslage vorausgesetzt, so dass mit dem Plangebiet keine neue Konfliktlage durch eine heranrückende Bebauung von Seiten der Bahnbetreiber hervorgerufen wird. Im Umkehrschluss können seitens der neuen Bewohner keine emissionsbedingten Nutzungseinschränkungen für die Bahnbetreiber ausgesprochen werden.

Immissionsschutz / Geruch

Östlich der Hagener Straße befinden sich weiträumige landwirtschaftliche Flächen, die einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Im Nahbereich befinden sich keine wirtschaftenden Hofstellen.

Entsprechend den Vorgaben der GIRL dürfen in Wohngebieten 10 % der Jahresstunden als zulässige Geruchshäufigkeit nicht überschritten werden. In Einzelfällen und im Rahmen der Abwägung können in Dorfgebieten und im Rahmen der Ortsüblichkeit höhere Geruchseinwirkungen toleriert werden. Auch im Randbereich von Dorfgebieten zum Außenbereich hin gestattet die GIRL in Ausnahmefällen eine Überschreitung der Richtwerte bis auf 20%. Aufgrund der örtlichen Situation ist nicht mit negativen Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Hinsichtlich des Wegfalls von landwirtschaftlicher Nutzfläche innerhalb des Plangebietes besteht ein Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern.

Besonnung

Hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen möglicher Verschattung ist zwischen der direkten Verschattung (Abschattung der direkten Sonneneinstrahlung) sowie der Globalstrahlung (Summe aller solaren Einstrahlung – nutzbar für Photosynthese oder Solaranlagen) zu unterscheiden. Während im Sommer die abschattende Wirkung von Bäumen und Häusern oft erwünscht ist, herrscht in den Wintermonaten oftmals ein Lichtmangel, der nicht noch durch die direkte Verschattung verstärkt werden soll. In Anlehnung an die höchstrichterliche Rechtsprechung werden die folgenden Bewertungskriterien verwendet.

Beeinträchtigung durch Verschattung:

	<i>leicht</i>	<i>mäßig</i>	<i>stark</i>
Abnahme Einstrahlung November - Januar	5 % - 15 %	15 % - 30 %	> 30 %
Sonnenstunden 17. Januar			< 1 Std.
Sonnenstunden 21. März (23. Sept.)			< 4 Std.

Bei der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/112) handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurde. Die Flächen sind von allen Seiten von Siedlungsbebauung umgeben. Um insbesondere in den nördlich und östlich angrenzenden Bereichen Konflikte durch eine mögliche Verschattung zu vermeiden, wurde im Vorfeld eine Verschattungsanalyse erstellt. Im Ergebnis dieser Analyse wurde die Gebäudehöhe der nördlichsten Baufelder von 9,50 m auf 6,00 m in der Höhe reduziert.

Die aktuelle Bauleitplanung setzt für die Allgemeinen Wohngebiete Gebäudehöhen von 6,00 m im Norden bei einer Eingeschossigkeit und in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten Gebäudehöhen bis maximal 9,50 m (Eingeschossigkeit) bis hin zu 10,50 m (Zweigeschossigkeit) fest.

Aufgrund der heranrückenden Bebauung wird es an den Süd- und Ostfassaden der Bestandsbebauung zu neuen Verschattungsmomenten kommen; diese tritt im theoretischen Fall zur späten Nachmittagszeit in den Wintermonaten auf und ist abhängig von der tatsächlichen aktuellen Sonnenscheindauer vor Ort.

Die Schattensimulation im Anhang zeigt auf, dass zum maßgeblichen Stichtag im Januar die relevanten Besonnungswerte von mindestens 1 Stunde erfüllt werden. Von den geografisch und klimatisch potenziell möglichen 8 Stunden Besonnung werden abschnittsweise an einzelnen Fassadenseiten durch den wandernden Schatten maximal 2-3 Stunden Verschattung auftreten. Die möglichen Verschattungen im Januar betreffen im Wesentlichen die seitlichen Außenwohnbereiche, die in den Wintermonaten keine regelmäßige Nutzung vermuten lassen.

Die potenzielle Verschattung der weiteren maßgeblichen Stichtage im März und September zeigt keinen sichtbar verschattenden Einfluss auf die Fassaden der angrenzenden Bestandsgrundstücke.

Sofern die bauordnungsrechtlichen Vorgaben bei der Dimensionierung der Baukörper berücksichtigt werden, ist im allgemeinen Verständnis und der Rechtsprechung hierzu eine Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zu berücksichtigender Grundsatz bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu konstatieren.

Es wurden die Betroffenheiten gewertet und gewichtet. Einen Rechtsanspruch auf ewige Unveränderbarkeit der Nachbarschaft gibt es nicht. Der Eingriff in die Rechte der Nachbarschaft wird durch eine sach- und fachgerechte Abwägung weitgehend vermieden, kann aber insbesondere bei städtebaulichen Planungen nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden.

Bei Realisierung der Baumaßnahmen wird an allen an das Plangebiet grenzenden Gebäuden die Mindestbesonnungszeit der DIN 5034 klar erreicht bzw. weit überschritten.

3.2.6 Belange von Natur und Landschaft

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und fördert die Innenentwicklung. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen können hierdurch sinnvoll genutzt werden. Durch diese Planung kann eine weitere Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Freiflächen vermieden werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn er die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 20.000 m² nicht überschreitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/112) liegt mit einer Gesamtfläche von 22.406 m² und der anrechenbaren Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO von unter 7.000 m² (Fläche der allgemeinen Wohngebiete 18.116 m² x 0,4 und 0,3) unterhalb dieses Schwellenwertes. Insofern steht die Grundfläche im Sinne von § 13a (1) Nr. 1 BauGB einem beschleunigten Verfahren nicht entgegen.

Gemäß § 13a (1) Nr. 3 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Dieser Anhaltspunkt liegt hier jedoch nicht vor.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete oder –objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden bzw. bekannt.

Aktueller Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unversiegelte Grünlandfläche innerhalb des bebauten Innenbereichs (Wohnbebauung). Die südliche Grünlandfläche zeigt neben Wolligem Honiggras (*Holcus mollis*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnlichem Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) und Gewöhnlicher Hühnerhirse (*Echinochloa crus-galli*) in Teilbereichen ein hohes Aufkommen von krautigen Pflanzen wie Gemeiner Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnlichem Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Klee (*Trifolium spec.*) und Gewöhnlichem Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*). Vereinzelt kommt Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*) vor. Störzeiger wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Stumpfbältriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) sind ebenfalls anzutreffen. Insgesamt wird die südliche Fläche als artenarmes Extensivgrünland (GE) angesprochen.

Die nördliche Fläche war zum Zeitpunkt der Begehung gemäht, so dass eine Artansprache nicht erfolgen konnte. Krautige Pflanzen waren jedoch kaum auszumachen, so dass das Grünland daher als artenarmes Intensivgrünland (GI) angesprochen wird.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich zwei Wohnhäuser (Einzelhausbebauung, OE) und ein Ziergarten (PH) mit drei Laubbäumen (2 x Rotbuche, 1 x Silberahorn), die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist umgeben von Einzelhäusern (OE) mit Ziergärten (PH), deren Hecken und Gehölzreihen an den Geltungsbereich angrenzen.

Das Grünland ist für Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund der Lage inmitten des von Wohnbebauung gekennzeichneten Siedlungsbereiches eher von untergeordneter Bedeutung. Ein Vorkommen von Offenlandarten wie beispielsweise Kiebitz und Feldlerche kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von gehölzbrütenden Vögeln sowie Fledermäusen in den Bäumen bzw. Gebäuden des Plangebietes kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden.

Ausweislich der Bodenübersichtskarte BK 50 ist im Plangebiet als Bodentyp Plaggenesch unterlagert von Podsol angegeben⁷. Es handelt sich um einen Boden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung (Suchraum für schutzwürdige Böden). Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als gering angegeben⁸.

⁷ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde: Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK 50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 21.09.2018.

⁸ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde: Bodenfruchtbarkeit (Auswertung BK 50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 21.09.2018.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den der Landschaftsrahmenplan⁹ die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringen Bedeutung für alle Schutzgüter als Ziel formuliert.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Östlich der Straße „Am weißen Moor“ befinden sich in über 420 m Entfernung die Gräben „Weyher Bruchgraben“, „Schladergraben“ sowie „Graben Weyher Bruch“. Der mittlere Grundwasserhochstand beträgt im Plangebiet 1,10 m unter Geländeoberfläche und der mittlere Grundwassertiefstand beträgt 1,85 m unter Geländeoberfläche¹⁰.

Hinsichtlich des Ortsbildes befindet sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Weyhe. Gemäß Landschaftsrahmenplan befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerer Bedeutung des Landschaftsbildes¹¹.

Das Plangebiet umfasst einen innerörtlichen Bereich. Die Wahl des Planverfahrens erfüllt alle Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Die Flächengröße der festgesetzten zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) des Geltungsbereiches liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m².

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eingriffsbeurteilung

Die Planung mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 führt zum Verlust von bislang überwiegend unversiegelter Fläche. Durch die Versiegelung der Flächen entfallen die Bodenfunktionen vollständig. Zudem stehen versiegelte Flächen einer Grundwasserneubildung entgegen. Bezüglich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden besteht daher eine erhebliche Beeinträchtigung.

Bestand	Größe	Planung	Eingriffsbeurteilung
artenarmes Intensivgrünland (GI), artenarmes Extensivgrünland (GE)	19.670 m ²	Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 (teilweise)) mit GRZ 0,3 und 0,4	Neuversiegelung bislang unversiegelter Fläche → Eingriff
		Öffentliche Straßenverkehrsfläche/Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, Stellplatzfläche	Neuversiegelung bislang unversiegelter Fläche → Eingriff
		öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz	Geringere Wertigkeit im Vergleich zum Bestand → Eingriff
Ziergarten (PHZ)	376 m ²	Allgemeines Wohngebiet (WA2)	Neuversiegelung bislang unversiegelter Fläche → Eingriff

⁹ Landkreis Diepholz (2008): Landschaftsrahmenplan.

¹⁰ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK 50) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 21.09.2018.

¹¹ Landkreis Diepholz (2008): Landschaftsrahmenplan.

	460 m ²	öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz	Es findet keine zusätzliche Versiegelung statt, Anpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen textlich festgesetzt. → kein Eingriff
Einzelhausbebauung (OE) mit Ziergarten (PH)	1.900 m ²	Allgemeines Wohngebiet (WA6, WA 2) mit GRZ 0,4	Das bestehende Hofgelände wird durch die Grundflächenzahl gesichert, eine weiterreichende Flächenausnutzbarkeit wird durch die Grundflächenzahl beschränkt → kein Eingriff
	22.406 m²		

Wie die Gegenüberstellung zeigt, führt die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten zu einem versiegelungsbedingten Eingriff mit Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen und des Boden- und Wasserhaushaltes.

Vermeidungsmaßnahmen

Die zwei vorhandenen Rotbuchen im östlichen Teil des Plangebietes sowie der Ahornbaum werden im Bebauungsplan als dauerhaft zu erhalten festgesetzt.

Weiterhin wird textlich festgesetzt, dass pro neu abgegrenzten Grundstück je ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm, Mindestqualität 12-14 cm Stammumfang, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Ausfälle sind zu ersetzen. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ist mit einer Pflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen einzugrünen. Ausfälle sind zu ersetzen. Für Bäume ist eine Mindestqualität als Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, 3 x v, für Sträucher eine Mindestqualität von 3 x v, 100-125 cm Stammumfang zu verwenden. Die Stellplatzfläche ist mit standortgerechten Laubbäumen einzugrünen. Ausfälle sind zu ersetzen. Für Bäume ist eine Mindestqualität als Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, 3 x v, zu verwenden. Auf den Verkehrsflächen sind straßenbegleitend standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Ausfälle sind zu ersetzen. Für Bäume ist eine Mindestqualität als Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, 3xv, zu verwenden. Die Gehölzauswahl berücksichtigt die Empfehlungen der GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) für die Verwendung von Straßenbäumen. Diese Gehölze können einen möglichen Temperatur- und Wasserstress oftmals gut aushalten. Ein dauerhafter Bestand an Gehölzen ist insbesondere in zentralen Lagen wichtig, um dem Menschen einen ausgeglichen Lebensraum innerhalb städtischer Strukturen zu ermöglichen und somit den Veränderungen bedingt durch den Klimawandel entgegenzugehen bzw. diese abzumindern.

Nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben (s.u.) gilt allgemein, dass aus Vogelschutzgründen die Baufeldfreimachung und Baufeldräumung sowie Gehölzentfernungen grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten, d.h. in den Herbst- und Wintermonaten Oktober bis Februar zu erfolgen haben. Andernfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Vogelbrut betroffen ist. Beim möglichen Abriss von Gebäuden sollte vorab geprüft werden, ob und inwiefern diese als potenzielles Fledermausquartier fungieren, um ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchzuführen.

Drei Einzelbäume werden textlich festgesetzt. Bei Bauarbeiten sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume sowie die in den angrenzenden Gärten vorhandenen Bäume vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes zu schützen.

Ausgleichsmaßnahmen

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gilt gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

3.2.7 Belange des Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 (5) BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *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,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *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).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)¹²: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind¹³, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*

¹² in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

¹³ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Arten

Aktuelle Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend unversiegelte Grünlandfläche innerhalb des bebauten Innenbereichs (Wohnbebauung). Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet selbst nur eine untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist. Ein Vorkommen von Offenlandarten wie beispielsweise Kiebitz und Feldlerche kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Für das Plangebiet könnten Vorkommen von europäischen gehölzbrütenden Vogelarten sowie Fledermäusen artenschutzrechtlich relevant sein.

Störempfindliche, sensible Vogelarten werden nicht erwartet, da aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung sowie regelmäßiger Spaziergänger mit Hunden ein Störpotenzial besteht.

Betroffenheiten weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten sind auf Grund der Biotopstruktur und den sonstigen Standortbedingungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände:

Nach der vorstehenden Ableitung der im Plangebiet artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf potenziell vorkommende Vogelarten und Fledermäuse zu prüfen.

- **Fangen, Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen:**

Eine mögliche Erfüllung des Verbotstatbestandes, bedingt durch die Beanspruchung der Grundflächen und des Verlustes von Gehölzen, kann vermieden werden, indem notwendige Baufeldräumungen und Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit sowie der Quartierzeit von Fledermäusen durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, kann alternativ eine ökologische Baubegleitung durchgeführt werden, um sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Tiere betroffen sind.

Sofern Gebäude abgerissen werden sollen, ist vorab zu prüfen, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere betroffen sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und umgesetzt werden.

- **erhebliche Störung von Tieren:**

Vorkommen von störempfindlichen Tierarten sind innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend eher nicht zu erwarten.

Die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche umfassen Gehölzbestände, auf die potenziell vorkommende Arten, wie z.B. Vögel, ausweichen können.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der potenziell vorhandenen lokalen Populationen ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten. Erhebliche Störungen werden durch die vorliegende Planung daher nicht prognostiziert.

- **Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von artenschutzrechtlich relevanten Tieren bekannt.

Zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind die Baufeldfreimachung (inkl. ggf. notwendiger Entfernung von Gehölzen) sowie bauliche Maßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierzeit von Fledermäusen vorzunehmen. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

Das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten, für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen, kommt nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist hier anzunehmen, da vergleichbare Lebensräume im unmittelbaren Umfeld Ausweichmöglichkeiten bieten. Zahlreiche Einzelgehölze und Baumreihen befinden sich innerhalb der angrenzenden Siedlungsstrukturen. Die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes wird nicht prognostiziert.

- **Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte:**

Artenschutzrechtliche relevante Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht festgestellt worden und auch aufgrund des Standortes und der Lebensraumsprüche streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

Fazit:

Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen und eine Überprüfung der zu fällenden Gehölzbestände sowie abzureißenden Gebäude erforderlich.

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2.8 Klimaschutz und Klimawandel

Im Jahr 2011 wurde das Baugesetzbuch durch die sog. Klimaschutzklausel novelliert, nach der Klimaschutz und Klimawandel bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. in der Abwägung verstärkt zu berücksichtigen sind. Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung

an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Den Grundsätzen der Bauleitplanung nach (gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB) „sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“.

Der Bebauungsplan Nr. 28 (67/112) ermöglicht ein geringes Maß an Eigenentwicklung der beiden Bestandsgrundstücke sowie die Bebauung von bislang unbebauten Grundstücken. Gemäß den städtebaulichen Eckdaten ist das Maß der maximalen Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet höher als auf den landwirtschaftlichen Flächen sowie den Gartenflächen. Aufgrund der Beibehaltung einer offenen Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäudelängen- und -höhen ist jedoch nicht mit kleinklimatisch relevanten Veränderungen zu rechnen. Das Kleinklima einer aufgelockerten Siedlungslage wird beibehalten. Zusätzlich tragen die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (s. Kap. 4.9) zur Bewahrung des Kleinklimas einer aufgelockerten Siedlungslage bei.

Beim Bau von Gebäuden sollte darauf geachtet werden, dass die Hauptdachflächen sowie die Aufenthaltsbereiche in einer süd- bis südwestlichen Ausrichtung angeordnet werden, um eine energetische Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen. Die geographische Lage ermöglicht eine entsprechende Anordnung der Baukörper. Für eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie wäre eine Dachneigung von 30° bis 50° einzuhalten.

Für die Umsetzung dieser Hinweise wird seitens der Gemeinde kein Regelungserfordernis gesehen bzw. keine planerischen Vorgaben gegeben und festgesetzt. Die Umsetzung von ökologischen Maßstäben obliegt der jeweiligen Baumsetzung.

3.2.9 Sonstige Infrastruktur

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes liegen Bestandsleitungen zur Stromversorgung der Avacon Netz GmbH sowie eine Gasversorgungsleitung DN 150 Stahl der Wesernetz Bremen GmbH. Es ist mit davon abzweigenden Gashausesanschlüssen zur Versorgung der angrenzenden Wohngebäude auch innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Die Versorgungsanlagen sind zu schützen. Eine Beschädigung, Überbauung oder Beeinträchtigung der Versorgung mit Energie muss ausgeschlossen sein.

Im Plangebiet sind Bestandsleitungen zur Telekommunikation vorhanden. Diese sind bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Versorgung kann grundsätzlich durch Anschluss an diese vorhandenen Anlagen der Telekom oder möglicher alternativer Telekommunikationsanbieter sichergestellt werden.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zum Umgang mit Versorgungsleitungen und -kabeln gegeben.

Die Verkehrsflächen weisen die notwendige Größe zur Unterbringung der Fernmelde- und Kommunikationsleitungen sowie der weiteren Ver- und Entsorgungseinrichtungen / Abfallentsorgung auf.

Für den rechtzeitigen Ausbau der Versorgungsnetze sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der verschiedenen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet den Leitungsträgern rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist in Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH eine Fläche für eine Transformatorenstation inkl. Schutzstreifen bereitzustellen.

Der genaue Standort wird im Zuge der Ausführungsplanung zwischen dem Versorgungsträger und der Gemeinde Weyhe abgestimmt.

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze schrieb bisher vor, dass in Zuordnung zu Wohngrundstücken Kinderspielplätze in ausreichender Zahl und Qualität herzustellen sind. Das Gesetz wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Die Nachweispflicht für ausreichende Spielflächen in der Umgebung von Wohngebieten ist damit entfallen.

Die Ausweisung einer separaten Spielplatzfläche auch ohne eigene gesetzliche Grundlage ist dennoch durch die gemeindliche Planungshoheit gemäß § 1 (3) BauGB gerechtfertigt.

Im Bereich des Plangebietes, in denen Mehrfamilienhausbau vorgesehen ist, erhöht die Anlage einer Spielplatzfläche die Freiraumqualitäten im Gebiet. Bauleitpläne sind mit dem Ziel aufzustellen, „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten“ (§ 1 (5) S.1 BauGB). Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig zu verfolgen (§ 1 (5) S. 3 BauGB).

Auf den privaten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet ist der Spielraum für Kinder bis 6 Jahre gegeben, so dass die Gemeinde kein Erfordernis sieht, weitere separate Spielplatzbereiche auszuweisen. In fußläufiger Erreichbarkeit befinden sich darüber hinaus bereits bestehende Spielplätze.

3.2.10 Denkmalschutz

Etwa 500 m südlich des Geltungsbereichs, im Bereich der Hauptstraße sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Unter anderem ein Bestattungsort, sowohl mit Brandbestattungen der jüngeren Bronzezeit als auch Körpergräbern der Völkerwanderungszeit. Aufgrund dessen muss bei den Erdarbeiten im Planbereich mit weiteren Funden, möglicherweise der zugehörigen Siedlungsplätze, gerechnet werden.

Im Zuge der Bauausführung der Baumaßnahmen wird eine harte Prospektion veranlasst, deren Umfang im konkreten Fall eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt wird.

4. Inhalte der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung, gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung werden die an der Hagener Straße befindlichen Bestandsgrundstücke wie auch die neu zu beplanenden Bereiche als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In der Gemeinde Weyhe gibt es eine anhaltend hohe Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken in verdichteten Lagen sowie zunehmend Anfragen nach zentrumsnahen Grundstücken, auf denen Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser auf kleineren bis mittleren Grundstücken realisiert werden können. Um der politischen Zielsetzung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Rechnung zu tragen, wurde ergänzend eine Fläche für den sozialen Wohnungsbau vorgegeben.

Um den Gebietstyp des allgemeinen Wohngebietes dauerhaft zu wahren, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Nutzungen fügen sich aufgrund ihres zu erwartenden Störgrades sowie Flächenanspruchs nicht in die gewünschte städtebauliche Entwicklung an diesem Standort ein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung der Baugebiete bzw. der einzelnen Baugrundstücke wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der Begrenzung von Wohnungen pro Gebäude und der Festlegung von Trauf- und Gebäudehöhen für die einzelnen Gebietstypen bestimmt und orientiert sich an der angrenzenden Baustruktur.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) in den einzelnen Baugebieten werden mit 0,3 bis 0,4 festgesetzt und liegen damit unterhalb der Vorgaben der Baunutzungsverordnung für den Gebietstyp des Allgemeinen Wohngebietes. Dementsprechend sind Überschreitungen von dem zulässigen Höchstmaß bzw. Ausnahmeregelungen gemäß § 19 (4) BauNVO i.V.m. § 17 (2) BauNVO für das gesamte Gebiet nicht erforderlich und aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

4.3 Bauweise, gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend hiervon wird gemäß § 22 (4) Satz 1 BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 eine maximale Gebäudelänge von 15 m und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 6 und WA 7 eine maximale Gebäudelänge von 18 m festgesetzt (maßgeblich Außenhaut der Außenwand).

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung einer moderaten Innenentwicklung werden verschiedene Gebäudekörper in verdichteter Bauweise (Einzelgebäude und Doppelhäuser) ermöglicht, ohne eine Riegelwirkung von untypisch langen Gebäudekörpern bis zu 50 m zu erreichen.

4.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 19 und 23 BauNVO

Die Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden mit einem Maß von 3 m festgesetzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen rücken die Baugrenzen mit 6 – 10 m von den benachbarten Grundstücken ab, um ein Heranrücken der Neubebauung an die bestehenden Nachbarschaften verträglich zu gestalten.

Aus städtebaulichen Gründen ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht zulässig. Zusätzlich ist in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Ansonsten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO ausschließlich bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig. Diese Festsetzung verhindert eine zusätzliche Bebauung der Grundstücke und optische Eingrenzung des Straßenraumes durch bauliche Anlagen und trägt zur Absicherung aller Verkehrsteilnehmer bei.

Gemäß dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen Innenentwicklung sind integrierte städtebauliche Lagen optimal auszunutzen. Durch die Kombination einer maßvollen Grundflächenzahl, der Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen sowie der Festlegung maximaler Wohneinheiten wird die Ausbildung der Gebäude so gesteuert, dass eine offene Siedlungsstruktur beibehalten werden kann. Zugleich wurde die Lage der erforderlichen Plätze für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen definiert und den Gebäuden zugeordnet, so dass auch diesbezüglich eine klare Strukturierung erfolgt.

4.5 Gebäudehöhen, Geschossigkeiten, gemäß § 18 und 20 BauNVO

Die Geschossigkeit sowie die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand der nachbarschaftlichen Siedlungsstrukturen. Eine Höhenbegrenzung der Gebäude wird über die Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen gesteuert, damit sich potenzielle neue Baukörper harmonisch in das bestehende Straßen- und Ortsbild einfügen. Die gewählten maximalen Gebäudehöhen von üblicherweise 9,50 m bis 10,50 m für die Allgemeinen Wohngebiete über dem definierten Straßenniveau als Höhenbezugspunkt entsprechen den Gebäudehöhen der Nachbarschaften.

Für das nördliche Teilgebiet WA 5 wurde eine maximale Gebäudehöhe von 6 m definiert. Dieses Höhenmaß wurde im Ergebnis der Verschattungsanalyse und als Reaktion auf die Bedürfnisse der Nachbarschaften gewählt.

Die Traufhöhen der Gebäude im Plangebiet werden abhängig von den Geschossigkeiten mit 4,0 m bis 6,50 m festgesetzt.

Bauliche Anlagen dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäude- und Traufhöhen nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die oberirdischen baulichen Anlagen gilt die Oberkante der dem Baugrundstück am nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße in fertig ausgebautem Zustand (Hagener Straße, Planstraße). Maßgeblich ist der oberste Punkt des Gebäudes (First) sowie die Straßenoberkante mittig vor dem jeweiligen Gebäude. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien an und auf den Gebäuden.

4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Aus städtebaulichen Gründen ist die Anzahl der Wohnungen in Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1; WA 2 und WA 7 auf maximal zwei Wohneinheiten, im WA 5 auf maximal 1 Wohneinheit pro Gebäude begrenzt. Innerhalb dieser Gebiete sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, so dass die Anzahl der Wohneinheiten gebäudebezogen definiert ist.

In den Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4 und WA 6 werden abweichende Zulässigkeiten festgesetzt, da in diesen Wohngebieten eine höhere Wohndichte städtebaulich gewünscht ist. Um die Anzahl der Wohneinheiten möglichst präzise zu steuern werden Mindestgrößen an nachzuweisender Grundstücksfläche/Wohneinheit als Maßstab festgesetzt. Das schließt eine übermäßige Nachverdichtung innerhalb der einzelnen Gebäude und Grundstücke auch bei einer nachträglichen Grundstücksteilung aus.

Die Gemeinde Weyhe sieht die Regelung zur Begrenzung der Wohneinheiten als zwingend an, um eine unverträgliche Verdichtung des Plangebietes zu vermeiden und den Druck auf Infrastruktureinrichtungen (Straßenausbau, Kindergärten, Schulen) zu beschränken. Zugleich sind im Plangebiet Teilflächen für eine größere Anzahl an Wohneinheiten vorgesehen, um eine Vielfalt an Wohnformen zu ermöglichen. In Kombination mit der Festsetzung von Einzelhäusern und Doppelhäusern sieht die Gemeinde Weyhe eine sinnvolle städtebauliche Strukturierung der Verdichtungsraten für dieses Plangebiet gegeben.

4.7 Fläche für die Soziale Wohnraumförderung, gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB

Um der zuvor formulierten städtebaulichen Zielsetzung der Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau nachzukommen, werden Flächen für den sozialen Wohnungsbau gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB festgesetzt. So sind innerhalb des WA 3 ausschließlich Wohnungen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Ausschlaggebend ist hierbei die Förderfähigkeit des Wohnraumes, nicht die tatsächliche Inanspruchnahme der Förderung. Dieses Festsetzungsinstrument soll die Errichtung von kostengünstigen und, i.d.R. kleineren Wohnungen sicherstellen. Das bedeutet, dass die Wohngebäude die gebäudebezogenen Voraussetzungen erfüllen, die nach den einschlägigen Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung verlangt werden.

Die Gemeinde Weyhe nimmt die planerische Entwicklung dieser Flächen in Leeste zum Anlass, entsprechende Vorgaben zu treffen, die es Investoren ermöglicht, Förderprogramme zu berücksichtigen.

4.8 Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die neuen Bauflächen des Plangebietes werden über neu zu schaffende Planstraßen sowie über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung erschlossen.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird mit einer Breite von 12 m bzw. 9 m ausreichend breit dimensioniert und ermöglicht somit eine Anordnung von Stellplätzen im Straßenraum und kann ergänzend gestalterische Elemente wie z.B. Gehölze aufnehmen. Die Breite der Wendeanlagen beträgt 20,50 m und entspricht den ortsüblichen Ausbildungen dieser Verkehrsanlagen gemäß den Anforderungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe. Auch Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung, wie z.B. Sickermulden können in den Straßenverkehrsflächen integriert werden.

Die Erschließung von zwei rückwärtigen privaten Grundstücken im WA5 ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert.

4.9 Grünordnerische Festsetzungen, gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB

Zum Schutz von drei ortsbildprägenden Einzelbäumen werden diese planerisch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gesichert. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind entsprechend dauerhaft zu erhalten und bei Verlust ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz zu pflanzen. Innerhalb eines Radius von 8 m gemessen ab dem jeweiligen Stammfuß der festgesetzten Bäume, sind Erdarbeiten, Versiegelungen, die Aufbringung oder der Abtrag von Bodenmaterial sowie die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Hochbauten und Carports/Garagen nicht zulässig.

Weiterhin werden zur Gestaltung der neu zu versiegelnden Bereiche grüngestalterische Festsetzungen getroffen, die zugleich der Verbesserung des Kleinklimas und der Freiraumgestaltung dienen. Das betrifft neben den privaten Freiräumen auch den öffentlichen Freiraum (Spielplatz) wie auch die Straßenverkehrsflächen.

Pro neu abgegrenztem Grundstück ist je Wohngebäude ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm, Mindestqualität – 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ist mit einer Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen einzugrünen. Ausfälle sind zu ersetzen. Für Bäume ist eine Mindestqualität als Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, 3 x v, für Sträucher eine Mindestqualität von 3 x v, 100-125 cm Stammumfang zu verwenden.

Die Stellplatzfläche ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit standortgerechten Laubgehölzen (Einzelbäume und Sträucher) blickdicht einzugrünen. Ausfälle sind zu ersetzen. Für Bäume ist eine Mindestqualität als Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, 3 x v, zu verwenden. Der Pflanzabstand der Straucharten beträgt 1,0 m x 1,0 m.

Auf den Verkehrsflächen sind straßenbegleitend standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Ausfälle sind zu ersetzen. Für Bäume ist eine Mindestqualität als Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, 3 x v, zu verwenden.

Für die Anpflanzungen im öffentlichen Raum und den Stellplatzflächen werden Gehölzvorschläge in Pflanzlisten formuliert und festgesetzt, die sich an den örtlichen Standortbedingungen als auch an dem Ortsbild orientieren.

4.10 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern. Bei der Bauausführung sind die geltenden Normen und der Stand der Technik anzuwenden. Diese Festsetzung unterstützt den behutsamen Umgang mit dem Schutzgut Wasser und führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas vor Ort auf den Grundstücken.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) können die Gemeinden besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die niedersächsische Bauordnung erlaubt außerdem die Übernahme solcher örtlichen Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan.

Für diesen Siedlungsbereich in Leeste wird die Beibehaltung grundsätzlicher Gestaltungsregeln begrüßt, hier im Speziellen die Formulierung der Dachform als prägendstes Element der Gebäudestruktur und zur Vermeidung inhomogener Siedlungsbauten. Die bestehende Dachlandschaft im Ortsteil wird durch das geneigte Dach geprägt. Wesentliche, das Erscheinungsbild störende Dächer, wie z.B. reine Flachdächer oder extrem steil geneigte Hauptdächer sind im Plangebiet selbst sowie den Umgebungsbereichen kaum vorhanden. Außerdem wird für Dächer und Fassaden des Hauptgebäudes die Verwendung von glänzenden, leuchtenden und reflektierenden Materialien ausgeschlossen.

Dachform

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten in Form von Dachgauben, müssen eine Neigung von mindestens 25 Grad aufweisen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

Dachaufbauten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Dachaufbauten bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von maximal 4,00 m zulässig. Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von über 4,00 m sind Dachaufbauten nicht zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten eines Daches einschließlich Dachgauben, Erker, Risalite, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte darf maximal 60 % der Gesamtdachlänge betragen. Der Abstand des Dachaufbaus zur Außenkante der Giebelwand muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand des Dachaufbaus zum Hauptfirst muss mindestens 1,00 m betragen (gemessen in der Dachneigung).

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 darf die Gesamtlänge aller Dachaufbauten eines Daches maximal 70 % der Gesamtdachlänge betragen. Der Abstand des Dachaufbaus zur Außenkante der Giebelwand muss mindestens 0,80 m betragen. Der Abstand des Dachaufbaus zum Hauptfirst muss mindestens 1,00 m betragen (gemessen in der Dachneigung).

Dachmaterialien

Für Dächer und Fassaden des Hauptgebäudes ist die Verwendung von glänzenden, leuchtenden und reflektierenden Materialien nicht zulässig. Davon ausgenommen sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen. Kies- oder Schotterschüttungen und vergleichbare Ausführungen, die nicht zur Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen dienen, sind unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten gegen die örtlichen Bauvorschriften.

Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 80 (3) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

6. Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie-, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Altablagerungen / Kampfmittel

Eine durchgeführte Luftbildauswertung hat für einen Teilbereich im Nord-Osten einen kleinflächigen Kampfmittelverdacht ergeben, sh. Abbildung in der Planbegründung, Pkt. 3.2.4. Die weiteren Maßnahmen für die Gefahrenerforschung sind mit der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (Gemeinde) abzustimmen. Sollten bei Erdarbeiten noch weitere Hinweise auf Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen

3. Versorgungsleitungen und -kabel

Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erforderlich. Die Lage der Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

4. Verwendete DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Weyhe während der allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

5. Artenschutz

Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

6. Bergrecht

Der räumliche Geltungsbereich der Maßnahme befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Achim-Barrien“ im Erlaubnisfeld „Achim“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

7. Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Flächenfestsetzung	Größe
Allgemeine Wohngebiete WA 1- WA 7	18.116 m ²
Verkehrsfläche öffentlich	3.321 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	382 m ²
Grünfläche öffentlich (Spielplatz)	587 m ²
Gesamtgröße	22.406 m²

7.2 Verfahrensdaten

Der Bebauungsplan Nr. 28 (67/112) „Westlich Hagener Straße“ wurde gemäß § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss	14.02.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	01.06.2018
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	12.06.2018
Beschluss über die Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB	02.12.2020
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden gem. § 4 (2) BauGB	19.04.2021 - 21.05.2021
Bekanntmachung der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	09.04.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	14.07.2021

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/112) „Westlich Hagener Straße“:



NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, 13.07.2021

gez. D. Janssen

(Unterschrift)

Die Begründung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/112) „Westlich Hagener Straße“ als Anlage beigefügt.

Gemeinde Weyhe, 31.08.2021

In Vertretung

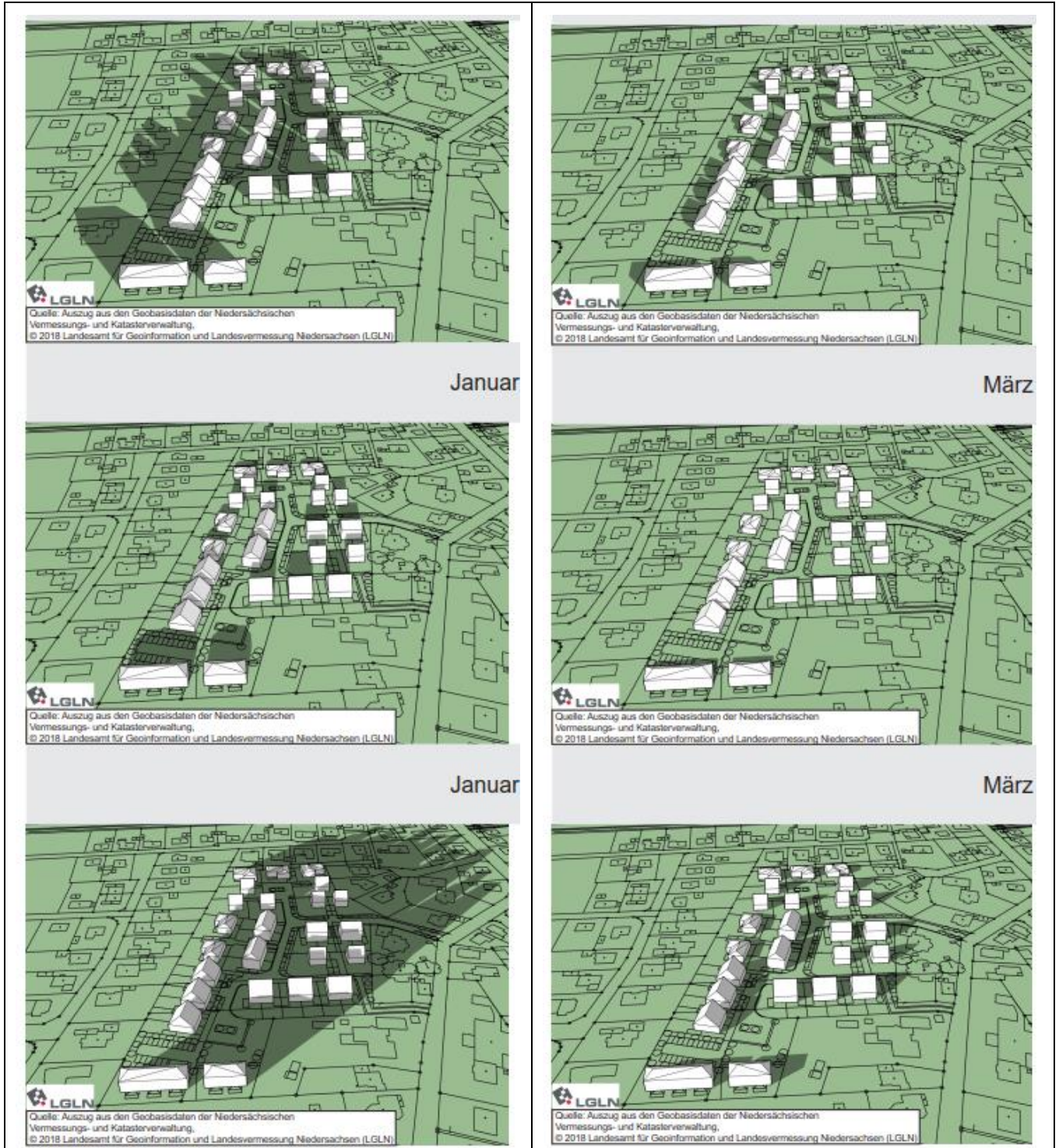
gez. Ina Pundsack-Bleith

Bürgermeister

L.S.

8. Anhang:

Verschattungsstudie auf Basis des städtebaulichen Vorentwurfes



Januar (10, 13 und 16 Uhr)

März/September (Tag- und Nachtgleiche)